



บทที่ 3

ระบบการจดทะเบียนโฉนดที่ดินในประเทศไทย

ตามที่ได้กล่าวถึงการโฉนดที่ดินในประเทศไทยมาแล้วในบทที่ 1 เกี่ยวกับวิธีการโฉนดที่ดินจากบุคคลหนึ่งไปยังอีกบุคคลหนึ่ง และลักษณะของหนังสือสำคัญที่แสดงถึงสิทธิที่ดินเหล่านั้น เช่น โฉนดแผนที่โฉนดตราแดง ใบจอง หรือใบไต่สวน ฯลฯ รวมถึงคุณลักษณะความสำคัญของเอกสารสิทธิดังกล่าว จะเห็นได้ว่า ยุคเริ่มแรกของระบบที่ดินที่เป็นพื้นฐานของระบบที่ดินของไทยในปัจจุบัน ได้เกิดขึ้นในสมัยรัชกาลที่ 5 นับแต่มีการสร้างโฉนดแผนที่เป็นต้นมา และได้มีการพัฒนารูปแบบของเอกสารสิทธิที่ดิน ตลอดจนระบบที่ดินเป็นระยะ ๆ ตลอดมา ซึ่งในบทนี้ผู้เขียนมีความต้องการที่จะบ่งชี้ถึงลักษณะที่สำคัญของระบบทะเบียนที่ดินของไทยในปัจจุบันว่าเป็นระบบทะเบียนที่ดินประเภทใด ระหว่างระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบดีด (Registration of deeds) กับ ระบบการจดทะเบียนที่ดินแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title) อีกทั้งต้องการวิเคราะห์ถึงผลทางกฎหมายของระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทย ว่าระบบดังกล่าวมีผลกระทบต่อผู้รับโฉนดที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนอย่างไร โดยจะเปรียบเทียบกับผลทางกฎหมายของระบบการจดทะเบียนของต่างประเทศที่มีลักษณะอย่างเดียวกับของไทยด้วย

1. ระบบการจดทะเบียน

คำว่าจดทะเบียนได้มีการกล่าวถึงในกฎหมายหลายฉบับไม่ว่าในมาตรา

1373 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ว่า "ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนที่ดิน ท่าน่าให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง" หรือในมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ว่า "การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า... ท่าน่าเป็นโฉนด..." หรือในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ซึ่งได้บัญญัติขึ้นใหม่โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 ที่บังคับว่า "นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำ

เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ " ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวทำให้ทราบถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าต้องการให้มีการจดทะเบียนเมื่อมีการโอนสิทธิในที่ดิน ดังนั้นเราจึงจำเป็นต้องทราบในเบื้องต้นก่อนว่า "ทะเบียนที่ดิน" หมายความว่าอย่างไร

ทะเบียนที่ดิน หมายถึงบัญชีลักษณะของที่ดิน ซึ่งได้แก่ทะเบียนหนังสือสำคัญ เช่น ทะเบียนการครอบครองที่ดิน หนังสือสัญญาขายที่ดิน และทะเบียนหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อันได้แก่โฉนดที่ดิน¹

ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้คำนิยามเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ไว้ดังนี้

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึง โฉนดแผนที่โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

นอกจากนี้ ทะเบียนที่ดินจะต้องเป็นเอกสาร ซึ่งเอกสารใดที่จะถือว่าเป็นทะเบียนที่ดินนั้น จะต้องมืองค์ประกอบ ดังนี้²

- 1) สามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน และเนื้อที่ของที่ดินได้
- 2) เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์

¹ วัฒนา โจนคู่เขตวัง, คำบรรยายเรื่องทะเบียนที่ดิน, วารสารที่ดิน ปี 23 หน้า 75.

² สุรัตน์ สืบเหล้ารบ, อะไรคือทะเบียนที่ดิน, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ ครอบรอบ 84 ปี กรมที่ดิน หน้า 58.

1) สามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและ เนื้อที่ของที่ดินได้

เอกสารที่จะสามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน (ตำแหน่งที่ดิน) และ เนื้อที่ของที่ดินได้ว่าที่ดินแต่ละแปลง ตั้งอยู่ที่ใด มีแนวเขตอย่างไร และเนื้อที่เท่าใดนั้น ย่อมขึ้นกับกรรมวิธีในการทำเอกสารดังกล่าว ซึ่งเรียกว่าการทำทะเบียนที่ดิน

การทำทะเบียนที่ดินเพื่อให้สามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและ เนื้อที่ของที่ดินได้นั้นจะต้องมีการรังวัดวางโครงสร้างหมุดหลักฐานแผนที่และสร้างระวางแผนที่ขึ้นก่อน เมื่อดำเนินการตามนัยดังกล่าวเสร็จแล้ว จึงจัดให้มีการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน การรังวัดทำแผนที่กระทำได้ 2 วิธี คือ

(ก) แผนที่ชั้นหนึ่ง กระทำโดยวิธีใช้กล้องธีโอดอลไลท์ (Theodolite) เรียงยึดหลักเขตวัดวางมุมภาคของทิศ ระยะและคานวณเป็นพิกัดฉากสืบเนื่องจากหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่ และคานวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต

(ข) แผนที่ชั้นสอง ซึ่งใช้แผนที่ระวางเป็นหลักกระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมฉาก หรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่ หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศและ คานวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใดอธิบดีกรมที่ดินจะ เป็นผู้กำหนด

2) ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ทะเบียนที่ดินนอกจากจะสามารถตรวจสอบตำแหน่งที่ดินและเนื้อที่ได้แล้ว ยังจะต้องสามารถตรวจสอบชื่อเจ้าของผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือรายการจดทะเบียนภาระผูกพันได้ด้วย ซึ่งถ้าพิจารณาถึงโฉนดที่ดินแล้วตามมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดแบบให้มีข้อความสำคัญไว้ ได้แก่ ชื่อตัว ชื่อสกุลที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้น ซึ่งแสดงเขตข้างเคียงทั้งสี่ทิศ และสารบัญสำหรับจดทะเบียนประกอบกับโฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามมาตรา 1 ตรีบาเขตที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินหรือยังไม่ได้รับโฉนดที่ดินไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ที่ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริงถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่ได้ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ 1331/2508 และผู้ที่ขอออกโฉนดที่ดินได้ผ่านการสอบสวนสิทธิในที่ดินจากพนักงานเจ้าหน้าที่มาแล้วตามหลักฐานไป

๑๓สวน ดังนั้น โฉนดที่ดินจึงเป็นทะเบียนที่ดิน

ส่วนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) นั้น ออกเป็นแผนที่รูป
 ลอยไม่มีการรังวัดทำแผนที่ที่ยึดเหมือนโฉนดที่ดินไม่อาจทราบตำแหน่งที่ดินได้ แม้ น.ส.๓ก
 จะได้มีการออกโดยวิธีการกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศจนสามารถตรวจหา
 ตำแหน่งที่ดินได้เหมือนโฉนดที่ดิน ซึ่งเจ้าของประกอบข้อ 1 แล้วก็ตามแต่ น.ส.๓ ก มิได้เป็น
 หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินเหมือนโฉนดที่ดินเพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียง
 หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ เพียงว่าได้ทำประโยชน์แล้วเท่านั้น มิได้แสดงว่าผู้ที่มี
 ชื่อใน น.ส.๓ก เป็นผู้มียกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองแต่อย่างใด

บุคคลจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างไรโดยวิธีใด ย่อมเป็นไปตาม
 บ.พ.พ. มาตรา 1333, 1334 และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 3 ส่วนสิทธิครอบครองนั้น
 บุคคลย่อมได้มาตาม บ.พ.พ. มาตรา 1367 หาได้เป็นไปตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 ไม่ แม้ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 57 จะได้กำหนดแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไว้
 เหมือนกับโฉนดที่ดิน และมาตรา 4 ทวิ บังคับว่า การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือ
 รับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เหมือนโฉนดที่ดิน
 ก็ตามแต่เมื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า
 ได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น ศาลจึงไม่ถือว่าเป็นทะเบียนที่ดินตามนัยดังกล่าวเพราะขาด
 องค์ประกอบข้อ 2 ดังกล่าวแล้วข้างต้น

เมื่อศาลฎีกาพิพากษาไว้ว่า ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินเจ้าของยังไม่มีกรรม
 สิทธิปัญหาที่มีต่อไปว่า ที่ดินมือเปล่าที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินเจ้าของจะมีสิทธิอะไรบ้าง ซึ่งศาลฎีกาก็
 ได้วินิจฉัยไว้แล้วตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 663/2488 ว่าครอบครองที่ดินว่างเปล่าทำเป็นนา แม้
 ช้านานเท่าใด ถ้าไม่หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแล้วก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ มีเพียงสิทธิครอบครองและ
 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1005/2519 ว่า ที่ดินที่มี น.ส.๓ ผู้เป็นเจ้าของมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง
 ผู้ซึ่งเป็นเจ้าของเรือนและยุ้งข้าวที่ปลูกบนที่ดินดังกล่าว จึงมีแต่เพียงสิทธิครอบครองเช่นกัน
 (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1405/2515 และที่ 975/2519 วินิจฉัยว่าลูกบ้านลงบนที่ดินที่มีแต่เพียง
 สิทธิครอบครอง เจ้าของบ้านก็มีเพียงสิทธิครอบครองในบ้านเท่านั้น

ตามแนวคำพิพากษาฎีกาดังกล่าวจึงอาจสรุปได้ว่า ถ้าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ที่ดินแปลงนั้นเจ้าของย่อมมีกรรมสิทธิ์ ถ้าเป็นที่ดินมือเปล่า กล่าวคือยังไม่มีโฉนดที่ดิน แม้จะมี น.ส.3 แล้วก็ตาม เจ้าของก็มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น

อนึ่ง ผู้เขียนได้นำเสนอถึงเรื่องระบบการจดทะเบียนมาบ้างแล้วในบทที่ 2 แต่เป็นเพียงการนำเสนอในลักษณะที่เป็นระบบการจดทะเบียนแบบสากล โดยวิเคราะห์ถึงลักษณะและองค์ประกอบของระบบการจดทะเบียนแต่ละประเภท โดยมีได้วิเคราะห์ไปถึงระบบการจดทะเบียนของไทย ซึ่งเมื่อศึกษาไปถึงระบบการจดทะเบียนของไทยแล้ว จะเห็นได้ว่ามีความแตกต่างไปจากระบบสากลนั้น ๆ กล่าวคือ ระบบการจดทะเบียนของไทย

1.1 เป็นการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์

ระบบการจดทะเบียนที่เป็นหลักในปัจจุบันนี้มีอยู่ 2 ระบบด้วยกัน คือ ระบบการจดทะเบียนแบบติด(Registration of deeds) และระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of title) ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงบ่อเกิดของระบบการจดทะเบียนของไทยตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 และลักษณะของทะเบียนที่ดินของไทยในปัจจุบันแล้ว จะทำให้บุคคลทั่วไปมีความคิดว่าระบบการจดทะเบียนของไทยเป็นระบบแบบทอร์เรนส์ ประกอบกับผู้แต่งตำรากฎหมายที่ดินของไทยในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ก็มักจะกล่าวอ้างว่าประเทศไทยได้ใช้ระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ อาทิ เช่น ตำราบรรยายกฎหมายที่ดินของคุณบรรจง ศ.นาคประดา หน้า 70 ได้กล่าวว่า "การจดทะเบียนที่ดินของไทยเรานั้น มีรากฐานที่มาจากระบบการจดทะเบียนที่เรียกว่าระบบทอร์เรนส์ ซึ่งมีกำเนิดมาจากประเทศออสเตรเลีย มาเป็นแบบฉบับในการดำเนินการ โดยดัดแปลงให้เหมาะสม ตามสภาพแวดล้อมของสังคมและกฎหมายไทย.." หรือ คําอธิบายกฎหมายที่ดินของท่านอาจารย์ ภาสกร ชุมทอูไร หน้า 689 ก็ได้กล่าวถึงเช่นกัน คือ "เมื่อมาถึงสมัยประกาศใช้โฉนดแผ่นดินตอนปลายรัชกาลที่ 5 โดยนำเอาระบบ Torren system มาใช้ ก็เกิดปัญหาขึ้นอีก เพราะตามระบบ Torrens ที่แท้การครอบครองปรักษ์ไม่อาจนำมาซึ่งกรรมสิทธิ์ได้ เจ้าของไม่อาจอ้างเอาการครอบครองเป็นข้อพิสูจน์กรรมสิทธิ์ด้วย เพราะระบบนี้ถือว่าผู้ใดจะเป็นเจ้าของที่ดินนั้น ต้องมีชื่อปรากฏอยู่ในหนังสือสำคัญ "

และยังเห็นได้ชัดเจน เมื่อหนังสือของ ร.แลงกาด ได้กล่าวไว้ในหน้า 335 ของหนังสือประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2 ว่า "เพื่อระงับความยุ่งยากทั้งหลายนี้

สมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงทรงพระราชดำริที่จะจัดเอาระเบียบใหม่เข้ามาใช้ใน ประเทศไทย ตามแบบกฎหมายทอร์เรนต์ ซึ่งรัฐบาลประเทศออสเตรเลียนำมาใช้และเกิดผลเป็นอย่างดี จนมีประเทศอื่น เช่น ประเทศญี่ปุ่น และบางเมืองในประเทศสวีเดนและเดนมาร์ก นำเอาใช้ต่อมาด้วย หนังสือสำคัญที่ทำใหม่นี้จะต้องลงหมายเลขหลักเขตและเนื้อที่ที่ถักด้วย โดยมีแผนที่อันถูกต้องไม่รู้จักที่ของผู้อื่นติดอยู่ด้วย หนังสือสำคัญนั้นทำเป็นสองฉบับ ๑ ให้ไว้แก่ เจ้าของฉบับหนึ่ง อีกฉบับหนึ่ง เก็บไว้ที่ทำการที่ตั้งขึ้นโดยเฉพาะ เรียกว่าหอทะเบียนที่ดิน การโอนก็จำเป็นต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานหอทะเบียน และสลักหลังหนังสือสำคัญทั้งสองฉบับจึงจะสมบูรณ์"

นอกจากนี้ เมื่อพิจารณาถึงบันทึกคำชี้แจงประกอบแบบโฉนดและทะเบียนที่ดินของพระยาพระราชาธิบดีบริหารบาล ที่เสนอต่อเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ ในยุคที่เริ่มจัดทำโฉนด เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน ร.ศ.120 นั้น พระยาพระราชาธิบดีบริหารบาลซึ่งมีฐานะเป็นข้าหลวงเกษตราธิบดีขณะนั้นได้เป็นผู้คิดค้นรูปแบบของโฉนดขึ้น และเป็นบุคคลแรกที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ดังนั้นจึงย่อมยืนยันได้ว่า ระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทย เป็นระบบแบบทอร์เรนต์หรือไม่ ซึ่งเนื้อหาของบันทึกดังกล่าวมีว่า³

1. ระเบียบที่จะจัดการเรื่องที่ดินโดยออกโฉนดที่ดินนั้น ได้คิดด้วยเกล้าฯ ใว้นานแล้วแต่ครั้งทรงพระมหากรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตราธิการ และต่อ ๆ มาด้วยเพราะการเรื่องนี้ย่อมมีนิสัยขอมมาแล้วแต่เดิม แต่ความคิดนั้นไม่มีอย่างใดนอกจากเห็นด้วยเกล้าฯ ว่า ทำโฉนดขึ้นไว้เป็นหลักฐานสำหรับกระทรวงฉบับหนึ่ง ทำให้แก่ราษฎรไปถือไว้เป็นคู่มือสำหรับเพื่อแสดงกรรมสิทธิ์ว่าตนเป็นผู้ถือที่ดินอีกฉบับหนึ่งเท่านั้น การส่งต่อกรรมสิทธิ์ คือ ซื้อขาย หรือให้บ้านแก่กันอย่างใดนั้น บอกส่งต่อหรือรับต่อกันโดยสลักหลังโฉนดไว้เป็นหลัก แต่ที่จะสลักหลังนั้นต้องทำต่อหน้าเจ้าพนักงานที่สมควร การส่งต่อจึงจะเป็นอันสำเร็จเด็ดขาดได้ ความซึ่งคิดใว้นี้ไม่เป็นที่สำเร็จได้ เพราะมีเหตุขัดข้องหลายอย่าง คือ แผนที่หมายเขตเจ้าของยังไม่ได้ทำแลกำหนดอาณาเขตไม่สู้จะเรียบร้อยนัก และอื่น ๆ อีกเป็นต้น

³เจริญ สุวรรณศรัทธ, กฎหมายออกโฉนดที่ดินฉบับแรก, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ ครอบรอบ 50 ปี กรมที่ดิน, หน้า 57-59.

2. ครึ่งนี้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้เป็นข้าหลวงเกษตรออกมาหา การฉลองพระเดชพระคุณในการหมายเขตที่ดินแลออกตราจองสำหรับที่ดินในแขวงกรุงเก่า นั้น แม้แต่ตำแหน่งการจะทรุดทรมลงกว่าเดิมก็ดีก็ยังมีความดำริที่จะหาระเบียบในเรื่องที่ดินนั้นได้ ดำเนินไปจนเสมอ และสมพระบรมราชประสงค์ฯ ให้จึงได้จึงกลับหวนคิดถึงความคิดเดิมซึ่งได้คิด มาแล้ว และวิธีอื่น ๆ อีกหลายอย่างเทียบเคียงกันดู แต่ก็ยังไม่เห็นวิธีใดที่จะดีกว่าวิธีถือโฉนดไว้ เป็นหลัก แลการส่งต่อให้สลักหลังโฉนดนั้น แต่ถึงดังนั้นเป็นความคิดส่วนบุคคลจะถือเอาเป็นแน่ ว่าดีทีเดียวโดยที่ยังไม่ได้ลงมือทำนั้นไม่ได้ จึงได้ค้นดูหนังสือเรื่องที่ดินในเสตรเดสเทลเมนต์ (State Settlement) พบรายงานของแมกสเวลล์ ข้าหลวงที่ดินยื่นต่อท่านผู้ว่าราชการเมือง สิงคโปร์ ลงวันที่ 9 เมษายน รัตนโกสินทร ศก 102 กล่าวถึงการที่ได้ไปตรวจการที่ดินซึ่งได้ จัดในประเทศออสเตรเลียซึ่งได้ยกย่องวิธีจัดระเบียบที่ดินของเซอร์เรเบิดทอร์เรนส์มาก แลวิธี นั้นก็ถือเอาโฉนดเป็นหลักทะเบียน การส่งต่อกรรมสิทธิ์ก็จดทะเบียนในหลังโฉนดเช่นเดียวกันกับ ของเราซึ่งได้ทำอยู่บ้างแล้วในโฉนดสวนเท่านั้น แต่ฝ่ายข้างเราทำหายแลทำไม่ตลอด เมื่อ ได้เห็นรายงานซึ่งเขากล่าวมานั้นว่าได้จัดเรียบร้อยดีกว่าเมืองอื่น ๆ ทั้งหมดดังนี้ ความเชื่อ แน่ก็ยิ่งทวีขึ้นอีก ได้ปรึกษากับมิสเตอร์กิบลินเจ้ากรมแผนที่ ก็ได้เห็นดีด้วยแล้ว เพราะฉะนั้นจึง ได้ร่างแบบโฉนดแลทะเบียนสำหรับส่งต่อกรรมสิทธิ์นี้ขึ้น

3. หลักโฉนดสำหรับที่ดินซึ่งได้ร่างขึ้นนี้ต้องนับว่าเป็นทะเบียนของที่ดิน อย่างหนึ่ง ส่วนสำหรับของที่ว่าที่ดินนั้นต้องเย็บเป็นเล่ม ๆ หนึ่งมีกำหนดเพียง 100 ฉบับ หรือ 200 ฉบับ แล้วแต่พองาม

4. ตามความในหลักโฉนดนี้เหมือนกันทุกอย่าง ต้องพิมพ์เป็นใบปกอีกส่วนหนึ่ง เพื่อจะได้คัดความจากหลังโฉนดสำหรับมอบให้แก่ราษฎรไปหวงห้ามที่ดินรายละฉบับ แต่โฉนดส่วนนี้ในบรรทัดที่สุดตอนบนจะต้องแก้ว่า "โฉนดสำหรับมอบให้แก่ผู้ถือที่ดิน" ที่แยกโฉนดออกเป็นส่วนนั้นเพราะผู้ร่างเห็นด้วยเกล้าฯ ว่าเป็นการจำเป็นแท้ด้วยโฉนด จะได้ไม่ปะปนกัน หลักโฉนดที่ได้เก็บไว้ในกระทรวงหากจะตกไปอยู่ในมือราษฎรจะได้ไม่มีประโยชน์แก่ผู้ถือ เพราะไม่ใช่โฉนดสำหรับพวกตน

5. หลักโฉนดก็ดีหรือโฉนดที่มอบให้ราษฎรไปหวงห้ามที่ดินก็ดี ชื่อเดิมไม่มีเวลาแก่เปลี่ยนนำหังคงอยู่ชั่วกาลป ถ้าส่งต่อกรรมสิทธิ์จะได้เปลี่ยนชื่อให้ในทะเบียนข้างหลัง

โฉนด ซึ่งมีติดก้ำกับอยู่ทุก ๆ โฉนดนั้นแล้ว เลขหมายเล่มหรือนำทะเลียนกับโฉนดต้องมีจำนวนตัวเลขเท่า ๆ กันเสมอ

6. รูปที่ดินหลังโฉนดนั้น ถ้าจะแยกออกไปแต่ส่วนหนึ่งก็ตีหรือสองส่วนก็ตีทำทะเลียนแยกแล้ว แผนที่ก็ต้องขีดเส้นแดงเสมอไป หมายความว่าที่ซึ่งได้ขีดแดงนั้นยกไปว่าโฉนดอีกฉบับหนึ่งแล้ว เลขสารบัญที่ดินนั้นก็ต้องเปลี่ยนด้วยเหมือนกัน ช่องที่ไม่ได้ขีดเส้นแดงนั้น หมายความว่า เป็นที่ยังคงอยู่ในโฉนดเดิม

7. ทะเบียนโฉนดหลังโฉนดนั้นได้ทำเป็นสองอย่าง คือ (1) ชีงข้างซ้าย เป็นทะเบียนรายวันสำหรับมอบโฉนด ตั้งแต่ตอนต้นแลตอนต่อ ๆ ไปเป็นลำดับเป็นต้นว่า โฉนดหายหรือปลวกกัด ผู้ถือจะขอรับใหม่ซึ่งไม่ได้เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ (2) ชีงข้างขวานั้นเป็นทะเบียนสำหรับเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ คือขายหรือแยกที่ดินโฉนด เป็นต้น

8. การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์นั้นจะต้องมีหนังสือสัญญาในระหว่างผู้ส่งและผู้รับอีกส่วนหนึ่ง แต่แบบนั้นยังไม่ได้ร่าง เพราะเห็นด้วยเกล้าฯ ว่าแบบเดิมมีอยู่แล้วถ้าจะใช้ไปพลางก่อนแล้วจึงค่อยคิดเปลี่ยนแปลงต่อภายหลังก็ได้

9. หลักโฉนดนั้น ไม่มีว่าที่ดินชนิดใด จะได้รวมกันเป็นลำดับอยู่ในสมุดนั้นทั้งสิ้น หมายเล่มเอาเป็นเขต ผู้ที่จะลงชื่อประทับตราโฉนดทั้งนั้นควรคนเดียวก็พอไม่จำเป็นต้องก้ำกั้มากเพราะไปตัดสวนแลแผนที่นั้นก็เป็นพยานอยู่พอแล้ว

10. ทะเบียนทั้งหมด จำเป็นที่เดียวต้องมีสมุดอินเด็กซ์ หรือจะเรียกว่าสารบัญรายชื่อผู้หวงห้ามก็ตามขึ้นอีกส่วนหนึ่ง เพื่อจะได้ค้นโฉนดแลหนังสือสำคัญได้โดยทันทีแลเป็นวิธีที่จะเรียกเก็บเงินค่าอากรที่ดินได้โดยง่ายตายด้วย แต่ต้องทำแยกออกเป็นรายตำบล เพราะทุกวันนี้กำนันเจ้าตำบลได้เป็นผู้เก็บเงินอากรค่าที่อยู่แล้ว

จากเหตุผลต่าง ๆ ที่กล่าวอ้างมาข้างต้น ทำให้เข้าใจได้ว่าลักษณะและวิธีการในการโอนสิทธิในที่ดิน ตลอดจนรูปแบบของเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ได้มีมาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 และได้ไว้อยู่จนถึงปัจจุบันนั้น เป็นลักษณะและวิธีการของการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ เช่น การโอนที่ดิน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องไปดำเนินการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจะยึดถือโฉนดเป็นหลักในการจดทะเบียน โดยมีการสลักหลังโฉนดเพื่อเปลี่ยนชื่อผู้มกรรมสิทธิ์

ในโฉนดนั้น อีกทั้งโฉนดจะมีคู่ฉบับเหมือนกันจำนวน 2 ฉบับ โดยฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่หน่วยราชการ
ที่มีหน้าที่ จดทะเบียนโฉนดกรรมสิทธิ์ ส่วนอีกฉบับหนึ่งผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเป็นผู้เก็บ
นอกจากนี้วิธีการจดทะเบียนในชวงเวลาดังกล่าวก็จะมีหลักการเดียวกัน
กับในปัจจุบันนี้ โดยดูได้จากคำอธิบายประกอบร่างประกาศออกโฉนดและกฎหมายที่ดินที่พระยา
ดำรงราชานุภาพได้ร่างขึ้น เพื่อทูลเกล้าฯ ถวายต่อรัชกาลที่ 5 สำหรับการประกาศใช้ในการ
ออกโฉนดที่ดิน เมื่อวันที่ 15 และ 17 กันยายน ร.ศ. 120 ที่มีใจความว่า⁴ "ซึ่งว่าต้องให้ทำ
โฉนดเป็น 2 ฉบับ ให้เจ้าของที่ดินฉบับ 1 เก็บไว้เป็นของหลวงฉบับ 1 ทั้งความในข้อ 12
ซึ่งว่าด้วยการจะโอนที่ดินต้องนำโฉนดมาแก้ให้ตรงกับฉบับหลวงตั้งนั้นนั้นอาศัยอนุโลมตามแบบซึ่ง
คิดขึ้นในเมืองออสเตรเลีย เรียกว่า แบบทอร์เรนส์ แบบนี้คือ ทำโฉนดเป็น 2 ฉบับ ของหลวง
เก็บไว้ฉบับ 1 เจ้าของที่เก็บไว้ฉบับ 1 มีเหตุอย่างใดที่เปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับที่ดินรายใด ต้อง
จดหมายเหตุผลไว้โฉนดสำหรับที่ดินรายนั้นทั้ง 2 ฉบับ สอบสวนให้ตรงเป็นพยานต่อกันอยู่เสมอ
จัดการตามแบบนี้รัฐบาลรัฐได้เสมอว่า ที่ดินแห่งใดเป็นของใคร และมีเรื่องราวที่ดินนั้นมาอย่าง
ใด ส่วนเจ้าของที่ดินก็รู้เรื่องทีนั้นเหมือนกัน แลแม้โฉนดจะเป็นอันตรายสูญหายไปหรือจะเป็น
โดยความกับผู้ใดในเวลาที่ไม่โฉนด หรือโฉนดวิปลาส ก็จะไม่อาศัยหลักฐานฉบับของหลวง"

อย่างไรก็ดีผู้เขียนมีความเห็นว่า ระบบการจดทะเบียนโฉนดกรรมสิทธิ์
ในที่ดินของไทย ไม่ใช้ระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์แต่ ๆ เพราะมีลักษณะรูปแบบและวิธี
การบางประการตลอดจนผลทางกฎหมายเกี่ยวกับการจดทะเบียนแตกต่างไปจากหลักทั่วไปของ
ระบบทอร์เรนส์แต่ ๆ ซึ่งเรื่องนี้ ร.แลงกาด์นักกฎหมายชาวฝรั่งเศสที่ปรึกษาด้านกฎหมายของ
รัฐบาลไทยในช่วงปี พ.ศ. 2467 ได้กล่าวไว้ในหนังสือประวัติศาสตร์กฎหมายไทยว่า⁵ "สมเด็จพระ
จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงพระราชดำริที่จะจัดเอาระเบียบใหม่เข้ามาใช้ในประเทศไทย

⁴แสวง เปี่ยมศรี, การจดทะเบียนที่ดินครั้งแรก, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ ครอบคลุม 50 ปี กรมที่ดิน, หน้า 60.

⁵ร. แลงกาด์, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2, มูลนิธิโครงการตำรา
สังคมศาสตร์ และมนุษยศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พิมพ์ที่สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช
จำกัด, ครั้งที่ 1, 2526, หน้า 335.

ตามแบบกฎหมายทอร์เรนส์ ซึ่งรัฐบาลประเทศออสเตรเลียนำมาใช้และเกิดผลเป็นอย่างดีจนมีประเทศอื่น เช่น ประเทศกัวเตมาลา และบางเมืองในประเทศสวิตเซอร์แลนด์นำมาใช้ต่อมาด้วย.." และในเชิงอรรถหน้าเดียวกันได้กล่าวว่า "ควรสังเกตว่าระบบทอร์เรนส์ ตามที่คิดดำเนินการกันอยู่ในประเทศออสเตรเลียไม่เหมือนกับระบบที่ใช้อยู่ในประเทศไทยทุกประการคือในระบบทอร์เรนส์แท้ ๆ การจดทะเบียนที่ดินนั้นสุดแต่เอาเอาใจของเจ้าของที่ เมื่อเจ้าของที่ได้ไปจดทะเบียนที่แล้ว ที่ดินนั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้นั้นเด็ดขาด ผู้อื่นจะฟ้องแย้งกรรมสิทธิ์ หรืออ้างสิทธิจําเอง หรือภาระจํายอมอย่างหนึ่งอย่างใดไม่ได้ เว้นไว้แต่สิทธิที่อ้างนั้นได้จดทะเบียนปรากฏอยู่ในหนังสือสำคัญเสียก่อน หากทางการได้ลงทะเบียนคิดไปอย่างใดแล้ว ผู้ที่ได้รับความเสียหายเนื่องจากการจดทะเบียนผิดนั้น มีแต่จะฟ้องเรียกสินไหมทดแทนจากทางการเท่านั้น ไม่มีสิทธิที่จะฟ้องผู้ที่มีชื่อในหนังสือสำคัญ ถึงแม้ผู้นั้นจะไม่ควรมีสิทธิเหนือที่นั้นตามกฎหมายจริง"

และเมื่อมาพิจารณาถึงรูปแบบและหลักการของระบบทะเบียนที่ดินของไทยแล้ว จะเห็นได้ว่าระบบการจดทะเบียนของไทยไม่ใช่ระบบทอร์เรนส์แท้ ๆ แต่จะเป็นระบบการจดทะเบียนแบบผสมระหว่างระบบการจดทะเบียนแบบดีด (Registraton of deeds) กับระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title) ซึ่งหลักการสำคัญของระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทยมีดังนี้

1. มีการจัดทำทะเบียนที่ดินเป็นรายแปลง โดยยึดตัวที่ดินแต่ละแปลงและออกเป็นโฉนดในแต่ละแปลงนั้น ทั้งนี้จะยึดการจัดทำทะเบียนแต่ละแปลงนั้นเป็นหลักในการจัดทำทะเบียนที่ดิน แต่จะไม่ยึดคู่สัญญาที่มาจดทะเบียนเป็นหลักในการทะเบียน
2. ในการออกโฉนดที่ดินที่เป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ จะต้องมีการรังวัดหาพื้นที่เพื่อแสดงตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ มีการระบุเจ้าของสิทธิในที่ดินและสิทธิต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินไว้ในทะเบียน เช่น สิทธิอาศัย, ภาระจํายอม หรือ สิทธิเก็บกิน เป็นต้น
3. การจัดทำทะเบียนที่ดินของไทยจะมีการแยกเก็บเอกสารไว้ 2 ส่วน โดยส่วนหนึ่งจะเก็บรวบรวมโฉนดไว้เป็นเล่ม อีกส่วนหนึ่งจะเก็บรวบรวมบรรดาเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงนั้น ๆ เช่นหลักฐานเกี่ยวกับการรังวัด, หนังสือสัญญาทุกชนิด เช่น สัญญาซื้อขาย, การจดทะเบียน หรือหลักฐานประจำตัวของผู้ที่เกี่ยวข้องหรือเคยเกี่ยวข้อง

กับที่ดินแปลงนั้น ๆ ซึ่งส่วนนี้จะเรียกว่า สารบบที่ดิน โดยจะมีเลขสารบบตรงกับเลขโฉนด ซึ่งจะเป็นการสะดวกแก่ผู้ที่ต้องการตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงที่ตนต้องการทราบ ทั้งนี้สารบบที่ดินของที่ดินแต่ละแปลงหรือแต่ละโฉนดจะมีไม่เท่ากัน บางสารบบจะหนามาก เพราะมีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนั้นมาก แต่บางสารบบเมื่อไม่มีการทำนิติกรรมในที่ดินแปลงนั้นเลย สารบบของที่ดินแปลงนั้นก็จะมีบางมาก

อนึ่ง กรณีที่เป็นทะเบียนของที่ดินที่มีเอกสารสิทธิในที่ดินที่เป็นเพียง น.ส.

3 ก็จะมีการเก็บเอกสารคล้ายโฉนดเช่นกัน โดยจะมีการแยกเก็บสารบบของ น.ส.3 ด้วย

ตามมาตรา 75 ประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ให้การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้วแต่กรณี แล้วให้จัดบันทึกสารสำคัญโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

3.1 การทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาระหว่างคู่กรณี ในทางปฏิบัติ ถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน เช่น จดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ เจ้าหน้าที่จะทำเป็นรูปแบบบันทึกข้อตกลงเพียงฉบับเดียว เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินแต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนโอนขาย ให้จำนอง แลกเปลี่ยน ฯลฯ ก็จะทำในรูปของสัญญา เช่น ขาย ทำสัญญา 2 ฉบับ เก็บสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ ให้ผู้ซื้อ 1 ฉบับ สัญญาให้ก็ทำงานเองเดียวกัน สัญญาจำนองทำ 3 ฉบับ ให้ผู้จำนอง และผู้รับจำนอง คนละ 1 ฉบับ และเก็บไว้สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ สัญญาแลกเปลี่ยนทำ 4 ฉบับ สำหรับคู่กรณีคนละ 1 ฉบับ และเข้าสารบบประจำแปลงที่ดินแห่งละ 1 ฉบับ รวม 4 ฉบับ

3.2 การจัดบันทึกสารสำคัญลงในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน ระบบการจดทะเบียนของไทยใช้ระบบเดียวกับระบบทอร์เร็นส์ (TORRENS SYSTEM) คือ ต้องจัดบันทึกสารสำคัญเกี่ยวกับวันที่ประเภทการโอน ชื่อผู้โอน ผู้รับโอน จำนวนเนื้อที่ดิน ลงไปในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน ก็สามารถตรวจสอบได้จากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดิน หรือฉบับที่เก็บสำนักงานที่ดินได้

ข้อความที่จัดบันทึกจะต้องตรงกันทุกครั้ง⁶

4. ก่อนที่จะมีการแก้ไข มาตรา 71 ของประมวลกฎหมายที่ดิน 2497 กฎหมายได้กำหนดค่าที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างอื่น ที่ไม่ใช่โฉนดและที่ดินที่มีใบไต่สวน เช่น หนังสือรับรองการทำงานประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก) ใบจอง (น.ส.2) แบบหมายเลข 3 หรือการทวนติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินนั้น รวมกับหนังสือสำคัญดังกล่าว จะต้องไปจดทะเบียนต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งการจดทะเบียนจะใช้แบบฟอร์มคำขอที่เรียกว่า ท.ด.13 ซึ่งจะไม่มีการสลักหลังเหมือนที่จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในโฉนด

5. การโอนกรรมสิทธิ์หรือก่อตั้งสิทธิในที่ดิน จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเท่านั้น จึงจะมีผลบังคับตามกฎหมายได้

6. ผู้ที่จดทะเบียนสิทธิของตนลงในโฉนดที่ดินโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ยังไม่ถึงว่าได้สิทธิตามที่จดทะเบียนไว้โดยเด็ดขาด หากการทำสัญญากระทำไปไม่ถูกต้อง หรือ ผู้โอนไม่มีสิทธิจริง หรือมีสิทธิโดยบกพร่อง ผู้รับโอนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนนั้น ก็อาจถูกฟ้องศาลให้เพิกถอนสิทธิของตนที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว หรืออาจถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

7. ไม่มีการจัดตั้งกองทุนประกันความเสียหาย (Assurance fund) เพื่อชดเชยค่าเสียหายให้กับผู้ที่ต้องเสียหาย อันเนื่องมาจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมถึงเจ้าพนักงานที่ดินที่ต้องตกเป็นผู้รับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นด้วย

จากรูปแบบและหลักการของระบบทะเบียนที่ดินของไทยดังที่ได้กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่าระบบการจดทะเบียนของไทยจะเป็นลักษณะผสมระหว่างระบบการจดทะเบียนแบบดีด (Registration of deeds) กับระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เรนส์ (Registration of Title) ซึ่งท่านอาจารย์ศิริ เกวลินสฤทธิ เรียกระบบการจดทะเบียนแบบนี้ว่า "การจดทะเบียนระบบทอร์เรนส์แบบไทย ๆ" ทั้งนี้เนื่องจากประเทศไทยไม่ได้นำ

⁶ศิริ เกวลินสฤทธิ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, พิมพ์ที่บริษัทพิชการพิมพ์ จำกัด กรุงเทพมหานคร; พิมพ์ครั้งที่ 4 ปี 2537, หน้า 234.

รูปแบบระบบทอร์เร็นส์มาใช้ทั้งหมด แต่ได้นำมาใช้บางส่วนและได้ดัดแปลงเพื่อให้เหมาะสมกับระบบการโอนสิทธิในที่ดินแบบเดิมของไทย ซึ่งได้มีก่อนหน้านี้แล้ว ดังคำกล่าวของพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ที่ทรงกล่าวไว้เป็นหลักฐานว่า⁷ "ฯลฯ วิธีจดทะเบียนที่ดินของเรานี้ เป็นวิธีคิดขึ้นเองในเมืองไทยกว่าครึ่ง ซึ่งฝรั่งผู้ชำนาญในเมืองนอกยังเห็นว่ามิมีมูลสำหรับทั้งได้ ฯลฯ" และแบบแผนการออกโฉนดที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบันนี้ ยังใช้ตามที่พระยาประชาธิปไตยบริหารจัดการขึ้นไว้กว่า 80%

อนึ่ง ปรากฏว่าพระยาประชาธิปไตยไม่เคยทำงานเกี่ยวกับทะเบียนที่ดินมาก่อนเลย และไม่เคยไปดูการทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินในต่างประเทศก่อนที่จะทำการนี้ด้วย เมื่อท่านมาจัดทำแบบแผนการทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และทำการเปรียบเทียบกับวิธีของทอร์เร็นส์แล้ว นำออกใช้ปฏิบัติในประเทศไทยได้ดี

ที่กล่าวว่าระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทย เป็นระบบผสมระหว่างระบบที่ดี กับระบบทอร์เร็นส์นั้น พอจะแยกเป็นหลักสำคัญได้ดังนี้

หลักการที่ถือว่าเป็นระบบทอร์เร็นส์ (Registration of Title)

1. การจดทะเบียนของไทยมีการจัดทำทะเบียนที่ดินเป็นรายแปลง โดยการออกโฉนดเป็นรายแปลงและมีการรังวัดตามแผนที่ เพื่อระบุตัวแปลงที่ดินว่าอยู่ที่ใดนั้น ถือว่าเป็นองค์ประกอบหรือรูปแบบหนึ่งของระบบทอร์เร็นส์ ซึ่งโฉนดนี้เป็นคุณลักษณะพิเศษของระบบทอร์เร็นส์ที่จัดทำขึ้นเพื่อรองรับสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
2. การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำได้โดยการจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อหลังโฉนดและส่งมอบโฉนดฉบับเจ้าของที่ดินให้กับผู้รับโอน ซึ่งในโฉนดจะมีการระบุว่าผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินรวมถึงรายการต่าง ๆ ที่แสดงว่าที่ดินนั้นมีการจดทะเบียนสิทธิประเภทใดอยู่บ้าง เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน หรือจำนอง เป็นต้น

⁷หลวงนิติเจตต์ปริษา "พระยาประชาธิปไตย นักการทะเบียน กรรมสิทธิ์ที่ดิน คนแรก, วารสารที่ดินฉบับพิเศษครบรอบ 50 ปี กรมที่ดิน, หน้า 33.

3. การออกโฉนดที่ดินของไทยมีการรังวัดทาแผนที่เพื่อแสดงตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ
4. กฎหมายไทยบังคับว่าการโอนสิทธิหรือก่อตั้งสิทธิในที่ดิน คู่สัญญาจะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจเท่านั้น จึงจะมีผลบังคับได้ตามกฎหมาย
5. การจดบันทึกสารสำคัญลงในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน ระบบการจดทะเบียนของไทยใช้ระบบเดียวกับระบบทอร์เร็นส์ (TORRENS SYSTEM) คือ ต้องจดบันทึกสารสำคัญเกี่ยวกับวันที่ประเภทการโอน ชื่อผู้โอน ผู้รับโอน จำนวนเนื้อที่ดิน ลงไปในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย เพื่อเป็นหลักฐานทางทะเบียน ทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน ก็สามารถตรวจสอบได้จากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเจ้าของที่ดิน หรือฉบับที่เก็บสำนักงานที่ดินได้ ข้อความที่จดบันทึกจะต้องตรงกันทุกครั้ง⁸

หลักการที่ถือว่าเป็นระบบดีด (Registration of Deeds)

1. การจัดทำทะเบียนที่ดินของไทยในส่วนที่เรียกว่า สารบบที่ดินนั้น เป็นองค์ประกอบหรือคุณลักษณะพิเศษประการหนึ่งของระบบดีด ทั้งนี้เนื่องจากสารบบที่ดินจะเป็นส่วนที่จัดเก็บรวบรวมบรรดาเอกสารต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินแต่ละแปลง เช่น หลักฐานการรังวัดหรือ หนังสือสัญญาต่าง ๆ ซึ่งถ้าเป็นระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เร็นส์แท้ ๆ แล้ว จะไม่มีในส่วนนี้ แต่จะมีเฉพาะตัวโฉนด ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ และเป็นหลักสำคัญในการจดทะเบียน ในขณะที่ระบบการจดทะเบียนแบบดีด แม้ว่าจะมีการจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เหมือนกัน แต่ต่างกับทอร์เร็นส์ตรงที่คู่สัญญาได้นำสัญญาที่ซื้อขายกันไปจดทะเบียน โดยจะไม่มี การออกโฉนดซึ่งผู้จดทะเบียนก่อนจะมีสิทธิดีกว่าผู้จดทะเบียนที่หลัง หรือไม่ได้จดทะเบียน

⁸ศิริ เกวลินสฤทธิ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, พิมพ์ที่บริษัทพิชการพิมพ์ จำกัด กรุงเทพมหานคร; พิมพ์ครั้งที่ 4, ปี 2537, หน้า 234.

2. การจดทะเบียนโฉนดที่ดินประเภทที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบจอง ตามมาตรา 71 เดิมของประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ให้จดทะเบียนต่อ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอนั้น รูปแบบการจดทะเบียนจะเป็นการจดทะเบียนแบบระบบปิด ซึ่งใช้แบบฟอร์มคำขอ ท.ด.13 และเอกสารสัญญาต่าง ๆ จำนวนมาก

3. สิทธิของผู้รับโฉนดที่ดินช่วงหลัง ขึ้นอยู่กับความถูกต้องของการโฉนดในช่วงก่อน ๆ ถ้าหากการโฉนดช่วงใดช่วงหนึ่งไม่ถูกต้องก็จะทำให้การโฉนดช่วงหลัง ๆ เสียไปด้วยทั้งหมด ตามหลักผู้รับโฉนดไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โฉนด โดยโฉนดที่ดินเป็นแต่เพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่าผู้มีชื่อในโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์เท่านั้น ดังนั้นก่อนที่จะรับโฉนดหรือก่อตั้งสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน จะต้องมีการตรวจสอบความถูกต้องของสัญญาหรือการตกทอดสิทธิโดยวิธีอื่นย้อนหลังขึ้นไปทั้งหมด

4. ไม่มีกองทุนประกันประกันความเสียหาย (Assurance Fund) ให้แก่ผู้ที่ต้องเสียหายอันเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อีกทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จดทะเบียนเป็นผู้รับผิดชอบเป็นการส่วนตัว ในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดพลาด

5. การทำบันทึกข้อตกลงหรือสัญญาระหว่างคู่กรณี ในทางปฏิบัติถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน เช่น จดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิเก็บกินหรือสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ เจ้าหน้าที่จะทำเป็นรูปแบบบันทึกข้อตกลงเพียงฉบับเดียว เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียน โฉนดขาย ให้ จำนอง แลกเปลี่ยน ฯลฯ ก็จะทำในรูปแบบของสัญญา เช่น ขาย ทำสัญญา 2 ฉบับ เก็บสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ ให้ผู้ซื้อ 1 ฉบับ สัญญาให้ทำงานเองเดียวกัน สัญญาจำนองทำ 3 ฉบับ ให้ผู้จำนองและผู้รับจำนอง คนละ 1 ฉบับ และเก็บไว้สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ สัญญาแลกเปลี่ยนทำ 4 ฉบับ สำหรับคู่กรณีคนละ 1 ฉบับ และเข้าสารบบประจําแปลงที่ดินแห่งละ 1 ฉบับ รวม 4 ฉบับ⁹

⁹เรื่องเดียวกัน, หน้า 234.

