

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวสิทธิครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

PROPERTY LEGAL PROBLEMS CONCERNING CERTIFICATES OF UTILIZATION

จารุวรรณ ศรีภักดี¹

บทคัดย่อ

การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีความมุ่งหมายเพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาไม่ให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญเสียที่ดินและสิทธิในที่ดินไปโดยง่าย โดยศึกษาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และศึกษาประเด็นปัญหาเกี่ยวกับความไม่สอดคล้องของกฎหมายที่มีอยู่ซึ่งส่งผลกระทบต่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เพื่อที่จะหาแนวทางในการแก้ไข

คำสำคัญ : สิทธิครอบครอง ที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ปัญหาทางกฎหมาย

Abstract

This study aims to investigate ways of bringing the appropriate provisions applicable to land ownership certificates and to find ways in resolving the problems that arise from inconsistency from the Civil and Commercial Code and the Land Code. Certificates issues regarding the transfer of land or rightful possession of land. Also seeking the appropriate knowledge and education and the means to resolve the problems such as land with a lost Certificate in accordance with the Civil and Commercial Code as well as Land Code on transfer of land. Also to provide knowledge on issues and inconsistencies in existing laws which affect the following stated issues and resolve them. The research aims to seek the trend in provisions of a law lead that is appropriate come to apply to the real estate where has making benefit certificate or , outlaw land , for study seek the trend in the remedy that happens from the don't consistent in the Civil and Commercial Code and code of real estate laws , in about [story] transferring real estate that have making benefit certificate or , the real estate where have just the possessory right , and study seek the trend in the remedy doesn't give person own the real estate where have making benefit certificate lose the real estate and the right at the earth go to easily , by study the Civil and Commercial Code and code of real estate laws in about [story] transferring real estate where have making benefit certificate , and study problem issue about the don't consistent of the law where exist which , have an affect on give born a problem differs , ++ , follow come to , in order to , seek the trend in the editing ,

Keywords : possessory right , real estate , making benefit certificate , a problem is legislative ,

¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชธานี เลขที่ 261 ถนนเชียงใหม่ ตำบลแจระแม อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี

บทนำ

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นเป็นที่ดินมือเปล่าที่ผู้ถือครองที่ดินนั้นมีแต่เพียงสิทธิครอบครอง เนื่องจากหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นเพียงคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่านั้น ไม่ได้เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังเช่นโฉนดที่ดิน แต่ทางราชการได้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ราษฎรจำนวนไม่น้อย เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกได้รวดเร็วกว่า โดยผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีสิทธิต่างๆ ดังเช่นผู้มีโฉนดที่ดินพึงมี เช่น สิทธิในการโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นและสามารถนำที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นไปทำนิติกรรมต่าง ๆ ได้ตามกฎหมาย เพียงแต่ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น โดยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในฐานะที่เป็นเจ้าของด้วย

เนื่องจากไม่มีบทบัญญัติไว้อย่างชัดแจ้งว่าให้นำบทบัญญัติในเรื่องใดมาใช้กับที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองและผู้ถือครองที่ดินที่มีสิทธิครอบครองนั้น มีสิทธิอย่างไรบ้างในที่ดิน จึงมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้ ทำให้ผู้ถือครองที่ดินเป็นเจ้าของที่ผูกพันอยู่กับการครอบครอง เนื่องจากผู้ที่จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้จะต้องมีเอกสารสิทธิ์คือ โฉนดที่ดินเท่านั้น แต่ถ้าเป็นในสมัยก่อนต้องมีโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ผู้ที่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินอย่างอื่นนอกจากที่กล่าวมา หรือไม่มีเอกสารสิทธิ์ในที่ดิน ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด ดังนั้นสิทธิของราษฎรในที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์จึงผูกพันอยู่กับสิทธิการครอบครอง จึงได้มีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีผลทำให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสามารถโอนกันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 และผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น สามารถถูกแย่งการครอบครองไปได้ในระยะเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้บัญญัติว่า “สิทธิในที่ดินหมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย” ซึ่งเป็นการบัญญัติรับรองว่าสิทธิในที่ดิน ได้แก่ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ดังนั้นเจ้าของที่ดินจึงมี 2 ประเภท คือ

1. เจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง รวมทั้งตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
2. เจ้าของที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง กล่าวคือ ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือ ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” รวมทั้งผู้ที่ไม่ใช่เอกสารสิทธิ์หรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างใดเลย

ดังนั้น เมื่อถือว่าผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นมีสิทธิครอบครองในที่ดิน ก็ได้มีการนำเอาบทบัญญัติในเรื่องสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ ไม่ว่าจะเป็นการโอนที่ดิน ตามมาตรา 1378 หรือการถูกแย่งการครอบครองที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375

การนำบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งในการศึกษาวิจัยนี้จะเน้นศึกษาเฉพาะที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ทำให้เกิดความไม่สอดคล้องขึ้นระหว่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กับประมวลกฎหมายที่ดินในเรื่องการโอน กล่าวคือ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 โดยถือกันว่าที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น มีเพียงสิทธิครอบครอง ดังนั้น จึงสามารถโอนกันได้ด้วยการส่งมอบการครอบครอง แต่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ได้บัญญัติให้การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่

มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถโอนได้ 2 วิธี คือ

1. โอนโดยการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

2. โอนโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ

การที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนได้ 2 วิธีดังกล่าว ทำให้เกิดปัญหา คือ ทำให้ผู้รับโอนอาจไม่มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากผู้โอนไม่มีสิทธิในที่ดินดังกล่าว กล่าวคือ เมื่อผู้โอนได้โอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ผู้รับโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ผู้รับโอนก็ได้สิทธิครอบครองในที่ดินไปตามความเป็นจริง แต่ชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ยังเป็นชื่อของผู้โอนอยู่ แต่ผู้โอนไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นแล้ว และถ้าผู้โอนกระทำการโดยไม่สุจริตนำที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนให้ผู้อื่นต่อไปอีก โดยทำการโอนเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ผู้รับโอนคนหลังก็ไม่ได้สิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เนื่องจากสภาพของการเกิดสิทธิครอบครองเกิดจากการได้ยึดถือและมีเจตนายึดถือเพื่อตน เมื่อผู้รับโอนคนแรกได้เข้าครอบครองที่ดิน โดยมีพฤติการณ์แห่งการยึดถือเพื่อตนแล้วนั้น แม้ไม่ได้ทำการโอนโดยทางทะเบียน ผู้รับโอนคนแรกก็ได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นไป

ดังนั้นการโอนที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองนั้น ทำให้ผู้รับโอนคนหลังได้รับความเสียหาย เนื่องจากไม่ทราบว่ามีสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่หรือไม่ เพราะชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เคลื่อนไหวตามผู้ที่มีสิทธิในที่ดิน (ผู้ครอบครองในขณะนั้น) ตามความเป็นจริง เมื่อผู้โอนได้โอนที่ดินไปให้ผู้อื่น โดยการส่งมอบการครอบครองทำให้สิทธิครอบครองในที่ดินของผู้โอนนั้นสิ้นสุดไป ผู้โอนจึงไม่มีสิทธิที่จะโอนที่ดินหรือขายที่ดินให้ผู้อื่นต่อไปได้อีก

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการนำบทบัญญัติของกฎหมายที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจากความไม่สอดคล้องระหว่างประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน ในเรื่องการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
3. เพื่อศึกษาหาแนวทางในการแก้ไขปัญหา ไม่ให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญเสียที่ดิน และสิทธิในที่ดินไปโดยง่าย

วิธีดำเนินการวิจัย

โดยการศึกษาจากระเบียบวิธีปฏิบัติของกรมที่ดิน คำพิพากษาศาลฎีกา หนังสือกฎหมาย แล้วนำมาวิเคราะห์ศึกษาหาแนวทางเพื่อเสนอแนะต่อไป

¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชธานี เลขที่ 261 ถนนเชียงใหม่ ตำบลแจระแม อำเภอเมือง จังหวัดอุบลราชธานี

ผลการวิจัย

1. ทำให้ทราบถึงแนวทางในการนำบทบัญญัติของกฎหมายที่เหมาะสมมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. ทำให้ทราบถึงแนวทางการแก้ปัญหาที่เกิดจากการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการส่งมอบการครอบครอง
3. ทำให้ทราบถึงแนวทางแก้ปัญหาที่เกิดจากผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญเสียที่ดินและสิทธิในที่ดิน

