



บทที่ ๕

การออกโฉนดที่ดินครั้งแรกในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว
แบบปฏิรูป

จุดกำเนิดประกาศออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๔๔

แม้ว่ามีการออกตราจองที่ดินในบริเวณตำบลทุ่งหลวงและคลองประเวศบุรีรมย์แล้วก็ตาม พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงมีพระราชประสงค์ที่จะปรับปรุงการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินให้เป็นหลักฐานมั่นคงยิ่งขึ้น พระองค์ทรงมีพระบรมราชโองการให้กระทรวงมหาดไทยจัดการเรื่องที่ดินด้วย ดังได้กล่าวแล้วว่าจุดมุ่งหมายสำคัญในการก่อตั้งกระทรวงเกษตรธิการ คือ จัดระบบที่ดินให้เป็นระเบียบ แต่ตามความเป็นจริงกระทรวงมหาดไทยได้รวมมือด้วย ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าพนักงานบางส่วนซึ่งเกี่ยวข้องกับที่ดิน ได้แก่ ผู้ว่าราชการเมือง อำเภอหรือกำนัน ล้วนเป็นข้าราชการสังกัดกระทรวงมหาดไทยทั้งสิ้น บุคคลที่มีบทบาทสำคัญในการออกโฉนดที่ดินครั้งแรก คือ พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ พระองค์ทรงร่างกฎหมายการออกตราจองแบบใหม่* โดยทรงมอบให้พระยาศรีสทเทพ ปลัดทูลฉลองกระทรวงมหาดไทยนำไปปรึกษากับผู้เกี่ยวข้องในเรื่องที่ดิน คือ พระเจ้าลูกยาเธอ กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์ ข้าหลวงเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า และ กรมแผนที่

* หจข., รัชกาลที่ ๕, กษ. ๓.๔/๑๐ หนังสือของพระยาศรีสทเทพ กราบ
บังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

* ซึ่งได้เปลี่ยนชื่อเป็น โฉนดที่ดิน ตามประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ
ในวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

๒ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของพระยาศรีสทเทพ เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์
วิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

จุดเริ่มแรกที่จะดำเนินการนั้น สมเด็จพระมหาลวงคำรังราชานุภาพ ทรงมีพระคำริว่า ควรจะดำเนินการออกหนังสือสำคัญดังกล่าวในท้องที่แห่งหนึ่งแห่งใดก่อน เมื่อใดโดยลงอย่างไรจะขยายออกไปบริเวณอื่นแห่งหนึ่ง หรือหลายแห่งพร้อมกันก็ได้

แรกที่เคียวพระองค์ทรงเห็นว่าควรออกตราจองที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ ทั้งนี้เพราะว่าที่ดินในกรุงเทพฯ สำคัญกว่าในหัวเมือง อย่างไรก็ตามความคิดนี้มีอุปสรรคเนื่องจากการจัดระเบียบการปกครองท้องถิ่นของมณฑลกรุงเทพฯ ยังไม่เรียบร้อย กล่าวคือ บางตำบลในมณฑลกรุงเทพฯ มีชื่อตามตัวกำกับ เช่น เรียกว่า "ตำบลก้านอิน" ชื่อตำบลจะเปลี่ยนแปลงไปตามชื่อของก้านนั้น ส่วนตำบลในมณฑลกรุงเทพฯ ที่มีชื่อเรียกเฉพาะแน่นอนด้วยเหตุนี้ควรลงมือทดลองในมณฑลกรุงเทพฯ ก่อน^๑

บริเวณแรกที่การดำเนินการออกตราจองแบบใหม่ คือ ตั้งแต่แยกบางโพธิ์ขึ้นไปทางเหนือตามแม่น้ำเจ้าพระยาจนกระทั่งถึงคลองตะเคียนในมณฑลกรุงเทพฯ การที่เสนาบดีกระทรวงมหาดไทยทรงเลือกบริเวณนี้เพราะว่า พนักงานแผนที่ได้ทำแผนที่อย่างละเอียดเรียบร้อยแล้ว อีกประการหนึ่ง เนื่องจากบริเวณดังกล่าวอยู่ใกล้กรุงเทพฯ เจ้าหน้าที่ผู้ใหญ่ไปตรวจดูแลการออกโฉนดได้ง่าย นอกจากนั้นการจัดตั้งสำนักงานสำหรับที่ดินก็สะดวกเพราะว่ามีสิ่งก่อสร้างที่บางปะอินแล้วไม่เป็นการเปลืองพระราชทรัพย์อีกด้วย^๒

แม้ว่าสมเด็จพระมหาลวงคำรังราชานุภาพทรงมีพระคำริเกี่ยวกับการออกตราจองที่ดินก็ตาม พระองค์ไม่ได้แสดงลักษณะของตราจองรวมทั้งวิธีการออกตราจองอย่างถึถ้วน พระองค์มีพระคำริอย่างกว้าง ๆ แต่ได้ครอบคลุมความพยายามในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งหมดครั้งนี้ คือ

^๑ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูลรัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ทูลเกล้าฯ ถวาย "ความเห็นจัดการออกตราจองที่ดินของพระเจ้าอนงยาเชอกรมหลวงคำรังราชานุภาพ"

^๒ เรื่องเดียวกัน.

ก. พระองค์ทรงเห็นว่าควรมีแผนที่กำลังกับตราจองและควรมีช่องว่างในตราจองสำหรับเขียนชื่อเจ้าของใหม่ เมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในตราจอง

ข. เมื่อข้าหลวงเกษตรได้ออกตราจองใหม่ให้แก่ราษฎรแล้ว รัฐบาลควรออกประกาศยกเลิกหนังสือสำคัญเดิมทั้งสิ้น

ค. พระองค์ทรงเห็นว่าควรมี "ออฟฟิศที่ดิน" ตั้งอยู่ตามอำเภอจะเป็นอำเภอละแห่ง หรือหลายอำเภอต่อหนึ่งแห่ง เพื่อรักษาแผนที่อย่างละเอียดและทะเบียนบัญชีเจ้าของที่ดินในอำเภอนั้น^๑

เนื่องจากสมเด็จพระมหาลงกรณ์ราชานุภาพทรงเสนอพระคำรื้ออย่างคร่าวๆ จึงเป็นหน้าที่ของบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับงานที่ดินจะต้องดำเนินการต่อไปให้เรียบร้อย บุคคลซึ่งได้เกี่ยวข้องและทำประโยชน์ในการออกโฉนดที่ดินในไทยมากคือ พระยาประชาชีพบริบาล (เผิง ชูโต)* พระยาประชาชีพบริบาลมีประสบการณ์เกี่ยวกับที่ดิน

^๑ เรื่องเดียวกัน.

* นายเผิง ชูโต เกิดเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๐๔ เป็นบุตรคนสุดท้องของนายสุจินดา (พลอย ชูโต) มหาศเล็กหุบแพรในพระบาทสมเด็จพระจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว และนางสุจินดา (ละโว้) นายเผิงเรียนภาษาไทยภายในตระกูลจนกระทั่งอายุได้ ๑๘ ปี ได้ถวายตัวเป็นมหาดเล็กในพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เมื่ออายุ ๒๒ ปี เจ้าพระยาภาสกรวงศ์ (พร บุนนาค) ซึ่งเป็นพี่เขยและดำรงตำแหน่งเสนาบดีกระทรวงธรรมการส่งไปศึกษาต่อ ณ ประเทศอังกฤษ นายเผิงได้ศึกษาอยู่ในอังกฤษ L ปี่อยู่ในชั้น Grammar School จึงกลับประเทศไทยเมื่อ พ.ศ. ๒๔๒๘ ต่อมาได้เข้ารับราชการในกรมพระคลังสวน และในกองงบประมาณ กระทรวงมหาดสมบัติ และเป็นนายเวรพิเศษของผู้บัญชาการกรมศุลกากรด้วย ใน พ.ศ. ๒๔๓๒ ได้ย้ายมาเป็นเสมียนตรากระทรวงเกษตรพณิชการ และยังคงดำรงตำแหน่งนายเวรพิเศษกรมศุลกากรตามเดิม ใน พ.ศ. ๒๔๓๕ ได้มีการเปลี่ยนแปลงระบบการบริหารราชการแผ่นดินโดยยกเลิกตำแหน่งอธิบดีกรมเสนาบดีสองตำแหน่งและได้ตั้งกระทรวง

อย่างกว้างขวาง เนื่องจากเคยดำรงตำแหน่งปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรพณิชการ ซึ่งได้มีโอกาสปฏิบัติหน้าที่ของกระทรวงอย่างเต็มที่เมื่อครั้งเสนาบดีกระทรวงเกษตรพณิชการ รักษาตัวที่ต่างประเทศ นอกจากนี้ยังดำรงตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจตัดสินความนาควย พระยาพระราชพิธีพืชมงคลเคศุนเกล้าฯ เสนอร่างพระราชบัญญัติหมายเขตที่ดินเมื่อ พ.ศ. ๒๔๔๒ เพื่อจัดการงานที่ดินให้เรียบร้อย แม้ว่าร่างพระราชบัญญัติหมายเขตที่ดินจะไม่ได้นำมาใช้จัดการเกี่ยวกับที่ดินก็ตาม ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้แสดงให้เห็นว่าพระยาพระราชพิธีพืชมงคลและกองการให้ที่ดินอยู่ในระเบียบ

ขึ้นบริหารประเทศ ๑๒ กระทรวง นายฉิ่ง ไค้ดำรงตำแหน่งปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรพณิชการ ใน พ.ศ. ๒๔๓๖ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวโปรดเกล้าฯ พระราชทานบรรดาศักดิ์ นายฉิ่งเป็น พระประชาชีพภิบาล เมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๔ ต่อมาได้รับพระราชทานเลื่อนบรรดาศักดิ์ขึ้นเป็นพระยาประชาชีพภิบาล เมื่อ พ.ศ. ๒๔๓๘ ใน พ.ศ. ๒๔๔๒ ได้รับพระราชทานบรรดาศักดิ์ตั้งเป็นองคมนตรี ต่อมาต้องหยุดราชการใน พ.ศ. ๒๔๕๓ เพราะไค้ยกเลิกตำแหน่งข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน อายุได้ ๔๘ ปี

จาก หลวงนิติศาสตร์ปรีชา"พระยาประชาชีพภิบาล (ฉิ่ง ชูโต) นักการทะเบียนกรมสิทธิที่ดินคนแรกของประเทศไทย" สมุคอนุสรณ์ฉลองกรมที่ดินครบรอบ ๕๐ ปี พ.ศ. ๒๔๘๕ (พระนคร : โรงพิมพ์วิษัคณะช่างจำกัด, ๒๔๘๕), หน้า ๒๔ - ๒๖ และ เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๖ เล่ม ๓๗ เรื่องที่ ๘๑๓ แผนกสารบรรณ หนังสือของพระยาวงษานุประพัทธ์ กราบทูลพระเจ้าพี่ยาเธอ กรมหมื่นจันทบุรีนฤนาถ เสนาบดีกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๕๓.

๑/๔ หนังสือของพระยาประชาชีพภิบาล กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๕๓.

