

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่ดิน

สาธารณสมบัติของแผ่นดินคืออะไร

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน คือ ทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น

(๑) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(๒) ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่งทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

(๓) ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เป็นต้นว่า ป้อมและโรงพยาบาล สำนักราชการบ้านเมือง เรือรบ อาวุธยุทโธปกรณ์

สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ก) จะโอนแก่กันมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งกฎหมายเฉพาะให้โอนกันได้

ข) ห้ามมิให้ยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดิน เช่น ผู้ใดครอบครองป่าสงวนมาเป็นเวลา ๕๐ ปีแล้วจะยกขึ้นต่อสู้ว่าตนได้ครอบครองปรปักษ์จึงได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินขึ้นต่อสู้กับรัฐบาลเมื่อถูกรัฐฟ้องขับไล่ไม่ได้

ค) ห้ามมิให้ยึดทรัพย์สินของแผ่นดิน

ดังนั้น บุคคลใดก็ตามที่ได้ครอบครองที่ดินป่าสงวนหรือที่ดินอื่นที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ไม่ว่าจะครอบครองนานเพียงใดก็ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นโดยเด็ดขาด แม้ว่าจะมีผู้ใดกระทำการโดยวิธีใดก็ตาม ทำให้ป่าสงวนมี น.ส. ๓ หรือโฉนดเป็นของตนแล้วก็ตาม ถ้าพิสูจน์ได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นป่าสงวนแล้ว ผู้นั้นหรือผู้รับโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไม่จะเป็นใครก็ตาม ไม่มีทางได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นเลย น.ส. ๓ หรือโฉนดต้องเพิกถอน

ที่งอกริมตลิ่งเป็นของใคร

ที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่ง (โดยธรรมชาติ) ที่งอกนั้นย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น

เกาะเป็นของใคร

เกาะที่เกิดในทะเล ทะเลสาบหรือในทางน้ำ หรือในเขตน่านน้ำของประเทศไทย และท้องทางน้ำที่ขึ้นเงินขึ้น เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน

สร้างโรงเรือนในที่ดินของบุคคลอื่นโดยสุจริต

บุคคลใดสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ท่านว่าเจ้าของที่ดินเป็นเจ้าของโรงเรือนนั้น (เพราะบ้านเป็นส่วนควบกับที่ดิน) แต่ต้องใช้ค่าตอบแทนให้แก่ผู้สร้าง เท่าที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้น

เช่น นาย ก. ปลุกโรงเรือนลงบนที่ดินนาย ข. โดยสำคัญผิดคิดว่าเป็นที่ดินของตนเอง ที่ดินแปลงดังกล่าวราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท สิ้นค่าก่อสร้างไป ๓๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากโรงเรือน (สมมติฐานปลูกรีสอร์ท) สวยงามทำให้ที่ดินแปลงนั้นหากขายรวมกับโรงเรือนจะได้ราคารวมกัน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น ค่าแห่งที่ดินที่เพิ่มขึ้นเพราะการสร้างโรงเรือนจึงเท่ากับ ๕๐๐,๐๐๐ บาท มิใช่ ๓๐๐,๐๐๐ บาท ตามราคาค่าก่อสร้างโรงเรือน

ถ้าสร้างโรงเรือนบนที่ดินผู้อื่นโดยไม่สุจริต

ผู้ที่ก่อสร้างจะต้องทำให้ที่ดินให้เป็นไปตามเดิมแล้วส่งคืนเจ้าของ (พูดง่าย ๆ นอกจากต้องรื้อแล้วต้องปรับที่ดินให้มีสภาพเดิมด้วย) เว้นแต่เจ้าของที่ดินจะเอาโรงเรือนนั้น โดยเสียค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้นเพราะการสร้างโรงเรือนนั้นแล้วแต่เจ้าของที่ดินจะเลือกเอาวิธีใดก็ได้

การสร้างโรงเรือน (บางส่วน) รุกล้ำที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต

ผู้สร้างเป็นเจ้าของโรงเรือนที่สร้างขึ้นแต่ต้องเสียเงินให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นค่าใช้ประโยชน์ที่ดินส่วนที่รุกล้ำนั้นและจดทะเบียนสิทธิเป็นภาระจำยอมด้วย จนกว่าจะรื้อโรงเรือนหลังนั้น จึงจะเรียกให้เพิกถอนภาระจำยอมนั้นได้ เช่น ตัวบ้านไม่รุกล้ำ แต่ชายคารุกล้ำเข้าไปโดยสุจริต หรือปลูกภายในที่ดินของตน ต่อมาได้มีการแบ่งแยกรังวัดที่ดินกัน ปรากฏว่าบางส่วนของโรงเรือนรุกล้ำ ก็ใช้หลักกฎหมายดังกล่าวนี้ บังคับโดยอนุโลม

ถ้าปลูกต้นไม้หรือรั้วพืชรัดกั้นเกี่ยวผลประโยชน์ได้คราวเดียวหรือหลายคราวต่อปีโดยสุจริต

เจ้าของที่ดินต้องยอมให้ผู้ปลูกข้าวหรือรั้วพืชรัดกั้นนั้น คงครองที่ดินจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยว โดยใช้เงินแก่เจ้าของที่ดินตามเกณฑ์ค่าเช่าที่ดินนั้นหรือเจ้าของที่ดินจะใช้ค่าตอบแทนแก่ผู้ปลูกข้าวหรือรั้วพืชรัดกั้นแล้วเข้าครอบครองที่ดินทันทีก็ได้

แต่ถ้าผู้ปลูกไม่สุจริต เช่น รู้อยู่แล้วว่าเป็นที่ของผู้อื่นก็ยังปลูกต้นไม้ลงไป เจ้าของที่ดินก็สามารถสั่งให้ผู้ปลูกถอนต้นไม้ไปได้

ถ้ามีกิ่งไม้จากที่ดินข้างเคียงล้ำเข้ามา ในที่ดินของตน เจ้าของที่ดินมีสิทธิอย่างไร

ถ้าเจ้าของที่ดินต้องบอกให้เจ้าของต้นไม้ตัดภายในเวลาที่สมควร ถ้าบอกแล้วเขายังเพิกเฉย ก็ตัดเองได้ และถ้าเป็นรากไม้ที่ล้ำเข้ามา เจ้าของที่ดินตัดเองได้ทันทีโดยไม่ต้องบอกก่อน