สรุปผลอภิปรายผล

การนำบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ทำให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองซึ่งไม่สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ที่การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนโดยการส่งมอบนี้ทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาว่า ใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง เนื่องจากเมื่อผู้โอนได้โอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปให้แก่ผู้รับโอนโดยการส่งมอบการครอบครองแล้ว ผู้รับโอนก็มีสิทธิในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามความเป็นจริง แต่ชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังคงเป็นชื่อของผู้โอนอยู่ในทางทะเบียน เนื่องจากชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปตามผู้ที่มีสิทธิในที่ดิน ดังนั้น ถ้าผู้โอนกระทำการโดยไม่สุจริตนำที่ดินดังกล่าวนั้นโอนขายให้ผู้อื่นต่อไปอีกโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ก็จะเกิดข้อพิพาทขึ้นมาว่าใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริงและมีสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ระหว่างผู้รับโอนตามความเป็นจริงกับผู้รับโอนที่มีชื่อปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่จากปัญหานี้เมื่อได้มีการนำเอาบทบัญญัติในเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้ ก็น่าจะถือว่าผู้รับโอนคนแรกซึ่งเป็นผู้รับโอนตามความเป็นจริงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากตามสภาพความเป็นจริงแล้วสิทธิครอบครองเกิดจากพฤติการณ์แห่งการยึดถือ โดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 เมื่อผู้รับโอนคนแรกได้ยึดถือการครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตนแล้ว ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดิน แม้จะไม่ได้ทำการโอนกันเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม แต่การโอนโดยการส่งมอบการครอบครองทำให้การโอนทางทะเบียน คือ โอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ไร้ผล คือไม่มีผลบังคับใช้อย่างเต็มที่ ตามเจตนารมณ์ของการบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิขึ้นมา ก็เพื่อต้องการให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนกันได้แต่ทางทะเบียนเท่านั้น ไม่ให้มีการโอนโดยการส่งมอบ การโอนโดยการส่งมอบทำให้ระบบทางทะเบียนเสียไป ส่วนในเรื่องการถูกแย่งการครอบครองนั้น เมื่อมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกแย่งไปได้โดยใช้ระยะเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น นับเป็นระยะเวลาที่สั้นมาก ดังตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาที่ 4731/2533 วินิจฉัยว่าโจทก์ครอบครองทำกินในที่ดินพิพาทตลอดมา และโจทก์เคยบอกจำเลยว่าได้ซื้อที่ดินพิพาทมาจากผู้อื่น จึงเป็นผู้มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ห้ามจำเลยเกี่ยวข้อง กรณีถือได้ว่าโจทก์ได้เปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยังจำเลยว่าโจทก์เป็นผู้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยสุจริตโดยครอบครองเพื่อตนแล้ว เมื่อเป็นเวลากินกว่า 1 ปี และจำเลยไม่ได้ฟ้องเรียกเอาคืนภายในเวลาดังกล่าว ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นของโจทก์ เช่นนี้ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์สูญเสียไปได้โดยง่าย เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้ง ๆ ที่ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีฐานะเป็นเจ้าของที่ดินเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ จึงทำให้สิทธิของผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือที่ดินมือเปล่า นั้น ต่างจากสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างมากมาย เช่น ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกาที่ 1021/2538 วินิจฉัยว่า จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่มี หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งมีชื่อโจทก์เป็นเจ้าของมาจาก ว. แล้วเข้ายึดถือครอบครองเป็นเจ้าของตลอดมา เป็นการโต้แย้งสิทธิโจทก์ มีลักษณะเป็นการแย่งการครอบครองแล้ว และไม่จำเป็นต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะการยึดถือไปยังโจทก์ เพราะมิได้ครอบครองโดยอาศัยสิทธิของโจทก์ และไม่จำเป็นที่โจทก์จะต้องทราบว่าเป็นการถูกแย่งการครอบครอง หรือทราบเรื่องที่ว่าจำเลยนำรังวัดเพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แต่อย่างใด เมื่อผู้ถือครองที่ดินซึ่งมีแต่สิทธิครอบครองถูกแย่งการครอบครองในที่ดิน กล่าวคือ ถูกผู้อื่นเข้าไปยึดถือครอบครองที่ดิน โดยมีเจตนายึดถือเพื่อตน โดยอาจเป็นการแย่งเอาตัวทรัพย์สินโดยตรง หรือเพียงแต่โต้แย้งคัดค้านสิทธิครอบครองในเมื่อผู้โต้แย้งได้ยึดถือครอบครองทรัพย์สินนั้นก่อนแล้วก็ได้ และการที่ถือว่าเป็นการแย่งการครอบครองที่ดินนั้น ผู้แย่งการครอบครองต้องได้เข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินตามสภาพของที่ดินพอที่จะมีอำนาจเหนือที่ดิน และมีอำนาจหวังกั้นด้วย ผู้ถือครองที่ดินต้องฟ้องต่อศาลเพื่อเรียกเอาการครอบครองในที่ดินคืนภายในกำหนด 1 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ผู้ถือครองที่ดินมือเปล่าก็หมดสิทธิฟ้องเพื่อเอาการครอบครองคืน เช่นนี้เพื่อเป็นการลดปัญหาที่เกิดขึ้นในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงควรทำการโอนที่ดินโดยวิธีการที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน ตามมาตรา 4 ทวิ คือทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ควรมีการโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378