เมื่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประชาชีพบริหารบาลดำรงตำแหน่งข้าหลวงเกษคร เพื่อบอกโฉนดที่ดิน พระยาประชาชีพบริหารบาลได้คิดร่างแบบโฉนดและแบบแผนการทะเบียนเสนอให้เสนาบดีกระทรวงเกษคราธิการพิจารณา ระบบทะเบียนที่ดินซึ่งมีอิทธิพลต่อความคิดของพระยาประชาชีพบริหารบาลมากที่สุด คือ ระบบหอเรนส์ของ เซอร์ โรเบิร์ต หอเรนส์*

* นายริชาร์ด โรเบิร์ต หอเรนส์ ชาวอังกฤษ เป็นบุตรของ พันตรีโรเบิร์ต หอเรนส์ ประธานสภาเมืองขึ้นของรัฐออสเตรเลียใต้ เมื่อสำเร็จการศึกษาระดับปริญญาโทจากมหาวิทยาลัยเคมบริดจ์ ได้รับราชการในกรมศุลกากรในกรุงลอนดอนหลายปี ราว ๆ พ.ศ. ๒๓๘๒ - ๒๓๘๓ ได้ไปดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานค่านาฬิกาที่ท่าเรือเมืองอเคอแลค รัฐออสเตรเลียใต้ ในขณะที่อยู่ในประเทศออสเตรเลีย หอเรนส์ได้เห็นปัญหายุ่งยากเกี่ยวกับที่ดินของผู้อพยพ จึงได้พยายามคิดหาวิธีการแก้ไข ข้อเสนอของเขาได้รับการยกย่องในรัฐสภา และกฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๐๑ เขาได้ดำรงตำแหน่งเป็นผู้อำนวยการทะเบียนที่ดินคนแรกของออสเตรเลีย

หลักใหญ่ของระบบหอเรนส์ มี ๔ ประการ คือ

๑. ง่าย หมายถึงวิธีการโอนทะเบียนที่ดินเป็นวิธีง่าย ๆ ผู้โอนกับผู้รับโอนคนนำสัญญามาแสดง เจ้าหน้าที่จะสลักหลังโฉนดและแก่ทะเบียน ไม่จำเป็นต้องมีการสอบสวนหรือรังวัดแผนที่ใหม่

๒. รวดเร็ว หมายถึง วิธีการโอนทะเบียนที่ดิน เป็นวิธีการที่สามารถทำให้เสร็จเรียบร้อยโดยใช้เวลาเพียงเล็กน้อย

๓. ถูก หมายถึง ราษฎรชำระเงินค่าโอนทะเบียนและค่าธรรมเนียมในจำนวนที่เหมาะสมกับค่าแรงงานของเจ้าพนักงานที่ดิน

๔. หลักประกัน รัฐต้องรับประกันความผิดพลาดในการโอนทะเบียนที่ดิน นอกจากนี้งานทะเบียนที่ดินต้องเป็นงานที่เปิดเผย ประชาชนอาจขอตรวจดูหลักฐานเอกสารแผนที่จากโฉนดที่ดินได้อย่างเสรี

จาก วารสารที่ดิน ปีที่ ๒ ฉบับที่ ๑ (สิงหาคม - ตุลาคม, ๒๔๕๘) หน้า ๕๘ - ๑๐๐.

ประชาธิปไตยพยายามแก้ไขข้อบกพร่องเก่า ๆ และเสนอวิธีการที่กระชับยิ่งขึ้น
เพื่อจะให้การออกโฉนดที่ดินครั้งนี้ได้ผลอย่างจริงจัง

เมื่อเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ได้รับร่างวิธีการออกโฉนดและคำอธิบายของพระยาประชาธิปไตยแล้ว ได้ถวายสมเด็จพระมหาดไทยกราบทูลเกล้าฯ เพื่อทรงพิจารณา จนกระทั่งวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการได้กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวว่าพระยาประชาธิปไตยได้หมายเขตที่ดินที่บ้านแบ่ง แขวงกรุงเก่า เสร็จเรียบร้อยแล้ว พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้สมเด็จพระมหาดไทยทรงร่างกฎหมายสำหรับจัดการงานที่ดินขึ้น เมื่อเสนาบดีกระทรวงมหาดไทยทรงร่างเสร็จเรียบร้อยแล้วได้นำไปปรึกษาพระเจ้าลูกยาเธอ กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เสนาบดีกระทรวงยุติธรรม ซึ่งทรงเห็นชอบด้วย ภายหลังจึงได้มีการประชุมเสนาบดีสภาในวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ เพื่อพิจารณาร่างกฎหมายฉบับนี้ การประชุมครั้งนี้ประกอบด้วย

๑. พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว
๒. สมเด็จพระเจ้าบรมวงศ์เธอ กรมพระยาภาณุพันธุวงศ์วรเดช
๓. พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงนเรศวรฤทธิ์
๔. พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงเทวะวงษ์วโรปการ
๕. พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ
๖. พระเจ้าน้องยาเธอ กรมขุนทิพยลาภฤทธิธาดา
๗. สมเด็จพระเจ้าฟ้า กรมขุนนริศรานุวัดติวงศ์
๘. พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย
๙. พระเจ้าลูกยาเธอ กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์
๑๐. เจ้าพระยาภาสกรวงศ์^๑

^๑ เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๐ - ๕๕.

ที่ประชุมเสนาบดีเห็นชอบกับร่างกฎหมายที่ดินฉบับนี้ ดังพระราชหัตถเลขาของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ถึง เจ้าพระยาเทวศรีวรมังคลา ลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ว่า "ไต่ครวจพิจารณาพระราชบัญญัติและกฎเสนาบดีในที่ประชุมเสนาบดีแล้ว ไม่มีอะไรขัดข้อง ให้เป็นอันใช้ได้"^๑ ด้วยเหตุนี้ การออกโฉนดที่ดินแบบใหม่เริ่มขึ้นอย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ และกฎหมายที่ดินที่ร่างขึ้นใหม่ได้เป็นรากฐานสำคัญของการที่ดินตลอดมาจนกระทั่งปัจจุบัน

วิธีการออกโฉนดที่ดิน

รัฐบาลได้ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่าในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ และแต่งตั้งพระยาประชาติพิบาลเป็นข้าหลวงเทศาภิบาล^๒ พระยาประชาติพิบาลได้ดำเนินการรังวัดปักเขตเพื่อจะทำการออกโฉนด พร้อมกับเจ้าพนักงานและพนักงานแผนที่ซึ่งเจ้าหน้าที่ทั้งหมดนี้รวมเรียกว่า กองข้าหลวงเทศาภิบาล

วิธีสำรวจหมายเขตที่ดิน

กองกองข้าหลวงเทศาภิบาลจะออกไปทำการหมายเขตที่ดิน กรมแผนที่ได้ให้เจ้าพนักงานกรมแผนที่ออกไปทำแผนที่ระวาง (Cadastral)* บริเวณนั้นเสร็จเรียบร้อยแล้ว และได้มอบแผนที่ให้แก่กองข้าหลวงเทศาภิบาลเพื่อที่กองข้าหลวงเทศาภิบาลจะได้ไปรังวัดที่ดินของราษฎรแต่ละคนเพื่อมอบโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของ

^๑เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๕.

^๒ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๕ "ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๕ - ๕๑.

* คำว่า "Cadastral" มาจากภาษาละตินว่า "Capitastrium" หมายถึงการทะเบียนทรัพย์สินในที่ดิน

จาก ขุนประจักษ์ภูมิพิทักษ์, "การทำแผนที่แสดงสิทธิในที่ดินทางอากาศ", วารสารที่ดิน ปีที่ ๓ ฉบับที่ ๑ (สิงหาคม - ตุลาคม, ๒๔๕๕), หน้า ๗๓ - ๗๖.

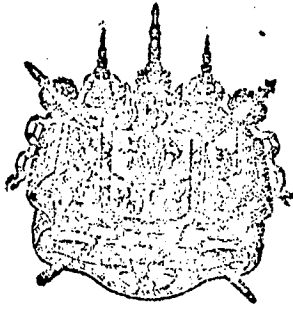
ก่อนออกไปหมายเขตรังวัดที่ดิน กองข้าหลวงเกษตรจะประกาศแจ้งแก่ราษฎรทราบล่วงหน้าว่าวันใด เวลาใดจะไปรังวัดหมายเขตที่ดินในตำบลนั้น (ดูรูปที่ ๑) เมื่อจะลงมือสำรวจในตำบลใด กองข้าหลวงเกษตรจะความใหญ่ครอบครองที่ดินทราบอีกครั้งหนึ่งเพื่อทำหน้าที่บอกแนวเขตที่ดินแก่เจ้าพนักงานในเวลาสำรวจ (ดูรูปที่ ๒) อย่างไรก็ตามได้มีปัญหาเกิดขึ้นเนื่องจากการสื่อสารของไทยในระบายนั้นยังไม่แพร่หลาย การประกาศล่วงหน้าในการออกโฉนดซึ่งทำเฉพาะในราชกิจจานุเบกษา และที่ว่าการอำเภอจึงจัดว่าอยู่ในวงแคบ ทั้งนี้เนื่องจากราษฎรไม่ได้อ่านหนังสือราชกิจจานุเบกษาทุกคน หรือ อำเภอขาดความสนใจในเรื่องนี้ ราษฎรจึงทราบเรื่องไม่ตลอด มีสเตอร์แกรมที่ปรึกษาราชการกระทรวงเกษตรธิการ จึงเสนอความคิดเห็นเพื่อแก้ไขปัญหานี้โดยให้ประกาศล่วงหน้าในหนังสือพิมพ์รายวันภาษาไทยทุกฉบับ และส่งไปตามมณฑลเพื่อปิดประกาศในที่ชุมนุมชนเป็นเวลาสองเดือน^๒ การที่ได้ประกาศทั่วถึงเช่นนี้เป็นที่ยอมรับว่าราษฎรได้รับทราบทั่วกันทุกคนแล้ว หากผู้ซึ่งเกี่ยวข้องกับที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่งไม่มาแสดงสิทธินับได้ว่าผู้นั้นไม่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นเลย

ในการสำรวจหมายเขตที่ดิน เจ้าพนักงานในกองข้าหลวงเกษตรและกำนันไปสำรวจที่ดินพร้อมเพรียงกันโดยนำแผนที่จากกรมแผนที่ไปด้วย เจ้าของที่ดินนำธงไปปักทุกมุมเขตที่ของตนเพื่อเป็นเครื่องหมายให้เจ้าพนักงานทราบแนวเขต การปักเขตในระยะแรกไม่ได้ใช้เครื่องหมาย ถือตามกำหนดซึ่งเจ้าของที่ดินและเจ้าของท้องที่ใกล้เคียงตกลงกัน การที่ไม่ใช้หลักหมายเขตที่ดินให้แน่นอนลงไปนั้นเนื่องจากเกรงว่า

^๑ หจข., กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประจักษ์ศิลปบริบาล เรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข ๕/๗ หนังสือของมีสเตอร์แกรมเรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

หมายเลขที่ ๑



แบบที่ ๑

ประกาศบอกกำหนด จะหมายเขตที่ดิน

ข้าพเจ้า พระยา ประชา ชีพ บริบาล ข้าหลวง เกษตร ขอ ประกาศ แก่ ผู้ ถือ
 แด หวง ห้าม ที่ ดิน ชนิด ต่าง ๆ ใน แขวง ให้ ทราบ ทัว กัน ว่า
 การ หมาย เขต ที่ ดิน ตาม ประกาศ พระบรมราชโองการ ลง วันที่ ๓
 พฤษภาคม วันโกสินทร ศก ๑๒๐๐ นั้น เจ้าพนักงาน ข้าหลวง เกษตร
 สำหรับ ทำ การ หมาย เขต ที่ ดิน จะ ได้ออก สำนวน แด หมาย เขต ที่ ดิน ใน

ใน กำหนด ตั้งแต่วันที่ เดือน วันโกสินทร ศก
 เปน ต้นไป

เพราะ ฉะนั้น จึง ได้ ประกาศ มา ให้ ทราบ เพื่อ ที่ ผู้ ถือ หวง ห้าม ที่ ดิน
 ใน จังหวัด ที่ กล่าว มา แล้ว นั้น จะ ได้ จัด แด เตรียม การ ให้ เปน ที่ เรียบ ร้อย ตาม
 ประกาศ พระ กระแส พระบรม ราชโองการ สืบไป

ข้า หลวง เกษตร

ประกาศมา แต่ที่ พัก ข้า หลวง

วันที่ เดือน วันโกสินทร ศก



(แบบที่ ๒) คำแจ้งความ เจ้าพนักงาน หมาย เขตที่ ติน

ข้าพเจ้า พนักงาน หมาย เขตที่ ติน

ขอแจ้งความ แก่ ผู้ถือ แล หวง ห้าม ที่ ติน ซึ่ง จะต้อง

หมาย เขตที่ ตาม ประกาศให้ ทราบ

ด้วย การ หมาย เขตที่ ติน ในตำบล อำเภอ

นี้ เจ้าพนักงาน จะไป ไป ไต่สวน แล หมาย เขตที่ ใน ที่ ตามซึ่งได้ ความว่า ท่าน เป็น ผู้หวงห้าม
ใน วันที่ เดือน รัตนโกสินทร ศก