1.2 การเปรียบเทียบผลทางกฎหมายในการจดทะเบียนระหว่างระบบ

ทอรัเรนส์ของต่างประเทศกับระบบการจดทะเบียนของไทย

ตามที่ผู้เขียนได้กล่าวไว้ในหัวข้อที่แล้วว่า ระบบการจดทะเบียนที่ดินของไทยเป็นระบบผสมระหว่างระบบติด (Registration of deeds) กับระบบทอรัเรนส์ (Registration of title) โดยวิธีการตลอดจนรูปแบบของการจดทะเบียนจะยึดหลักการของระบบทอรัเรนส์เป็นสำคัญ ซึ่งเป็นที่ทราบกันดีว่าระบบทอรัเรนส์เป็นระบบที่มุ่งคุ้มครองผู้ที่มีชื่อปรากฏในโฉนดหรือ ผู้รับโอนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทน โดยการนำหลักการเพิกถอนไม่ได้ (Indefeasibility of title) มาบังคับใช้ กล่าวคือเมื่อผู้จดทะเบียนสิทธิของตนให้ปรากฏในทะเบียนที่ดินแล้ว ก็จะต้องได้สิทธิตามนั้น ตราบเท่าที่ทะเบียนยังคงระบุไว้เช่นนั้น และจะอยู่ภายใต้สิทธิอื่น ๆ ก็เฉพาะที่ระบุไว้ในทะเบียนที่ดิน หรือที่กฎหมายบัญญัติให้ผูกพันที่ดินนั้น แม้ไม่ได้ระบุไว้ในทะเบียนที่ดินก็ตามและเมื่อผู้ซื้อ (ผู้รับจํานอง ฯลฯ) ที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนได้จดทะเบียนสิทธิของตนแล้ว แม้ผู้โอนหรือเจ้าของเดิมจะได้สิทธินั้นมาโดยไม่ถูกต้อง หรือมีข้อบกพร่องใด ๆ ในขั้นตอนการรับโอนช่วงก่อน ๆ ก็ไม่นำข้อบกพร่องนั้นมา อ้างเพื่อเพิกถอนสิทธิของผู้รับโอนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนไม่ได้¹⁰ เช่น A เป็นเจ้าของที่ดิน B ขรมยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินของ A และปลอมลายมือ A แล้วโอนขายที่ดินไปยัง C ซึ่งในการทำสัญญาซื้อขายนี้ C เป็นผู้สุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนั้นเมื่อจดทะเบียนซื้อขายแล้ว C จะได้สิทธิที่นำมาจบล้างได้ซึ่ง A จะฟ้องขอให้เพิกถอนการซื้อขายไม่ได้¹¹ หรือคดี Frazer V. Walker¹²

¹⁰Douglas J. Whalan, The Torrens System in Australia, Sydney:The Law Book Co., Ltd., 1980, p. 305

¹¹Peter Butt, Introduction to land law, Sydney:The Law Book Co. Ltd., 1980, p. 289.

¹²G.W. Hinde, D.W. McMorland, P.B.A. Sim, Land Law (Wellington:Butterworths, 1978). pp. 137-139.

คำพิพากษาคดี Frazer v. Walker ปี ค.ศ. 1967

Frazer และภรรยาซื้อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมานที่ดินซึ่งใช้ทำฟาร์ม เล็ก ๆ แห่งหนึ่งที่ดินแปลงนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามกฎหมาย The Land Transfer Act 1952 (กฎหมายของประเทศนิวซีแลนด์ที่ใช้ระบบทอร์เร็นส์ ต่อมานาง Frazer ได้ขอยืมเงินจำนวน 9,000 ปอนด์ จากนายและนาง Radomski โดยตกลงกันว่านาง Frazer จะนำที่ดินนั้นมา จ้างนองเป็นประกันการกู้ยืม การกระทำของนาง Frazer นี้ นาย Frazer ไม่ทราบแต่อย่างใด แล้วนาง Frazer ก็เซ็นชื่อในสัญญาจ้างนองในนามตนเองและปลอมลายมือชื่อของนาย Frazer ลงในสัญญาจ้างนองด้วย โดยมีเสมียนของนายความเป็นผู้ลงชื่อเป็นพยาน ซึ่งเสมียนคนนั้นก็ไม่ได้ รู้จักนาย Frazer และก็ไม่เห็นนาง Frazer ปลอมลายมือชื่อนาย Frazer ด้วย ทั้งนาย และ นาง Radomski กระทำการโดยสุจริตไม่ทราบเรื่องการปลอมแปลงลายมือชื่อนาย Frazer แต่ อย่างใด และต่อมาก็ได้มีการจดทะเบียนสัญญาจ้างนองนั้น ต่อมานาง Frazer ไม่ชำระหนี้ นาย และนาง Radomski จึงใช้สิทธิของผู้รับจ้างนองทำการขายที่ดินเพื่อบังคับจ้างนองโดยมีนาย Walker เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้ นายและนาง Radomski จึงทำหนังสือโอนที่ดินขายไป ยังนาย Walker และนาย Walker ก็ได้นำสัญญาไปจดทะเบียนโอน ในการดำเนินการทั้งหมดนาย Walker กระทำการโดยสุจริตไม่ทราบถึงการปลอมลายมือชื่อแต่อย่างใด เป็นที่รับกันของทุกฝ่าย ว่าการดำเนินการของนาย Walker และของนายและนาง Radomski ทั้งสามคนกระทำการ โดยสุจริต ไม่ได้กระทำการฉ้อฉลหรือนอกรีตหรือทำการปลอมแปลงใด ๆ และนาย Frazer รู้เรื่องดังกล่าวเป็นเวลาถึงหนึ่งปีนับแต่วันขายที่ดินให้แก่ นาย Walker ต่อมา นาย Walker พ้องขับไล่ นาย Frazer ซึ่งนาย Frazer พ้องแย้งนาย Walker และนายและนาง Radomski ว่า

- 1) ทั้งการจ้างนองและการขายที่ดินไม่มีผลต่อกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ นาย Frazer
- 2) การจ้างนองถือเป็นโมฆะ
- 3) ให้ นาย Frazer เป็นเจ้าของที่ดินครึ่งหนึ่ง
- 4) ให้ นายทะเบียนที่ดินเพิกถอนชื่อนายและนาง Radomski จากผู้รับ จ้างนอง และให้เพิกถอนชื่อนาย Walker จากผู้รับซื้อ และให้ นาย Frazer กลับเป็นเจ้า

ของที่ดินในฐานะผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมครึ่งหนึ่ง

(ประเด็นหลักในเรื่องนี้คือจะถือว่านาย Walker ได้สิทธิที่ไม่อาจลบ
ล้างหรือเพิกถอนได้ในที่ดินส่วนของนาย Frazer หรือไม่)

คดีนี้มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยดังนี้

1) มีปัญหาว่าในเมื่อนายและนาง Radomski นำสัญญาจ้างเองซึ่งมี
การปลอมลายมือชื่อนาย Frazer ไปจดทะเบียน นายและนาง Radomski จะได้สิทธิที่ไม่อาจ
ลบล้างหรือเพิกถอนได้ในที่ดินส่วนที่เป็นของนาย Frazer หรือไม่

2) นาย Walker ซึ่งเป็นผู้ซื้อที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนจะได้รับการ
คุ้มครองตาม พ.ร.บ. The Land Transfer 1952 ให้พ้นจากข้อต่อสู้ของนาย Frazer หรือไม่
ศาลชั้นต้น (Supreme Court) ตัดสินให้นาย Walker ได้เข้าครอบครอง
ที่ดินและอัยกฟ้องแย้งของนาย Frazer ที่มีต่อนาย Walker และนายและนาง Radomski นาย
Frazer จึงอุทธรณ์คำพิพากษาของศาล Supreme Court

ศาลอุทธรณ์ (The Court of Appeal) ไม่ได้ตัดสินว่านายและนาง
Radomski มีสิทธิอย่างใดหรือไม่ แต่ให้ยกอุทธรณ์โดยเหตุผลว่านาย Walker เป็นผู้ซื้อที่สุจริต
และเสียค่าตอบแทน จึงได้สิทธิที่ไม่อาจลบล้างหรือเพิกถอนได้ จึงไม่มีข้อสงสัยอีกต่อไปว่า ตาม
พ.ร.บ. The Land Transfer 1952 สัญญาโอนที่ดินหรือสัญญาจ้างเองที่มีการปลอมแปลง ซึ่ง
แม้ตามกฎหมายคอมเมินลอร์จะถือเป็นโมฆะก็ตาม แต่เมื่อมีการจดทะเบียนแล้วก็ถือว่าเป็นสิทธิที่
สามารถใช้เป็นฐานในการจดทะเบียนสิทธิหรือการโอนต่อ ๆ ไปได้โดยถูกต้อง (root of a
valid title)

อย่างไรก็ดี ทนายความของ Frazer ได้ขอให้ศาลอุทธรณ์ตีความมาตรา
183 ว่ามาตรานี้ใช้บังคับได้เฉพาะกรณีสิทธิที่โอนไปนั้นเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่เจ้าของมืออยู่
ซึ่งศาลได้ตัดสินโดยมีมติเอกฉันท์ว่าผู้ซื้อที่สุจริตและเสียค่าตอบแทนจะได้กรรมสิทธิ์ไม่เฉพาะจาก
การซื้อจากเจ้าของเดิมเท่านั้น แต่ใช้กับการซื้อจากผู้รับจ้างเองที่ใช้อำนาจทางการขายที่ดินเพื่อ
การบังคับจ้างเองด้วยเช่นกัน เพราะผู้รับจ้างเองใช้อำนาจในนามของตนเองไม่ใช่นามตัวแทน
ของผู้จ้าง นาย Frazer จึงยื่นอุทธรณ์ต่อพรินซ์เคานซิล (ในฐานะศาล) ซึ่งได้ตัดสินให้ยก
อุทธรณ์ของนาย Frazer ด้วยเหตุว่าแม้ว่าการจ้างเองที่ดินจะไม่มีผลเช่นเดียวกับการโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินแต่กฎหมายถือว่าการจําเองเป็นสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน ดังนั้นการฟ้องว่าการจําเองเป็นโฉมจะไม่มีผลต่อที่ดินส่วนที่เป็นของนาย Frazer จึงเป็นการฟ้องเอาคืนซึ่งที่ดินที่ใหม่เข้ากรณีที่ถูกกฎหมายยอมมาให้ทำได้ และกรณีนี้เข้ากับบทบัญญัติในเรื่องการคุ้มครองผู้ซื้อตามที่ศาลอุทธรณ์ได้ตัดสินไว้

เมื่อกลับมาพิจารณาตามกฎหมายไทยแล้ว จะเห็นว่า การจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินของไทยไม่ได้ยึดหลักการเพิกถอนไม่ได้ (Indefeasibility of title) ทั้งนี้แม้ว่าในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รวมถึงประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่น ๆ จะไม่ได้บัญญัติไว้ชัดเจนก็ตาม แต่เมื่อพิจารณาจากคำพิพากษาศาลฎีกาตลอดจน ตำราการสอนกฎหมายของท่านผู้มีความรู้ต่าง ๆ แล้ว พอสรุปได้ว่า แนวทางกฎหมายของไทยที่ใช้วินิจฉัยในกรณีที่เกิดการโต้เถียงเรื่องกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้รับโอนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทน กฎหมายไทยจะยึดหลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" โดยไม่นำหลักการเพิกถอนไม่ได้ (Indefeasibility of title) ของระบบทอรีเรนส์มาใช้ เช่น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 438/2495 เจ้าของห้องแถวที่ปลูกอยู่ในที่ดินของผู้อื่นนั้น การเป็นเจ้าของห้องแถวไม่ต้องจดทะเบียนก็ทรงสิทธิเป็นเจ้าของได้ ฉะนั้น การที่มีผู้อื่นเอาห้องแถวนั้นไปขายแก่คนภายนอก แม้การซื้อขายนั้นผู้ซื้อจะสุจริตและเสียค่าตอบแทนทำสัญญากันที่เอาเถอก็ตาม เมื่อเจ้าของห้องแถวไม่รู้เห็นยินยอมแล้ว ก็เข้าหลักกฎหมายที่ว่า (ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน) เจ้าของจึงขอให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายนั้นได้ กรณีไม่เข้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 หรือ 1300

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1240/2514 ผู้ที่มาเช่าเจ้าของที่ดิน ไม่มีอำนาจโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้ใดหากได้มีการจดทะเบียนโอนไป ผู้รับโอนก็หาได้กรรมสิทธิ์ใหม่และถ้าผู้รับโอนได้โอนที่ดินนั้นให้บุคคลอื่นต่อไปอีกก็จะถือว่าได้มีการโอนกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299, 1300 ไม่ได้ และบุคคลอื่นนั้นก็ยกเอาเหตุที่ได้รับโอนโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตขึ้นต่อสู้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินหาว่าไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1882/2514 โจทก์เป็นบุตรและทายาทผู้รับมรดกของผู้ตาย จำเลยที่ 2 มีเชษฐา แต่ยื่นขอรับมรดกที่ดินมีโฉนดของผู้ตายโดยแจ้งเท็จต่อเจ้าพนักงานที่ดินว่าเป็นบุตร แล้วจดทะเบียนขายฝากที่ดินดังกล่าวไว้แก่จำเลยที่ 1 แล้วต่อมาได้จดทะเบียนสละสิทธิการได้คืน ทั้งนี้โดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอมด้วย แม้ข้อเท็จจริงจะไม่ปรากฏว่าจำเลยทั้งสองสมคบคิดกัน กระทำมิชอบในเรื่องการขายฝากและไม่ไถ่การขายฝาก โจทก์ก็มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมที่จำเลยทั้งสองกระทำต่อกันนั้นได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยไม่ชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนจากจำเลยที่ 2 ย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2257/2521 โจทก์มอบที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญของโจทก์ให้จำเลยที่ 1 ครอบครองแทน แม้จำเลยที่ 1 จะไปร้องขอจนได้รับหนังสือรับรองการทนายระโยชน์มา ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองที่ดินนั้น ไม่มีอำนาจนำไปขายให้ผู้อื่น ส. รับซื้อไว้โดยไม่สุจริตเพราะทราบดีว่าไม่ใช่ของจำเลยที่ 1 ส. ย่อมไม่มีสิทธิในที่พิพาท แม้จำเลยที่ 2 จะรับโอนที่พิพาทจาก ส. โดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมาย จำเลยที่ 2 ก็ไม่มีสิทธิอย่างใด เพราะผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน กรณีจะปรับด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299, 1300 ไม่ได้

1.2.1 ความหมายของคำว่าเสียค่าตอบแทนและสุจริต

เสียค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนนั้นไม่จำเป็นต้องเป็นเงินทองเสมอไป อาจเป็นสิ่งของหรือแม้แต่แรงงานก็ได้ และไม่จำเป็นต้องเป็นค่าตอบแทนที่หักกันแล้ว อาจเป็นค่าตอบแทนที่ยังค้างชำระอยู่ก็ได้ เพียงแต่มิใช่เป็นการให้โดยเสนหา หรือได้มาเปล่า ๆ ก็แล้วกัน¹³

¹³ บัญญัติ สุวิวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์, โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2514, หน้า 84.

สุจริต คือ ผู้รับโอนได้สิทธิในที่ดินนั้นมาโดยไม่รู้ว่ามีผู้อื่นได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อนแล้ว ถ้าได้มาโดยรู้เช่นนั้นถือว่าไม่สุจริต แต่ถ้าความไม่รู้นั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างยิ่งของตนก็ถือว่าไม่สุจริตเช่นกัน คำพิพากษาฎีกาที่ 965/2490 คำว่าสุจริตนั้น หมายความว่า การไม่รู้ความบกพร่องในสิทธิของผู้โอน โดยมีสาเหตุไม่รู้ด้วยความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงซึ่งเทียบเท่ากับจงใจคือไม่สุจริต

คำพิพากษาฎีกาที่ 540/2490 คำว่าสุจริตตามกฎหมายแพ่งนั้น หมายความว่า ไม่รู้หรือไม่ควรรู้ถึงความบกพร่องแห่งสิทธิที่มีมาในอดีต

ความสุจริตมิใช่ถือเอาแต่ตอนได้มาซึ่งสิทธินั้นเท่านั้น ต้องถือเอาสุจริตตอนจดทะเบียนด้วย เช่นตอนทำสัญญาซื้อขาย ไม่รู้ว่ามีผู้ได้สิทธิมาก่อน แต่ตอนจดทะเบียนรู้ก็ยังไม่สิทธิดีกว่าผู้ที่ได้สิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นมาก่อน

โดยสุจริต หมายความว่า บุคคลภายนอกนั้นได้รู้หรือไม่ว่าคนอื่นเขามีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์นั้นดีกว่าผู้ที่จะโอนให้แก่ตนหรือเชื่อหรือไม่ว่าตนมีอำนาจรับโอนไปได้ ถ้ารู้หรือควรรู้หรือไม่รู้โดยประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง ก็ต้องถือว่ารู้ อันเป็นการกระทำโดยไม่สุจริต ความสุจริตจึงเป็นปัญหาข้อเท็จจริงตามรูปคดีแล้วแต่พฤติการณ์เป็นเรื่อง ๆ ไป อนึ่ง ความสุจริตนี้ต้องมีอยู่ทั้งในเวลาที่ได้สิทธิและในเวลาที่จะจดทะเบียนสิทธิหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งได้ว่า บุคคลภายนอกเพียงแต่สุจริตเสียค่าตอบแทนเท่านั้นไม่พอ ยังต้องได้จดทะเบียนโดยสุจริตด้วย¹⁴

1.2.2 หลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" (Nemo dat qui non habet)

สภาผู้แทนราษฎรไทยสมัยหนึ่งมีว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" (Nemo dat qui non habet) ซึ่งตามกฎหมายอังกฤษ สหรัฐอเมริกา และประเทศอื่น ๆ เรียกสั้น ๆ ว่า "the nemo dat rule" สภาผู้แทนนี้กลายเป็นหลักกฎหมายสำคัญซึ่งกฎหมายนานา

¹⁴อนันต์ วงษ์ประภารัตน์, วิทยานิพนธ์ เรื่องสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตตามมาตรา 1332, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, หน้า 68.

ประเทศไทยยอมรับและบัญญัติรับรองหลักกฎหมายดังกล่าว โดยทั่วกัน¹⁵

หลักกฎหมายเรื่องนี้มีความหมายว่า ถ้าผู้โอน เช่นผู้ขายหรือผู้ยกให้ไม่มีสิทธิหรือไม่อยู่ในฐานะจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ใดแล้ว ผู้ที่รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ เช่นผู้ซื้อ ย่อมไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ เพราะเมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิแล้วดังนี้ ผู้รับโอนจะมีสิทธิดียิ่งไปกว่าผู้โอนได้อย่างไร เช่น ก.ยกหนังสือของ ข.ให้แก่ ค.โดย ข.ไม่ได้รู้เห็นยินยอม ก.เป็นผู้โอนซึ่งไม่มีสิทธิโอนตามกฎหมาย ด้วยเหตุนี้ ค.จึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ในหนังสือนั้น ข.ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง ย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนได้

การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะมีผลทำให้ผู้รับโอนได้กรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์นั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยได้ยึดถือหลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยมิได้บัญญัติหลักเกณฑ์ว่าตามมาตราใดโดยเฉพาะเจาะจง หากเป็นสุภาษิตกฎหมาย ซึ่งควรถือว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไปตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะเมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิหรือไม่อยู่ในฐานะจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ใดแล้ว ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ย่อมไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ ประกอบกับมาตรา 1336 ลักษณะทรัพย์ได้บัญญัติอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ไว้ว่า "ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย"

บทบัญญัติมาตรา 1336 นี้เป็นแม่บทสำคัญเรื่องอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์สำหรับใช้บังคับในทางปฏิบัติ ซึ่งวางหลักไว้ว่าผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ คำว่า "จำหน่าย" ในที่นี้หมายถึง การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไม่ว่าด้วยประการใด ๆ ในกรณีที่ผู้จำหน่ายไม่มีกรรมสิทธิ์หรือไม่มีสิทธิขายทรัพย์สินผู้ซื้อจะยกสัญญาซื้อขายมายืนยันต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงไม่ได้ เพราะผู้ซื้อจะได้สิทธิอย่างดีก็เพียงเท่าที่ผู้ขายมีอยู่เท่านั้น แม้ผู้ซื้อจะซื้อโดยสุจริตและไม่ทราบถึงความบกพร่องของผู้ขายก็ตาม

¹⁵วิชญ์ เจริญงาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ; กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 5, 2532, หน้า 57-58.

ไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและจะหยิบยกเอาข้อสุจริตและเสียค่าตอบแทนในการชำระราคาของตนมาต่อสู้กับบุคคลผู้เป็นเจ้าของอันแท้จริงไม่ได้แต่เห็นว่าการที่จะปล่อยให้ผู้รับโอนต้องเสียสิทธิไปเช่นนี้ไม่สมควร เพราะบางกรณีอาจกระทบกระเทือนถึงเศรษฐกิจของรัฐ การปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายยุติธรรมหรือการค้า ดังนี้ กฎหมายจะต้องเลือกที่จะให้ความสำคัญคุ้มครองระหว่างเจ้าของผู้มียุติธรรมกับผู้ซื้อซึ่งรับโอนโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทยจึงได้บัญญัติรับรองสิทธิของผู้รับโอนไว้บางกรณีไม่ให้เสียไป เช่น มาตรา 118, 1299 ว.2 และ 1303 เป็นต้น¹⁶

มีข้อที่น่าสังเกตว่า หลักกฎหมายที่ว่า "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" นั้นไม่มีปรากฏอยู่ในมาตราใดโดยเฉพาะเจาะจง หากเป็นสุภาษิตกฎหมายซึ่งควรถือว่าเป็นหลักกฎหมายทั่วไปตามมาตรา 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งบางครั้งศาลเองก็นำหลักและข้อยกเว้นของหลักดังกล่าวมาปรับโดยไม่ได้อ้างว่ามาจากมาตราใดโดยเฉพาะ¹⁷

อย่างไรก็ดี ในสมัยต้นที่เริ่มออกโฉนด ซึ่งเป็นช่วงที่ระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เร็นส์มาใช้ในประเทศไทยใหม่ ๆ แนวทางกฎหมายที่ใช้วินิจฉัยในกรณีการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์ระหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้รับโอนที่สุจริตและเสียค่าตอบแทน จะมีลักษณะแนวทางไปทางด้านหลักการเพิกถอนไม่ได้ (Indefeasibility of title) เพื่อให้ทะเบียนที่ดินมีความมั่นคงตามหลักของระบบทอร์เร็นส์ ซึ่ง ร.แลงกาต์ ได้กล่าวไว้ในหนังสือประวัติศาสตร์กฎหมายไทยว่า "...โฉนดนั้นเป็นหลักฐานต่างหากจากการครอบครองที่แสดงว่าผู้ถือเป็นเจ้าของที่ ทั้งนี้ก็เพราะตามกฎหมายการโอนที่ดินจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อมีการสลักหลังโฉนดและลงทะเบียน ฉะนั้นผู้ใดจะอ้างว่าเป็นเจ้าของที่ต้องมีชื่อในโฉนด แต่ข้อพิสูจน์นี้จะมีน้ำหนักมากน้อยเพียงใด เป็นปัญหาที่ยังถกเถียงกันอยู่ ในสมัยต้นดูเหมือนว่าศาลได้พยายามให้ถือเป็นข้อพิสูจน์เด็ดขาดตามทฤษฎีทอร์เร็นส์แท้ แต่ในต่อมาที่มีการผ่อนผันได้บ้าง เพราะ

¹⁶อนันต์ วงษ์ประภารัตน์, วิทยานิพนธ์ เรื่องสิทธิของผู้ซื้อโดยสุจริตตามมาตรา 1332, หน้า 60-61.

¹⁷วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้, หน้า 58-59.

การออกโฉนดยังเป็นวิธีใหม่ ย่อมมีข้อพิพาทร้องในการคัดแผนที่บางแห่ง ทั้งราษฎรก็ยังไม่คุ้นเคยกับระเบียบใหม่นี้ ในต่อมาโดยมากศาลมักถือว่า โฉนดเป็นแต่ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ถือเป็นเจ้าของเท่านั้นผู้ใดผู้หนึ่งจึงอาจคัดค้านสิทธิของผู้ถือโฉนดได้แต่ต้องนำสืบก่อน¹⁸ โดยหนังสือในหน้าเดียวกันได้อ้างถึงเชิงอรรถของกรมหลวงราชบุรีฯ เรื่องฎีกา 320/129 ฎีกาบางเรื่องเล่ม 5 หน้า 260-263 และเล็กเซอร์ หน้า 201-202

คำพิพากษาฎีกาที่ 456-458/2491 ผู้มีชื่อในโฉนดร่วมกับผู้อื่นก็ตาม หรือไม่มีชื่อก็ตามเมื่ออ้างว่าตนเป็นเจ้าของที่ดินในโฉนดนั้นตามที่ตนปกครองมาเป็นเวลาหลายสิบปี จะเป็นโดยตกทอดมาจากบรรพบุรุษก็ตาม หรือโดยรับโอนจากผู้อื่นก็ตาม หรือโดยแบ่งกันเป็นเจ้าของแล้วครอบครองมาก็ตาม ถ้านำสืบได้ ศาลก็ต้องฟังว่าผู้กล่าวอ้างนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เจ้าหนี้ของผู้มีชื่อในโฉนดจะยึดที่ดินส่วนของเขาไม่ได้โฉนดที่ดินเป็นแต่เพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่า ผู้มีชื่อในโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์

จากคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้น ทว่าให้ทราบแนวทางของกฎหมายไทยว่า แม้จะมีชื่อปรากฏอยู่ในโฉนดว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ก็ไม่ได้แสดงว่าจะเป็นหลักฐานเด็ดขาดที่จะนำสืบโต้แย้งหักล้างไม่ได้ แต่กฎหมายให้เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นเท่านั้น โดยข้อสันนิษฐานนี้เป็นไปตามหลักการของกฎหมายลักษณะพยาน ซึ่งจะ เป็นประโยชน์แก่ผู้มีชื่อในโฉนด ที่ไม่ต้องนำสืบประเด็นนี้ แต่สำหรับกฎหมายที่ดินที่ถือทะเบียนที่ดินเป็นสำคัญ จะไม่เพียงพอว่าเป็นข้อสันนิษฐาน เพราะทะเบียนที่ดินเป็นหลักการสำคัญของระบบทะเบียนแบบทอร์เร็นส์ ซึ่งระบบนี้ต้องการให้โฉนดมีความมั่นคงปราศจากการโต้แย้งสิทธิและให้ผู้จดทะเบียนสิทธิของตนลงในทะเบียนที่ดินต้องได้สิทธิตามที่จดทะเบียนไว้โดยพ้นจากการนำสืบหักล้างหรือกล่าวอ้าง

18ร. แลงกาด์, ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย เล่ม 2, มุลินธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, พิมพ์ที่สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, พิมพ์ครั้งที่ 1, 2526, หน้า 339.

เป็นอย่างอื่น¹⁹ (The title of the registered owner is absolute and indefeasible and the register is conclusive evidence that the person named as taking an interest is entitled to that interest)

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 264/2495 ทายาทลำดับเดียวกันได้รับมรดกเป็นที่ดินมีโฉนด ต่างครอบครองเป็นเจ้าของร่วมกันมากกว่า 10 ปีแล้ว โดยยังมีได้ไปขอจดทะเบียนโอนมรดก ภายหลังทายาทคนหนึ่งไปขอรับมรดกลงชื่อตนเป็นผู้รับมรดกเสียคนเดียว เมื่อได้ความว่าการที่ทายาทอีกคนหนึ่งไม่คัดค้าน ก็เพราะเชื่อทายาทที่ไปขอรับมรดกว่าจะลงชื่อตนร่วมด้วย การรับมรดกที่ดินของทายาทคนแรกเป็นไปโดยไม่สุจริตไม่ทำให้ทายาทอีกคนหนึ่งขาดกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดกนั้น ทายาทผู้นั้นมีสิทธิฟ้องขอให้ศาลใส่ชื่อตนเป็นเจ้าของร่วมด้วยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1103/2495 โจทก์ซื้อที่ดินมีโฉนดไว้จากผู้ซื้อชั้นแรกโจทก์เข้าใจว่าที่ดินที่ซื้อมีเขตไม่ถึงที่พิพาท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งในโฉนดที่ซื้อ และโจทก์ทราบก่อนซื้อแล้วว่า จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมาเกินกว่า 10 ปีแล้ว โจทก์จะอ้างว่าโจทก์ควรได้ที่ดินเต็มตามโฉนดที่ซื้อไว้ตาม มาตรา 1299, 1300 แห่ง บ.พ.พ.ไม่ได้ ฟังไม่ได้ว่าโจทก์ ซื้อที่พิพาทโดยสุจริต

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1415/2495 วัด 2 วัด เป็นวัดมานานด้วยกัน มีอาณาเขตติดต่อกัน ต่างวัดต่างมีเจ้าอาวาสปกครอง มีนิกายต่างกัน การทำสังฆกรรมก็มีได้ร่วมกัน และมีเขตพฤษาต่างหากจากกัน ต่อมาเจ้าหน้าที่ปกครองขอรังวัดออกโฉนดที่ดินของวัด 2 วัดนี้ร่วมกันเป็นโฉนดเดียว แล้วลงชื่อวัดหนึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่ผู้เดียวดังนี้ หากทำให้วัดที่มีชื่อในโฉนดมีกรรมสิทธิ์รวมทั้ง 2 วัดแต่ฝ่ายเดียวไม่ต่างวัดต้องถือกรรมสิทธิ์ตามเขตที่เป็นจริงของแต่ละวัด

¹⁹Hogg, J. E., Registration of Title to Land throughout the Empire., Toronto: Carswell, 1920, p. 95.

คำพิพากษาฎีกาที่ 300/2496 หลายคนทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินมากน้อยต่างกันในเรื่องหนึ่ง (ส่วนที่ชื่อไม่เท่ากัน) แต่เวลาจดทะเบียนซื้อขายทุกคนจดทะเบียนชื่อร่วมกัน โดยมีได้แสดงฐานะว่าชื่อต่างจำนวนกันผู้ซื้อคนหนึ่งซึ่งได้ที่ดินน้อยกว่าสัญญาเดิมของตนยอมฟ้องผู้ซื้อร่วมกันเอาส่วนที่ดินตามที่ตนซื้อแท้จริงได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1363/2497 จำเลยจดทะเบียนเป็นผู้ซื้อที่ดิน โดยความจริงจำเลยเป็นผู้ซื้อ สันนิษฐานว่าจำเลยที่ซื้อทรัพย์ให้จำเลย แต่ถ้าปรากฏว่าที่ลงชื่อจำเลยเป็นผู้ซื้อ ก็เพื่อให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่จำเลยแต่ขาดเมื่อจำเลยตาย เพราะไม่ต้องการให้เป็นมรดกของจำเลยที่ที่ดินยังไม่เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลย จำเลยที่เพิกถอนทะเบียนเสียได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 195/2499 มีชื่อในโฉนดที่ดินเพราะเจ้าของที่ดินเมื่อแปล่าหลายคนร่วมกันยินยอมให้ผู้มีชื่อนั้นเป็นหัวหน้าจัดการรับโฉนดแทน ต่อมาผู้ซื้อโฉนดตายทายาทผู้ตายจะรับมรดกเอาที่ดินทั้งโฉนดหาได้ไม่ที่ดินตามส่วนของผู้อื่นยังเป็นเจ้าของเดิมอยู่

คำพิพากษาฎีกาที่ 1020/2504 ที่ดินตามโฉนดมีทั้งส่วนที่เป็นนาและที่บ้าน ถูกยึดขายทอดตลาดมีผู้ซื้อไป แต่ผู้ซื้อเข้าใจว่าซื้อเฉพาะส่วนที่เป็นนาเท่านั้น ส่วนที่บ้านจำเลยยังครอบครองอยู่อย่างเป็นเจ้าของ ตลอดมาเกิน 10 ปี ต่อมาผู้ซื้อได้ขายที่ดินตามโฉนดดังกล่าวต่อไป จนถึงจำเลยเป็นผู้ซื้อคนสุดท้าย โดยจำเลยทราบดีว่าที่บ้านนั้น จำเลยครอบครองอยู่ตลอดมา เช่นนี้จำเลยจะอ้างว่าซื้อเต็มโฉนดโดยสุจริตไม่ได้ จำเลยผู้ได้กรรมสิทธิ์ที่บ้านด้วยอำนาจการครอบครองย่อมยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้จำเลยได้

เมื่อพิจารณาจากคำพิพากษาฎีกาที่ 264/2495, 1103/2495, 1415/2495, 300/2496, 1363/2497, 195/2499 และ 1020/2504 พอสรุป

หลักเกณฑ์ของศาลที่ตีความเกี่ยวกับข้อความที่ปรากฏในโฉนดได้คร่าว ๆ ดังนี้²⁰

1. ผู้มีชื่อในโฉนดโดยขอออกโฉนดครั้งแรกก็ดี โดยจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มากก็ดี หากใช่เป็นเจ้าของเต็มตามโฉนดเสมอไปไม่
2. ผู้ไม่มีชื่อในโฉนด แต่เป็นเจ้าของที่ดินส่วนหนึ่งงานั้น ยังมีกรรมสิทธิ์ตามส่วนของตน
3. หลายคนมีชื่อในโฉนด หากใช่เป็นเจ้าของเท่ากันเสมอไปไม่
4. ที่ดินมือเปล่า บุกรุกจับจองโดยผลการศึกษาไม่มีสิทธิ
5. ที่ดินมือเปล่า คนจะเป็นเจ้าของอยู่หรือไม่ เพียงไร ก็เป็นเช่นเดียวกับที่มีโฉนด
6. เมื่อการมีสิทธิในที่ดินมิได้เป็นไปตามชื่อที่ปรากฏในโฉนดหรือเอกสารที่จดทะเบียน ฉะนั้น การที่ว่ามีโฉนดเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้มีชื่อจึงไม่เป็นความจริง นัยหนึ่งว่า โฉนดที่ดินมิได้เป็นการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ หากเป็นทะเบียนอย่างหนึ่ง โดยมีการรังวัดทาบหลักฐานอาณาบริเวณและ เนื้อที่ไว้ให้คนดูและพิสูจน์ได้ส่วนการเป็นกรรมสิทธิ์หรือไม่เพียงไรนั้น เป็นไปตามนัย บ.พ.พ. ทุกประการ
7. ที่ดินมีโฉนดหรือไม่ก็ตาม การเป็นเจ้าของหรือไม่ ย่อมเป็นไปตามหลัก บ.พ.พ. อันเดียวกัน เฉพาะอย่างยิ่งคนที่ไม่มีชื่อในเอกสารหรือโฉนดก็ยังเป็นเจ้าของได้
8. จะเห็นได้ว่า ที่ดินมือเปล่าหรือที่ดินมีโฉนด บุคคลก็เป็นเจ้าของหรือมีกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกัน หากยังมีแต่สิทธิครอบครองไม่

1.2.2.1 คำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยตามหลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน"

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 353/2503 ถ้ามีการปลอมใบมอบอำนาจให้ทำการขายฝากที่ดินผู้รับซื้อยอมไม่ได้กรรมสิทธิ์แม้จะสุจริต เพราะผู้ขายไม่มีกรรมสิทธิ์การโอนก็

²⁰ ศักดิ์ ไทยวัฒน์, การเป็นเจ้าของที่ดิน, บทความบางเรื่องเกี่ยวกับที่ดิน, กรมที่ดิน 2511, หน้า 17-18.

ย่อมมีไม่ได้ แต่การที่เจ้าของที่ดินลงลายมือชื่อมอบอำนาจให้เขาโอนโฉนดของตนไปทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยไม่กรอกข้อความลงในใบมอบอำนาจจนผู้รับมอบอำนาจแอบกรอกข้อความเองจนผิดความประสงค์ของผู้มอบอำนาจ เมื่อผู้ซื้อที่ดินเป็นผู้สุจริตเจ้าของที่ดินผู้มอบอำนาจจะอ้างความสุจริตของตนมาเพิกถอนนิติกรรมไม่ได้ เพราะถ้าสุจริตด้วยกันทั้งสองฝ่ายผู้ที่ประมาท เลิน เล่อย่อมเป็นผู้เสียเปรียบ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 996-997/2509 ขอลงโฉนดทับที่ดินของผู้อื่น และเจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้โดยไม่มีอำนาจ โฉนดที่ออกมาจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้มีชื่อในโฉนดไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามโฉนดนั้น แม้จะโอนให้ผู้ต่อไป ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เมื่อโฉนดซึ่งออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ได้กรรมสิทธิ์ ทางทะเบียนจะตามมาตรา 1299 วรรคสอง มาใช้ย้อนเจ้าของเดิมก็ได้

ที่ศาลฎีกากำหนดตอนท้ายว่าจะตามมาตรา 1299 วรรคสอง มาใช้ย้อนเจ้าของที่ดินเดิมได้ มาตรา 1299 วรรคสองใช้แก่ผู้ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม ถ้าหากยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งบุคคลภายนอกผู้สุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตไม่ได้ แต่เรื่องนี้ก็เป็นเจ้าของแท้จริงอยู่แล้วเขาไม่ได้เป็นผู้ได้โดยทางอื่นหรือมาซึ่งบุคคลภายนอกที่ได้ไป เพราะฉะนั้นจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะตามมาตรา 1299 วรรคสอง มาใช้บังคับ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 230/2501 จำเลยเอาโฉนดของโจทก์โอนเป็นของตนโดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอม การโอนตกเป็นโมฆะ ถือเสมือนไม่มีการโอนเกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ยังเป็นของโจทก์อยู่ตามเดิม จำเลยไม่มีสิทธิเอาไปจำหน่ายได้ ผู้รับจำหน่ายไม่มีสิทธิตามสัญญาจำหน่าย สำหรับคำพิพากษาศาลฎีกานี้ท่านอาจารย์บัญญัติ สุชีวะได้ให้ข้อสังเกตว่า ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า จำเลยเอาโฉนดของโจทก์โอนเป็นของตนโดยโจทก์มิได้รู้เห็นยินยอม การโอนตกเป็นโมฆะถือเสมือนไม่มีการโอนเกิดขึ้น ความจริงการเป็นโมฆะหรือไม่นั้นกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะเรื่องโมฆะมีอะไรบ้าง ไม่ทำตามแบบ เป็นการพันวิสัย เป็นการขัดต่อกฎหมายโดยขัดแย้งขัดต่อศีลธรรมอันดี แต่บอกว่าเอาทรัพย์สินอื่นโอนเป็นของเราไม่มีกฎหมายเขียนไว้ว่าเป็นโมฆะเลย

ความจริงแล้วหมายความว่า การโอนนั้นถือเป็นการโอนที่ไม่มีผลผูกพันตามกฎหมายนั้นเอง แต่ไม่เป็นโฉนด ฉะนั้น เราพูดได้แต่เพียงว่าเอาทรัพย์สินของคนอื่นมาเป็นของตัวเองโดยเขาไม่รู้เห็นยินยอมด้วยการโอนนั้นไม่มีผลผูกพันตัวผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สิน เจ้าของที่แท้จริงมีสิทธิที่จะติดตามเอาคืนหรือมีสิทธิเพิกถอนจางอนนั้นเสียได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 683/2507 โจทก์เป็นเจ้าของที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่าโจทก์ได้มอบให้จำเลยที่ 1 ดูแลจัดให้คนเช่า จำเลยที่ 1 เอาที่พิพาทนั้นไปรอนขายให้จำเลยที่ 2 โดยทำสัญญาซื้อขายกันที่อำเภอ จำเลยที่ 2 รับโอนไว้โดยสุจริต ดังนี้ จำเลยที่ 2 ก็ไม่ได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา 1299, 1300 แม้จะได้รับความต่อไปว่า จำเลยที่ 2 ได้ครอบครองที่พิพาทมาเกิน 1 ปีแล้วก็ตาม จำเลยที่ 2 ก็ได้สิทธิไปเท่าที่ จำเลยที่ 1 มีอยู่คือมีฐานะเป็นผู้ยึดถือที่พิพาทแทนโจทก์สืบต่อจากจำเลยที่ 1 เท่านั้น จะถือว่าจำเลยที่ 2 แย่งการครอบครองจากโจทก์ยังมีได้จนกว่าจำเลยที่ 2 จะได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 325/2514 ซึ่งวินิจฉัยว่าจำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส.3 เป็นของตนแล้วจางอนกับโจทก์เมื่อศาลพิพากษาให้ถอน น.ส.3 โดยฟังว่าที่ดินเป็นของผู้ร้องเช่นนี้ แม้ศาลจะมิได้พิพากษาให้เพิกถอนจางอนและแม้จะฟังว่าโจทก์รับจางอนไว้โดยสุจริตก็ตาม โจทก์ก็ไม่มีสิทธิบังคับจางอน

คำพิพากษาศาลฎีกานี้เป็นเรื่องที่จำเลยซึ่งเป็นผู้ดูแลที่ดินของผู้ร้องไว้ เอาที่ดินนั้นไปออก น.ส.3 และไปจางอนไว้กับโจทก์ ก็เข้าหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนเพราะว่าจำเลยนั้นไม่ใช่เจ้าของ เป็นผู้ดูแลไว้แทนผู้ร้องไม่มีสิทธิอย่างไร จางอนต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือว่าเป็นเจ้าของ เมื่อจำเลยไม่ใช่เจ้าของ เพราะเป็นผู้ดูแลไว้แทนเขา แม้จะไปออก น.ส.3 ก็ไม่ใช่เจ้าของ ถือว่าผู้รับจางอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้จางอน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1882/2514 วินิจฉัยอย่างเดียวกันว่า จำเลยที่ 2 มีอาชีพทำแต่ได้ขอรับมรดกที่ดินมีโฉนดโดยแจ้งข้อเท็จจริงต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้วนำไปขายฝาก

จำเลยที่ 1 ดั่งนี้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทมีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการขายฝากได้ เพราะจำเลยที่ 2 ได้สิทธิทางทะเบียนมาโดยไม่ชอบ จำเลยที่ 1 ผู้รับโอนย่อมไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

การที่ได้สั่งหาทรัพย์สิน หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จากผู้ไม่มีอำนาจ แม้จะไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สินนั้นโดยทางนิติกรรมก็ตาม ถ้าผู้นั้นสุจริตก็อาจได้กรรมสิทธิ์หรือทรัพย์สิน โดยการครอบครองปรบักษ์ตามมาตรา 1382

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 566/2491 ที่ดินเป็นของโจทก์ แต่มารดาโจทก์ยกให้จำเลย เมื่อจำเลยได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเกินกว่า 10 ปีแล้ว จำเลยย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1382 โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้ที่ได้ยกที่ดินให้จำเลยนั้นจะเป็นเจ้าของหรือไม่ แต่ต้องสุจริตด้วย ถ้าไม่สุจริตไม่ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1835/2497 ผู้รับโอนการครอบครองที่ดินมาโดยรู้ว่าเป็นที่ดินของผู้อื่น มิใช่ของผู้ที่โอนขายให้ตน ผู้โอนเพียงแต่ครอบครองแทนเท่านั้น ดั่งนี้ผู้ซื้อจะอ้างการครอบครองปรบักษ์ยันเจ้าของแท้จริงมิได้

คำพิพากษาศาลฎีกานี้เป็นเรื่องที่รู้ว่าผู้โอนให้ไม่มีสิทธิจะโอนให้ได้แต่ผู้รับโอนยังอุตสาห์รับโอนมาเช่นนี้จะอ้างว่าได้ครอบครองปรบักษ์แทนเจ้าของแท้จริงไม่ได้ เว้นแต่จะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนการยึดถือตามมาตรา 1381 ซึ่งถือว่าได้ครอบครองเพื่อตนเจตนาเป็นเจ้าของแล้ว นับแต่นั้นไปอีก 10 ปี ก็จะได้กรรมสิทธิ์ โดยการครอบครองปรบักษ์²¹

สำหรับเรื่องของหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอนนี้ ไม่ได้หมายความว่าถึงเฉพาะตัวผู้โอนคนเดียวเท่านั้น แต่ให้หมายรวมถึงตัวแทนของผู้โอนด้วยเช่นกัน ไม่ว่าจะเป็นตัวแทนธรรมดา หรือตัวแทนเจต เช่น ก. เป็นเจ้าของที่ดิน ได้มอบอำนาจให้นาย ข. นำที่ดินไปขายให้แก่ นาย ค. ก็จะได้ว่า นาย ค. รับโอนโดยชอบเช่นกัน เพราะ นาย ข. เป็นตัวแทนของ ก. มีอำนาจกระทำได้ หรือ นาย ก. ไม่ได้ทำหนังสือมอบอำนาจให้นาย ข. เป็นตัวแทน

²¹บัญญัติ สุชีวะ, เลิกเซอร์เนติบัณฑิต ภาคหนึ่ง, สมัยที่ 48, เล่ม 7 หน้า 96.