ข้อเสนอแนะในการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีดังต่อไปนี้

1. **ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 4 ทวิ**
 เพื่อให้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ มีผลบังคับอย่างจริงจัง ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ โดยเพิ่มข้อความในวรรคสอง และวรรคสาม ดังนี้
 วรรคสอง ควรบัญญัติเพิ่มเติมว่า “ถ้าการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามวรรคแรก ให้การโอนนั้นตกเป็นโมฆะ”
 วรรคสาม ควรบัญญัติเพิ่มเติมว่า “สำหรับที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อมีการโอนสิทธิครอบครองโดยการสละเจตนาครอบครอง และส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ต้องทำการโอนเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะ”
 การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ดังกล่าวข้างต้นนั้นจะช่วยอุดช่องว่างของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 มาตรา 1378 กล่าวคือ เมื่อที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือที่ดินมือเปล่า มีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดินจึงสามารถทำการโอนได้ด้วยการสละเจตนาครอบครอง และส่งมอบการครอบครอง ซึ่งทำให้ผู้รับโอนได้สิทธิการครอบครอง แม้ไม่ได้ทำการโอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ก็ตาม

¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชธานี เลขที่ 261 ถนนเชียงใหม่ ตำบลแจระแม อำเภอมือง จังหวัดอุบลราชธานี

2. ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ให้มีระยะเวลาฟ้องเพื่อเรียกคืนการครอบครองภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 โดยเพิ่มข้อความในวรรคสาม ความว่า “ถ้าผู้ถือที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองถูกแย่งการครอบครองในที่ดิน การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองในที่ดินต้องฟ้องต่อศาล ภายในกำหนดเวลา 5 ปี นับแต่เวลาที่ถูกแย่งการครอบครอง ” เมื่อได้มีการแก้ไขบทบัญญัติกฎหมายเช่นนี้จะทำให้ผู้ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือที่ดินมือเป่านั้น มีโอกาสได้แย่งสิทธิเพื่อเรียกคืนสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นได้ขยายระยะเวลาออกไป

3. ควรเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินโดยเร็ว

ปัจจุบันกรมที่ดินมีนโยบายเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จทั่วประเทศ เนื่องจากโฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งเป็นหลักฐานทางทะเบียนที่มีคุณค่ามากที่สุด สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าใครเป็นเจ้าของและมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โดยปรากฏหลักฐานในทางทะเบียน ดังนั้น เมื่อจะทำการโอนที่ดินไปให้ผู้อื่นก็จะต้องทำการโอนเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เนื่องจากชื่อที่ปรากฏทางทะเบียนนั้นจะเปลี่ยนแปลงไปตามที่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินปัจจุบัน ซึ่งจะทำการโอนที่ดินไปให้ผู้อื่นโดยการส่งมอบการครอบครองไม่ได้ ปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือที่ดินมือเป่านั้นก็จะไม่เกิดขึ้น ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประชาชน สังคม เศรษฐกิจ และประเทศชาติต่อไป

กิตติกรรมประกาศ

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ขอขอบพระคุณทุกสถานแหล่งข้อมูลความรู้ ทั้งผู้ประพันธ์ตำรา บทความ และเอกสารต่างๆ ที่ใช้อย่างยิ่งในการศึกษาวิจัยนี้ หวังเป็นอย่างยิ่งว่าการศึกษาวิจัยนี้ จะเป็นประโยชน์แก่สังคมและประชาชนโดยทั่วไป

เอกสารอ้างอิง

- ธนวิทย์ ขำศรี และธวัชชัย พิทยโสภณ. (2536). ข้อควรพิจารณาในการรับโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองทำประโยชน์. ทรัพย์สินศาสตร์. กรุงเทพมหานคร : บริษัทต้นอ้อจำกัด.
- ภาสกร ชุนอุไร. (2536). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2479 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณการ.
- วิริยะ นามศิริพงศ์พันธุ์. (2524). ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่เอกชนไม่มีกรรมสิทธิ์. วิทยานิพนธ์ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์. มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. ถ่ายเอกสาร.
- ภาสกร ชุนอุไร. (2522). ที่ดินมือเปล่า. วิทยานิพนธ์ปริญญา นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์. : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. ถ่ายเอกสาร.
- ศิริ เกวลินสฤษดิ์. (2534). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมมกฎกระทรวง .กรุงเทพมหานคร : บริษัทการพิมพ์