เพราะฉนั้น จึงได้ แจ้ง ความ มาให้ ทราบ ล่วง นำไว้ แลให้

นำ สรรพ หนังสือ สำคัญ สำหรับ ที่ นั้น มา คอย ด้วย ตนเอง เพื่อ จะได้ ชี้ เขตที่ ติน ของ ท่าน

ถ้า แล ท่าน จะ มา ด้วย ตนเอง ไม่ได้ ก็ให้ มี จด หมาย มอบ อำนาจ ให้ ผู้หนึ่ง ผู้ใดมา แทน ตามวัน
ที่ได้ กำหนด นั้น เวลา โมง เข้า แล วัน เวลา ต่อไป กว่า จะ เสร็จ กับ ขอ ให้ จิต การ

เตรียม การ ไว้ ให้ เป็น ที่ เรียบ ร้อย ตาม ประกาศ ด้วย

พนักงาน หมาย เขตที่ ติน

แจ้ง ความ มา ณ วันที่

..... ศก

ที่มา:- หจช., รัชกาลที่ ๘, กษ.๘.๒/๓ รายงานข้าหลวงเกษร

ราษฎรจะไม่พอใจที่ต้องลงทุนลงไปอีกเพราะว่าราษฎรได้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าโฉนดแล้ว เจ้าพนักงานจดและสารบาญสำรวจและเล หมายสำหรับที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ พร้อมทั้งชื่อเจ้าของที่ดินและเลขหมายของที่ดินซึ่งอยู่ใกล้เคียงกันลงในใบเดินทุ่ง (ดังรูปที่ ๓) เจ้าพนักงานในกองข้าหลวงเกษตรจะจดข้อความสำคัญเกี่ยวกับที่ดินแปลงหนึ่ง ๆ ในใบเดินทุ่งด้วยเพื่อจะใส่เขียนลงในใบสำคัญต่อไปอีกทีหนึ่ง^๒ ความจำเป็นที่ต้องมีใบเดินทุ่งเพราะว่าการสำรวจรังวัดที่ดินบางครั้งต้องทำกลางแดดหรือฝน เป็นการลำบากที่จะเขียนใบสำคัญสำหรับที่ดินทันที

อำมาตย์เอก พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์ (ชำ ศาลิกุปต์) บันทึกความจำเรื่องการออกโฉนดที่ดินสมัยแรก (ที่ระลึกในงานพระราชทานเพลิงศพ อำมาตย์เอก พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๐๘) หน้า ๔๕. การใช้หลักไม้ปรากฏเป็นหลักฐานในการออกตราจองชั่วคราว พ.ศ. ๒๔๔๕ ส่วนหลักที่เป็นเหล็กเริ่มใช้ในการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๖ ลักษณะของเหล็กเป็นเหล็กโตประมาณ ๔ หุน ยาวประมาณ ๑ เมตร อย่างไรก็ตามหลักนี้ใช้ไม่ได้ถาวร เพราะว่ามีลูกลักขโมยเสมอ ต่อมาได้ใช้คอนกรีตแทน

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาชีพบริบาลเรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕ เกี่ยวกับใบเดินทุ่ง พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์ได้กล่าวไว้ว่า ผู้ที่คิดแบบใบเดินทุ่งคือ พระยาประชาชีพบริบาลกับพระยาวิสุตรเกษตรศิลป์คิดกันเพียงสองคนเท่านั้น เมื่อคิดเสร็จแล้วได้นำไปถวายพระเจ้าอนงยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ ให้ทรงพิจารณาซึ่งพระองค์ทรงเห็นด้วยและเมื่อขยายการออกโฉนดที่ดินออกไปในปลายปี พ.ศ. ๒๔๔๕ ได้มีการปรับปรุงรูปงานบ้างเพื่อให้ความสะดวกแก่กองสำรวจและเจ้าของที่ดินคือยกเลิกใบเดินทุ่ง เพราะว่าใบใดส่วนหมายเขตที่ดินอย่างเดียวกันก็เพียงพอแล้ว พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์ได้ร่วมงานกับพระยาประชาชีพบริบาลตั้งแต่ระยะแรกโดยพระยาวิสุตรศิลป์ได้เป็นที่ปรึกษาในการคิดแบบฟอร์มที่จะใช้ในการออกโฉนดที่ดิน ด้วยเหตุนี้พระยาวิสุตรเกษตรศิลป์จึงชื่นชมในตัวของพระยาประชาชีพบริบาลมาก

(รูปที่ ๓)



แบบที่ ๕

เดินทาง วันที่ เดือน ศก. ที่ดินวาง เลขที่ เลขสำรวจที่ ใน ตำบล อำเภอ กำนัน

Table with columns for owner details (ผู้ถือที่ดิน, สามี ภรรยา, บิดา มารดา, ที่อยู่) and land details (เนื้อที่, สำคัญเดิม, ไร่, งาน, วา).

เขตที่ดิน

ออกจด... ตก จด... เนื้อจด... ได้ จด...

ใต้สวน คือ :-

- (๑) หนังสือ สำคัญเดิม มี หรือไม่มี
(๒) ชื่อ ใคร มี ใน หนังสือสำคัญเดิม
(๓) เจ้าของ หนังสือ สำคัญ ไปไหน
(๔) ได้ มา เพราะ อาการ อย่างไร แต่ เมื่อ ไว
(๕) มี ลักษณะ อย่างไร
(๖) ใคร ตั้ง วิเวท (ทบ ท้วย เส้น แดง)
(๗) วิเวท ทั้ง แปลง ฤๅ แต่ แนว เขต
(๘) ใคร เป็น ผู้นำ เจ้า ของ ฤๅ ผู้ แทน
(๙) แผน ที่ แปลง นี้ คงเดิม หรือ แก่

(ลงชื่อ) พนักงานหมายเขต พนักงาน แผนที่ กำนัน

เมื่อเจ้าพนักงานของกองข้าหลวงเกษตรไต่สวนเจ้าของที่ดิน และเห็นว่า ถูกต้องตรงตามแผนที่ ผู้ถือที่ดินหรือผู้แทนเจ้าของที่ดินใกล้เคียงจะร่วมกันลงชื่อใน หนังสือสำคัญ เรียกว่า ใบไต่สวนหมายเขตที่ดิน (คังรูปที่ ๔) ใบไต่สวนหมายเขต ที่ดินมี ๓ ฉบับ ข้อความอย่างเดียวกัน ฉบับที่หนึ่งเพื่อเขียนโฉนด ฉบับที่สองสำหรับ มอบให้ราษฎรถือไว้เพื่อจะได้มารับโฉนดต่อไป และฉบับที่สามสำหรับเมืองต่าง ๆ ไซ้เป็นหลักฐานในการเก็บอากรที่ดิน^๑ ใบไต่สวนหมายเขตที่ดินจึงมีความสำคัญจัดได้ ว่าเป็นส่วนหนึ่งของทะเบียนที่ดิน เพราะว่าเป็นหลักในการทำโฉนด และเป็นพยาน สำหรับการวิวาทเรื่องเขตที่ดินอีกด้วย อย่างไรก็ตามในระยะต่อมาใบไต่สวนหมาย เขตที่ดินมีเพียงสองฉบับ กระทรวงมหาดไทยกับกระทรวงเกษตรราธิการตกลงกันว่า ไม่จำเป็นต้องมีใบไต่สวนหมายเขตที่ดินสำหรับเมือง เพราะว่ามีอัตราที่จะเก็บอยู่แล้ว^๒ การลคใบไต่สวนหมายเขตที่ดินชุดหนึ่งเป็นการช่วยให้การทำงานรวดเร็วขึ้น ในปลาย ปี พ.ศ. ๒๔๔๔ ได้มีการปรับปรุงระเบียบงานใหม่ คือ กองสำรวจเขียนและมอบ ใบไต่สวนหมายเขตที่ดินแบบที่ ๒ ให้แก่เจ้าของที่ดินโดยไม่ต้องส่งมาให้กองกลาง เขียนเหมือนแต่ก่อน เพราะว่าได้จัดให้มีวันหยุดคือวันโกนและวันพระเพื่อทำการตรวจ และแจกใบไต่สวน ส่วนใบไต่สวนหมายเขตที่ดินตอนที่ ๑ ส่งมาให้กองกลางสำหรับ เขียนโฉนด^๓ หากที่ดินบริเวณนั้นเป็นที่วิวาทจะไม่แจกใบไต่สวนหมายเขตที่ดินให้แก่ ราษฎร เจ้าพนักงานจะหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่าเป็นที่วิวาทแล้วส่งใบสำคัญทั้งหมด มายังกองข้าหลวงเกษตร ข้าหลวงเกษตรจะเรียกคู่วิวาททั้งสองฝ่ายมาไกล่เกลี่ย ถ้าคู่วิวาทตกลงกันได้จะทำโฉนดที่ดินให้ หากไม่ตกลงกันกองข้าหลวงเกษตรจะให้

^๑อำมาตย์เอก พระยาวิสูตรเกษตรศิลป์, เล่มเดียวกัน, หน้า ๓๘.

^๒หจช., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาธิปบริบาลเรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕

^๓อำมาตย์เอก พระยาวิสูตรเกษตรศิลป์, เล่มเดียวกัน, หน้า ๔๔.

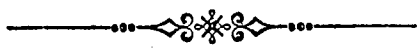
(แบบที่ ๔)



ใบไต่สวน แล หมาย เขตฯ ที่ดิน

(ตอนที่ ๑)

สำหรับ กอง ทำโฉนด



หมาย เขตฯ กองที่ อำเภอ เมือง

เล่ม จำนวน ที่ดิน ว่า มี ไร่ งาน

บ้าน ไร่ โฉนดที่

ตำบล งาน หรือ ตรางวา ว่างที่

เมือง ไร่ ที่ดินที่

ชื่อ ผู้ถือที่ดิน เตี่ยว นี้ คนใน บังคับสยาม

บุตร อยู่ที่ ในหมู่ที่

ตำบล อำเภอ แขวง เมือง

ที่ดิน ตั้ง อยู่ใน ตำบล อำเภอ

แขวงเมือง

เขตฯ ที่ คือ

ควน ออก จาก

ควน ตก จาก

ทิศเหนือ จาก

ทิศใต้ จาก

อนึ่ง หลัก ถาน ของที่ดิน ขางบนนี้ ข้าพเจ้า ได้ พร้อม กัน ตรวจ หมาย เขตฯ แล ไต่สวน ได้ ความ ชัด ตั้ง นี้ แล ชำรง นำ โฉนด ต่อ ไป

(๑) โฉนด หรือ หนังสือ สำคัญ เติม มีชื่อ

เนื้อหา ไร่ งาน

(๒) เทียบ กับ จำนวน ในแผ่นที่

มากกว่า เติม ไร่ งาน

น้อยกว่า เติม ไร่ งาน

(๓) หลักฐาน ของ เขตว แล แนวที่คิน ทุก ๆ ค้าน นั้น ข้าพเจ้า ไต้ เวียก เจ้า ของ ที่ ชึ่ง
ติดต่อ ไกล่ เคียง มาไต้สวน แล้ว คง ไต้ความ ว่าถูกต้อง โดยที่ ไม่มี ผู้ ไต้ มาตั้ง วิวาท แล ไม่
เหลื่อม ล้า แกกกัน แล้ว ข้าพเจ้า ไต้ ให้ เจ้า ของ ที่ ช้างเคียง นั้น แล ผู้ ชึ่ง ทราบ เรือง ของ เขตว
แลแนว เขตว ที่ นี้ ลง ชื่อ เปน สำคัญ ด้วย ตั้ง นี้

ค้าน ทวัน ออก.....

ค้าน ทวัน ตก.....