แต่ได้เจตนา นาย ข. และทราบดีว่า นาย ค. เข้าใจว่า นาย ข. เป็นตัวแทน ดังนั้น นาย ค. ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยชอบเช่นกัน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 649/2494 ตั้งตัวแทนซื้อที่ดินและให้ตัวแทนลงชื่อในโฉนดเมื่อตัวแทนลอบเอาโฉนดไปขาย ผู้รับซื้อชื่อไว้โดยสุจริตได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนแล้ว ดังนี้ ตัวการจะขอให้เพิกถอนการโอนมิได้

1.2.2.2 ข้อยกเว้นหลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" ตามกฎหมายไทย

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย ยอมรับหลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" แต่ได้บัญญัติข้อยกเว้นไว้เพื่อคุ้มครองบุคคลภายนอกบางกรณี ซึ่งส่วนใหญ่แล้วผู้ได้รับความคุ้มครองมักเป็นผู้สุจริต คือ ไม่รู้ถึงการโอนอันไม่มีสิทธินั้นและมักเป็นผู้เสียหายโดยตรง คือได้เสียค่าตอบแทนการโอนนั้นด้วย เช่น

1. การรับโอนทรัพย์สินจากนิติกรรมซึ่งทำโดยมีเจตนาลวง

มาตรา 155 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "การแสดงเจตนาลวงโดยสมรู้กับคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง เป็นโมฆะ แต่จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก ผู้กระทำการโดยสุจริต และต้องเสียหายจากการแสดงเจตนาลวงนั้นมิได้"

มาตรานี้ หมายความว่าแม้นิติกรรมจะเป็นโมฆะ เพราะคู่กรณีทำนิติกรรมโดยมีเจตนาลวงสมรู้กัน แต่ผู้รับโอนซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและสุจริตย่อมได้ประโยชน์ตามนิติกรรมนั้นทุกประการ ดูจว่ามีได้เป็นโมฆะเลย ตัวอย่างเช่น ก.เกรงว่าเจ้าหน้าที่ของตนจะมายึดรถยนต์ของตน จึงขายรถยนต์ให้ ข. โดย ก. และ ข. รู้กันว่าเป็นการขายหลอก ๆ เพื่อลวงเจ้าหน้าที่ สัญญาซื้อขายระหว่าง ก. และ ข. เป็นโมฆะ แต่ถ้า ข. ขายรถนั้นต่อไปให้ ค. ค. รับชื่อไว้โดยสุจริต ค. ย่อมได้รถยนต์นั้นเป็นกรรมสิทธิ์ แม้ว่า ข. ผู้โอนจะไม่มีสิทธิในรถยนต์นั้นก็ตาม

2. การรับโอนทรัพย์สินจากตัวแทนเจต

มาตรา 821 บัญญัติว่า "บุคคลผู้ใดเจตนาบุคคลอีกคนหนึ่งออกแสดงเป็นตัวแทนของตนก็ถือว่าผู้รับโอนนั้นเป็นผู้รับโอนโดยสุจริต" รู้แล้วยอมให้บุคคลอีกคนหนึ่งเจตตัวเขาเองออกแสดงเป็นตัวแทนของตน

ก็ตีท่านว่าบุคคลผู้นั้นจะต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกผู้สุจริต เสมือนว่าบุคคลอีกคนหนึ่งนั้นเป็นตัวแทนของตน"

มาตรานี้ หมายความว่าถ้าบุคคลได้รับโอนทรัพย์สินโดยสุจริตจากบุคคลหนึ่งซึ่งแสดงตนว่าเป็นตัวแทนของบุคคลอื่น และมีอำนาจขายทรัพย์สินแทนเจ้าของได้ซึ่งความจริงหาเป็นเช่นนั้นไม่ และแม้เจ้าของจะทราบแล้วก็ได้ขัดขวางหรือปฏิเสธความเป็นตัวแทนนั้น บุคคลผู้รับโอนทรัพย์สินย่อมได้กรรมสิทธิ์ดุจว่าซื้อจากตัวแทนผู้มีอำนาจจริง ๆ ตัวอย่างเช่น ก. นำแหวนเพชรของ ข. ออกขายโดยอ้างว่าตนเป็นตัวแทนของ ข. ข. ทราบแล้วก็ได้ปฏิเสธ ต่อมา ค. ซื้อแหวนเพชรนั้นไว้โดยสุจริต ค. ย่อมได้กรรมสิทธิ์²²

3. การรับโอนทรัพย์สินโดยได้จดทะเบียนสิทธิแล้ว

มาตรา 1299 วรรค 2 บัญญัติว่า "ถ้ามีผู้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนไว้ ท่านว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้และสิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว"

การได้ทรัพย์สินโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมนั้น เป็นการได้ทรัพย์สินบริบูรณ์โดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว วิธีการบังคับที่จะให้ผู้ทรงทรัพย์สินต้องแสดงออกโดยเปิดเผยโดยทางทะเบียนนั้น จะใช้โดยวิธีบัญญัติให้การหาทรัพย์สินนั้นไม่บริบูรณ์อย่างเช่นในมาตรา 1299 วรรค 1 อันเป็นวิธีบังคับสำหรับการได้มาโดยนิติกรรมนั้นย่อมไม่ได้ มาตรา 1299 วรรค 2 จึงได้กำหนดวิธีการบังคับไว้อีกทางหนึ่งเป็นทางอ้อม โดยบัญญัติไว้ว่า ถ้าการได้มาซึ่งทรัพย์สินในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรมนั้น ถ้ายังมีได้จดทะเบียนผู้ทรงทรัพย์สินนั้นมีทางเลือกเสียได้ 2 ประการ คือ²³

²²วิชฌุ เครื่องาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย ชื่อขาย แลกเปลี่ยนให้, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 5, 2532, หน้า 60.

²³ประมูล สุวรรณสร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, สำนักพิมพ์ นิติบรรณการ; กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 6, 2525 หน้า 145.

(1) จะเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินนั้นทางทะเบียนไม่ได้ เช่นผู้ที่ได้ที่ดินมาโดยทางครอบครองโดยปรักษ์ จะเอาที่ดินนั้นไปรอนขายหรือจํานองต่อไปไม่ได้ เว้นแต่ผู้นั้นจะได้จดทะเบียนการได้มาของตนเสียก่อน

(2) สิทธิอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น มิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว

สำหรับในข้อ 1 นั้น ผลบังคับกระทำได้โดยง่าย คือ ถ้าผู้ใดจะไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินของตนที่ตนยังมิได้จดทะเบียน เจ้าพนักงานก็ย่อมจะไม่ทำให้ และแม้เจ้าพนักงานได้ทำให้ไปโดยเข้าใจผิดหรือประการอื่นใดก็ดี การจดทะเบียนนั้นก็ย่อมไร้ผล กฎหมายบังคับเสมือนว่ามีได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิของผู้ได้มานั้นเสียเลย

ส่วนผลบังคับในข้อ (2) นั้น มีผลไปถึงถึงกับว่า ผู้ทรงทรัพย์สินอันยังมิได้จดทะเบียนนั้น อาจะเสียไปซึ่งทรัพย์สินของตนเสียเลย โดยจะยกขึ้นต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วไม่ได้ ตัวอย่างเช่น ก. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินจาก ข. โดยการที่ได้เข้าครอบครองที่ดินของ ข. โดยสงบ โดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาเกิน 10 ปี ตามมาตรา 1382 แต่ ก. ยังมิได้จดทะเบียนการได้มาของตนนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ระหว่างนั้น ข. จะด้วยเจตนาอย่างไรก็ตามได้ไปรอนทะเบียนที่ดินนั้นให้แก่ ค. ถ้า ค. ได้ซื้อไว้โดยสุจริต กล่าวคือไม่ทราบถึงการที่ ก. ได้ กรรมสิทธิ์ไปแล้ว และทั้ง ค. ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินนั้นด้วยการซื้อขายจาก ข. โดยสุจริตอีกด้วยแล้ว ก. ผู้ได้กรรมสิทธิ์มาโดยครอบครองเป็นปรักษ์นั้น จะยกขึ้นต่อสู้ ค. ผู้ได้ที่ดินมาโดยการจดทะเบียนไม่ได้ เมื่อ ค. มาฟ้องขับไล่ ก. ออกจากที่ดิน ก. จะต้องถูกบังคับให้สละการครอบครองนั้นไป กรรมสิทธิ์ของ ก. อาจสูญเสียไปได้ด้วยการที่ไม่จดทะเบียนเสียก่อน

4. การรับรอนทรัพย์สินโดยการครอบครองไว้ก่อนผู้อื่น

มาตรา 1303 บัญญัติว่า "ถ้าบุคคลหลายคนเรียกเอาสังหาริมทรัพย์เดียวกันโดยอาศัยหลักกรรมสิทธิ์ต่างกันไซ้ ท่านว่าทรัพย์สินตกอยู่ในครอบครองของบุคคลใดบุคคลหนึ่งมีสิทธิยิ่งกว่าบุคคลอื่น ๆ แต่ต้องได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยมีค่าตอบแทนและได้มีการครอบครองโดยสุจริต.."

ตามมาตรา ๑๑ ในกรณีที่หลายคนต่างอ้างว่าตนมีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์เดียวกันผู้ใดครอบทรัพย์สินนั้นได้ก่อนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนผู้นั้นย่อมมีกรรมสิทธิ์ดีกว่าแม้ว่าความจริงผู้โอนให้ตนจะไม่มีสิทธิโอนแล้วก็ตาม ตัวอย่าง เช่น ก. ทาสัญญาขายแหวนเพชรให้ ข. แม้กรรมสิทธิ์จะโอนจาก ก. ไปยัง ข. แล้วก็ตาม แต่ ก. ยังไม่ได้ส่งมอบแหวนเพชรให้ ข. ต่อมา ก. ทาสัญญาขายแหวนเพชรไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ค. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ว่า ก. ผู้โอนจะไม่มีสิทธิโอนแล้วก็ตาม

5. การรับโอนทรัพย์สินจากนิติกรรมอันเป็นโรมฎิยะ

มาตรา 1329 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ได้มาซึ่งทรัพย์สิน โดยมีค่าตอบแทนและโดยสุจริตนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ว่าผู้โอนทรัพย์สินให้จะได้ทรัพย์สินนั้นมาโดยนิติกรรม อันเป็นโรมฎิยะ และนิติกรรมนั้นได้ถูกบอกกล่าวภายหลัง"

มาตรานี้หมายถึงพฤติการณ์ที่มีโรมฎิยะกรรมในการโอนกรรมสิทธิ์มาก่อนการโอนครั้งหลัง นิติกรรมที่จะเป็นโรมฎิยะกรรมนั้น ก็ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่นในเรื่องความสามารถของบุคคลตามมาตรา 153 ประกอบกับมาตรา 21, 31, 32 และ 35 คือนิติกรรมที่ทาลงโดยผู้เยาว์ ผู้ไร้ความสามารถผู้วิกลจริต และผู้เสมือนไร้ความสามารถ อีกทางหนึ่งโรมฎิยะกรรมอาจมิได้โดยการแสดงเจตนาบกพร่อง เช่นสำคัญผิดในคุณสมบัติของบุคคลหรือทรัพย์ตามมาตรา 157 โดยกลฉ้อฉลหรือข่มขู่ตามมาตรา 159 เป็นต้น โรมฎิยะกรรมเหล่านี้เมื่อได้ถูกบอกกล่าวแล้ว ท่านให้ถือว่าเป็นโรมฎิยะมาแต่เริ่มแรก และในการนี้ให้ผู้เป็นคู่กรณีได้กลับคืนยังฐานะเดิมตามบทบัญญัติในมาตรา 138 และในมาตรา 176 วรรคหนึ่ง นี้เอง มีข้อความไว้ในตอนท้ายว่า "แล้วถ้าเป็นพันวิสัยจะให้กลับคืนเช่นนั้นได้ ก็ให้ได้รับค่าเสียหายชดเชยให้แทน"

กรณีที่จะเป็นพันวิสัยได้ก็คือ เข้าพฤติการณ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1329 กล่าวคือ ในเมื่อกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นได้ตกไปเป็นของผู้อื่นตามมาตรา ๑๑ เสียแล้ว

ตัวอย่างเช่น ผู้เยาว์ทาสัญญาขายรถยนต์ให้ นาย ก. ไปโดยไม่ได้รับการยินยอมของผู้แทนโดยชอบธรรม นิติกรรมนี้เป็นโรมฎิยะ ผู้แทนโดยชอบธรรมอาจบอกกล่าวเสียได้ แต่อย่างไรก็ดีในระหว่างที่ผู้แทนโดยชอบธรรมยังไม่ได้บอกกล่าว นาย ก. ได้เอารถยนต์คันนั้นไปขายให้แก่ นาย ข. อีกต่อหนึ่ง เมื่อนาย ข. รับซื้อมาแล้ว ผู้แทนโดยชอบธรรม

ของผู้เยาว์นั้นจึงได้บอกกล่าวนิติกรรมการซื้อขายระหว่างผู้เยาว์กับนาย ก. ดังนี้ ถ้านาย ข. ซื้อรถยนต์นั้นมา ซึ่งการซื้อก็แสดงอยู่ในตัวเองว่าได้มีคำตอบแทนอยู่แล้วประการหนึ่ง และอีกประการหนึ่ง นาย ข. ต้องได้รถยนต์นั้นมาโดยสุจริต ซึ่งหมายความว่านาย ข. มิได้รู้เท่าถึงการที่นาย ก. ซื้อรถยนต์นั้นมาโดยทานิติกรรมกับผู้เยาว์เลย เมื่อมีกรณีพิเศษครบถ้วนเช่นนี้แล้ว บทบัญญัติมาตรา 1329 นี้ให้กรรมสิทธิ์ตกให้แก่ นาย ข. แต่ถ้านาย ข. ได้รถยนต์นั้นมาโดยนาย ก. ยกให้โดยเสนหา ซึ่งเป็นการได้โดยไม่มีคำตอบแทนก็ดี หรือซื้อมาโดยรู้แล้วว่า เป็นรถยนต์ของผู้เยาว์ขายให้นาย ก. มา โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม ซึ่งแสดงว่าเป็นการได้มาโดยไม่สุจริตก็ดี เมื่อผู้แทนโดยชอบธรรมเขาบอกกล่าวนิติกรรมนั้นแล้ว เขาก็มีสิทธิติดตามเอารถยนต์นั้นคืนได้ เพราะนาย ข. ไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามมาตรา 1329 นี้ (คู่มือที่ 1184/2493)²⁴

6. การรับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

มาตรา 1330 บัญญัติว่า "สิทธิของบุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริต ในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลหรือคำสั่งเจ้าพนักงานรักษาทรัพย์ในคดีล้มละลายนั้น ท่านว่ามีเสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย หรือถูกหนีโดยคำพิพากษา หรือ ผู้ล้มละลาย"

มาตรานี้เป็นพฤติการณ์พิเศษอีกกรณีหนึ่งที่ทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ก็เพื่อให้การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลเป็นผลได้จริงจางเป็นที่ยุติ และตามวิธีการของศาลคือเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์นั้นก็ย่อมต้องมีการประกาศโฆษณาทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเพื่อให้เจ้าของอันแท้จริงมีโอกาสร้องจัดทรัพย์ได้อยู่แล้ว ฉะนั้นถ้าเจ้าของอันแท้จริงนอนหลับทับสิทธิของตนเสียจนมีผู้อื่นซื้อไปจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้ว ถ้าผู้ซื้อได้ซื้อโดยสุจริตคือไม่รู้ว่าผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของอันแท้จริงแล้ว เจ้าของอันแท้จริงจะมาติดตามเอาคืนหาได้ไม่

²⁴ เรื่องเดียวกัน, หน้า 207-208.

7. การรับโอนทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด จากท้องตลาดหรือจากพ่อค้า

มาตรา 1332 บัญญัติว่า "บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินมาโดยสุจริตในการขายทอดตลาด หรือในท้องตลาด หรือจากพ่อค้าซึ่งขายของชนิดนั้น ไม่จำเป็นต้องคืนให้แก่เจ้าของแท้จริง เว้นแต่เจ้าของจะขอใช้ราคาที่ซื้อมา"

1.2.2.3 ข้อยกเว้นหลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน"

ตามกฎหมายต่างประเทศ

ตามกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษ หลักกฎหมายที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน มีข้อยกเว้นดังนี้ คือ²⁵

1. ถ้าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริงแสดงออกโดยพฤติการณ์ให้เป็นที่เข้าใจได้ว่าผู้โอนมีสิทธิจะโอน ผู้รับโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพราะกฎหมายปิดปากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ให้เรียกทรัพย์สินคืน (Estoppel) ข้อนี้อิงกับเรื่องตัวแทนเขตตามกฎหมายไทย

2. ถ้าตัวแทนทางพาณิชย์ (Mercantile agent) ขายสินค้าซึ่งตนครอบครองอยู่นั้นให้แก่บุคคลภายนอก และบุคคลภายนอกได้รับซื้อไว้โดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์แม้ว่าตัวแทนทางพาณิชย์จะไม่มีสิทธิขายก็ตาม

3. บุคคลใดซื้อสินค้าโดยสุจริตจากท้องตลาด (Market overt) บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ หลักเรื่อง "ท้องตลาด" (Market overt) นี้เป็นที่มาของมาตรา 1332 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของไทย แต่คำว่า "ท้องตลาด" ตามกฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษ มีความหมายพิเศษ 2 ประการ คือ

²⁵วิษณุ เครืองาม, คำอธิบายกฎหมายว่าด้วย ซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 5, 2532, หน้า 63-64.



ก. ร้านค้าทุกร้านในบริเวณที่เป็นนครลอนดอน (the City of London) เป็นท้องตลาดโดยปริยาย

ข. ร้านค้านอกบริเวณที่เป็นนครลอนดอนจะเป็นท้องตลาดต่อเมื่อเข้าลักษณะ "เป็นตลาดการค้าโดยเปิดเผยแก่สาธารณชนและตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย" (An open, public and legally constituted market)

อนึ่ง สัญญาซื้อขายที่จะได้รับความคุ้มครองตามหลัก "ท้องตลาด" จะต้องกระทำในวันปรกติ และตามเวลาประกอบธุรกิจทั่วไป มิใช่ลอบทำสัญญาในเวลาวิกาล

4. บุคคลใดซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตจากนิติกรรมอันเป็นโฉนด และนิติกรรมอันเป็นโฉนดนั้นได้ถูกบอกกล่าวในภายหลัง บุคคลนั้นยังคงได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวอยู่นั้นเอง ข้อนี้ตรงกับมาตรา 1329 ตามกฎหมายไทย

5. ถ้าผู้ขายได้ขายทรัพย์สินนั้นให้บุคคลอื่นแล้ว แต่ยังไม่ทันได้ส่งมอบต่อมาได้ขายและส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลอื่นซึ่งซื้อไว้โดยสุจริต ผู้ซื้อภายหลังย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ข้อนี้เทียบได้กับมาตรา 1303 ตามกฎหมายไทย

6. ผู้รับโอนทรัพย์สินโดยเสียค่าตอบแทนและสุจริตจากการขายโดยเจ้าพนักงาน หรือผู้มีอำนาจขายตาม คอมมอนลอว์ หรือกฎหมายลายลักษณ์อักษรใด ๆ ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ข้อนี้เทียบได้กับมาตรา 1330 ตามกฎหมายไทย

เป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายลักษณะซื้อขายของอังกฤษมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อซึ่งสุจริต (Innocent purchaser) เป็นสำคัญและควรสังเกตด้วยว่ากฎหมายอังกฤษถือว่า ข้อยกเว้นจากหลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" เป็นเรื่องสำคัญเกี่ยวกับการซื้อขายสิ่งหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ จึงบัญญัติลงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในกฎหมายลักษณะซื้อขาย

ตามกฎหมายลักษณะซื้อขายของสหรัฐอเมริกาซึ่งปรากฏอยู่ในหมวด 2 ของประมวลกฎหมายพาณิชย์ฉบับเอกรูป (Article 2 of the Uniform Commercial Code) ข้อยกเว้นจากหลักกฎหมายเรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" มีดังนี้คือ²⁶

²⁶เรื่องเดียวกัน, หน้า 65.