ถ้าที่ดินแปลงหนึ่งทำให้เวลาฝนตกน้ำไหลท่วมที่ดินแปลงต่ำ ผลจะเป็นอย่างไร

ถ้าเป็นเองตามธรรมชาติก็ต้องเป็นไปตามธรรมชาติ เจ้าของที่ดินแปลงต่ำไม่มีทางทำอะไรได้ แต่ถ้าที่ดินแปลงสูงเกิดขึ้นจากเจ้าของที่ดินถมเองจนสูงกว่าแปลงอื่นทำให้น้ำไหลท่วมที่ดินแปลงต่ำ เจ้าของที่ดินมีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายได้ และเรียกให้เจ้าของที่ดินแปลงสูงทำทางระบายน้ำได้โดยออกค่าใช้จ่ายเอง

ถ้าเจ้าของที่ดินใช้ที่ดินของตนจนก่อความเดือดร้อนแก่เจ้าของที่ดินแปลงอื่น ๆ ผลจะเป็นอย่างไร

ตัวอย่าง นาย ก. ซื้อบ้านจัดสรรแปลงหนึ่งซึ่งมีวัตถุประสงค์ใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่แทนที่ นาย ก. จะใช้อยู่อาศัย กลับตั้งเป็นโรงงานเคาะฟันสิริรถยนต์ส่งเสียงหนวกหู และทำทั้งวันทั้งคืนจนบ้านข้างเคียงไม่เป็นอันหลับตามปกติได้ เช่นนี้ กฎหมายให้สิทธิเจ้าของบ้านข้างเคียงฟ้องร้องค่าเสียหาย และฟ้องให้ นาย ก. หยุดการดำเนินงานต่อไปได้

ถ้าที่ดินของตนถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบจนออกไปสู่ทางสาธารณะไม่ได้ เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมรอบจะทำอย่างไรบ้าง

ที่ดินแปลงใดถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบจนออกทางสาธารณะไม่ได้ เจ้าของที่ดินจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมรอบอยู่ออกไปสู่สาธารณะได้เรียกว่า “ทางจำเป็น” ที่ดินและวิธีผ่านออกป็นั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นที่จะใช้ผ่าน โดยคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมรอบให้ได้รับความเสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะทำได้ ถ้าจำเป็นจะสร้างถนนผ่านก็ได้ แต่ทั้งนี้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมรอบจะต้องเสียค่าตอบแทนในการใช้ทางผ่านไปให้แก่เจ้าของที่ดินที่ตนผ่านด้วย

ครอบครองปรปักษ์คืออะไร

ครอบครองปรปักษ์ คือ การที่บุคคลหนึ่งครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาที่จะเป็นเจ้าของเป็นเวลาติดต่อกัน ๑๐ ปี ในกรณีที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ และติดต่อกันเป็นเวลา ๕ ปี ในกรณีที่เป็นสังหาริมทรัพย์ บุคคลนั้นย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นไป

ตัวอย่าง นาย ก. เห็นที่ดินของ นาย ข. ปล่อยให้ทิ้งไว้จึงเข้ายึดครองแล้วปลูกบ้านอยู่โดยเปิดเผยด้วยเจตนาที่จะเป็นเจ้าของเป็นเวลาติดต่อกัน ๑๐ ปี นาย ก. ย่อมได้ที่ดินแปลงนั้นไปทันที แต่ต้องไปจดทะเบียนการครอบครองปรปักษ์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เรียบร้อยเสียก่อนจึงจะใช้ยื่นบุคคลภายนอกที่รับโอนที่ดินแปลงนั้นจาก นาย ข. ได้ ถ้าไม่ไปจดทะเบียนเสียให้ถูกต้องแล้วต่อมา นาย ข. โอนที่ดินแปลงนั้นให้แก่ นาย ค. โดยจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินและเสียค่าตอบแทนกันแล้ว นาย ก. จะอ้างการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้ นาย ค. ไม่ได้

การครอบครองปรปักษ์จะนับเวลาที่ผู้อื่นครอบครองไว้ก่อนตนแล้วนำมารวมกับเวลาที่ตนครอบครองปรปักษ์ได้หรือไม่

ตัวอย่าง นาย ก. ครอบครองปรปักษ์ที่ดินของ นาย ข. มา ๕ ปี แล้วโอนที่ดินแปลงนั้นให้นาย ค. ครอบครองต่ออีก ๕ ปี รวมเป็น ๑๐ ปี จะได้ที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ คำตอบคือได้ แต่ทั้งนี้การครอบครองครั้งก่อนจะต้องเป็นการครอบครองปรปักษ์ด้วยเสมอแล้ว บุคคลที่ครอบครองภายหลังที่ดินแปลงนั้นมาจากผู้ครอบครองปรปักษ์คนก่อนด้วยการโอนสิทธิให้แก่กัน เช่น ให้ซื้อขาย รับมรดก ฯลฯ ไม่ใช่เป็นการเข้าไปแย่งการครอบครองจากผู้ครอบครองปรปักษ์คนก่อน เช่นนี้ เมื่อรับโอนมาแล้วตนก็ครอบครองปรปักษ์ต่อไปจนรวมเวลาเข้าด้วยกันเป็น ๑๐ ปี ก็ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

กรรมสิทธิ์รวมคืออะไร

กรรมสิทธิ์รวม คือ การที่บุคคลตั้งแต่สองคนขึ้นไปเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดียวกัน ซึ่งถ้าไม่ได้ตกลงกันไว้ก่อนว่า ใครมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นเป็นจำนวนเท่าใดแล้ว กฎหมายให้ถือว่าเจ้าของรวมทุกคนมีส่วนเท่ากันในทรัพย์สินนั้น

เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้เท่าที่ไม่ขัดข้องต่อสิทธิของเจ้าของรวมคนอื่น ๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จะจำหน่าย จำนอง หรือก่อภาระติดพันเฉพาะส่วนของตนเองก็ได้ แต่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมทุกคน มิฉะนั้นไม่สมบูรณ์

ภาระจำยอมคืออะไร

ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่เรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือให้ต้องคว่ำสิทธิบางอย่างในทรัพย์สินของตน เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์

ตัวอย่าง นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่งได้ใช้ทางเดินผ่านที่ดินของ นาย ข. โดย นาย ข. ยินยอม เช่นนี้ สิทธิในการเดินผ่านที่ดินของ นาย ข. นี้เรียกว่าสิทธิภาระจำยอมที่ดินของ นาย ก. เรียกว่า สามยทรัพย์ ที่ดินของนาย ข. เรียกว่า ภารยทรัพย์