ค้าน ทิศ เหนือ.....

ค้าน ทิศ ไต้.....

- (๔) (เจ้า ของ หนังสือ สำคัญ เติมไป ไหน).....
- (๕) (ไต้ มา เพราะ อาการ อย่าง ไ้ แต่ เมื่อ ไ้).....
- (๖) (มี หลัก ถาน อย่าง ไ้).....
- (๗) (แผน ที่ แปรง นี้ คง หรือ แก่ ไ้).....

ลาย มือ ผู้ ทวง ห้าม ฎา ผู้ แทน.....

ลาย ชื่อ เปน สำคัญ {

ผู้ ชึ่ง ช่วย ช้างหลวง เกษตร.....

พนักงาน แผน ที่.....

ก้าน ไ้ ท้อง ที่.....

ที่ พัก ทำบด.....

วันที่..... เดือน..... ศก.....

จต ทมาย เหตุ

ส่งฟ้องศาลแล้วแต่จะกำหนดแต่ไม่เกินสามเดือน คู่วิวาทต้องรอคอยฟังคำพิพากษา
 ของศาล หากเกินกำหนดกองข้าหลวงเกษตรจะออกโฉนดหมายไปไต่สวนหมายเขต
 ที่ดินที่ไต่หาไว้แล้ว^๑ นอกจากกองสำรวจจะทำหน้าที่ออกไปเก็บทุ่ง และไปไต่สวน
 หมายเขตที่ดินแล้ว หน้าที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การทำบัญชีรายงานการจัดการ
 ที่ดินทุกวัน เรียกว่า บัญชีรายวัน บัญชีนี้ไต่แสดงจำนวนเนื้อที่ทำกรารังวัดหมายเขต
 ที่ดิน รวมทั้งเงินที่ได้รับจากค่าจอง และค่าธรรมเนียมด้วย^๒ ส่วนผู้มีหน้าที่เก็บค่า
 ธรรมเนียมคือเจ้าพนักงานสรรพากร^๓

บริเวณที่ไต่หาการออกโฉนดที่ดินครั้งแรกคือบ้านพลับ ตำบลเกาะเกิด
 อำเภอบางปะอิน มณฑลกรุงเก่า เมื่อวันที่ ๒๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๔๔ กองข้าหลวง
 เกษตรจัดการที่ดินครั้งแรกประกอบด้วย พระยาพระราชสีห์พิริบาล นายข้า ศาสลิกุปต์*
 นายหุป ภาวะจุนวิมลย*** และนายทอง นอกจากนี้ยังมีเจ้าพนักงานกรมแผนที่ ๔ นาย
 คือ ขุนคารานุมัติการ*** หมื่นนิมมานประเทศ**** หมื่นเชจรวิจารณ์ และ

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด
 เล่ม ๑๒๕ เรื่องที่ ๕๓๔๗ หนังสือของพระยาพระราชสีห์พิริบาล ถึงมิสเตอร์ แบล็ก
 ข้าหลวงพิเศษ และที่ปรึกษากฎหมายกระทรวงยุติธรรม ลงวันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๕๑

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
 ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาพระราชสีห์พิริบาล เรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์
 ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด
 เล่ม ๕๖ เรื่องที่ ๒๒๔๔ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบทูล พระเจ้า
 นองยาเธอ กรมหมื่นนเรศวรฤทธิ์ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

* ต่อมามีเป็นอำมาตย์เอกพระยาวิสุตรเกษตรศิลป์

** ต่อมามีบรรดาศักดิ์เป็นหลวงธมาพยุหรัักษ์

*** นามเดิมทิม ต่อมามีเป็นหลวงรัฐสถานพิทักษ์

**** นามเดิมชาญ ต่อมามีเป็นหลวงภูมิพิทยาภรณ์

หมื่นเวหาพิณิจ์ ต่อมากรมแผนที่ส่งหลวงภูวสถานพิณิจ์ไปช่วยงานแผนที่อีกคนหนึ่ง ผู้ที่
ทำหน้าที่เป็นผู้ไต่สวนคือนายชำ ในขณะนี้นายชุบ และนายทางเป็นเสมียนทำหน้าที่
ให้เจ้าของที่ดินและผู้ถือที่ดินใกล้เคียงลงชื่อในใบไต่สวนหมายเขตที่ดิน พระยาวิสูตร
เกษตรศิลป์ซึ่งเป็นผู้มีส่วนร่วมในการออกโฉนดที่ดินครั้งแรกได้เล่าว่า เจ้าพระยา
เทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ มีสเตอร์กิบลิน และมีสเตอร์เออร์วิน อาจารย์โรงเรียนแผนที่ได้
ไปตรวจการหมายเขตที่ดิน พอใจในผลงานครั้งนี้มาก^๑

ในระยะแรกพระยาประจักษ์พบริบาลลงมือดำเนินการควบคุมการหมายเขต
ที่ดินด้วยตนเอง ต่อมาเมื่องานนี้ดำเนินไปอย่างมั่นคง และเจ้าพนักงานเข้าใจการ
หมายเขตได้ก็แล้ว พระยาประจักษ์พบริบาลจึงมอบหน้าที่ให้เจ้าพนักงานออกไปหมาย
เขตที่ดินในตำบลอื่น ๆ ทั้งนี้เพื่อให้การหมายเขตที่ดินรวดเร็วขึ้น และพระยาประจักษ์-
พบริบาลได้เห็นว่า เจ้าหน้าที่ที่ทำการหมายเขตที่ดินนั้นต้องไปสำรวจที่ดินด้วยตนเอง
เพราะว่าแผนที่ซึ่งได้รับจากกรมแผนที่ยังผิดพลาดซึ่งมีผลให้เนื้อที่ในโฉนดไม่ถูกต้องด้วย^๒
ความผิดพลาดของแผนที่ย่อมหมายถึงโฉนดซึ่งจะทำแจกแก่ราษฎรนั้น ไม่ถูกต้องตาม
ความเป็นจริงด้วย

ลักษณะของโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน (ดังรูปที่ ๕) แต่ละแห่งมี ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้แก่เจ้าของ
ที่ดิน ส่วนอีกฉบับหนึ่งเก็บรักษาไว้ที่หอทะเบียน ในระยะแรกกระดาษที่ใช้ในการพิมพ์
โฉนดเป็นกระดาษหนาทั้งสองฉบับ แต่มีความแตกต่างอยู่ที่กรอบหน้าโฉนด คือ
ฉบับสำหรับราษฎรมีกรอบ ๑ เส้น ส่วนฉบับหลวงหรือฉบับที่เก็บไว้ที่หอทะเบียนมี
กรอบ ๒ เส้น แต่กระดาษชนิดนี้ไม่เหมาะสำหรับราษฎรจะเก็บรักษา ดังนั้นจึงได้

^๑อำมาตย์เอก พระยาวิสูตรเกษตรศิลป์, เล่มเดียวกัน, หน้า ๓๙ - ๔๐.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประจักษ์พบริบาล ถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

เปลี่ยนแปลงฉบับสำหรับราษฎร เป็นกระดามบาง ส่วนฉบับหลวงยังคงใช้กระดามแบบ
หนาอย่างเดิม^๑

ในระยะแรกรัฐบาลไควจาจางเสมือนในกระทรวงเกษตรราชการ และเจ้า
พนักงานแผนที่เขียนโฉนด แต่เนื่องจากบุคคลเหล่านี้เงินเดือนสูง และรัฐบาลต้อง
จ่ายค่าเบี้ยเลี้ยงด้วย พระยาพระราชพิธีพินิจบาลหาทางลดค่าใช้จ่ายการทำโฉนดโดย
ว่าจ้างนักเรียนวัดนิเวศน์ธรรมประวัติเขียนโฉนด ส่วนค่าตอบแทนเดือนละ ๑๒ -
๓๐ บาท แล้วแต่ความสามารถ^๒

วิธีการตรวจและแจกโฉนดที่ดิน

ก่อนแจกโฉนดที่ดินแก่ราษฎร ขั้นตอนที่สำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การ
ตรวจโฉนด การตรวจโฉนดเป็นเรื่องจำเป็นเพื่อป้องกันการผิดพลาดและตกหล่น
นอกจากนี้เจ้าของที่ดินควรรับผิดชอบในการตรวจสอบความถูกต้องของโฉนดของตน
ตั้งแต่แรกลงมือจนกระทั่งออกมาในรูปโฉนดที่ดินที่สมบูรณ์^๓ ในขณะที่กำลังเขียนและ
ตรวจสอบ กองข้าหลวงเกษตรออกประกาศล่วงหน้า (ดังรูปที่ ๒) เพื่อผู้ที่เกี่ยวข้องกับ
ที่ดินจะมีโอกาสโต้แย้งความไม่ถูกต้องเกี่ยวกับที่ดินนั้น และจะมีประกาศออกมา
อีกครั้งหนึ่ง (ดังรูปที่ ๓) เมื่อกำหนดวันแจกโฉนดที่ดินแต่ละรุ่น^๔

^๑ เรื่องเดียวกัน.

^๒ เรื่องเดียวกัน.

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๒/๒ รายงานกองข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๒

^๔ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๒/๑ หนังสือของพระยาพระราชพิธีพินิจบาลเรียนเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๕๕.



(แบบที่ ๑๔)

ประกาศ

บอก ล่วง หน้า จะ แจก โฉนด สำหรับ ที่ ดิน
ใน

- (๑) ทุ่ง บ้าน..... ตำบล..... อำเภอ.....
- (๒) ทุ่ง บ้าน..... ตำบล..... อำเภอ.....
- (๓) ทุ่ง บ้าน..... ตำบล..... อำเภอ.....

แขวงเมือง.....

พระยา ประชาชีพ บริบาล ข้าหลวง เกษตร จัดการ ที่ดิน ขอ ประกาศแก่ บรรดา
ผู้หนึ่งผู้ใด ซึ่งมี กิจ ธุระ เกี่ยว ข้อง ด้วย ที่ ดิน ใน จังหวัด ทุ่ง บ้าน ตำบล
แต่ อำเภอ ดังได้ กล่าว ไว้ข้างต้น นี้ ให้ทราบทั่ว กัน ว่า

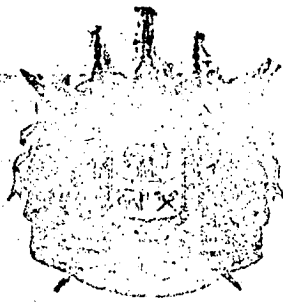
การ ใต้ สนวน เขต ที่ ใน ตำบล ซึ่ง กล่าว ไว้ข้างต้น นั้น เจ้าพนักงาน ได้
สำรวจ พิสูจน์ เขต ที่ดิน แล เตรียม โฉนดไว้ จวน จะ สำเร็จ บริบูรณ์ อยู่แล้ว ได้
ตกลง ไว้ว่า จะ ใต้ เริ่ม ลง มือ แจก โฉนด สำหรับ ที่ดิน ใน ตำบล ที่ กล่าว มา แล้ว นั้น
ตั้งแต่ เดือน..... ศก..... เป็น ต้น สืบไป

เพราะ ฉะนั้น ถ้า ผู้หนึ่งผู้ใด มี ธุระ เกี่ยวข้อง แก่ เรื่อง กรรมสิทธิ์ ที่ ดิน ใน ตำบล
ซึ่ง กล่าว มา แล้ว นั้น ก็ ให้มา ร้อง ยื่น ที่ พัก ข้าหลวง เกษตร ซึ่ง ตั้งอยู่ที่
สภากรราชประยูร พระราชวัง บางปิ่น แต่ภายใน วันที่..... เดือน.....
ศก..... ตั้งแต่ เวลา ๓ โมง เข้าไป จน บ่าย ๔ โมง เย็น ทุก วัน ใน วัน ซึ่ง
ที่ ทำการ เปิด เปน กำหนด

ข้าหลวง เกษตร จัด การ ที่ดิน

ที่ พัก ข้าหลวง เกษตร

วัน ใ..... เดือน..... ศก.....