1. แม้ผู้โอนเป็นผู้ทรงสิทธิบกพร่อง (Voidable title) แต่ผู้รับโอนซึ่งสุจริตและเสียค่าตอบแทน (A bona fide purchaser for value) ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

คำว่า "ทรงสิทธิบกพร่อง" เป็นคำพิเศษตามกฎหมายสหรัฐอเมริกา หมายถึง ผู้ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินด้วยวิธีแสดงตนเป็นบุคคลอื่นให้คู่สัญญาสำคัญผิด หรือโดยชำระราคาทรัพย์สินเป็นตัวเงินซึ่งต่อมาไม่ได้มีการชำระเงินตามตัวเงินนั้น โดยปรกติแล้วผู้ทรงสิทธิบกพร่องย่อมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นและไม่อาจโอนต่อไปได้

2. บุคคลใดได้รับทรัพย์สินไว้เพื่อกิจตามปรกติแห่งการค้า บุคคลนั้นอาจโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งรับซื้อไว้โดยสุจริตตามปรกติแห่งวิถีทางการค้าได้แม้ว่าตนจะไม่ได้รับมอบอำนาจให้โอนก็ตาม (Doctrine of entrusting) ตัวอย่างเช่น ก. นานาฬิกาใบให้ ข. ซึ่งเป็นช่างซ่อมนาฬิกา ตรวจแก่นาฬิกาให้ตน ต่อมา ข. จากนายนาฬิกาเรือนนั้นให้แก่ ค. ซึ่งซื้อไว้โดยสุจริต ตามปรกติวิสัยทั่วไป ค. ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ส่วน ข. ต้องรับผิดชอบต่อ ก. และอาจต้องรับโทษอาญาฐานลักยอกทรัพย์

3. บุคคลใดยอมมาให้บุคคลหนึ่งแสดงว่าเป็นตัวแทนของตน และตัวแทนนั้นขายทรัพย์สินให้บุคคลภายนอกผู้สุจริต ผู้รับโอนย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

เป็นที่น่าสังเกตว่ากฎหมายลักษณะซื้อขายของสหรัฐอเมริกาเปลี่ยนแปลงหลัก "ห้องตลาด" ตามกฎหมายอังกฤษในสาระสำคัญหลายประการ สำหรับทฤษฎีว่าด้วยการมอบหมาย (Doctrine of entrusting) อันเป็นเหตุให้ผู้รับมอบหมายให้ซ่อมแซมทรัพย์สินมีอำนาจขายทรัพย์สินนั้นต่อไปได้นั้น เป็นทฤษฎีใหม่ตามกฎหมายของสหรัฐอเมริกา

อนึ่ง ผู้เขียนมีความเห็นว่า ซ้อยกเว้นหลักกฎหมาย เรื่อง "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" ที่ได้กล่าวถึงข้างต้น ซึ่งกฎหมายได้บัญญัติรองรับไว้ ไม่ว่าจะเป็นของกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ ต่างให้ความสำคัญที่จะคุ้มครองผู้รับโอนที่สุจริต โดยเฉพาะทรัพย์สินที่เป็นสังหาริมทรัพย์ แต่สำหรับทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แล้ว มีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้รับโอนที่สุจริตน้อยมาก และถ้าเป็นการคุ้มครองผู้รับโอนที่ดินแล้ว จะไม่มีบทบัญญัติในส่วนนี้เลย นอกจาก

นี้ในประมวลกฎหมายที่ดินของไทยก็ไม่มีบทบัญญัติที่คุ้มครองผู้รับโอนในส่วนนี้เช่นกัน ในกรณีที่เกิดการโต้แย้งเรื่องกรรมสิทธิ์ ศาลไทยก็จะนำหลักกฎหมาย "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" พร้อมทั้งข้อยกเว้นเท่าที่มีอยู่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงข้อเท็จจริง และระบบทะเบียนที่ดินแล้ว เราควรนำหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับทะเบียนที่ดินมาใช้โดยตรง คือหลักการเพิกถอนไม่ได้ (Indefeasibility of Title) ไม่นำหลักกฎหมายของประมวลกฎหมายแพ่งมาใช้บังคับ ถึงแม้ว่าหลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" จะใช้ได้กับกฎหมายทุกประเภทก็ตาม

2. ภาระหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายของเจ้าพนักงานที่ดิน

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีบัญญัติในมาตรา 1299 ว่า "การได้มาโดยนิติกรรมซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่สมบูรณ์ เว้นแต่นิติกรรมจะได้ทำเป็นหนังสือและได้จดทะเบียนการได้มากับพนักงานเจ้าหน้าที่" นอกจากนี้คำว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีกล่าวไว้ในหลายแห่งในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ในมาตรา 456 เกี่ยวด้วยการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรา 538 การเช่าอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 3 ปีขึ้นไป เป็นต้น²⁷

ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวหมายถึง พนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา 71 ของประมวลกฎหมายที่ดินนั่นเอง ทั้งนี้ มาตรา 71 เดิม ได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ เนื่องจากเห็นว่ามิมีพนักงานเจ้าหน้าที่หลายฝ่าย โดยแยกหน้าที่กันตามประเภทของหนังสือสำคัญ สรุปได้ดังนี้²⁸

²⁷ศิริ เกวลินสฤทธิ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, พิมพ์ที่บริษัทพิชการพิมพ์ จำกัด กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ครั้งที่ 4 ปี 2537, หน้า 219.

²⁸บรรจง ศ. นาคประดา, วิทยายุทธที่ดิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ; กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2538, หน้า 72-73.

1) ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบโฉนดแล้ว หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินนั้นรวมกับที่ดิน ก็เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน กล่าวคือ เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนเฉพาะกรรมที่ดินนั้น มีโฉนดที่ดินหรือมีใบโฉนดแล้ว หรือการทานิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น บ้าน ตึก หรืออาคารที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินนั้น โดยทานิติกรรม เช่น ซื้อ ขาย ไร่ หรือจ้างนอง ควรร่วมกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบโฉนดนั้นด้วยในคราวเดียวกัน

2) ถ้าเป็นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างอื่น เช่น หนังสือรับรองการทาประโยชน์ (น.ส. 3 หรือ น.ส.3 ก) ใบจอง (น.ส.2) แบบหมายเลข 3 หรือการทานิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินนั้น รวมกับหนังสือสำคัญดังกล่าว ก็เป็นหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

ถ้าจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ซื้อ ขาย ไร่ เช่า บ้าน เรือน ตึก อาคาร แต่เพียงอย่างเดียวไม่รวมกับที่ดิน ไม่ว่าจะอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือมีใบโฉนดแล้วก็ตามจะต้องไปจดทะเบียนต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอทั้งสิ้น

ต่อมาได้มีการแก้ไข มาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตาม พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 โดยบัญญัติว่า ไร่เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่เพียงฝ่ายเดียว คือ

"มาตรา 71 ไร่เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น"

การแก้ไขมาตรานี้ก็เพื่อจะให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินนั้นจะเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทาประโยชน์ หรือเฉพาะแต่อาคาร บ้าน เรือนโรง อย่างเดียวไม่เกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งตามมาตรา 71 เดิม ต้องไปจดทะเบียนต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอนั้น เมื่อแก้ไขมาตรานี้แล้วก็ถือว่าเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่ผู้เดียว ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสะดวกแก่ประชาชนผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ไม่ต้องห่วงกังวล

ว่าที่ดินมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินประเภทใด และการจดทะเบียนนั้นเฉพาะสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียวหรือรวมกันกับที่ดินหรือไม่

เนื่องจากว่า ขณะนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยยังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอในราชกิจจานุเบกษา ดังนั้น อำนาจหน้าที่ของนายอำเภอและปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอจึงยังคงมีอยู่ต่อไปตามเดิม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 24393 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2528²⁹

2.1 การแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่

การแต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินให้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. นั้น เป็นอำนาจของรัฐมนตรีตามมาตรา 15 แห่ง พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

คำว่า "เจ้าพนักงานที่ดิน" นั้น มิได้หมายถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเท่านั้น เนื่องจากได้มีคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 466/2522 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2522 ระบุว่า ให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ คือ³⁰

1. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
2. เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน 5 และนายช่างรังวัด 5 ขึ้นไปในพื้นที่ทะเบียนหรือจังหวัด
3. เจ้าหน้าที่ที่ดิน 3 เจ้าพนักงานที่ดิน 3 และนักวิชาการที่ดิน 3 ขึ้นไปในพื้นที่ทะเบียน

²⁹ศิริ เกวลินสถุทธิ์, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, พิมพ์ที่บริษัทพิชการพิมพ์, จำกัด กรุงเทพมหานคร: พิมพ์ครั้งที่ 4 2537, หน้า 229.

³⁰บรรจง ศ. นาคประดา, วิทยายุทธที่ดิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2538, หน้า 74.

4. ข้าราชการพลเรือนสามัญ ตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ในตำแหน่งหมายเลข 2 และ 3 เป็นการชั่วคราว

5. ข้าราชการพลเรือนสามัญตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไปทุกตำแหน่ง โดยให้ข้าราชการหมายเลข 1, 2, 3, และ 4 ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2522 เป็นต้นไป ส่วนหมายเลข 5 ตั้งแต่วันที่ 5 มกราคม 2522 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2522

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว กำหนดอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ลดหลั่นต่างกันตามทุนทรัพย์ของแต่ละราย โดยกรมที่ดินมีคำสั่งที่ 706/2522 ลงวันที่ 14 มิถุนายน 2522 ไว้ดังนี้

1. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับ 7 ขึ้นไป ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์

2. เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับ 6 ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ไม่เกินจำนวนทุนทรัพย์ สองล้านบาท

3. เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับ 5 ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ไม่เกินจำนวนทุนทรัพย์ หนึ่งล้านบาท

4. เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับ 4 ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ไม่เกินจำนวนทุนทรัพย์ ห้าแสนบาท

5. เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งดำรงตำแหน่งระดับ 3 ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ไม่เกินจำนวนทุนทรัพย์ สามแสนบาท

6. เจ้าพนักงานที่ดินคนใดเป็นผู้รักษาราชการแทนผู้ดำรงตำแหน่งตาม 1 ถึง 4 แล้วแต่กรณี ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ตามจำนวนทุนทรัพย์ เท่ากับผู้ซึ่งตนแทน

อนึ่ง จำนวนทุนทรัพย์ ให้ถือตามราคาทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงไว้เป็นหลักฐาน ต่อมา มีคำสั่งกรมที่ดินที่ 836/2525 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2525 กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน ผู้ซึ่งเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถจดทะเบียนได้ไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์

สำหรับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอนั้น เป็นตำแหน่งที่ได้รับการแต่งตั้งจากทางราชการให้ดำรงตำแหน่งตรงกับชื่อตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินอยู่แล้ว จึงเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว แต่เนื่องจากงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีมากขึ้นโดยลำดับ เพื่ออำนวยความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอพิจารณาว่า ควรจะมอบให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ทำการแทนเฉพาะงานที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือไม่ ถ้าเห็นสมควรก็ควรมอบให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแทน

2.2 หน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมาย

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งหาริมทรัพย์อย่างอื่น มาตรา 77 ของประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งถ้ากฎหมายที่ดินไม่ได้บัญญัติหลักเกณฑ์วิธีการไว้เป็นพิเศษแล้ว ก็ต้องถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2526) และระเบียบคำสั่งที่เกี่ยวข้อง ซึ่งพอสรุปขั้นตอนได้ ดังนี้

1. การรับคำขอ ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1) เว้นแต่กรณีเป็นนิติกรรมฝ่ายเดียว ขอโอนตามคำสั่งศาล ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.9 ด้วย พร้อมด้วยส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเช่นโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71 คือ เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี

2. ตรวจสอบ ก่อนทำการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน

- 2.1 สิทธิความสามารถของบุคคล และความสมบูรณ์ของนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- 2.2 ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว

- 2.3 การกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

3. ตรวจสอบหลักฐานและสารบบ เช่น ตรวจสอบการอายัด ตรวจสอบบัญชีที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ทำการสำรวจเพื่อเวนคืน และลายมือชื่อ
4. ตรวจสอบสภาพ ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มาขอจดทะเบียนนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเห็นว่าสมควรที่จะต้องออกไปตรวจสอบสภาพก่อนที่จะทำการจดทะเบียน ก็จะไปตรวจสอบสภาพเสียก่อน โดยคู่กรณีเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย การตรวจสอบครั้งนี้ ส่วนมากจะกระทำเฉพาะที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่บนที่ดินเท่านั้น
5. ประกาศ เช่น การจดทะเบียนที่ดินที่มี น.ส.3 ธรรมดา การจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกโดยไม่มีพินัยกรรม เป็นต้น
6. การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง หากเป็นกรณีการจดทะเบียนเกี่ยวกับนิติกรรม ก็ต้องจัดทำสัญญา หากเป็นกรณีการจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิต่าง ๆ ก็จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง
7. ให้คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และบันทึกสาระสำคัญในการจดทะเบียน โดยบันทึกลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้ง 2 ฉบับ คือ ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย ตามมาตรา 75 ของประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบทนายทนาย เรียกรับค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และอากรแสตมป์ (ถ้ามี)
8. ตรวจสอบก่อนจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะต้องตรวจสอบเรื่องราวและหลักฐานต่าง ๆ กับสอบถามคู่กรณี เพื่อความถูกต้องอีกครั้งหนึ่งก่อนที่จะลงชื่อในรายการจดทะเบียน เมื่อพิจารณาแล้วว่าควรดำเนินการให้ได้ จึงจดทะเบียนให้ไป
9. ลงชื่อและประทับตรา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้ตรวจสอบเสร็จสมบูรณ์ และได้จดทะเบียนแล้ว ก็จะลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง
10. มอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือสัญญาแก่คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง และเข้าสารบบ ก็เป็นอันเสร็จขั้นตอนในการจดทะเบียน

1. การรับคำขอ

บุคคลที่มีความประสงค์ขอทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 หรือ ท.ด.8 หรือ ท.ด.9 แล้วแต่ลักษณะ และประเภทของนิติกรรม พร้อมด้วยโฉนดที่ดิน หรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับบุคคลที่มายื่นคำขอนั้น อาจเป็นคู่กรณีฝ่ายเดียว หรืออาจทั้งสองฝ่ายก็ได้ โดยยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานต่าง ๆ ซึ่งจะได้อธิบายโดยละเอียด ดังนี้³¹

1.1 ผู้ยื่นคำขอ ในการยื่นคำขอนั้น อาจมีทั้งยื่นได้ฝ่ายเดียว และยื่นทั้งสองฝ่าย กล่าวคือ ถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเพื่อให้ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพียงฝ่ายเดียว โดยไม่ต้องมีการทำสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง เช่น ขอจดทะเบียนโอนมรดกขอจดทะเบียนประเภทได้มาโดยการครอบครอง หรือการจดทะเบียนเพื่อให้หลุดพ้นภาระหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น ปล่อยถอนจำนอง หรือปล่อยถอนจากการขายฝาก ตามมาตรา 80 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอจดทะเบียนก็ยื่นคำขอเพียงฝ่ายเดียวได้ แต่ถ้าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่จะต้องอาศัยคู่สัญญา มีการทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง เช่น ซื้อขายให้ จำนอง เช่า ภาระจำยอม สิทธิเหนือที่ดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ก็จะต้องยื่นทั้งสองฝ่ายซึ่งเป็นคู่กรณียื่นคำขอร่วมกัน

1.2 แบบพิมพ์คำขอ แบบพิมพ์ที่ใช้ในการยื่นคำขอโดยทั่วไป คือแบบพิมพ์ ท.ด.1 ทำยกฎกระทรวง (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2497 ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ จึงจะใช้ ท.ด.9 เป็นคำขอ คือ

³¹อมรา สาขากร, วิทยานิพนธ์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2525, หน้า 90-92.

- 1) ผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกไปยังทายาท
- 2) การจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง
- 3) การจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล
- 4) การจดทะเบียนการได้มาทางอื่นนอกจากนิติกรรม

สำหรับการจดทะเบียนโอนมรดกจากเจ้ามรดกไปยังทายาท ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.8 เป็นคำขอ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังกล่าวข้างต้น จะต้องใช้แบบพิมพ์ ท.ด.1 ประกอบด้วย ทั้งนี้ เพื่อเป็นรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ลักษณะของแบบ ท.ด.1

ท.ด.1 คือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการสอบสวนสิทธิในที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานขั้นต้นในการพิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป ดังนั้นแบบ ท.ด.1 จึงมีสาระสำคัญ คือ

1. ตำแหน่งที่ดิน ได้แก่ รายละเอียดเกี่ยวกับเครื่องหมายสำหรับที่ดินแปลงนั้น เช่น เลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ เป็นต้น ถ้าเป็นการขายบ้านก็ต้องกรอกเลขที่ของบ้าน และตำบล อำเภอ จังหวัดซึ่งเป็นที่ตั้งของบ้านนั้น ๆ
2. ความประสงค์ในการจดทะเบียน และการปฏิญาณตนเองและคู่กรณี
3. ชื่อ ชื่อสกุล อายุ เชื้อชาติ สัญชาติ ชื่อบิดามารดา และที่อยู่ของผู้โอนและผู้รับโอน
4. ราคาทรัพย์สินที่ขอทานิติกรรม
5. คำรับรองของผู้ขอ และรายละเอียดอื่น ๆ เช่น ขายที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ที่ดินที่ขายมีการเช่าทนานอยู่หรือไม่ ข้าราชการที่ดินและเร่ง เรือนแล้วหรือไม่ เป็นต้น
6. วัน เดือน ปี ที่ยื่นคำขอ
7. ลายมือชื่อผู้ขอ กับ ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวน

นอกจากนี้ ทางด้านล่างของ ท.ด.1 เป็นรายการสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเฉพาะ กล่าวคือ เป็นเรื่องเกี่ยวกับการประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และวัน เดือน ปี ที่ได้จดทะเบียน

1.3 เอกสารที่ต้องยื่นพร้อมกับคำขอ

- 1) หลักฐานแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน, ใบโฉนดสวน, หนังสือรับรองการทําประโยชน์ (น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก), ใบสำคัญแสดงการนาที่ดินขึ้นทะเบียน (แบบหมายเลข 3)
- 2) หลักฐานในการขอจดทะเบียน เช่น หนังสือมอบอำนาจ, หนังสือแสดงความยินยอมของสามี หรือภรรยา, พันนุกรม, คำพิพากษา หรือคำสั่งของศาล
- 3) หลักฐานเกี่ยวกับบุคคล เนื่องจากบุคคลที่มาขอจดทะเบียนอาจมีได้ทั้งบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล จึงขอแยกตามประเภทของบุคคล คือ

ก. บุคคลธรรมดา บัตรประจำตัวที่ทางราชการออกให้ หนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว (ในกรณีที่คนต่างด้าวขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน) ใบสำคัญแสดงการสมรส ในกรณีที่ผู้ขออ้างว่าบรรลุนิติภาวะแล้วโดยการสมรส, หลักฐานการเป็นทหาร หรือหลักฐานการขาดจากการสมรส ในกรณีที่คนไทยซึ่งบิดา หรือมารดาเป็นคนต่างด้าว หรือเคยมีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวมาก่อน

ข. นิติบุคคล ใบอนุญาตการก่อตั้งนิติบุคคล, หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง หลักฐานแสดงการเป็นผู้มีอำนาจทําการแทนนิติบุคคล, บัญชีรายชื่อ และสัญชาติของผู้ถือหุ้น หรือสมาชิกที่ทางราชการรับรองแล้ว หลักฐานการออกใบหุ้น บัตรส่งเสริมการลงทุน เพื่อการอุตสาหกรรม (ถ้ามี)

2. ตรวจสอบ

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 2 กำหนดว่าก่อนทําการจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- 1) สิทธิและความสามารถของบุคคล รวมถึงตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- 2) ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการค้าที่ดิน หรือการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว
- 3) การกำหนดทุนทรัพย์ สำหรับเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

2.1 การตรวจสอบถึงสิทธิและความสามารถ รวมถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม

ก. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่สอบสวนสิทธิของบุคคลที่มาจดทะเบียน ว่าจะ เป็นสิทธิของผู้โอนหรือผู้รับโอน โดยจะตรวจสอบดูว่า สิทธิของผู้โอนเป็นสิทธิประเภทใด และมีข้อจำกัดการห้ามหรือไม่ ซึ่งอาจเป็นการถูกห้ามโอนโดยนิติกรรม เช่น ได้รับทรัพย์มาโดยทางนิติกรรมที่มีข้อกำหนดการห้ามโอน หรืออาจถูกห้ามโอนโดยผลของกฎหมาย เช่น การห้ามโอนที่ดินที่ได้มาโดยการจับจอง ตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือห้ามโอนที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ตามมาตรา 58 ทวิ วรรค 5 หรือห้ามโอนตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

สำหรับในกรณีที่ผู้โอนอ้างว่าเป็นเจ้าของหรือมีการมอบอำนาจ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบลายมือชื่อเจ้าของที่ดิน เปรียบเทียบกับลายมือชื่อที่มาขอจดทะเบียนครั้งก่อน ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 4/2506 ลงวันที่ 25 ธันวาคม 2506

ส่วนการตรวจสอบสิทธิของผู้รับโอนนั้น ให้พิจารณาว่าผู้รับโอนเป็น คนต่างด้าวหรือไม่ หรือเป็นบุคคลที่กฎหมายจำกัดสิทธิการถือที่ดินหรือไม่

ข. พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนความสามารถของบุคคลเสียก่อน หากสอบสวนแล้วปรากฏว่าผู้ขอเป็นผู้เยาว์ เป็นคนไร้ความสามารถก็ดี พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสั่งการไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น กรณีผู้เยาว์จะขาย หรืองานองอสังหาริมทรัพย์ ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องได้รับความยินยอมจากศาลก่อน จึงจะดำเนินการให้ได้ เป็นต้น

ค. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น นอกจากจะต้องพิจารณาถึงสิทธิและความสามารถของบุคคลแล้ว ยังจะต้องพิจารณาถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมด้วย เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีบทบัญญัติห้ามจดทะเบียนนิติกรรมที่เป็นรังฆะ และสำหรับนิติกรรมที่เป็นรังฆียะ หรือนิติกรรมที่ไม่สมบูรณ์นั้น หากคู่กรณีฝ่ายที่เสียหายยื่นยื่นนำให้จดทะเบียนจึงจะรับดำเนินการให้

2.2 การตรวจสอบเกี่ยวกับข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ทั้งนี้เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย หากมีกรณีที่ควรเชื่อว่า การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า บุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 74 วรรคสอง จึงบัญญัติให้ขอคำสั่งรัฐมนตรีเสียก่อน

2.3 การตรวจสอบเกี่ยวกับการกำหนดทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม ความหมายของคำว่า "ทุนทรัพย์" ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึง จำนวนเงินที่ตั้งเป็นเกณฑ์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน มิใช่จำนวนเงินเป็นทุนทรัพย์ในการประกอบกิจการค้าหรือจะกล่าวให้เข้าใจง่าย ๆ ก็คือ ทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงราคาทรัพย์สินนั่นเอง³²

ค่าธรรมเนียมในการโอนไม่ว่าจะเป็นกรณีบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล จะคิด ร้อยละ 2 (สอง) ของราคาประเมินที่ดินนั้น

³²บรรจง ศ. นาคประดา, วิถายุทธที่ดิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2538, หน้า.122.

3. การตรวจหลักฐานและสารบบต่าง ๆ

ในการจดทะเบียน เพื่อความรอบคอบพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้³³

3.1 ตรวจสอบที่ดิน คือ ตรวจสอบชื่อผู้โอน อายุ บิดา มารดา ซึ่งปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1) ว่า รายการตรงกับหลักฐานเดิมหรือไม่

3.2 ตรวจสอบรายการจดทะเบียน ในรายการก่อน ๆ ว่ามีความเป็นมาอย่างไร แต่ละรายการถูกต้องหรือไม่

3.3 ตรวจสอบชื่อย้าย ว่าที่ดินแปลงนั้น ๆ มีผู้มีส่วนได้เสีย หรือศาลขออายัดไว้หรือไม่

3.4 ตรวจสอบการห้ามโอนต่าง ๆ เช่น

1) กรณีห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ วรรคห้า การห้ามโอนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ.2511

2) ตรวจสอบบัญชีห้ามโอนที่ดินบริเวณที่มีพระราชบัญญัติเวนคืน หรือที่ได้มีพระราชกฤษฎีกาสืบสวนเพื่อจะเวนคืน (ถ้ามี)

3) การห้ามโอนในกรณีอื่น ๆ เช่นที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 เสียก่อน เป็นต้น

4. การตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 3 ระบุว่า "ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คู่กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าหน้าที่อื่นไปตรวจสอบสภาพของที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยคู่กรณีเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเองก็ได้"

³³อมรา สาขากร, วิทยานิพนธ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, หน้า 96-98.

วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบจะได้ทราบแนวเขตที่ดิน รวมทั้งลักษณะสิ่งปลูกสร้างที่จะมีการซื้อขายกัน ดังนั้นเจ้าหน้าที่ผู้ออกใบดำเนินการสอบสวน จะต้องสอบสวนให้ได้ความจริง ซึ่งตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 618/2498 ลงวันที่ 20 มิถุนายน 2498 ได้กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาถึง

- 1) ผู้ขอเป็นเจ้าของโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่
- 2) ผู้ขอได้ทอดทิ้ง ไม้ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเป็นเหตุให้หมดสิทธิในที่ดินหรือไม่
- 3) ที่ดินนั้นเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ หรือที่หวงห้ามเพียงใดหรือไม่

5. การประกาศ

การจดทะเบียนเกี่ยวกับสิทธิและนิติกรรมบางประเภท และสำหรับหนังสือสำคัญบางอย่าง จำเป็นต้องประกาศเสียก่อน ทั้งนี้ก็ด้วยมีวัตถุประสงค์ที่จะให้ผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้เยาว์ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น บ้าน โรงเรือน ได้ทราบว่า ขณะนี้กำลังมีบุคคลมาขอดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ แล้ว หากผู้มีส่วนเกี่ยวข้องจะได้รับความเสียหายประการใด จะต้องมีโอกาสยื่นคำขอโต้แย้งคัดค้าน เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้พิจารณาให้ความเป็นธรรมต่อไป

5.1 หลักเกณฑ์ที่ต้องมีการประกาศและที่ไม่ต้องประกาศ

ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) และที่ 23 (พ.ศ.2515) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มีหลักเกณฑ์ว่า

- 1) ถ้าเป็นโฉนดที่ดิน ใบโฉนด หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3 ก ไม่ต้องประกาศ เว้นแต่กรณีการจดทะเบียนประเภทโอนมรดก หรือประเภทผู้จัดการมรดกซึ่งตั้งโดยพินัยกรรม
- 2) ถ้าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ต้องจดทะเบียนทางอำเภอ เช่น บ้านเรือน อาคาร เป็นต้น จะต้องประกาศเสียก่อนทุกกรณี แต่ก็มีข้อยกเว้นเฉพาะบางกรณี คือ

- ก. การจดทะเบียนเลิกสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เช่น เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม
- ข. การจดทะเบียนไถ่ถอน ผ่อนผัน ชำเงิน และโอนสิทธิ ซึ่งได้แก่ การไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่จากขายฝาก ชำเงิน หรือผ่อนผันจากจำนอง โอน สิทธิการรับจำนอง ปลดเงื่อนไขการไถ่ถอนจากการขายฝาก หรือโอนสิทธิการไถ่จากการ ขายฝาก ไถ่ถอนจากจำนอง หรือไถ่ถอนจากการขายฝาก แล้วจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปใน วันเดียวกันกับการไถ่ถอนนั้น
- ค. การจดทะเบียนใด ๆ ในวันเดียวกับจดทะเบียนลำดับแรกที่ได้ ประกาศมาแล้ว เช่น การจดทะเบียนขายที่ดินมี น.ส.3 จะต้องประกาศจดทะเบียน ฉะนั้น ลำดับแรกที่จดทะเบียนในวันนั้นคือ ประเภทขาย หากจะมีการจดทะเบียนจำนองต่อไปในวัน เดียวกัน เช่นนี้ก็ไม่จำเป็นต้องมีการประกาศซ้ำอีก
- ง. การจดทะเบียนตามคำสั่งศาล เช่น โอนตามคำสั่งศาล หรือ โดยการขายทอดตลาด ซึ่งมีการบังคับคดีทางศาล เป็นต้น
- จ. การโอนโดยคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่น

5.2 วิธีประกาศ

การประกาศเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทั่วไปจะใช้แบบพิมพ์ ของทางราชการที่เรียกว่า ท.ด.25 และทำการประกาศมีกำหนดระยะเวลา 30 วัน เว้นแต่ การประกาศรับมรดก หรือการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 81 และ 82 กำหนดระยะเวลาการประกาศไว้ 60 วัน

วิธีการปิดประกาศ จะต้องปิดไว้ในที่เปิดเผย 3 แห่ง หรือ 4 แห่งแล้ว แต่กรณี คือ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่บริเวณที่ดิน หรือสังหาริมทรัพย์นั้น แห่งละ 1 ฉบับ รวม 3 แห่ง แต่ถ้าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นอยู่ในเขตเทศบาล ก็ให้ปิดไว้ ณ ที่ทำการเทศบาลอีก 1 แห่ง รวมเป็น 4 แห่ง ถ้าเป็นกรณีการจดทะเบียนทางสำนักงานที่ดิน

จังหวัด ซึ่งต้องประกาศ ก็จะต้องปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอีก 1 แห่ง³⁴

5.3 การโต้แย้งการประกาศ

การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ก็เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียโต้แย้งคัดค้าน ซึ่งเรื่องนี้ได้มีหนังสือของกรมที่ดินที่ มท. 0608/ว. 9349 ลงวันที่ 9 เมษายน 2516 ได้กำหนดไว้ว่า

หากมีการยื่นคำขอโต้แย้งภายในวันครบกำหนดประกาศ โดยปกติ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับคำขอโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดแล้ว แต่ถ้าผู้โต้แย้งรับว่าตนสามารถทำความเข้าใจกับผู้ขอได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วให้โอกาสผู้โต้แย้งไปทำความเข้าใจกับผู้ขอ และแจ้งผลการตกลงนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายใน 15 วัน หากผู้โต้แย้งทำความเข้าใจกับผู้ขอได้ และข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อตกลงนั้น แต่ถ้าผู้โต้แย้งไม่สามารถทำความเข้าใจกับผู้ขอได้ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอต่อไป

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 558/2510 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ต้องไปจดทะเบียนต่ออำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ข้อ 5 และการรอนที่ดินเพื่อการนี้ไม่เข้ากรณีที่ไม่ต้องประกาศ ตามกฎกระทรวงดังกล่าวในข้อ 6 แม้ว่าจำเลยได้ตกลงรอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้และได้บันทึกข้อตกลงกันไว้แล้วก็ตาม นิติกรรมนั้นก็ยังคงทะเบียนไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศตามความในกฎกระทรวง ข้อ 5 เสียก่อน เมื่อไม่ได้กระทำตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หากโจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางพิสัยกรรมไม่

³⁴เรื่องเดียวกัน, หน้า 98.

6. การจัดทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 75 บัญญัติว่า "การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินมีโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกข้อตกลงหรือทำสัญญาเกี่ยวกับการนั้นแล้ว แต่กรณี..."

6.1 ทำในรูปสัญญา

ถ้านิติกรรมที่คู่กรณีมาขอจดทะเบียนนั้น เป็นนิติกรรมที่อยู่ในเอกเทศสัญญาตามบรรพ 3 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น การซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่า หรือจำนอง ก็ทำในรูปสัญญา โดยกรมที่ดินจัดพิมพ์แบบพิมพ์ของสัญญาแต่ละเรื่องไว้แล้ว เมื่อมีผู้มายื่นคำขอจดทะเบียนประเภทใด ก็นำแบบพิมพ์ของสัญญาดังกล่าวมาพิมพ์หรือกรอกข้อความลงไปเท่านั้น การทำสัญญาต้องทำเป็น 2 ฉบับ เพื่อมอบให้ผู้โอน 1 ฉบับ และเก็บไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น 1 ฉบับ แต่ถ้าไม่ใช่กรณีการโอน เช่น เช่า จำนองหรือการขายฝาก ก็ต้องจัดทำสัญญา 3 ฉบับ ให้คู่กรณีถือไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ และเก็บในสารบบ 1 ฉบับ

6.2 ทำในรูปบันทึกข้อตกลง

ใช้สำหรับการจดทะเบียนก่อตั้งทรัพย์สินต่าง ๆ เช่น การขอจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน การติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

วิธีบันทึกข้อตกลง จะต้องคำนึงถึงสาระสำคัญดังต่อไปนี้ คือ

- 1) ต้องระบุทรัพย์สินที่มาขอจดทะเบียนให้แน่นอนว่ามีหลักฐานสำหรับที่ดินอย่างไร เลขที่เท่าใด ตั้งอยู่ตำบล อำเภอ และจังหวัด ใครเป็นเจ้าของ
- 2) ต้องสอบสวนคู่กรณีเกี่ยวกับ ชื่อ อายุ สัญชาติ และที่อยู่
- 3) ข้อตกลงต้องระบุให้ชัดเจนว่า ตกลงกันเรื่องอะไร, ตกลงกันอย่างไร เนื้อที่และขอบเขตของที่ดินที่ตกลงกัน ตกลงกันโดยมีเงื่อนไขอย่างไรหรือไม่ มีกำหนดระยะเวลาเพียงใด, มีค่าตอบแทนหรือไม่เพียงใด บันทึกข้อตกลงนี้จะกระทำเพียง 1 ฉบับเพื่อเก็บไว้ในสารบบของสำนักงานที่ดินเท่านั้น³⁵

³⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 101-102.

7. ให้คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

เจ้าพนักงานที่ดินจะให้คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และบันทึกสาระสำคัญในการจดทะเบียน ทั้งนี้บันทึกจะลงนามในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้ง 2 ฉบับ คือ ฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย และประเมินทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษี และอากรแสตมป์ไว้

8. การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน

การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก็เพื่อทบทวนความถูกต้องต่าง ๆ เช่น ชื่อ อายุ ที่อยู่ บิดา มารดา สัญชาติ สิทธิ ความสามารถ ความสมบูรณ์ของนิติกรรม กับการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เมื่อเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้ว จึงอ่านให้คู่กรณีฟัง เมื่อคู่กรณียืนยันว่าถูกต้อง จึงให้คู่กรณีลงลายมือชื่อในสัญญา หรือในบันทึกข้อตกลงต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

สำหรับรายการการตรวจสอบก่อนจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะบันทึกการตรวจสอบไว้ในด้านหลังของ ท.ค.1

9. การลงชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

9.1 การลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องลงลายมือชื่อเต็มในหนังสือสำคัญ หรือใบเอกสารต่าง ๆ หากจะลงชื่อย่อ จะต้องพิมพ์ หรือเขียนชื่อเต็มไว้ได้ลายมือชื่อที่ลงด้วย

9.2 การประทับตราประจำตำแหน่ง

1) ในสัญญา หรือบันทึกข้อตกลง ให้ประทับลงบนลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในตอนท้ายของสัญญา หรือบันทึกข้อตกลงแล้วแต่กรณี หากสัญญาใดมีจำนวนเงินต้องประทับตราลงบนจำนวนเงินในสัญญานั้นด้วย

2) ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ประทับตราบนลายมือชื่อของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปรากฏอยู่ในช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดิน

แต่กรณีที่เป็นโฉนดที่ดิน ไม่มีระเบียบให้ประทับตราประจำตำแหน่ง
พนักงาน เจ้าหน้าที่ในสารบัญชีทะเบียนโฉนดที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินแต่อย่างใด³⁶

10. มอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือสัญญาให้แก่คู่กรณี

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือ
เอกสารสิทธิเรียบร้อยแล้ว ก็จะมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวและสัญญาให้แก่คู่กรณีที่
เกี่ยวข้อง และนำเข้าสู่ระบบประจำเลขที่ดินนั้น ๆ

3. บทความคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดินและผู้รับโอนของไทยในปัจจุบัน

แม้สิทธิจะเป็นแต่สิ่งที่กฎหมายสมมุติขึ้นไม่มีตัวไม่มีตน แต่เมื่อกฎหมายยอมรับให้
บุคคลมีอยู่ และหวงแหนไว้ได้ ก็ถือว่าเป็นวัตถุไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ และสิทธิที่
เป็นทรัพย์สินนี้ อาจแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ สิทธิที่เป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์
และประเภทสังหาริมทรัพย์ ซึ่งสิทธิที่เป็นทรัพย์สินประเภทอสังหาริมทรัพย์ นั้น มาตรา 139
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ระบอบค้ำยได้วิเคราะห์ศัพท์ไว้สั้น ๆ ในความหมายของคำว่า
อสังหาริมทรัพย์ ว่า "และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินด้วย" ซึ่งใน พ.พ.พ.
ได้กำหนดทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินไว้ 7 ประเภทด้วยกัน ได้แก่ กรรมสิทธิ์ ภาระจำยอม สิทธิ
อาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิจำนอง โดยในส่วนของ
กรรมสิทธิ์นั้น จะมีสิทธิครอบครองเป็นสิทธิส่วนหนึ่งของกรรมสิทธิ์ และเป็นสิทธิที่มีความยิ่ง
ใหญ่รองจากกรรมสิทธิ์³⁷ แต่ทั้งนี้ในมาตรา 1 ของประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ให้คำจำกัดความ
ของคำว่า "สิทธิในที่ดินหมายความว่ากรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย"
"ดังนั้น เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินได้มีข้อจำกัดความหมายของ "สิทธิในที่ดิน" อย่างแคบ โดย
มุ่งเฉพาะกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองเท่านั้น แตกต่างกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ตี
ความหมายต่างออกไป ผู้เขียนจึงนำเสนอความหมายของคำว่า "สิทธิในที่ดิน" ไปในแนวทาง

³⁶ เรื่องเดียวกัน , หน้า 103.

³⁷ บัญญัติ สุชีวะ, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์สิน,
โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2514, หน้า 217.

เดียวกันกับประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้หมายถึงกรรมสิทธิ์ และสิทธิครอบครองเท่านั้น

กรรมสิทธิ์ไม่ใช่ว่าทรัพย์สินสิ่งของ หากแต่เป็นเพียงอำนาจชนิดหนึ่งที่บุคคลมีอยู่เหนือทรัพย์สินนั้น แต่อำนาจอันนี้นับว่าเป็นอำนาจอันสมบูรณ์ที่สุดที่บุคคลจะพึงมีเหนือทรัพย์สินได้ กล่าวคืออำนาจแห่งการเป็นเจ้าของนั่นเอง³⁸ และอำนาจแห่งความเป็นเจ้าของทรัพย์สินอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์นั้น ปรากฏอยู่ในมาตรา 1336 ดังนี้ "ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอย และจำหน่ายทรัพย์สินของตน และได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืน ซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้า เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย"

ในขณะที่สิทธิครอบครองนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 บัญญัติว่าบุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง มาตรา 1374 บัญญัติว่า ถ้าผู้ครอบครองถูกรบกวนในการครอบครองทรัพย์สิน เพราะมีผู้สอดเข้า เกี่ยวข้องโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะยับยั้งการรบกวนนั้นได้ ถ้าเป็นที่น่าวิตกว่าจะยังมีการรบกวนอีก ผู้ครอบครองจะขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้ ฯลฯ มาตรา 1375 บัญญัติว่า ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่า ซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้ และมาตรา 1378 บัญญัติว่า การโอนใบซึ่งการครอบครองนั้นย่อมทำได้โดยส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง

ตามบทบัญญัติดังกล่าว แสดงว่าสิทธิครอบครองเป็นสิทธิที่มีความยุ่งยากยุ่งจากกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สิน มีสิทธิยับยั้งการรบกวนการครอบครอง มีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืน และมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองให้ผู้ใดก็ได้ สิทธิครอบครองนั้นนำซึ่งยื่นต่อบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จึงมีสิทธิดีกว่าผู้มีสิทธิครอบครอง³⁹

³⁸ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์สิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 6 2525, หน้า 158-159.

³⁹บัญญัติ สุชีวะ, ที่ดินมือเปล่า 84 ปี ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์, หน้า 123

การที่บุคคลได้เป็นเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะ เป็นที่ดินที่ตนมีกรรมสิทธิ์ หรือมีเพียงสิทธิครอบครอง บุคคลดังกล่าวก็ต้องการหลักประกันที่แสดงว่าตนเองเป็นเจ้าของที่ดินนั้น และตามระบบทะเบียนที่ดินของไทยที่มีรากฐานมาจากระบบการจดทะเบียนแบบทอร์เร็นส์ (Registration of Title) การจะแสดงออกถึงความมั่นคงของการเป็นเจ้าของที่ดิน คือการมีหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ที่แสดงว่าบุคคลผู้มีชื่ออยู่ในทะเบียนที่ดินนั้นเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ เพราะระบบทอร์เร็นส์มีคุณลักษณะที่เด่นหลายประการ คือ⁴⁰

1. เป็นการนำที่ดินของเอกชนทั้งหมดเข้าสู่ระบบ
2. โฉนดที่ดินที่ได้ออก หรือจดทะเบียนโดยพนักงานเจ้าหน้าที่มีหลักประกันที่มั่นคง ยากแก่การนำสืบหักล้าง
3. ทะเบียนซึ่งเป็นหลักฐานแห่งกรรมสิทธิ์จะมีลักษณะเข้าใจง่าย
4. หลักฐานและรายการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนจะถูกต้องแน่นอน
5. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเมื่อจะต้องไม่ถูกหรือแพงจนเกินไป
6. วิธีการดำเนินการจดทะเบียนต้องรวดเร็ว และเหมาะสมต่อเหตุการณ์ด้วย เราสามารถแบ่งการเป็นเจ้าของที่ดินออกได้เป็น 2 ประเภท คือ⁴¹
 - 1) ผู้เป็นเจ้าของที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน ซึ่งหมายความรวมถึง โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ผู้เป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
 - 2) ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ซึ่งไม่มีโฉนดที่ดิน ดังกล่าวในข้อ 1 เช่นมีเพียง ส.ค.1 (แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน) น.ส.3 (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) น.ส.3ก. (หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ) หรือ ใบไต่สวน (หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน) หรือไม่มีหนังสือแสดงสิทธิใด ๆ ในที่

⁴⁰บรรจง ศ.นาคประดา, วิทยายุทธที่ดิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 4, 2538, หน้า 70-71.

⁴¹บัญญัติ สุชีวะ, ที่ดินมือเปล่า 84 ปี ศาสตราจารย์สัญญา ธรรมศักดิ์, หน้า 122-123.

ดินเลย ผู้เป็นเจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดินประเภทนี้ นักกฎหมายเรียกว่า ที่ดินมือเปล่า

ที่ดินมือเปล่า ผู้เป็นเจ้าของไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ได้ ดังนั้น จึงไม่มีอำนาจกรรมสิทธิ์ใดๆ อยู่เหนือความเป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า ซึ่งมีแต่เพียงสิทธิครอบครองได้ แต่ตามกฎหมาย สิทธิครอบครอง คือสิทธิที่จะยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนายึดถือเพื่อตน เช่นผู้เช่าทรัพย์สินหรือ ผู้รับจำนำทรัพย์สินย่อมมีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้น สิทธิครอบครองเช่นนี้ ผู้มีสิทธิหาเช่าเจ้าของทรัพย์สินไม่ ในกรณีดังกล่าวนี้จึงมีอำนาจกรรมสิทธิ์อยู่เหนือสิทธิครอบครองนั้น และกรรมสิทธิ์นั้นก็คือความเป็นเจ้าของนั่นเอง ดังนั้นการที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าแต่มีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น สิทธิครอบครองดังกล่าวจึงน่าจะแตกต่างกับสิทธิครอบครองทรัพย์สินทั่ว ๆ ไปอยู่บ้าง กล่าวคือสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่มีสิทธิครอบครองที่เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าย่อมมีอำนาจกรรมสิทธิ์อยู่เหนือและผู้ที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมจะมีสิทธิครอบครองอยู่ในตัวด้วย แต่ผู้ที่มีกรรมสิทธิ์อาจมอบสิทธิครอบครองให้ผู้อื่นได้ เช่น เจ้าของบ้านเอาบ้านให้เช่า เจ้าของบ้านมีกรรมสิทธิ์ในบ้านและผู้เช่ามีสิทธิครอบครองในบ้านนั้น หรือเจ้าของแหวนเอาแหวนไปจำนำ เจ้าของแหวนมีกรรมสิทธิ์ในแหวน และผู้รับจำนำมีสิทธิครอบครองในแหวนนั้น หรือมีผู้ลี้ภัยยนต์ไปจากเจ้าของ เจ้าของรถยนต์ยังคงมีกรรมสิทธิ์ในรถยนต์อยู่ แต่ผู้ลี้ภัยยนต์ไปก็มีสิทธิครอบครองในรถยนต์นั้น แต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินเท่านั้น ก็อาจมอบสิทธิครอบครองให้ผู้อื่นได้ เช่นนำที่ดินมือเปล่านั้นไปให้เช่า ผู้เช่าก็มีสิทธิครอบครองในที่ดินมือเปล่านั้น ในขณะที่เดียวกันผู้ให้เช่าก็ยังคงมีสิทธิครอบครองอยู่ตามเดิม เพราะถือว่าแม้ผู้เช่าจะยึดถือที่ดินนั้นโดยเจตนายึดถือเพื่อตน แต่ขณะเดียวกันก็ยึดถือที่ดินนั้นแทนเจ้าของที่ดินด้วย สิทธิครอบครองจึงซ้อนกันอยู่คือ สิทธิครอบครองของผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า และสิทธิครอบครองของผู้เช่าที่ดินมือเปล่า⁴²

คำพิพากษาศาลฎีกา 682/2479 ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำหรับที่ ผู้ใดได้ทำประโยชน์มาย่อมได้แต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น กรรมสิทธิ์ยังคงตกเป็นของแผ่นดินอยู่

⁴²เรื่องเดียวกัน, หน้า 123-124.