การได้มาซึ่งสิทธิภาระจำยอมมีกี่วิธี

มีด้วยกัน ๓ วิธี คือ

๑. โดยนิติกรรมหรือสัญญา คือ เจ้าของภารยทรัพย์ยอมให้สิทธิภาระจำยอมแก่เจ้าของสามยทรัพย์โดยการทำสัญญา (นิติกรรม) แต่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จึงจะสมบูรณ์

๒. โดยอายุความ คือ เจ้าของสามยทรัพย์ได้ใช้ที่ดินของเจ้าของภารยทรัพย์เป็นเวลา ๑๐ ปี ไม้ว่าที่ดินมีโฉนดหรือ น.ส. ๓ ก็ตาม

๓. โดยผลของกฎหมายกำหนดให้เป็นสิทธิภาระจำยอม เช่น ผู้ที่ปลูกบ้านรुकล้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต ย่อมได้ภาระจำยอมในส่วนที่ปลูกรुकล้า

สิทธิอาศัย คืออะไร

สิทธิอาศัย คือ สิทธิที่บุคคลได้อาศัยในโรงเรือนของบุคคลอื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า โดยจะกำหนดระยะเวลาสั้นไว้ไม่เกิน ๓๐ ปี หรือกำหนดไว้ให้มีระยะเวลาตลอดชีวิตของผู้อาศัยก็ได้ และมีสิทธิเฉพาะการอาศัยเท่านั้น จะทำการค้าไม่ได้ และห้ามโอนให้แก่กันแม้โดยทางมรดก

สิทธิเหนือพื้นดิน คืออะไร

สิทธิเหนือพื้นดิน คือ สิทธิที่เจ้าของที่ดินให้แก่บุคคลคนหนึ่ง เพื่อให้บุคคลนั้นได้เป็นเจ้าของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูก ที่ได้กระทำบนดินหรือใต้ดิน เช่น นาย ก. เจ้าของที่ดินยินยอมให้ นาย ข. ปลูกบ้านในที่ดินของตนได้ สิทธิเหนือพื้นดินต้องเกิดจากนิติกรรมสัญญาเท่านั้น และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่จึงจะสมบูรณ์

สิทธิเหนือพื้นดินยอมไม่สิ้นไปเพราะเหตุโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งเพาะปลูกได้สลายไป แม้จะด้วยเหตุสุดวิสัยก็ตาม ซึ่งต่างจากสัญญาเช่าบ้าน ถ้าบ้านที่เช่าสลายไปสัญญาเช่าเป็นอันระงับไป แต่สิทธิเหนือพื้นดินไม่หมดไป แม้บ้านจะถูกไฟไหม้ไป ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดินปลูกใหม่ได้

สิทธิเหนือพื้นดินยอมโอนให้แก่ผู้อื่นโดยทางมรดกได้ เว้นแต่จะได้ตกลงกันห้ามโอนไว้

สิทธิเก็บกิน คืออะไร

สิทธิเก็บกิน คือ สิทธิครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น เช่น ผู้มีสิทธิเก็บกินในป่าไม้ เหมืองแร่ หรือถ่านหิน มีสิทธิแสวงหาผลประโยชน์จากป่าไม้ เหมืองแร่ หรือที่ขุดถ่านหินนั้น

สิทธิเก็บกินยอมเกิดจากนิติกรรมสัญญาเท่านั้น และต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้

เมื่อสิทธิเก็บกินสิ้นสุดแล้ว ผู้เก็บกินต้องส่งมอบทรัพย์สินคืนแก่เจ้าของและถ้าที่ดินเสื่อมราคาลงต้องชดเชยค่าเสียหายให้แก่เจ้าของด้วย

ในเรื่องทรัพย์สินมีกรรมที่ประชาชนที่เป็นเกษตรกรพึงต้องระมัดระวังอยู่ ๒ เรื่อง คือ

๑. การแย่งการครอบครองที่ดินมือเปล่า

เกษตรกรผู้เป็นเจ้าของที่ดินมือเปล่า (ที่ดินมือเปล่า คือ ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ คือ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราไว้ได้ทำประโยชน์แล้ว ซึ่งอาจจะมีเพียง สค. ๑, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก.) อาจถูกแย่งการครอบครองได้

การฟ้องเรียกคืนซึ่งการครอบครองจะต้องฟ้องภายใน ๑ ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ที่เป็นเช่นนี้เพราะกฎหมายถือว่าที่ดินมือเปล่าเจ้าของไม่มีกรรมสิทธิ์ มีแต่เพียงสิทธิครอบครองระยะเวลา ๑ ปี นับตั้งแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง มิใช่ นับตั้งแต่วันที่รู้ว่าถูกแย่งการครอบครอง การฟ้องเรียกคืนภายใน ๑ ปี เป็นระยะเวลาสิ้นสุด มิใช่อายุความ ดังนั้น แม้จำเลยไม่ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ ศาลก็หยิบยกขึ้นพิจารณา ยกฟ้องโจทก์ได้

๒. การครอบครองปรปักษ์

ที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราไว้ได้ทำประโยชน์แล้วเป็นที่ดินที่กฎหมายยอมรับว่าเจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ แต่เจ้าของกรรมสิทธิ์อาจสูญเสียไปโดยการถูกครอบครองปรปักษ์ก็ได้

การครอบครองปรปักษ์ คือ การที่บุคคลหนึ่งครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยสงบ โดยเปิดเผยและโดยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ (เช่นที่ดิน) ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ดังนี้ บุคคลผู้ครอบครองได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น

สรุปแล้วต้องสอดคล้องดูแลรักษาและทำประโยชน์ในที่ดินของตน อย่าปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า
คำนิยามเกี่ยวกับที่ดิน

“**ที่ดิน**” หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ที่เป็นภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย

“**สิทธิในที่ดิน**” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“**ใบจอง**” หมายความว่า หนังสือแสดงการยินยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว

“**หนังสือรับรองการทำประโยชน์**” หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์แล้ว

“**โฉนดที่ดิน**” หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึง โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “**ได้ทำประโยชน์แล้ว**”

“**การรังวัดที่ดิน**” หมายความว่า การรังวัดปักเขตและทำเขต ตอ หรือคำนวณ การรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้ง และเนื้อที่ของที่ดิน