แบบที่ ๓๒

ประกาศ

กำหนดวันแจกโฉนดอย่างใหม่

สำหรับที่ดิน

บ้าน.....ตำบล.....อำเภอ.....
แขวงเมือง.....



พระยาประชาชีพบริบาล ข้าหลวงเทศาภิบาล ขอประกาศแก่ อำเภอ, กำนันผู้ใหญ่บ้าน ซึ่ง ปกครอง
ท้องที่บ้าน.....ตำบล.....อำเภอ.....แขวงเมือง.....
ให้ทราบทั่วกันว่า

ด้วยโฉนดอย่างใหม่ ตามประกาศ กระแส พระบรมราชโองการ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน รัตนโกสินทร
ศก ๑๒๐ สำหรับที่ดินในบ้าน.....ตำบล.....อำเภอ.....
แขวง.....นั้น กองข้าหลวงเทศาภิบาล ได้ทำสำเร็จ บริบูรณ์ แล เป็น คราวที่ควร จะ แจก ให้
แก่ราษฎร ผู้ถือที่ดิน รับไป หวงห้าม ที่ดินใน จังหวัด นั้นได้แล้ว

เพราะฉะนั้นจึงได้ ประกาศ บอก กำหนด วัน ที่จะ แจกโฉนดใหม่ มา ขอให้ป่าว ร้องให้ผู้ถือที่ดิน แต่ผู้ใด
ที่มี ขูระ เกี่ยวข้อง ด้วยที่ดิน ใน จังหวัดที่ กล่าว แล้ว นั้น นำ คราวแดง, คราวทอง, แล สิ่งสำคัญ เดิม สำหรับที่ดิน มา
รับโฉนดอย่างใหม่ ที่ว่าการ ข้าหลวงเทศาภิบาล ที่ดินซึ่งตั้ง อยู่.....
ในวันที่.....เดือน.....รัตนโกสินทร ศก.....ให้ เป็น การ เสร็จ ไป
เพราะ กระทรวง เกษตรธิการ จะได้ประกาศ ยก เลิก สิ่ง สำคัญ เดิมสำหรับที่ดินใน คำบถนั้นตามประกาศแล้ว

ข้าหลวงเทศาภิบาล

ประกาศ มา ณวันที่.....เดือน.....รัตนโกสินทร ศก.....

รายชื่อ ผู้ถือที่ดิน ซึ่งจะให้นำ คราวแดงใบจอง ใบเหยียบ ย่ำ แล สิ่ง สำคัญ เดิมสำหรับที่ดิน มารับ โฉนด
อย่างใหม่ในวันที่.....เดือน.....รัตนโกสินทร ศก.....นั้นดังนี้ คือ :-

ที่มา :- หจร., รัชกาลที่ ๕, กษ.๕,๒/๓ รายงานข้าหลวงเทศาภิบาล

การแจกโฉนดที่ดินเป็นขั้นตอนที่ละเอียดลอออีกขั้นหนึ่ง ในการนี้ต้องให้เจ้าหน้าที่อย่างน้อย ๔ คน คนที่หนึ่ง ลิดจำนวนเนื้อที่ดินที่จะออกชำระค่าธรรมเนียม คนที่สองทำหน้าที่เขียนเรื่องราวขอรับโฉนดและพิมพ์ลายมือ คนที่สามเป็นผู้ตรวจโฉนดที่จะแจกให้ตรงกับใบไต่สวนและคู่มือสมุดสำรวจรายชื่อ สมุดสำรวจที่ดิน และแผนที่หลังโฉนด และคนที่สี่เป็นผู้เขียนใบเสร็จและเรียกเงินค่าธรรมเนียม^๑ อย่างไรก็ตามปัญหาที่เกิดขึ้นในการแจกโฉนดก็คือ เจ้าของที่ดินบางรายไม่สนใจที่ดินของตนโดยไม่ทราบว่าเขตที่ดินของตนเป็นอย่างไร หรือบางคนให้ผู้อื่นมารับแทน^๒

การแจกโฉนดที่ดินครั้งแรกเริ่มเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ ที่พระที่นั่งวิมลราชสถาน พระราชวังบางปะอิน เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์และพระยาประชาธิปไตยได้นำโฉนดที่ดินหลวงตำบลบ้านวัดยม ทูนเกล้าฯ ถวายพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ๑ ฉบับ พร้อมกับโฉนดของราษฎรอีก ๓ ฉบับ เพื่อทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานแก่ราษฎรเป็นฤกษ์^๓

ในขณะที่ลงมือแจกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรนั้น รัฐบาลได้กำหนดยกเลิกหนังสือสำคัญเดิม เช่น ที่ตำบลเกาะเกิด อำเภอบางบาล^๔ และตำบลสาระโว อำเภอบางบาล

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) แผนกทะเบียน เล่ม ๔๕ เรื่องที่ ๒๖๐๕ หนังสือของขุนวิเศษภูมาธร ถึงขุนภูมิพิทยาภรณ์ ปลัดกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๔๕๒.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๒ รายงานกองข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๒.

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาธิปไตย เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๔ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๓๕ เรื่องที่ ๑๗๕๔ "ประกาศบอกยกเลิกตราแดงใบจองใบเหยียบย่ำเดิมสำหรับที่ดินในตำบลบ้านเกาะเกิด ตำบลเกาะเกิด อำเภอบางบาล เมืองกรุงเก่า ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๔"

วังน้อย^๑ มณฑลกรุงเก่า เป็นต้น

การออกโฉนดที่ดินเป็นงานละเอียดและใหม่ ชั้นเอนแต่ละชั้นในการจัดทำโฉนดต้องละเอียดถี่ถ้วนเพื่อความถูกต้องและป้องกันปัญหาการวิวาทที่อาจจะเกิดขึ้นได้ แม้ได้เคยมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหลายชนิด แต่หนังสือเหล่านั้นไม่ได้แสดงเนื้อที่ที่ดินที่แน่นอน และส่วนใหญ่มีขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่รัฐบาลในการจัดเก็บภาษีอากรเท่านั้น ดังได้กล่าวมาแล้วว่าการออกโฉนดที่ดินเป็นงานละเอียดและใหม่ การดำเนินการจึงล่าช้า เนื่องจากเจ้าหน้าที่ยังไม่คุ้นเคย นอกจากนี้ขั้นตอนบางประการหยาบหยาบมากเกินไป เช่น ใบเดินทุ่งกับใบไต่สวนหมายเขตที่ดินมีลักษณะคล้ายคลึงกัน จนในที่สุดต้องยกเลิกใบเดินทุ่ง ด้วยเหตุนี้ในเดือนตุลาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ มิสเตอร์แกรม ได้รายงานมาให้เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ทราบถึงความล่าช้าของการออกโฉนดว่า "การออกโฉนดนั้นได้ดำเนินการถูกต้องดี แต่การเป็นข่ามากไป คือตั้งแต่หอหะเบียจนไต่ตั้งเมื่อเดือนพฤษภาคมจนถึงเวลานี้ (เดือนธันวาคม...ผู้เขียน) ไต่ออกโฉนดไปเพียง ๕๕๐ ฉบับ"^๒

หากพิจารณาการทำงานของกองข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินแล้ว ข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินเอาใจใส่ในการทำงานมาก และพยายามขยายงานออกไปให้กว้างขวางเสมอ หลังจากฝึกให้บุคคลในกองข้าหลวงเกษตรรู้จักงานแล้ว ได้ให้ออกใบทำการรังวัดตามลำพัง ความล่าช้าเกิดขึ้นด้วยเหตุผลดังกล่าวมาแล้ว รวมทั้งต้องอธิบายให้ราษฎรเข้าใจและเห็นประโยชน์ของโฉนดที่ดินแบบใหม่ด้วย งานนี้จึงมีใช้

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๓๕ เรื่องที่ ๑๗๕๖ "ประกาศบอกยกเลิกตราแดง ใบจองใบเหยียบย่ำเดิม สำหรับที่ดินในตำบลสาระโว อำเภอพระราวง เมืองกรุงเก่า ลงวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔"

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔/๗ หนังสือของมิสเตอร์แกรม เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

งานที่จะทำได้รวดเร็วขึ้น

บุคคลากรในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน

กองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตร

ดังที่กล่าวมาแล้วว่า พระยาประชาชีพบริบาลเป็นบุคคลสำคัญในการดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เมื่อได้ฝึกหัดให้เจ้าพนักงานในกองข้าหลวงเกษตรคุ้นเคยกับการหมายเขตที่ดินแล้ว พระยาประชาชีพบริบาลได้จัดตั้งกองต่าง ๆ แยกย้ายกันไปรังวัดหมายเขตที่ดินเพื่อให้งานขยายไปอย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น เพราะว่าการออกสำรวจหมายเขตที่ดินทำได้เฉพาะในฤดูแล้งเท่านั้น^๑ กองสำรวจแต่ละสายมีหน้าที่ตรวจสอบและแจกใบไต่สวนให้แก่ราษฎรโดยตรง^๒ อย่างไรก็ตามแม้จะเสริมกำลังคนเพิ่มขึ้นหลายสาย งานมีอาจก้าวหน้าทันกับความต้องการ ถึงกับมีการตำหนิผลงานดังที่ได้กล่าวแล้ว

กองสำรวจแต่ละสายเรียกว่า กองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตร เป็นหน่วยงานซึ่งต้องการหัวหน้าที่มีความสามารถและสติปัญญา เพราะว่าจำเป็นต้องยึดหลักเกณฑ์และความยุติธรรมเนื่องจากทำงานสำคัญเกี่ยวกับกฎหมาย นอกจากนี้ยังติดต่อเกี่ยวข้องกับคนส่วนมาก บุคคลที่จะดำรงตำแหน่งเป็นผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรควรมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ คือ

^๑ หจจ., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนดเล่ม ๓๕ เรื่องที่ ๑๗๕ หนังสือของพระยาประชาชีพบริบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๒ หจจ., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาชีพบริบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

๑. เนื่องจากผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรมีหน้าที่ใกล้เคียงการวิวาท จึงจำเป็นต้องรุกฎหมายบ้าง หากผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรไม่สามารถยุติการวิวาท การออกโฉนดจะล่าช้าออกไปอีก

๒. ควรเป็นผู้ที่มีความสามารถในทางการปกครอง เพราะต้องทำงานเกี่ยวข้องกับบุคคลจำนวนมาก

๓. ต้องเป็นผู้ที่มีความรู้เกี่ยวกับการหมายเซตริงวัดที่ดินอย่างแจ่มแจ้ง เพราะว่าเป็นหัวหน้าในกองสำรวจแต่ละกอง^๑

กองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรกองหนึ่งประกอบด้วยเจ้าพนักงาน ๕ คน เป็นส่วนใหญ่ ในระยะแรกกองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรทำงานไม่เต็มที่ ด้วยเหตุนี้ในวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕ พระยาประจักษ์พบริบาลจึงได้มีคำสั่งไปยังกองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรโดยอธิบายวิธีการสำรวจที่ดินให้เป็นที่เข้าใจกันยิ่งขึ้น และยังคงกำชับให้ทำงานอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย โดยกล่าวว่า

. . . กองข้าหลวงเกษตรจะต้องทำการให้ได้ในเดือนหนึ่งมีกำหนดเป็นจำนวนวัน ๒๕ วันทุกเดือน หรือตลอดฤดูแล้ง ต้องทำการให้ได้จำนวนวัน ๑๕๐ วัน เป็นกำหนด แลในวันหนึ่งกองหนึ่งต้องเดินสำรวจให้ได้อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า ๓๐๐ ไร่ หรือสายละ ๓๕๐ ไร่ เป็นอัตราที่จะต้องทำเสมอทุกวัน. . .^๒

ใน พ.ศ. ๒๔๔๔ อันเป็นปีแรกในการออกโฉนดที่ดิน มีกองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตร ๕ กอง^๓ ในปีถัดมาได้มีการประกาศขยายการออกโฉนดที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ

^๑ หจข., รัชกาลที่ ๕, กษ. ๔.๒/๒ รายงานกองข้าหลวงเกษตรจัดที่ดินรัตนโกสินทรศก ๑๒๕.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนดเล่ม ๕๕ เรื่องที่ ๒๗๑๕ "คำสั่งพระยาประจักษ์พบริบาล ข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินให้แกกองผู้ช่วยซึ่งจะได้ออกไปทำการสำรวจเซตริงวัดที่ดิน ลงวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕"

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประจักษ์พบริบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

กองผู้ช่วยข้าหลวงเกษตร ได้เพิ่มขึ้นอีก ๕ กอง^๑ และในปีต่อ ๆ มา ได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ เนื่องจากได้ขยายการออกโฉนดที่ดินออกไปในมณฑลอื่น ๆ ด้วย

การแต่งตั้งข้าหลวงเกษตรที่สองหรือรองข้าหลวงเกษตร

โฉนดที่ดินที่ถูกต้อง ต้องลงชื่อและประทับตราข้าหลวงเกษตร ผู้บัญชาการเมืองและนายอำเภอ ขณะที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ ใน พ.ศ. ๒๔๔๕ นั้น พระยาประจักษ์ศิลปบริบาลซึ่งดำรงตำแหน่งข้าหลวงเกษตรช่วยมีอาการหนักมากทำให้การลงชื่อในโฉนดต้องหยุดชะงัก อย่างไรก็ตามรัฐบาลได้ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาว่าจะมีการแจกโฉนดในเดือนธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๕ จำนวน ๓ ตำบล คือ ตำบลบ้านสวนใหญ่ ตำบลบางตะนาวศรี และตำบลบ้านแขก ตลาดขวัญ^๒ เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ได้แก้ไขปัญหากการลงชื่อในโฉนดโดยทูลเกล้าฯ เสนอขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้มิข้าหลวงที่สองทำการแทนข้าหลวงใหญ่^๓ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ แต่งตั้งให้พระยาวิเศษภักไชยดำรงตำแหน่งรองข้าหลวงเกษตรมณฑลกรุงเทพฯ และกรุงเทพฯ หน้าที่ที่พระยาวิเศษภักไชยกระทำคือตรวจโฉนดและบัญชีค่าธรรมเนียม รวมทั้งลงชื่อในโฉนดแทนข้าหลวงเกษตร^๔

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๒ รายงานกองข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดิน รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๒.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๕๔ เรื่องที่ ๒๗๓๒ ประกาศแจกโฉนดที่ดินในตำบลสวนใหญ่ ตำบลบางตะนาวศรี และตำบลบ้านแขก ตลาดขวัญ

^๓ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ กรามบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๔ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ (ใหม่) แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๕๗ เรื่องที่ ๒๖๗๔ หนังสือของพระยาวิเศษภักไชย เรียนเจ้าพระยาเทเวศร์-วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

ผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการ

การขยายการออกโฉนดที่ดินให้กว้างขวางออกไป เป็นผลให้การพิจารณาพิพากษาคดีขยายตัวตามไปด้วย ดังเช่น การออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่าในฤดูแล้ง พ.ศ. ๒๔๔๔ ได้โฉนด ๑๐,๐๐๐ ฉบับเศษ จำนวนคดีมีถึง ๒๔๗ เรื่อง ในปีต่อมา ข้าหลวงเกษตรมีโครงการจะขยายการออกโฉนดที่ดินถึง ๓๐,๐๐๐ โฉนด พระยาประชาธิปไตยพริบาลเห็นว่าจำนวนคดีคงจะเพิ่มมากขึ้น อาจได้ถึง ๓ เท่าซึ่งรวมเป็นคดี ๗๔๑ เรื่อง เมื่อเป็นเช่นนี้ข้าหลวงเกษตรซึ่งเป็นผู้พิจารณาและพิพากษาคดีได้โดยเด็ดขาดเพียงผู้เดียวไม่สามารถทำงานไต่ทันกับการออกโฉนดที่ดินได้ ด้วยเหตุนี้พระยาประชาธิปไตยพริบาลจึงขอผู้พิพากษาช่วยทำงานทางศาลตุลาการ^๑ อย่างไรก็ตาม การขอตำแหน่งผู้พิพากษานั้น กระทรวงยุติธรรมอาจจะไม่พอใจ ความจริงข้าหลวงเกษตรต้องการข้าหลวงพิเศษซึ่งมีอำนาจพิพากษาคดีเท่านั้น มีใช้ดำรงตำแหน่งผู้พิพากษา ด้วยเหตุนี้เพื่อมิให้เกิดปัญหา ตำแหน่งผู้พิพากษาจึงเปลี่ยนเป็นผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระราชทานตำแหน่งนี้เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๕ ตามคำกราบบังคมทูลของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์^๒ ผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการ มีหน้าที่พิจารณาไต่สวนเปรียบเทียบคดีแต่ไม่เด็ดขาด หากมีความไม่พอใจในคำตัดสินจะส่งสำนวนที่พิจารณาแล้วพร้อมกับคำร้องคัดค้านคำเปรียบเทียบ

^๑หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๕๖ ตอนที่ ๑ เรื่องที่ ๒๖๒๖ หนังสือของพระยาประชาธิปไตยพริบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔/๕ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูลรัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๕.

เทียบมายังชาหลวง หากคิดมีราคาเกินกว่า ๑๖๐ บาท คุณความต้องส่งสำนวนและ
คำร้องคัดค้านมายังกระทรวงยุติธรรม^๑

ชาหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน

สาเหตุที่เกิดคำแห่งชาหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินเนื่องจากในเดือน
กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๗ มีสเตอร์แกรม (Graham) ได้เดินทางจากกัณฑ์เข้ามา
ในกรุงเทพฯ กระทรวงเกษตราธิการจึงขอให้ตรวจตราการทำงานในหอดทะเบียน
เพราะว่ามีสเตอร์แกรมมีความรู้และเข้าใจในเรื่องนี้^๑ มีสเตอร์แกรมได้รายงาน
คำนิทานทำงานของกองชาหลวงเกษตร ในขณะที่เดียวกันได้ชมเชยการทำงานของ
หอดทะเบียนที่ดินว่าไต่ผลและก้าวหน้า พระยาประชาติพิบาลจึงกราบบังคมทูลพระบาท
สมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ปฏิเสธคำกล่าวหาของมีสเตอร์แกรม และกล่าวว่างานในหอด
ทะเบียนยุ่งยากไม่เป็นระเบียบ เงินค่าธรรมเนียมขาดหายไปประมาณ ๔,๐๐๐ บาท^๒
ในระยะเดียวกันพระยาประชาติพิบาลได้ยื่นรายงานถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์
เกี่ยวกับข้อบกพร่องของหอดทะเบียนที่ดิน และได้เสนอการแต่งตั้งผู้ดูแลตรวจตราการ
งานในหอดทะเบียนพร้อมทั้งคำเนิให้อยู่ในระเบียบอันเดียวกัน^๓ พระคำริของพระเจ้า
นงเยาวาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพที่ขุนเกล้าฯ เสนอต่อพระบาทสมเด็จพระ
จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ตรงกันกับความคิดของพระยาประชาติพิบาล คือ ควรมี

^๑ เรื่องเดียวกัน, "ประกาศเพิ่มเติมประกาศออกโฉนดที่ดินว่าด้วยตำแหน่ง
ผู้ช่วยชาหลวงเกษตรจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔"

^๒ หจช., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔/๗ หนังสือของพระยาประชาติพิบาลกราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๑๕
มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๗.

^๓ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของพระยาประชาติพิบาล เรียบเจ้าพระยา
เทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๗.

ผู้ตรวจรายงานของหอทะเบียญ^๑ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงเห็นด้วยจึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ พระเจ้าน้องยาเธอกรมหมื่นมหิศรราชหฤทัย และเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ประทับกัน^๒ อย่างไรก็ตาม เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ไม่ได้ไปร่วมประชุมปรึกษารั้งนี้เนื่องจากป่วย

ในเดือนสิงหาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ นายมอริส มีแล เจ้าพนักงานของรัฐบาลฝรั่งเศสประจำอินโดจีนได้มาขอขงงานการออกโฉนดที่ดิน นายมีแลได้ไปหามิสเตอร์ กิบลิน (Giblin) เจ้ากรมกรมแผนที่โดยกล่าวชมเชยการจัดการที่ดินในไทย แต่ทำหน้าที่ว่าชาวผู้ตรวจการ ด้วยเหตุนี้เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ จึงได้มีคำสั่งให้ มิสเตอร์กิบลินและมิสเตอร์ เอ.เจ. เออร์วิน รองเจ้ากรมกรมแผนที่ เป็นผู้ตรวจการในกองข้าหลวงเทศรและหอทะเบียญทุกแห่งในเดือนพฤศจิกายน^๓ อย่างไรก็ตามในเดือนธันวาคม เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ได้ทูลเกล้าฯ เสนอขอพระบรมราชานุญาตแต่งตั้งกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน^๔ ซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงเห็นด้วย และทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ย้ายพระยาประจำชีพรับบาลจาก

^๑ เรื่องเดียวกัน, พระหัตถเลขาของสมเด็จพระเจ้ากรมหลวงดำรงราชานุภาพ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๓.

^๒ เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขา รัชกาลที่ ๕ ถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๓ หจข., รัชกาลที่ ๕, กษ. ๔/๑๓ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๔ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๒/๒ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

ข้าหลวงเกษมมณฑลกรุงเก่า และกรุงเทพฯ มาเป็นข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน ในขณะที่เดียวกันย้ายหลวงวิจารณ์เสาศีเจ้ากรมสารบรรณ สังกัดกระทรวงเกษตราธิการ ตำแหน่งรองผู้ช่วยข้าหลวงเกษมทำหน้าที่ข้าหลวงเกษมประจำมณฑลกรุงเก่า และให้พระยาวิเศษภุชไชยเป็นข้าหลวงเกษมประจำมณฑลกรุงเทพฯ^๑

อำนาจและหน้าที่ของข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินแบ่งออกเป็น ๒ แผนก คือ แผนกธุรการทำหน้าที่ตรวจการงานทั้งหลายในกองข้าหลวงเกษมและหอทะเบียนที่ดิน เมื่อข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินสงสัยเรื่องใด ข้าหลวงเกษมและนายทะเบียนต้องชี้แจงให้เข้าใจ หน้าที่นี้ขึ้นอยู่กับกระทรวงเกษตราธิการ หน้าที่อีกประการหนึ่งคือ หน้าที่ตุลาการขึ้นอยู่กับกระทรวงยุติธรรม มีอำนาจในการพิจารณาและพิพากษาคดีในหน้าที่ข้าหลวงเกษม ข้าหลวงเกษมมีอำนาจแค่เพียงไต่สวนและเปรียบเทียบเท่านั้น ส่วนผู้ช่วยข้าหลวงเกษมจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการซึ่งเดิมขึ้นกับข้าหลวงเกษมให้มาขึ้นอยู่กับข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน และให้เรียกว่าผู้ช่วยข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน^๒ และในปี พ.ศ. ๒๔๔๕ ได้มีการจัดตั้งตำแหน่งรองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินอีกตำแหน่งหนึ่ง เพื่อช่วยเหลืองานของข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน^๓

๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๘๕ เรื่องที่ ๓๘๙๑ พระราชกฤษฎีกาของรัชกาลที่ ๕ ถึงพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๒๒ "ประกาศตั้งกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๘๘ และ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๒๒ "ประกาศตั้งข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน และข้าหลวงเกษม ลงวันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๘๕.

๒ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๒๒ "ประกาศตั้งกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๘๘ - ๕๘๙.

๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๒๓ "ประกาศตั้งรองข้าหลวงตรวจการที่ดิน วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๔๕" หน้า ๕๕๓.