ซื้อขายที่ดินยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ถึงแม้การซื้อขายกันนั้นจะมีได้ทำ

เอกสารต่อกันประการใด ถ้าผู้ขายได้ออกจากที่ไปและผู้ซื้อได้เข้าครอบครองทรัพย์สินนั้นที่นั้นต่อมาย่อมเป็นอันใช้ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1334/2480 ที่พิพาทเป็นที่ป่าและเป็นที่มีมือเปล่าผู้ได้เข้าปกครอบยึดถือย่อมได้สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

คำพิพากษาฎีกาที่ 633/2485 เข้าครอบครองที่ว่างเปล่าทำเป็นนาขึ้น แม้จะเป็นเวลาช้านานเท่าใด ถ้าไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแล้ว ก็ไม่ทำให้เกิดกรรมสิทธิ์ คงมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ฉะนั้นจะนำมาซึ่งแก่กรณีที่เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองในที่ดินไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 2673/2519 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1373 มุ่งบัญญัติถึงสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งได้มีการออกโฉนดเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้หนึ่งผู้ใดแล้ว หนังสือรับรองการทำประโยชน์หาใช่หลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินทางทะเล เป็นต้น เช่นโฉนดที่ดินใหม่ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าจำเลยมิได้เป็นฝ่ายครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาท แม้จะอ้างว่าได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทมาก็ตาม จะใช้ยันกับโจทก์ซึ่งได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่พิพาทตลอดมาหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ 2284/2529 การที่โจทก์ครอบครองที่พิพาทเพื่อทำกินต่างดอกเบี้ย เป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ค. ซึ่งเป็นเจ้าของที่พิพาท แม้ครอบครองช้านานเท่าใดก็ไม่อาจยกเอาการแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 มาอ้างอิงได้ นอกจากจะได้มีการบอกกล่าวเปลี่ยนแปลงสถานะแห่งการยึดถือตามมาตรา 1381 เสียก่อนจึงจะอ้างสิทธิครอบครองตามมาตรา 1375 ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1755/2532 โจทก์และทายาทอื่นของ ก. มอบหมายให้จำเลยที่ 1 ดูแลที่ดินพิพาทมี ส.ค.1 มรดกของ ก. แทน จำเลยที่ 1 จึงเป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทแทนทายาทของ ก. ตลอดมา การที่จำเลยที่ 1 เพียงแต่ไปขอออก น.ส.3 ก. ในที่ดินพิพาทเป็นชื่อของจำเลยที่ 1 และสามีจำเลยที่ 1 เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทเท่านั้น ยังไม่อาจถือได้ว่าจำเลยที่ 1 ได้แสดงเจตนาเปลี่ยนแปลงสถานะการครอบครองที่ดินพิพาทเป็นครอบ

ครองเพื่อตนเอง และได้แสดงเจตนาดังกล่าวให้ฝ่ายโจทก์ทราบ จำเลยที่ 1 จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6/2533 ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า แม้โจทก์จะได้เสียภาษีบำรุงท้องที่ที่พิพาทตลอดมาก็มิได้เป็นข้อสันนิษฐานว่ามีสิทธิครอบครองแต่อย่างใด เมื่อจำเลยได้ครอบครองที่ดินพิพาทในฐานะเป็นเจ้าของมานานถึง 20 ปีแล้ว จำเลยจึงได้สิทธิครอบครอง

อย่างไรก็ดี มีที่ดินมือเปล่าบางประเภท เช่น ที่บ้านที่สวน ผู้ยึดถือที่ดินอาจมีกรรมสิทธิ์ได้ แต่ต้องเข้าทำเป็นที่บ้านที่สวนก่อนใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 (คือก่อนวันที่ 1 เมษายน 2475) โดยผู้ยึดถือที่ดินนั้นจะได้กรรมสิทธิ์ตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 สำหรับผู้ที่เข้าทำเป็นที่บ้านที่สวน ภายหลังประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 (คือตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2475 เป็นต้นมา) ผู้ยึดถือไม่ได้กรรมสิทธิ์ คงได้แต่เพียงสิทธิครอบครอง ทั้งนี้ "เพราะประมวลแพ่งฯ ไม่รู้จักที่บ้านที่สวน คงรู้จักแต่เฉพาะที่ดินที่มีหนังสือสำคัญ กับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญ คือที่ดินมือเปล่า เมื่อบุคคลใดจะอ้างสิทธิเกี่ยวกับที่ดินนอกเหนือที่บัญญัติไว้ในประมวลแพ่งฯแล้ว ก็จำเป็นต้องแสดงให้เห็นที่ประจักษ์ต่อศาลว่าตนมีสิทธิเช่นนั้น ฉะนั้น การที่จะกล่าวอ้างขึ้นลอย ๆ ว่าเป็นที่บ้านที่สวนโดยมิได้แสดงให้เห็นที่เห็นได้เลยว่า เป็นที่บ้านที่สวนชนิดที่ได้รับความคุ้มครองตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จแล้ว ศาลก็จำต้องถือว่าเป็นมือเปล่าธรรมดาซึ่งต้องบังคับตามประมวลแพ่ง:"⁴³

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 882/2494 ผู้ใดจะอ้างว่าตนมีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 ผู้นั้นจะต้องพิสูจน์ให้ได้ความชัดเจนว่า ที่ดินนั้นเป็นที่บ้านที่สวนตามความหมายแห่งกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 นั้น สักแต่คำที่เรียกว่าเป็น "สวน" คำเดียว หากทำให้ผู้นั้นมีสิทธิในที่ดินมือเปล่าดีกว่า ที่ไร่ ที่นา ไม่

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 222/2497 ที่ดินบ้านมือเปล่านั้น เมื่อทางพิจารณามิมีฝ่ายใดนำสืบว่า ที่บ้านนั้น เจ้าของได้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จบทที่ 42 มาแล้ว ก็ต้องถือว่าเป็นเจ้าของมีสิทธิครอบครองมือเปล่าธรรมดาเช่นเดียวกับที่นามือเปล่า เท่านั้น

⁴³ธานีทร์ กรัยวิเชียร, หมายเหตุคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1101/2503, หน้า 435.

ชายที่บ้านมือเปล่า โดยทบทวนหนังสือสัญญาตนเอง แล้วมอบที่ดินให้ผู้ซื้อครอบครอง แล้ว อันถือได้ว่าผู้ขายได้มีเจตนาสละการครอบครองให้เขาแล้ว ผู้ขายย่อมไม่มีสิทธิฟ้องเรียกที่ดินนั้นคืน

คำพิพากษาฎีกาที่ 5/2495 ที่สวนมือเปล่าไม่มีหนังสือสำคัญนั้น เมื่อทางพิจารณา ไม่มีฝ่ายใดคนใดอ้างว่าที่สวนรายนี้เจ้าของได้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 มาแล้ว คงถือว่าเจ้าของมีสิทธิครอบครองมือเปล่าตามธรรมดา เช่นเดียวกับที่นาเท่านั้น

ยกที่สวนมือเปล่าให้แก่กัน แม้จะทาบไม่ถูกแบบตามกฎหมายก็ตาม ก็ยังถือได้ว่า ผู้ให้มีเจตนาสละการครอบครองให้ เป็นของผู้รับ เมื่อผู้รับได้เข้าครอบครองที่สวนนั้นตามที่ผู้ให้ มีเจตนาให้ ผู้รับจึงได้สิทธิครอบครองที่สวนนั้น

การที่เจ้าของที่ดินมีสิทธิในที่ดินไม่เท่ากัน ซึ่งขึ้นอยู่กับว่าเป็นเจ้าของที่ดิน ประเภทใด เช่น ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนด เจ้าของก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น แต่ถ้าเป็นที่ดินที่มี เพียง ส.ค.1 หรือ น.ส.3 แล้วเจ้าของก็จะมีได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ซึ่งการที่เจ้าของที่ดินมีสิทธิต่างกันโดยขึ้นกับประเภทของที่ดินที่ตนยึดถือนี้เอง ทำให้สิทธิตลอดจนบทคุ้มครองทางกฎหมายของเจ้าของที่ดิน รวมถึงผู้รับโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินนั้นแตกต่างกันไปด้วย

3.1 บทคุ้มครองสิทธิของเจ้าของที่ดิน

3.1.1 กรณีเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์

ที่ดินประเภทนี้ได้แก่ที่ดินมีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทาบประโยชน์แล้ว" ซึ่งเป็นที่ดินอันมีหนังสือสำคัญที่ดินและออกโดยพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินจะมีชื่อปรากฏอยู่ในหนังสือสำคัญที่ดินนั้น อันเป็นหลักประกันที่มั่นคง ยากแก่การนาสีบ หักล้าง หรือโต้เถียง และเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นสิทธิที่ถาวรไม่มีบทกฎหมายอันใดมาจำกัดให้กรรมสิทธิ์สิ้นไปโดยกาลเวลาได้⁴⁴ เว้นแต่มีผู้แย่งที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 กล่าวคือ ผู้นั้นได้ครอบครองที่ดินนั้นโดยสงบ และเคยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็น เจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา

⁴⁴ประมวล สุวรรณศร, คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1,4 ว่าด้วยทรัพย์, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ: กรุงเทพมหานคร, พิมพ์ครั้งที่ 6, 2525, หน้า 161.

10 ปี เจ้าของที่ดินจึงจะหมดสิทธิจะฟ้องเรียกที่ดินคืน เพราะกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้แยงครอบครองแล้ว

คำพิพากษาฎีกาที่ 2679/2520 ที่ดินมีตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วเป็นที่มีกรรมสิทธิ์ตาม พรบ.ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 มาตรา 11 วรรค 2 ต้องครอบครองปรบักษ์ 10 ปี ตามมาตรา 1382

คำพิพากษาฎีกาที่ 868/2512 ผู้รับโอนที่ดินมีโฉนดโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ซึ่งมีสิทธิดีกว่าผู้ครอบครองปรบักษ์นั้น ถ้ามีผู้รับโอนทางทะเบียนต่อจากนั้นมาอีกภายใน 10 ปี นับแต่วันโอนครั้งแรก ผู้รับโอนต่อ ๆ มาจะรับโอนโดยสุจริตหรือไม่ ผู้ครอบครองปรบักษ์ก็ไม่อาจยกสิทธิของตนขึ้นไยยันผู้รับโอนคนใหม่ได้ เพราะสิทธิผู้ครอบครองปรบักษ์ขาดตอนไปแล้วตั้งแต่มีผู้รับโอนทางทะเบียนโดยสุจริตคนแรก แม้ผู้ครอบครองปรบักษ์จะยังคงครอบครองที่ดินตลอดมา เมื่อการครอบครองในช่วงหลังยังไม่ครบ 10 ปี ก็จะต้องมีการครอบครองปรบักษ์กับเจ้าของใหม่จนครบเวลาได้กรรมสิทธิ์ แล้วหาได้ไม่

นอกจากนี้ที่ดินประเภทที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ กฎหมายบังคับให้การโอนต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 ในกรณีเป็นการซื้อขาย หรือ มาตรา 519 ถ้าเป็นการแลกเปลี่ยน หรือ มาตรา 525 ถ้าเป็นการให้ มิฉะนั้น การโอนที่ดินนั้น ย่อมเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 152 ทั้งนี้เนื่องจากรัฐ ต้องการควบคุมที่ดินทางทะเบียน เพื่อให้ทราบถึงพื้นที่ที่ดินที่คนถือครอง และให้ทะเบียนที่ดินมีผลบังคับใช้ เพื่อป้องกันการโต้แย้งกรรมสิทธิ์ระหว่างเอกชนด้วยกันเอง

3.1.2 กรณีเป็นเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า

เนื่องจากที่ดินมือเปล่า ผู้เป็นเจ้าของมิได้เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น และบทคุ้มครองทางกฎหมายระหว่างผู้เป็นเจ้าของที่ดินประเภทมีกรรมสิทธิ์กับมีสิทธิครอบครองแตกต่างกันมาก ทั้ง ๆ ที่เป็นเจ้าของที่ดินด้วยกัน ไม่ว่าจะ เป็นประเด็นระยะเวลาการแยงการครอบครอง ลักษณะและวิธีการโอนที่ดิน หรือความมั่นคงแห่งสิทธิ แต่ผู้เป็น

เจ้าของที่มีสิทธิทุกอย่างของการเป็นเจ้าของทรัพย์สิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 คือผู้มีสิทธิครอบครองมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สิน มีสิทธิให้ปลดเปลื้องการครอบครอง การครอบครอง มีสิทธิเรียกเอาการครอบครองคืน และมีสิทธิโอนสิทธิครอบครองให้ผู้อื่นได้ สิทธิครอบครองนั้นเข้าชั้นกับบุคคลอื่นได้ทั่วไป เว้นแต่ผู้อื่นนั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน จึงมีสิทธิดีกว่าผู้มีสิทธิครอบครอง

ก) ผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่าจะเสียสิทธิในที่ดินของตนเอง ได้ง่าย ซึ่งอาจเกิดจากตัวเจ้าของที่ดินนั่นเอง หรือจากบุคคลภายนอก ทั้งนี้เนื่องจากสิทธิครอบครองเกิดขึ้นได้ง่ายและสูญหายไปได้ง่าย เพียงแค่บุคคลมีเจตนายึดถือทรัพย์สินเพื่อตนเองแล้ว บุคคลนั้นก็จะได้สิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือถ้าบุคคลที่มีสิทธิครอบครองได้สละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไป การครอบครองนั้นก็สิ้นสุดลง ตามมาตรา 1377 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งต่างจากที่ดินที่มีโฉนดที่มีกรรมสิทธิ์ สิทธิในที่ดินของผู้เป็นเจ้าของจะมีอยู่ตลอดไป ตามหลักฐานหนังสือสำคัญที่ดินที่ดินมีอยู่ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามบทบัญญัติของกฎหมาย

ข) การโอนความเป็นเจ้าของที่ดินสามารถทำได้โดยการโอนสิทธิครอบครองด้วยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองให้แก่ผู้รับโอน ตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือด้วยการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการโอนได้ 2 วิธี เช่นนี้เองได้ก่อให้เกิดปัญหาในแง่การตีความบทบัญญัติของกฎหมายขึ้น ระหว่างสองหน่วยงานราชการระหว่าง ศาล และกรมที่ดิน ซึ่งผู้เขียนได้เขียนรายละเอียดของปัญหา ตลอดจนวิธีแก้ไขแล้วในบทที่ 4 และ 5 ของวิทยานิพนธ์เล่มนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 286/2537 จำเลยซื้อที่พิพาทจากสามีโจทก์ และเข้าอยู่ตลอดมา แม้การซื้อขายไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโรมณะ แต่ที่พิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยอมโอนการครอบครองให้แก่กันได้ โดยสละการครอบครองและส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 จำเลยจึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาท

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1070/2537 สัญญาซื้อขายมีข้อความชัดเจนว่า จำเลยตกลงขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โดยมีความประสงค์ขายขาดในราคา 60,000 บาท และได้จ่ายเงินถูกต้องตามที่ตกลงในวันทำสัญญาแล้ว แม้การซื้อขายจะไม่ชอบเพราะมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรกก็ตาม แต่ที่ดินที่ซื้อขายกันเป็นเพียงที่ดินมี น.ส.3 ก. ซึ่งยังไม่เคยมีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เจ้าของที่ดินจึงมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อจำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทและโจทก์เข้าครอบครองแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 1378 ซึ่งหาจำต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่

ค) ถ้ามีผู้แย่งการครอบครองที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า แม้ผู้มีสิทธิครอบครองจะเป็นเจ้าของที่ดินนั้น แต่การฟ้องเรียกเอาที่ดินคืน ก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของการฟ้องเอาการครอบครองคืน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 คือต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งครอบครอง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 162/2536 กำหนดเวลาให้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 นั้นไม่ใช่เรื่องอายุความแต่เป็นกำหนดเวลาสำหรับฟ้อง เมื่อโจทก์ผู้ถูกแย่งการครอบครองไม่ได้ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าวก็ย่อมเสียสิทธิที่จะเอาคืนซึ่งการครอบครองที่หลุดมือไปแล้วทันที ปัญหาข้อนี้เป็นเรื่องอำนาจฟ้องอันเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นต่อสู้ว่าในคำให้การเป็นประเด็นโดยตรง ศาลอุทธรณ์ย่อมมีอำนาจที่จะยกขึ้นวินิจฉัยได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6038/2537 แม้โจทก์จะได้ฟ้องจำเลยทั้งสองเป็นคดีอาญาฐานบุกรุกที่พิพาทซึ่งเป็นที่มี น.ส.3 ก. ขณะที่จำเลยทั้งสองปลูกบ้านอยู่ในที่พิพาทยังไม่เกิน 1 ปี และคดีอาญาดังกล่าวยังไม่เสร็จเด็ดขาด แต่เมื่อประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ไม่ใช่อายุความฟ้องร้อง จึงนำเอาเรื่องอายุความสะดุดหยุดลงตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา มาตรา 51 มาใช้บังคับไม่ได้ โจทก์ต้องฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองที่พิพาทภายใน 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง มิฉะนั้นหมดสิทธิฟ้องเรียกเอาคืนการครอบครองที่พิพาท

3.2 บทคุ้มครองสิทธิของผู้รับโอน

3.2.1 กรณีเป็นผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์

ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ จะมีหลักฐานทางทะเบียนที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ เช่น โฉนด โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือ ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ดังนั้นการที่ผู้รับโอนเป็นผู้รับโอนที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินที่มีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนที่ดิน จึงเป็นหลักประกันที่มั่นคงแก่ผู้รับโอนว่าได้รับโอนที่ดินมาจากเจ้าของที่แท้จริง ประกอบการโอนที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ กฎหมายบังคับให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ ตามมาตรา 456 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เนื่องจากกฎหมายไทยยึดหลักกฎหมาย "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" ดังนั้นการรับโอนมาจากเจ้าของที่แท้จริงจึงเป็นเรื่องที่สำคัญมากสำหรับผู้รับโอน อีกทั้งการที่บังคับให้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะทำให้ความมั่นคงของผู้รับโอนมีสูงขึ้น เพราะภาระหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินตามกฎหมายไทย เช่น กฎกระทรวงฉบับที่ 7 ได้วางข้อกำหนดเรื่องภาระหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินไว้มาก ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบความเป็นเจ้าของที่ดินด้วย

นอกจากนี้ตามมาตรา 1299 และมาตรา 1300 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติคุ้มครองผู้รับโอนที่ได้รับโอนมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ซึ่งบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวเป็นบทยกเว้นของหลักกฎหมาย "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" ทำให้ผู้รับโอนมีสิทธิดีกว่าบุคคลอื่นที่ครอบครองทรัพย์สินนั้น แม้ว่าจะครอบครองเกิน 10 ปี แต่ไม่ได้ไปจดทะเบียน ซึ่งจะต่างกับผู้รับโอนที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ของมาตรา 1299 และ มาตรา 1300 ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 472/2513 ป.พ.พ. มาตรา 1299 เป็นบทยกเว้นหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

ที่พิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโฉนดของผู้อื่น จำเลยได้ครอบครองมาจนได้กรรมสิทธิ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 แต่โจทก์ซื้อที่ดินแปลงนั้นจากเจ้าของที่ดินตามโฉนดโดยสุจริต และได้จดทะเบียนการซื้อขายโอนโฉนดกันโดยสุจริต กรรมสิทธิ์ของจำเลยอันยังมิได้จดทะเบียนนั้นจะยกขึ้นต่อผู้โจทก์ไม่ได้

3.2.2 กรณีเป็นผู้รับโอนที่ดินซึ่งเป็นที่ดินมือเปล่า

เมื่อการได้สิทธิในที่ดินมือเปล่าสามารถทำได้โดยการยึดถือ

เจตนาเพื่อตน ดังนั้น การแย่งสิทธิครอบครองจึงทำได้ง่าย ประกอบกับการฟ้องเรียกเอาที่ดินคืนของผู้เป็นเจ้าของ จะต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ตามมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งนับว่าเป็นระยะเวลาที่สั้นมาก ดังนั้น ผู้รับโอนไม่อาจมั่นใจได้เลยว่า ที่ดินมือเปล่าที่ตนเองรับโอนมายังเป็นของเจ้าของที่ดินที่โอนที่ดินให้ตนอยู่หรือไม่ แม้ว่าในเอกสารสิทธิในที่ดิน เช่น น.ส.3 จะยังปรากฏชื่อเจ้าของที่ดินนั้นเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ก็ตาม ทั้งนี้เนื่องจากการโอนสิทธิในที่ดินของที่ดินมือเปล่าสามารถกระทำได้ 2 วิธีคือ โดยการทำการโอนเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินวิธีหนึ่ง และโดยการส่งมอบที่ดินให้แก่ผู้รับโอนอีกวิธีหนึ่ง ถ้าผู้รับโอนได้รับโอนมาจากผู้โอนโดยวิธีการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้รับโอนจะรับโอนมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนก็อาจจะไม่ได้สิทธิในที่ดินนั้น เพราะผู้โอนไม่ใช่เจ้าของที่ดินนั้นแล้ว เนื่องจากได้โอนที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นด้วยวิธีการส่งมอบแล้วหรือในทางกลับกันกรณีที่เป็นผู้รับโอน ด้วยวิธีการรับมอบที่ดินมาจากผู้โอนโดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ ในเอกสารสิทธิในที่ดิน ก็จะไม่ปรากฏชื่อผู้รับโอนในฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน อีกทั้งผู้รับโอนโดยวิธีนี้ไม่อาจทราบได้เลยว่า ผู้ที่โอนที่ดินให้แก่ตน เป็นเจ้าของที่ดินหรือไม่ เพราะบุคคลดังกล่าวอาจครอบครองที่ดินแทนเจ้าของที่แท้จริง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 683/2507 การรับโอนซื้อขายที่ดินมือเปล่า ถ้าผู้โอนเป็นแต่เพียงผู้ดูแลที่ดินให้คนเช่าแทนเจ้าของ แม้ผู้รับโอนจะได้จดทะเบียนรับโอนมาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ผู้รับโอนก็ย่อมไม่ได้สิทธิกรรมไม่อยู่ในบังคับของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1300 เพราะผู้โอนไม่ใช่ผู้มีชื่อในทะเบียน

ในกรณีดังกล่าว แม้ผู้รับโอนจะได้ครอบครองที่พิพาทมาเกินกว่า 1 ปี ผู้รับโอนย่อมไม่ได้สิทธิไปเพียงเท่าที่ผู้โอนมีอยู่ คือ เพียงแต่เป็นผู้ครอบครองที่พิพาทแทนเจ้าของเท่านั้น จะถือว่าผู้รับโอนแย่งการครอบครองมาจากเจ้าของไม่ได้

นอกจากนี้ผู้รับโอนที่ดินมือเปล่าไม่สามารถใช้ประโยชน์ของ มาตรา 1299 และมาตรา 1300 อันเป็นข้อยกเว้น ของหลัก "ผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน" มาต่อสู้กับบุคคล ภายนอกได้ เช่น

คำพิพากษาฎีกาที่ 1046/2517 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินมิใช่หลัก ฐานกรรมสิทธิ์ทางทะเบียน เช่น โฉนด จิงนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 1300 มาปรับแก้การซื้อขายที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ 1758/2513 โจทก์ซื้อที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่จาก ต. และ ต. มอบให้โจทก์ครอบครองตลอดมาหลายปีแล้ว แม้ ต. จะได้รับหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ (น.ส.3) ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองในที่แปลงนี้ เพราะ ต. ไม่ใช่เจ้าของแล้ว แม้จำเลย จะได้รับซื้อที่แปลงนี้ไว้จาก ต. โดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนแล้ว ก็ไม่มี สิทธิอย่างใด เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์หาใช่หลักฐานกรรมสิทธิ์ว่าเป็นเจ้าของที่ดิน นั้นทางทะเบียน เช่น โฉนดที่ดินไม่ จิงนำ บ.พ.พ. มาตรา 1299, 1300 มาใช้แก้กรณีนี้ไม่ได้