การจัดที่ดินเพื่อประชาชน

ทางราชการจะจัดที่ดินที่ไม่มีเจ้าของ, ไม่ใช่ที่สาธารณะ, มิใช่ที่หวงห้าม, มิใช่ที่ภูเขา นำมาแบ่งเป็นแปลงย่อย ๆ ให้แก่ประชาชนทั่วไปเพื่อใช้ทำกิน ซึ่งผู้มีสิทธิ์ที่จะเข้าจับจองที่ดินที่รัฐจัดให้นี้ ต้องเป็นบุคคลสัญชาติไทย มีความประพฤติดี และไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีอยู่แล้วแต่ไม่พอแก่การเลี้ยงชีพ

การที่จะได้สิทธิในที่ดินที่ราชการจัดให้เพื่อประชาชน

เมื่อทางราชการได้กำหนดให้ที่ดินเขตใดเป็นเขตจัดที่ดินให้ประชาชนก็จะติดประกาศเป็นเวลา ๓๐ วัน ณ ที่อำเภอ, ที่ทำการตำบลหรือหมู่บ้าน และที่ที่ดินที่จะจัดให้จับจอง แห่งละ ๑ ฉบับ และภายในเวลาที่กำหนด (๓๐ วัน) ประชาชนผู้สนใจต้องยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่เพื่อขอจับจองที่ดินที่ทางราชการจัดให้ และหากไม่มีผู้ใดมาคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตนเอง หรือเป็นที่ดินสาธารณะฯ ทางราชการก็จะคัดเลือกบุคคลที่ได้ยื่นคำขอจับจองไว้ให้เข้าอยู่อาศัย โดยถือเกณฑ์บุคคลที่มีภูมิลำเนาอยู่ในท้องถิ่นที่ที่ดินที่จัดให้ตั้งอยู่เป็นลำดับแรก และบุคคลท้องถิ่นเป็นลำดับต่อไป หากที่ดินมีไม่พอ ก็จะใช้วิธีจับสลากเอา จากนั้นทางพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบจองให้ไว้เป็นหลักฐาน

หน้าที่ของผู้ที่ได้รับใบจอง

ผู้ถือใบจองต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินที่จับจองภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่ได้รับใบจอง และภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจอง ผู้ถือใบจองต้องทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จจำนวน ๓ ใน ๔ ของที่ดินที่ได้จับจอง หากผู้ถือใบจองไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ ก็จะต้องออกจากที่ดินที่ได้จับจองนั้น

หากท่านได้รับคำสั่งให้ออกจากที่ดินที่จับจอง ท่านจะต้องทำอย่างไร

เมื่อผู้ถือใบจองไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ ระเบียบ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้บุคคลนั้นออกจากที่ดินได้ ถ้าผู้ถือใบจองไม่พอใจคำสั่งของอธิบดีกรมที่ดิน ก็สามารถยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่งให้ออกจากที่ดิน และถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่ได้สั่งการภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ ให้ถือว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งให้ผู้ถือใบจองมีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นต่อไป แต่ผู้ถือใบจองต้องทำตามกฎเกณฑ์ และเงื่อนไขข้อกำหนดดั้งเดิม

การขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.)

หากท่านได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้ว แต่ที่ดินของท่านยังไม่มีเอกสารสิทธิเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) และท่านต้องการที่จะมีเอกสารสิทธิดังกล่าว ท่านจะต้องพิจารณาหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. เป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์
๒. ต้องไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ตลิ่ง
๓. ต้องไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินที่ทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้

เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดงในการขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑. บัตรประจำตัวประชาชน พร้อมสำเนา
๒. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
๓. ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
๔. ใบจองหรือใบเหยียบย่ำ
๕. ตราจองเป็นใบอนุญาต
๖. หลักฐานการเสียภาษีที่ดินหรือหลักฐานอื่น ๆ ในกรณีที่ไม่ได้แจ้งการครอบครองและไม่อยู่ใน

ท้องที่ที่ประกาศเป็นเขตเดินสำรวจ เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ขั้นตอนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เมื่อผู้ขอยื่นคำขอพร้อมหลักฐานข้างต้น ต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ดินตั้งอยู่แล้ว นายอำเภอหรือปลัดอำเภอก็จะมอบอำนาจให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดพิสูจน์สอบสวนว่าผู้ยื่นคำขอได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว และเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ดินของผู้ยื่นคำขอต้องระงับชี้แนวเขตและลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้วย จากนั้นนายอำเภอหรือปลัดอำเภอก็จะทำการ

ประกาศคำขอ ๓๐ วัน ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล และในบริเวณที่ที่ดินขออนุญาต
หนังสือรับรองการทำประโยชน์และสำนักงานเทศบาล แห่งละ ๑ ฉบับ หากไม่มีผู้คัดค้าน ก็ให้ออก
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป

กรณีมีผู้คัดค้านการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ถ้ามีผู้คัดค้าน นายอำเภอหรือปลัดอำเภอก็จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็เป็น
ไปตามนั้น หากตกลงกันไม่ได้ ก็จะมีคำสั่งว่าจะออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ฝ่ายใด และ
ฝ่ายที่ไม่พอใจให้ไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง เมื่อศาลมี
คำพิพากษาหรือคำสั่งประการใด ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษา หรือคำสั่งนั้น ถ้าฝ่ายที่ไม่พอใจคำสั่ง
ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอไม่ทำการฟ้องภายใน ๖๐ วัน ก็ให้ดำเนินการไปตามคำสั่งของนายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอนั้น

หมายเหตุ

หากปรากฏว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกไปโดยความหลงผิด หรือฝ่าฝืนกฎหมาย หรือ
ไม่ถูกต้องด้วยประการใดก็ตาม ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจสั่งเพิกถอน น.ส. ๓ ได้

การขออนุญาตที่ดิน

กรณีที่ท่านมีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้ว แต่ที่ดินของท่านยังไม่มีเอกสาร
สิทธิ์เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) หรือท่านมีหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) แล้วแต่ต้องการได้เอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดินแทน ท่านจะต้อง
พิจารณาหลักเกณฑ์ ดังนี้.-

๑. เป็นที่ดินที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว
๒. ต้องไม่เป็นที่ดินที่ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ตลิ่ง
๓. ต้องไม่เป็นที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินที่ทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้

เพื่อทรัพยากรธรรมชาติ

๔. ต้องเป็นที่ดินที่ได้มีระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินแล้ว

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดงในการขออนุญาตที่ดิน

๑. บัตรประจำตัวประชาชน พร้อมสำเนา
๒. แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
๓. ใบรับแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน
๔. ใบจองหรือใบเหยียบย่ำ
๕. تراจองเป็นใบอนุญาต
๖. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือใบสำคัญแสดงการนำที่ดินขึ้นทะเบียน (น.ส. ๓)

๗. หนังสือแสดงการทำประโยชน์ ในกรณีที่ได้รับการจัดที่ดินในนิคมสร้างตนเอง หรือสหกรณ์
นิคม

๘. หลักฐานการเสียดินหรือหลักฐานอื่น ๆ ในกรณีที่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง และไม่อยู่ใน
ท้องที่ที่ประกาศเป็นเขตดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล

ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดิน

เมื่อผู้ขอขึ้นคำขอพร้อมหลักฐานข้างต้น ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา
แล้วแต่กรณี เจ้าหน้าที่จะออกไปทำการรังวัดและทำการไต่สวนเจ้าของที่ดิน ผู้ปกครองท้องที่และเจ้าของ
ที่ดินข้างเคียง ซึ่งเจ้าของที่ดินข้างเคียงต้องไปประวัชชีแนวเขตและลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้วย จากนั้น
เจ้าพนักงานที่ดินก็จะทำการประกาศคำขอ ๓๐ วัน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา
ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการตำบล และในบริเวณที่ดินขอออกโฉนด และสำนักงานเขตเทศบาล
แห่งละ ๑ ฉบับ หากไม่มีผู้คัดค้าน ก็ให้ออกโฉนดที่ดินต่อไป

กรณีมีผู้คัดค้านการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ถ้ามีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะทำการสอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็จะเป็นไปตามนั้น
หากตกลงกันไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินก็จะเสนอเรื่องพร้อมความเห็น ไปให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา
สั่งการ เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งแล้ว ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจก็ให้ไปทำคำเนนการฟ้องร้องต่อศาลภายใน
กำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันรับทราบคำสั่ง เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งประการใด ให้ดำเนินการไปตาม
คำพิพากษา หรือคำสั่งนั้น ถ้าฝ่ายที่ไม่พอใจไม่ทำการฟ้องภายใน ๓๐ วัน ก็ให้ดำเนินการไปตามคำสั่งของ
ผู้ว่าราชการจังหวัด

การขอออกไปแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดิน

อาจมีกรณีที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินที่เก็บไว้ชำรุดบางส่วน แต่พอ
ตรวจสอบได้ หรือชำรุดจนไม่อาจตรวจสอบได้ หรือสูญหายทั้งฉบับ และเจ้าของหนังสือรับรองการทำ
ประโยชน์ หรือเจ้าของโฉนดที่ดินต้องการให้เจ้าหน้าที่พนักงานที่ดินออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หรือโฉนดที่ดินใหม่แทนฉบับที่ชำรุดหรือสูญหาย เจ้าของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดิน
ต้องพิจารณา ดังนี้

กรณีเอกสารชำรุด แต่ยังสามารถตรวจสอบได้ ต้องมีหลักเกณฑ์ดังนี้

ถ้าเป็นโฉนดที่ดิน เอกสารที่ชำรุดต้องมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประทับ
ประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และหรือชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดิน

ถ้าเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ชำระต้องมีตำแหน่งเลขที่ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. ชื่อและตราประจำตำแหน่งของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ทั้งสองกรณีต้องมีหลักฐานประกอบในการยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดิน ดังนี้

- โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ชำระ
- บัตรประจำตัวผู้ขอ
- ทะเบียนบ้าน

กรณีเอกสารสูญหาย หรือชำระจนไม่อาจตรวจสอบได้ นอกจากต้องมีเอกสารดังกล่าวข้างต้นแล้ว จะต้องมียกเอกสารดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วย

- หลักฐานการรับแจ้งความของพนักงานสอบสวน เช่น สำเนารายงานประจำวันตรวจการ รายงานประจำวันเกี่ยวกับคดี หรือแบบเรื่องราวขออนุญาตต่าง ๆ ซึ่งพนักงานสอบสวนได้มีคำสั่งว่าได้รับแจ้งและลงประจำวันแล้ว

- ต้องนำพยานที่เชื่อถือได้และรู้เห็นการสูญหายของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นอย่างน้อย ๒ คน พร้อมทั้งบัตรประจำตัวประชาชนของพยานทั้ง ๒ คนไปให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวน

- ถ้าเป็นกรณีศาลหรือเจ้าพนักงานตามกฎหมายขอให้ออกใบแทนให้นำสำเนาคำสั่ง หรือคำพิพากษาอันถึงที่สุด หรือหนังสือร้องขอไปด้วย

หมายเหตุ

กรณีที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดิน ไม่สูญหาย แต่เจ้าของเอกสารสิทธิ์นั้นได้ดำเนินการแจ้งความหรือทำคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้ได้หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินฉบับใบแทนมา กรณีนี้ถือเป็นการแจ้งความเท็จ มีความผิดทั้งเจ้าของเอกสารสิทธิ์ที่แจ้ง และบุคคลที่เป็นพยาน ซึ่งโทษของการแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ได้บัญญัติตามประมวลกฎหมายอาญาดังนี้

มาตรา ๑๓๗ ผู้ใดแจ้งความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ซึ่งอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ
ดังนั้น ผู้ใดที่มีเจตนาจะกระทำการดังกล่าว ต้องพิจารณาให้ดีว่าที่ตนจะกระทำนั้น คู่มต่อความผิดหรือไม่

การได้มาซึ่งสิทธิ์ในที่ดินโดยกฎหมายอื่น

การได้สิทธิ์ในที่ดินอาจได้มาทางอื่น เช่น ทางนิติกรรม, โดยการรับมรดก, การครอบครองปรปักษ์, การได้มาซึ่งสิ่งอกรรมคลัง ซึ่งสามารถแยกได้ดังนี้

การได้กรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม

การได้กรรมสิทธิ์โดยทางนิติกรรม ได้แก่ ได้กรรมสิทธิ์โดยการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้ เช่าซื้อ การบังคับจำนอง ซึ่งสามารถพิจารณาดังนี้

การซื้อขายที่ดิน

การซื้อขาย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๔๕๓ บัญญัติไว้ดังนี้ “อันว่าซื้อขายนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้กับบุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่า ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย”

มาตรา ๔๕๖ บัญญัติไว้ดังนี้ “การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไซ้ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

ผู้ซื้อแบ่งออกเป็น ๒ ประเภท

- บุคคลธรรมดา
- นิติบุคคล

๑. บุคคลธรรมดา หมายถึง

๑.๑ บุคคลสัญชาติไทย ที่มีบิดามารดาสัญชาติไทย เวลาซื้อที่ดินต้องนำหลักฐานต่อไปนี้มาแสดง

- บัตรประชาชน
- ทะเบียนบ้าน
- ถ้าคู่สมรสมีสัญชาติอื่น หรือการแปลงสัญชาติไปแสดงด้วย
- หนังสือยินยอมของคู่สมรส
- ถ้ามีการหย่าให้นำหลักฐานไปแสดงด้วย

๑.๒ บุคคลสัญชาติไทยที่มีบิดามารดา หรือบิดามารดาเป็นคนต่างด้าว เวลาซื้อที่ดินต้องนำหลักฐานต่อไปนี้แสดง

- หนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดาหรือมารดาไปแสดงด้วย
- ในกรณีที่บิดามารดาถึงแก่กรรมให้นำสำเนาทะเบียนบุคคลต่างด้าวของบิดามารดาไปแสดงด้วย

- คู่สมรสที่มีบิดามารดาเป็นคนต่างด้าว ต้องนำหลักฐานไปแสดงด้วย

- สูติบัตรของผู้ซื้อ
- ถ้าผู้ซื้อยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้นำหลักฐานทางการศึกษา หลักฐานการประกอบอาชีพ ของบิดามารดา พร้อมด้วยพยานบุคคลอย่างน้อย ๒ คนไปแสดง

- ทะเบียนทหาร (ส.ค. ๕)

๑.๓ คนสัญชาติไทย ซึ่งได้หย่าหรือเลิกร้างกับคนต่างด้าว ตามที่กล่าวในข้อ ๑ หรือ ๒ เวลาจะซื้อที่ดินจะต้องมีหลักฐานต่อไปนี้ไปแสดง คือ

- ทะเบียนหย่า
- หลักฐานการประกอบอาชีพของผู้ซื้อ

๑.๔ คนสัญชาติไทย โดยการแปลงสัญชาติ เวลาจะซื้อที่ดินจะต้องมีหลักฐานต่อไปนี้ไป

แสดง คือ

- หนังสือสำคัญการแปลงสัญชาติไทย
- ทะเบียนบ้าน
- หนังสืออนุญาตให้เปลี่ยนชื่อ - สกุล
- ทะเบียนสมรส
- ถ้าคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวให้นำหนังสือสำคัญประจำตนของบิดามารดาไปแสดงด้วย

๒. นิติบุคคล

๒.๑ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล หรือนิติบุคคลอื่น

- เอกสารการก่อตั้งนิติบุคคล
- หนังสือสำคัญการให้อำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิ
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติและจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน ที่นาย

ทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน

- บัตรประจำตัวของกรรมการหรือผู้แทนนิติบุคคล

๒.๒ วัด

- หลักฐานหนังสืออนุญาตให้สร้างวัดของกรมการศาสนา
- หลักฐานประกาศกระทรวงศึกษาธิการเรื่องตั้งวัดในพระพุทธศาสนาหรือสำนัก

สงฆ์

- หลักฐานการได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา
- หลักฐานการแต่งตั้งเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน
- หลักฐานการเลื่อนสมณศักดิ์เจ้าอาวาส (ถ้ามีการเลื่อนสมณศักดิ์)
- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของวัดที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือ

สำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

- ต้องแสดงจำนวนพระภิกษุ สามเณร รายรับ - รายจ่าย

๒.๓ มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

- หนังสืออนุญาตให้จัดตั้งมูลนิธิ
- ตราสารการก่อตั้งมูลนิธิ
- รายชื่อกรรมการของมูลนิธิพร้อมหลักฐานการแต่งตั้งกรรมการ
- หลักฐานการแต่งตั้งเปลี่ยนแปลงกรรมการฯ ครั้งสุดท้าย
- ต้องแสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมูลนิธิที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือ

สำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๒.๔ มัศจรรย์อิสลาม

- หนังสือสำคัญการจดทะเบียนมัศจรรย์และบันทึกการเปลี่ยนแปลงอิหม่าม คอเต็บ และบิหลัน (ถ้ามีการเปลี่ยนแปลง)

- หนังสือแต่งตั้งคณะกรรมการมัศจรรย์
- หนังสือแต่งตั้งอิหม่าม คอเต็บ และบิหลัน
- มติที่ประชุมกรรมการมัศจรรย์ให้ซื้อที่ดินและมอบหมายให้ผู้ใดเป็นผู้ทำการแทน
- หนังสือมอบอำนาจของคณะกรรมการมัศจรรย์
- แสดงบัญชีจำนวนที่ดินของมัศจรรย์ที่มีอยู่ก่อนแล้วทั้งหมด พร้อมทั้งนำหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอยู่แล้วทุกแปลง ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๒.๕ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่ง ร้อย
- ค่าอากรแสตมป์ ๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท

๒.๖ ค่าภาษีเงินได้

- ตามประมวลรัษฎากร

ขายฝาก

ประเภทการจดทะเบียนนี้ คู่สัญญาจะต้องนำหลักฐานไปประกอบเช่นเดียวกับประเภทขาย

ให้

ให้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๕๒๑ บัญญัติไว้ว่า “อันว่าให้นั้น คือ สัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น”

มาตรา ๕๒๕ บัญญัติไว้ว่า “การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกัน จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ท่านว่าย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้การให้ย่อมเป็นอันสมบูรณ์ โดยมีพักต้องส่งมอบ”

มาตรา ๕๓๑ บัญญัติไว้ว่า “อันผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤตินิรคุณนั้น ท่านว่าอาจจะเรียกได้ แต่เพียงในกรณีดังจะกล่าวต่อไปนี้”

๑. ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดฐานอาญาอย่างร้ายแรงตามประมวลกฎหมายลักษณะอาญา หรือ

๒. ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียงหรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

๓. ถ้าผู้รับได้บอกปิดไม่ยอมให้สิ่งของจำเป็น เลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้”

ผู้ให้

- โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- บัตรประจำตัว
- ทะเบียนบ้าน
- ทะเบียนสมรส ในกรณีที่เป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานหรือคู่สมรส
- ถ้ามีหลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุลให้นำหลักฐานไปแสดง

ผู้รับให้

- บัตรประจำตัว ถ้ามีคู่สมรสให้นำบัตรของคู่สมรสไปด้วย
- ทะเบียนบ้านของผู้รับให้ทั้งครอบครัว
- ถ้ามีคู่สมรสและแยกกันถือภูมิลำเนาคนละแห่งต้องแสดงทะเบียนบ้านของคู่สมรส
- ถ้าผู้รับให้เป็นบุตรที่บิดารับรองต้องมีหลักฐานการรับรองบุตรด้วย
- ถ้านิติบุคคลเป็นผู้ให้ หรือผู้รับให้ ต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีซื้อขาย

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสเรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

ค่าภาษีเงินได้

- ตามประมวลรัษฎากร
- ถ้าเป็นการให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ (ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม)

จำนอง

หมายความถึงกรณีเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างจดทะเบียนเป็นประกันการกู้ยืมเงินหรือประกันหนี้ไว้แก่ผู้รับจำนอง ซึ่งอาจเป็นบุคคลธรรมดา หรือนิติบุคคล ดังนั้น ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการจดทะเบียนก็มี ๒ ฝ่าย คือ

ผู้จำนอง หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

- โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- บัตรประจำตัว
- หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ในกรณีที่ขาดจากการสมรสโดยการหย่าต้องมีหลักฐานด้วย
- ถ้ามีการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ต้องมีหลักฐานการอนุญาตนั้น

ผู้รับจ้างเอง หลักฐานที่จะต้องนำไป คือ

- บัตรประจำตัว
- หนังสือแสดงความยินยอมให้ทำนิติกรรมของกลุ่มสมรส ในกรณีขาดจากการสมรสโดย

การหย่า ต้องมีหลักฐาน

นิติบุคคล เป็นผู้จ้างเองหรือผู้รับจ้างเอง ต้องมีหลักฐานดังนี้

- หนังสืออนุญาตการก่อตั้งนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้ง
- หลักฐานที่แสดงว่า เป็นผู้ที่มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น

“ใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
ของกระทรวงการคลัง ในกรณีที่เป็นการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ หรือธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์”

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและค่าอากรแสตมป์

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่าจดทะเบียนจ้างร้อยละ ๑ ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท
- ค่าจดทะเบียนจ้างสำหรับให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร ร้อยละ ๐.๕ ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท
- ค่าอากรแสตมป์ ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีไว้ แต่

ให้ถือเอาสัญญาจ้างเองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือหลักฐานการเบิกเงินเกินบัญชีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์
๑ บาท ต่อทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืมหรือตกลงให้เบิก
เกินบัญชี

การมอบอำนาจ

คือ การที่บุคคลที่หนึ่งเรียกว่า **ตัวการ** มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ตัวแทน** มีอำนาจทำการแทนและการกระทำนั้นมีผลในทางกฎหมาย เสมือนหนึ่งว่าตัวการทำด้วยตนเอง การมอบอำนาจจะต้องนำบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

วิธีการเขียนใบมอบอำนาจ จะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก บ้าน เรือน โรง ให้ชัดเจน

๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษที่เพิ่มเติมก็ระบุไว้ด้วย (อย่าลงลายมือชื่อโดยไม่กรอกข้อความ)

๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ดีด ก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

๔. ถ้ามีรอยขีด ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่า ตกเติมก็คำ และผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว

๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือ ต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องลงลายมือชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้

๗. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุล หรือโนตารีบับลิก (NOTARYPUBLIC) รับรองด้วย

กรณีผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทนของทั้งของฝ่ายโอนและผู้รับโอน ดังนี้ ต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบอำนาจเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย

คำแนะนำเรื่องการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

ด้วยปรากฏว่า ในปัจจุบันมีการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน โดยวิธีการต่าง ๆ บ่อยขึ้น เพื่อคุ้มครองรักษาทรัพย์สินและผลประโยชน์ของเจ้าของที่ดิน และประชาชน ผู้สุจริต จึงขอแนะนำวิธีการป้องกันการทุจริตสำหรับประชาชน ดังนี้

วิธีป้องกันโดยตัวเจ้าของที่ดิน

๑. ควรเก็บรักษาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้ามีแขกแปลกหน้าขอโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ โดยอ้างว่ามีคนต้องการจะซื้อ ให้ระมัดระวังเพราะผู้ทุจริตอาจนำฉบับปลอมมาเปลี่ยนให้

๒. อย่าให้ผู้อื่นยืมโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ไป ไม่ว่ากรณีใด ๆ

๓. ในกรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ สูญหายหรือถูกลักให้รีบแจ้งความต่อพนักงานสอบสวน (ตำรวจ) โดยเร็ว แล้วนำใบแจ้งความไปแสดงต่อพนักงานที่ดินเพื่อขอให้ออกใบแทนให้ใหม่

๔. อย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่ได้กรอกข้อความเป็นอันขาด ก่อนลงลายมือชื่อให้กรอกข้อความในใบมอบอำนาจให้ครบถ้วน และจะมอบอำนาจให้ไปทำนิติกรรมเรื่องใดก็ให้เขียนลงไปให้ชัดเจน เช่น จะขายก็ว่าขาย จะให้ก็ว่าให้

๕. ควรพิจารณาถึงบุคคล ที่จะรับมอบอำนาจจากท่าน ต้องเป็นบุคคลที่ท่านเชื่อถือ หรือรู้จักชอบพอกันมานาน หรือเป็นญาติพี่น้อง อย่ามอบอำนาจให้กับผู้ที่ไม่รู้จักมักคุ้นกันมาก่อน ถ้าไม่จำเป็นจริง ๆ ควรไปทำธุรกิจต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินด้วยตนเอง จะเป็นการปลอดภัยและสะดวกกว่าแม้จะเสียเวลาไปบ้างก็ยังดีกว่าสูญเสียทรัพย์

๖. ถ้ามีเวลาว่าง ควรนำโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ไปตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินว่า ยังมีหลักฐานถูกต้องตรงกับฉบับสำนักงานที่ดินหรือไม่เพียงใด

วิธีป้องกันโดยผู้จะรับซื้อ รับฝาก หรือรับจ้าง

๑. ก่อนจะรับซื้อ รับซื้อฝาก หรือรับจ้างที่ดินควรไปตรวจสอบดูที่ดินให้แน่นอนถูกต้อง ตรงกับหลักฐาน ตามโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ถ้าสงสัยให้ไปตรวจสอบหลักฐานที่สำนักงานที่ดินก่อน

๒. ควรติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง

๓. อย่าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกันเอง โดยรับมอบโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ไว้เป็นหลักประกันเป็นอันขาด เพราะอาจเป็นฉบับปลอม ให้ไปจดทะเบียนรับจ้างหรือรับซื้อฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะปลอดภัย

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

๑. กฎหมายที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

กฎหมายที่ใช้บังคับทั่วไปก็คือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการต่าง ๆ แม้จะมีกฎหมายเกี่ยวกับกิจการนั้นกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ต่างหากก็ตาม หากการใดไม่มีบทบัญญัติไว้โดยเฉพาะก็ให้นำเอาบทบัญญัติของกฎหมายหลักคือ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้ได้

กฎหมายที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่สำคัญ เช่น

- พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ พ.ศ. ๒๕๓๔

- รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๔๕ (บัญญัติว่าการเวนคืนจะต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายในการเวนคืนนั้น ตามที่กฎหมายบัญญัติโดยการกำหนดค่าทดแทนต้องกำหนดให้พออย่างเป็นธรรมโดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติ การได้มาสภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน)

- พระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๖๘ (บัญญัติว่า เมื่อมีความจำเป็นที่จะต้องได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างหรือขยายทางหลวง ถ้ามิได้ตกลงในเรื่องการโอนไว้เป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์)

- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๕๐/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๑ (วางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน)

การพิจารณากฎหมายเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จำเป็นจะต้องพิจารณา หรือใช้กฎหมายที่มีใช้บังคับย้อนหลังไปมาอย่างน้อย ๒ ปี ถึง ๕ ปี กล่าวคือ พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้มีผลใช้บังคับระหว่าง ๒ - ๕ ปี (ถูกยกเลิก) แต่พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ฉบับปัจจุบัน มาตรา ๖ กำหนดให้ผลใช้บังคับระหว่าง ๒ - ๔ ปี ซึ่งฉบับนี้ปัญหาฟ้องต่อศาลยังไม่เกิด จนกระทั่งมีการออกพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินในบริเวณดังกล่าว และเมื่อมีการจ่าย หรือวางเงินค่าทดแทนอย่างไม่เป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืน การใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี และจนกระทั่งขั้นสุดท้ายผู้ถูกเวนคืนใช้สิทธิฟ้องคดีต่อศาลแล้ว ซึ่งศาลจะพิจารณาคดีโดยนำข้อเท็จจริงประกอบข้อกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะนั้นย้อนหลังไปหลายปีขึ้นวินิจฉัย ดังนั้น กฎหมายที่เกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ถูกเลิกไป หรือเฉพาะส่วนที่ถูกยกเลิก อาจมีความจำเป็นที่ต้องนำมาปรับใช้กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นต่อไป

๒. ขั้นตอนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

เมื่อรัฐมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการอันจำเป็น ฯลฯ ก็จะมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนแล้วเข้าทำการสำรวจเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยว

กับอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนนั้น แล้วตั้งคณะกรรมการทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืนแล้วประกาศให้ทราบ ต่อไปก็ตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งมีผลให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของ “เจ้าหน้าที่” คือรัฐหรือหน่วยงานที่จำเป็นที่จะต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้น แต่เจ้าหน้าที่จะต้องจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนก่อนจึงมีสิทธิเข้าครอบครองหรือใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น

บางกรณีอาจจะมีการตราพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยมีได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาก็ได้ ซึ่งก็จะมีที่ตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์และจำนวนเงินค่าทดแทนเช่นเดียวกัน

๓. การกำหนดค่าตอบแทน

ตามพระราชบัญญัติเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ ฉบับปัจจุบัน มาตรา ๒๑ เงินทดแทนให้กำหนดโดยคำนึงถึง

- (๑) ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด (ในวันที่ยกพระราชกฤษฎีกาเวนคืน)
- (๒) ราคาที่กำหนดไว้เพื่อเสียดำเนินการที่ (ปกติต่ำมาก)
- (๓) ราคาประเมินเพื่อเก็บค่าธรรมเนียมในการโอน (ปกติต่ำมากแต่ตั้งแต่ต้นปี ๒๕๓๕ กรมที่ดินได้ปรับราคาประเมินให้สูงกว่าเดิมมากขึ้น)
- (๔) สภาพที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ และ
- (๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน (ต่อมากฎหมายรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ กำหนดให้คำนึงถึงความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน)

เท่าที่ผ่านมาข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น คณะกรรมการกำหนดค่าทดแทนให้ต่ำมาก ผู้ถูกเวนคืนเกิดความรู้สึกว่าตนเองไม่ได้รับความเป็นธรรม แม้จะใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีแล้ว ก็ยังได้ตัวเลขค่าทดแทนที่ต่ำมาก จึงจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลต่อไป ผลปรากฏว่าส่วนใหญ่ศาลพิพากษาให้ค่าทดแทนเพิ่มขึ้นจนเป็นที่พอใจ แต่ทั้งนี้จะต้องแล้วแต่ข้อเท็จจริงเป็นกรณีไป

ข้อสังเกต

๑. ตามประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ ฉบับที่ ๔๔ วางหลักเกณฑ์เพื่อกำหนดค่าทดแทนให้สูงขึ้น (มาตรา ๑๐ ทวิ)

๒. ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ ฉบับปัจจุบัน มาตรา ๔๕ บัญญัติถึงการกำหนดค่าทดแทนว่า “การเวนคืนจะต้องใช้ค่าทดแทนที่เป็นธรรมภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจน ผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายในการเวนคืนนั้นตามที่กฎหมายบัญญัติ โดยการกำหนดค่าทดแทน ต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติ การได้มา สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์และความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน”

๔. การอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงินทดแทนที่คณะกรรมการกำหนด มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนนั้น

๕. การฟ้องคดีต่อศาล

ถ้าผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนไม่พอใจในคำวินิจฉัยของรัฐมนตรี หรือในกรณีที่รัฐมนตรีมิได้วินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ ให้ผู้นั้นมีสิทธิฟ้องคดีต่อศาลภายในกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีหรือนับแต่วันที่พ้นกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่รัฐมนตรีได้รับคำอุทธรณ์ (ทางปฏิบัติส่วนมากรัฐมนตรีจะไม่วินิจฉัยอุทธรณ์) ในกรณีรัฐมนตรีหรือศาลวินิจฉัยให้ชำระเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้ได้รับดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดของดอกเบี้ยเงินฝากประเภทฝากประจำของธนาคารออมสินในจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้น นับตั้งแต่วันที่ต้องมีการจ่ายหรือวางเงินค่าทดแทนนั้น