การรักษาทะเบียนที่ดิน

นอกจากการออกโฉนดที่ดินซึ่งจัดไว้ว่าเป็นงานสำคัญอย่างหนึ่งแล้ว การรักษาทะเบียนโฉนดจัดไว้เป็นงานที่จำเป็นเท่าเทียมกัน ทั้งนี้เนื่องจากหากเกิดปัญหาวิวาท หนังสือสำคัญซึ่งรัฐบาลเก็บไว้อยอมเป็นหลักฐานยืนยันอย่างมั่นคงถาวร เหตุนี้ รัฐบาลจึงต้องมีหน่วยงานซึ่งทำหน้าที่นี้โดยเฉพาะ ดังนี้

การจัดตั้งหอทะเบียนประจำเมืองต่าง ๆ

หน่วยงานที่สำคัญอีกหน่วยหนึ่งนอกเหนือจากกองข้าหลวงเกษตร คือ หอทะเบียนที่ดิน หน่วยงานหน่วยนี้มีหน้าที่เก็บรักษาทะเบียนโฉนดและทำหน้าที่โอนทะเบียนกรรมสิทธิ์ของราษฎร นับได้ว่าหน่วยนี้เป็นหัวใจสำคัญในการเก็บหลักฐานไว้อืนยันในกรณีที่โฉนดเกิดเป็นปัญหา ด้วยเหตุนี้ในประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ข้อ ๕ ได้บัญญัติไว้ว่า

. . . ข้อ ๕ เมื่อใดลงมือจัดการตามประกาศนี้ในเมืองใดให้เสนาบดีกระทรวงเกษตรราชการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษาทะเบียนที่ดินในเมืองนั้น

จากประกาศดังกล่าวแสดงว่าเมืองใดที่ได้ประกาศออกโฉนดที่ดินแบบใหม่แล้วจะได้มีการจัดตั้งหอทะเบียนประจำเมืองเหล่านั้น เช่น เมื่อได้ประกาศออกโฉนดที่ดินในมณฑลกรุงเก่า ในวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ได้ประกาศตั้งหอทะเบียนเมืองกรุงเก่าที่หอสภาการราชประยูร พระราชวังบางปะอิน เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔^๒ ที่มณฑลกรุงเก่า เมื่อวันที่ ๑๗

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๔๘.

^๒ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๘, "ประกาศกระทรวงเกษตรราชการ เรื่อง ตั้งหอทะเบียนแลตั้งข้าหลวงเกษตรแทนกรมการตำแหน่งเกษตรราชการชั่วคราว แลตั้งเจ้าพนักงานทะเบียนเมืองกรุงเก่า ๒๓ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๔๑๗ - ๔๑๘.

กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔^๑ เป็นต้น

งานของหอทะเบียนที่ดิน

หน้าที่สำคัญที่สุดของหอทะเบียนที่ดินซึ่งได้กล่าวมาแล้ว คือ การรักษาทะเบียนที่ดินโดยเก็บโฉนดที่ได้ออกแก่ราษฎรไว้เป็นหมวดหมู่ นอกจากนี้ยังทำหน้าที่รักษาหนังสือสำคัญเก่า ๆ เช่น ตราแดง ตราจอง ใบทะเบียนย่าของเดิมสำหรับที่ดินไว้ด้วย^๒ การเก็บรักษาหนังสือสำคัญไว้อย่างเป็นระเบียบก็เพื่อที่จะตรวจสอบได้อย่างสะดวก

วิธีเก็บรักษาทะเบียนหนังสือสำคัญ

หอทะเบียนมีสมุดสำคัญ ๒ เล่ม ในการรักษาทะเบียนที่ดิน คือ

๑. สมุดทะเบียนโฉนดที่ดิน
๒. สมุดหนังสือสำคัญ

สมุดทะเบียนโฉนดที่ดิน คือ สมุดที่รวมโฉนดฉบับหลวงซึ่งได้แจกโฉนดสำหรับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้ควรได้รับไปแล้วโดยแยกเป็นอำเภอ สมุดเล่มหนึ่งมีโฉนด ๒๐๐ ฉบับ โฉนดแต่ละฉบับมีเลขหมายตั้งแต่ ๑ - ๒๐๐ เรียงตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีเลขหมายเล่ม สมุด คือ สมุดเล่มหนึ่ง เล่มสอง เล่มสาม และต่อ ๆ ไป^๓

^๑หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกข้าหลวง โฉนด เล่ม ๓๕ เรื่องที่ ๑๗๕๕ พระราชหัตถเลขาของ รัชกาลที่ ๕ ถึง เจ้าพระยา เทเวศร์วังษวิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๒รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๐.

^๓หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาชีพวิบาล ถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วังษวิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

สมุดหนังสือสำคัญ เป็นสมุดสำหรับรวบรวมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินต่าง ๆ และหนังสือสำคัญซื้อขาย สมุดเล่มนี้ไ้รวบรวมเรื่องราวเฉพาะที่ดินเป็นแปลง ๆ ไปว่าที่ดินแปลงนั้น ๆ มีหนังสือสำคัญเดิมและมีการซื้อขายแลกเปลี่ยนกันอย่างไร เมื่อไ้รวบรวมเฉพาะแปลงแล้วจะไ้รวมเข้าเป็นตำบลอีกครั้งหนึ่ง ในกรณีที่เป็นตำบลใหญ่สมุดจะมีขนาดใหญ่เกินไป จะแยกสมุดออกเป็นเล่ม ๑ ก ๑ ข หรือ เล่ม ๒ ก ๒ ข อีกส่วนหนึ่ง^๑

นอกจากนี้หออทะเบียนที่ดินมีสมุดสำคัญอีก ๒ เล่ม คือ

๑. สมุดสารบัญชื่อ หรือสมุดอินเด็กชื่อ
๒. สมุดสารบัญที่ดิน หรือ สมุดอินเด็กที่ดิน

สมุดสารบัญชื่อ ไ้รวบรวมชื่อเจ้าของโฉนดที่ดินเข้าเป็นหมวดหมู่ตามเสียงที่ปรากฏของตำบลหนึ่ง ๆ เช่น เจ้าของที่ดิน ชื่อ นายกัหรือนายกด้ จะรวมเข้าอยู่ในอักษร ก หรือ นายเนิน นายหนู จะรวบรวมอยู่ในอักษร น^๒ ตารางข้างท้าย (ดูรูปที่ ๘) ไ้บอกเครื่องหมายที่จะคนควาทะเบียนโฉนด และหนังสือสำคัญไ้อย่างสะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น ข้าหลวงเทศรเห็นความสำคัญของสมุดสารบัญรายชื่อมากกัเช่น เมื่อหออทะเบียนเมืองฉะเชิงเทราทำฉิกระเบียบ เช่น เจ้าของโฉนดชื่อ กิมไ้ เจ้าคนักงานบันทึกลงในหมู่อักษร ก บ้าง อักษร ด บ้าง หรือเจ้าของโฉนดชื่อทวม ในสมุดจะปรากฏในหมู่อักษร ท บ้าง อักษร ว บ้าง พระยาประชาธิพัรบิบาลจึงเห็นว่าควรปรับแก้ไข^๓

^๑ เรื่องเดียวกัน.

^๒ เรื่องเดียวกัน.

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกสารบรรณ เล่ม ๒๑ เรื่องที่ ๕๑๘ หนังสือของพระยาประชาธิพัรบิบาล เรียนพระยาศรีสุนทรโวหาร ลงวันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. ๒๔๕๑.



(แบบที่ ๒)

สารบัญรายชื่อผู้หวงห้าม

ตำบล

อำเภอ

เมือง

มณฑล

ชื่อผู้หวงห้าม	ตั้งบ้านเรือนอยู่ หมู่บ้านที่	ภรรยาหรือสามี	บิดา	มารดา	ชื่อที่ดิน			สารบัญรวม	สารบัญที่ดิน	เลขหมาย ไปสู่สารบัญสมุดต่าง ๆ				จุดหมายเหตุ
					ไร่	งาน	วา			หนังสือสำคัญ		โฉนด		
										เล่ม	หน้า	เล่ม	หน้า	

ที่มา: - หจข. รัชกาลที่ ๕, กษ. ๔๒/๓ รายงานชาหลวง, กษ. ๓๖

สมุดสารบายที่ดิน สมุดเล่มนี้ใช้สำหรับคทะเบี่ยนที่ดินเฉพาะที่พบแต่เพียงเลขหมาย จะเห็นได้ว่าตารางข้างซ้ายสุดเป็นเลขหมายที่ดิน ถัดมาเป็นรายชื่อเจ้าของที่ดิน ตารางต่อมาเป็นสารบายที่จะใช้คนควาเกี่ยวกับโฉนดฉบับนั้น ๆ ได้ (ดูรูปที่ ๕) การรวบรวมสารบายที่ดินโดยหมายเลขนี้ทำเป็นอำเภอ ทั้งนี้เพราะว่าต้องทำเลขหมายที่ดินให้เรียงกันเป็นระวาง ระวางหนึ่งรวมกันเป็นหลายตำบล

ถ้าพิจารณาถึงความจำเป็นของสมุดทั้งสองเล่มนี้แล้ว จะเห็นได้ว่ามีความสำคัญสำหรับงานที่ดินมาก เจ้าพนักงานสามารถใช้สมุดสองเล่มนี้ตรวจคทะเบี่ยนที่ดินนับว่าเป็นการสะดวกแก่งานในภายหน้า เพราะว่า การคทะเบี่ยนที่ดินในอนาคตจะเป็นเรื่องที่ยุ่งยากมากขึ้น เนื่องจากจำนวนผู้ครอบครองที่ดินเพิ่มสูงขึ้น

การแกทะเบี่ยนหนังสือสำคัญ

หน้าที่สำคัญอีกประการหนึ่งของหอทะเบี่ยนที่ดิน คือ เจ้าพนักงานหอทะเบี่ยนมีหน้าที่แกทะเบี่ยนในโฉนดกับสมุดสารบายสองเล่ม การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานหอทะเบี่ยนแกทะเบี่ยนก่อน ดังปรากฏเป็นข้อความเดียวกันในประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ข้อ ๑๒ และพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗ มาตรา ๓๕ ว่า

... ผู้ใดได้รับประโยชน์เกี่ยวของด้วยเรื่องที่ดิน ซึ่งได้รับโฉนดตามประกาศนี้ คือ โดยการซื้อขายให้ปันแลกเปลี่ยนรับมรดกเช่าถือ จำนำหรือไถ่ถอน เป็นต้น ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานหอทะเบี่ยนสอบแกทะเบี่ยนตามขอ มั่งคัมแล้ว จึงเป็นอันไคกระทำการนั้นโดยถูกต้องของกฎหมาย มิฉะนั้นอย่าให้ถือว่าไคให้อ่านจอย่างไรแกกันเป็นอันขาด เว้นไคแต่ในการเช่าถืออันมีกำหนดไคเกิน ๓ ปี

๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาชีพวิบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องแกะทะเบียน. . .^๑

การแกะทะเบียนหนังสือสำคัญนั้นต้องแก้ไขในโฉนดทั้งสองฉบับรวมทั้งสมุด
สารบัญสองเล่มด้วย อย่างไรก็ตาม การแกะทะเบียนในสมุดสารบัญสองเล่มมี
ความแตกต่างกันตามลักษณะของการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมี ๒ แบบ คือ

๑. การแลกเปลี่ยนซึ่งเจ้าของเดิมขาดกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ขาย ให้ และ
ได้รับโดยทางมรดก

๒. การแลกเปลี่ยนซึ่งเจ้าของเดิมไม่ขาดกรรมสิทธิ์ ได้แก่ จำนำ
ขายฝาก และเช่าถือ

ในการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แบบที่หนึ่งนั้น เจ้าพนักงานทะเบียนที่ดินต้อง
ขีดฆ่าผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมด้วยหมึกแดง และจะเขียนชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ตามหมู่อักษร
และลำดับเลขหมายที่ดิน ส่วนการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แบบที่สอง เขียนกำหนดด้วย
อักษรย่อไว้ในช่องจดหมายเหตุข้างท้ายว่า ขผ. ซึ่งหมายความว่า ขายฝาก จน.
หมายความว่า จำนำ^๒

พระยาประชาธิปภิบาล เห็นว่าเจ้าพนักงานทะเบียนควรแก้ไขทะเบียน
ให้ถูกต้องและเรียบร้อย แล้วจึงลงชื่อและประทับตราให้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้
เพื่อป้องกันกรหลงลืม^๓

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน
พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๔๕. และ "พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก
๑๒๗" หน้า ๘๖ - ๘๗.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาธิปภิบาล ถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓เรื่องเดียวกัน.

ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องแกะทะเบียน . . .^๑

การแกะทะเบียนหนังสือสำคัญนั้นต้องแก้ไขในโฉนดทั้งสองฉบับรวมทั้งสมุด
สารบัญสองเล่มด้วย อย่างไรก็ตาม การแกะทะเบียนในสมุดสารบัญสองเล่มมี
ความแตกต่างกันตามลักษณะของการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมี ๒ แบบ คือ

๑. การแลกเปลี่ยนซึ่งเจ้าของเดิมขาดกรรมสิทธิ์ ได้แก่ ขาย ให้ และ
ได้รับโดยทางมรดก

๒. การแลกเปลี่ยนซึ่งเจ้าของเดิมไม่ขาดกรรมสิทธิ์ ได้แก่ จำนำ
ขายฝาก และเช่าถือ

ในการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แบบที่หนึ่งนั้น เจ้าพนักงานทะเบียนที่ดินต้อง
ขีดฆ่าผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมด้วยหมึกแดง และจะเขียนชื่อผู้รับกรรมสิทธิ์ใหม่ตามหมู่อักษร
และลำดับเลขหมายที่ดิน ส่วนการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แบบที่สอง เขียนกำหนดด้วย
อักษรย่อไว้ในช่องจดหมายเหตุข้างท้ายว่า ขผ. ซึ่งหมายความว่า ขายฝาก จน.
หมายความว่า จำนำ^๒

พระยาประชาชีพวิบาล เห็นว่าเจ้าพนักงานทะเบียนควรแก้ไขทะเบียน
ให้ถูกต้องและเรียบร้อย แล้วจึงลงชื่อและประทับตราให้ถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้
เพื่อป้องกันการหลงลืม^๓

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน
พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๔๘. และ "พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก
๑๒๗" หน้า ๘๖ - ๘๗.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๒/๑ หนังสือของพระยาประชาชีพวิบาล ถึงเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์
ลงวันที่ ๒๗ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓เรื่องเดียวกัน.

งานของเจ้าพนักงานตั้งที่กล่าวมาแล้วนั้น เป็นงานละเอียด และต้องการความรอบคอบอย่างมาก หากการรักษาทะเบียนไม่เป็นระเบียบจะทำให้การที่ดินประสบกับความยุ่งยาก ภัยเหตุนี้รัฐบาลได้แต่งตั้งบุคคลหรือคณะบุคคลออกไปตรวจการทะเบียนที่ดินในหอทะเบียนต่าง ๆ อยู่เสมอ เช่น มีสเตอร์แกรม ข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน เป็นต้น

หอทะเบียนที่ดินที่ได้เปิดทำการในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมี ๑๕ แห่ง ตามลำดับดังนี้ คือ หอทะเบียนเมืองกรุงเก่า กรุงเทพฯ นครไชยศรี ชลบุรี ฉะเชิงเทรา พิษณุโลก พิษณุ สุพรรณบุรี ปราจีนบุรี ลพบุรี อ่างทอง พิจิตร สมุทรสาคร นครนายก และสิงห์บุรี ส่วนหอทะเบียนที่ดินเมืองอื่น ๆ ได้เปิดทำการในสมัยต่อมา

การจัดตั้งกรมทะเบียนที่ดิน

ก่อนที่จะมีพระบรมราชโองการประกาศออกโฉนดที่ดินแบบใหม่ ได้มีผู้เสนอความคิดที่จะจัดตั้งกรมเกี่ยวกับที่ดินที่สำคัญ ๒ คน คือ พระยาประชาชีพวิบาล กับ มีสเตอร์รีเวค คาร์แนก (Rivett - Carnac) ที่ปรึกษากระทรวงพระคลังมหาสมบัติ และยังคงดำรงตำแหน่งอธิบดีกรมตรวจและกรมสารบัญชีอีกด้วย

ในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๓ พระยาประชาชีพวิบาลได้แสดงความคิดเห็นเสนอต่อเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ว่า งานในกระทรวงเกษตราธิการนั้น นอกจากจะประกอบด้วยกองกลาง กรมแร่ และกรมแผนที่แล้ว ควรจะก่อตั้งกรมที่ดินขึ้นเพื่อ "จัดการบาณูชี้ที่ดินทั้งปวง"^๒

^๑ สมุดอนุสรณ์ฉลองกรมที่ดินครบรอบ ๕๐ ปี พ.ศ. ๒๔๕๕, "ประวัติกรมที่ดิน"

หน้า ๑๘ - ๑๙.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๑/๔ หนังสือของพระยาประชาชีพวิบาล เรียบเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๓.

ต่อมาในเดือนมกราคมปีเดียวกัน มีสเตอร์ริเวต คาร์แนก ได้ยื่นรายงาน
ความเห็นต่อกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ เรื่องการจัดตั้งกรมเพื่อจัดการเรื่องที่ดิน
ซึ่งเป็นปัญหาที่ยากอย่างหนึ่งของรัฐบาล มีสเตอร์คาร์แนกได้เคยเสนอความคิด
เรื่องนี้มาครั้งหนึ่งแล้ว แต่รัฐบาลมิได้สนใจ ในครั้งนี้มีสเตอร์ริเวต คาร์แนก
ได้เสนอการจัดตั้งกรมเกี่ยวกับที่ดินอีกครั้งหนึ่ง โดยได้แสดงเหตุผลไว้ ดังนี้ คือ

๑. เพื่อที่จะยุติปัญหาโต้แย้งในการแบ่งชิงกรรมสิทธิ์ที่ดิน
๒. เพื่อจะได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินไว้เป็นหลักฐานแก่ผู้เป็นเจ้าของ
ที่ดินที่ถูกคั่ง
๓. เพื่อจะไม่เป็นการเปล่าประโยชน์ เพราะได้มีการทำแผนที่ราย
ละเอียดในมณฑลกรุงเทพฯ เรียบร้อยแล้ว

เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ สนใจการจัดตั้งกรมเกี่ยวกับที่ดินมาก จึงจะ
เห็นได้ว่าในเดือนมีนาคม พ.ศ. ๒๔๕๓ เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการได้กราบบังคม
ทูลพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ขอพระราชทานพระบรมราชานุญาตขอมิสเตอร์แกรม
แจกรมสรรพากรในสังกัดกระทรวงนครบาล มาเป็นที่ปรึกษาในการ "ตั้งแลนค้อฟ-
ฟิศ"^๒

การก่อตั้งกรมเกี่ยวกับที่ดินได้มีขึ้นหลังจากได้ประกาศออกโฉนดที่ดิน
อย่างใหม่ใน พ.ศ. ๒๔๕๔ แล้ว จุดประสงค์ในการจัดตั้งกรมเกี่ยวกับที่ดินนี้ก็เพื่อ

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๔/๑๐ หนังสือของมีสเตอร์ริเวต คาร์แนก กราบทูลพระเจ้าอนงยาเชอ กรมหมื่น
มหิศรราชหฤทัย ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๔๕๓.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนก
สารบรรณ เล่ม ๒ เรื่องที่ ๒๗ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคม
ทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๕๓.

"จะไ้รวบรวมยอดบายศรีที่หะเบียนที่คินทุกหัวเมืองไว้ เป็นกลางสำหรับกระทรวง
ควย"^๑ ควยเหตุนี้กรมเกี่ยวกับที่คินจึงให้ขอมูลเกี่ยวกับที่คินในหะเบียนทั่ว
ประเทศควย

เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ไ้ทูลเกล้าฯ เสนอร่างการแต่งตั้งกรม
เกี่ยวกับที่คินโดยให้ชื่อว่า กรมหะเบียนที่คิน และมีสเตอร์แกรมไ้ดำรงตำแหน่ง
เจ้ากรมหะเบียนที่คินคนแรก * ซึ่งพระบาทสมเด็จพะเจ้าอยู่หัวทรงพระราชทาน

๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔/๖ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่
๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๔.

* เจ้ากรมกรมหะเบียนที่คินในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพะจุลจอมเกล้า-
เจ้าอยู่หัว มีดังนี้ คือ

๑. นายคับดิน เอ.แกรม เป็นเจ้ากรมกรมหะเบียนที่คินคนแรก ตั้งแต่วันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔ พ้นจากตำแหน่งเมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๔๖
๒. พระหัตถ์ศรสารศุภกิจ (ภู) รับตำแหน่งเมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๔๖ และไ้รับพระราชทานเลื่อนยศเป็นพระยาอาหารบริรักษ์ ต่อมาป่วยเป็นโรคปัสสาวะพิการ ถึงแก่อนิจกรรม เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๗
๓. หลวงประมวญภูมิเทศ (เฮง วิริยศิริ) ในขณะที่พระยาอาหารบริรักษ์ดำรงตำแหน่งเจากรมนั้น หลวงประมวญภูมิเทศทำหน้าที่ปลัดกรมหะเบียนที่คิน หลังจากไ้พระยาอาหารบริรักษ์ถึงแก่อนิจกรรม หลวงประมวญภูมิเทศดำรงตำแหน่งผู้แทนเจ้ากรมกรมหะเบียนที่คิน ตั้งแต่วันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๗ ต่อมาไ้รับพระราชทานบรรดาศักดิ์เป็นพระประมวญภูมิเทศ ออกจากตำแหน่งเมื่อวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๔๕๒
๔. พระยาบรมบาทบารุง (แย้ม แสงชูโต) เป็นอธิบดีกรมหะเบียนที่คินคนแรก เมื่อวันที่ ๒๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๒.

พระบรมราชานุญาต ้วยเหตุนี้ กรมทะเบียนที่ดินจึงเกิดขึ้นในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๕^๑

งานของกรมทะเบียนที่ดิน

กรมทะเบียนที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบโดยแบ่งเป็นแผนกดังนี้ คือ

๑. แผนกกองกลาง ทำหน้าที่ธุรการทั่วไป
๒. แผนกทะเบียนที่ดินทั่วไป แผนกนี้ทำหน้าที่ดูแลจดทะเบียนที่ดินและรวบรวมข้อมูลในหอทะเบียนมาไว้ที่กรมทะเบียนที่ดิน
๓. แผนกกองเกษตรทำการเช่า กองเกษตรทำการเช่ามีหน้าที่โอนแบ่งแยกหรือออกโฉนดแทนโฉนดที่สูญหายในบริเวณที่ยังไม่มีการออกโฉนดที่ดินแบบใหม่

จาก สมุดอนุสรณ์ฉลองกรมที่ดินครบรอบ ๕๐ ปี พ.ศ. ๒๔๙๕ "ประวัติกรมที่ดิน" หน้า ๑๓.

หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกกรมทะเบียน เล่ม ๕๗ เรื่องที่ ๑๗๕๖ นางจร ภรรยาพระยาอาหารบริรักษ์ (ภู) เรียนพระยาศรีสุนทรโวหาร ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๔๔๗

หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกทะเบียน เล่ม ๕๘ เรื่องที่ ๑๗๕๔ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบ บังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๗

หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกทะเบียน เล่ม ๕๓ เรื่องที่ ๒๕๔๒ พระราชหัตถเลขาของ รัชกาลที่ ๕ ถึงเจ้าพระยาวงษาอนุประพันธ์ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๒

^๑เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขาของ รัชกาลที่ ๕ พระราชทาน เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๕.

เฉพาะในมณฑลกรุงเทพฯ^๑

๔. แผนกจดทะเบียนบริษัทต่าง ๆ การก่อตั้งบริษัทเพื่อกำเนนกิจการค้าอย่างใดอย่างหนึ่งต้องจดทะเบียนกับแผนกนี้

๕. แผนกเวรรายงานและการสินค้า แผนกนี้ทำหน้าที่รายงานราคาสินค้าตามสภาวะที่เป็นอยู่โดยเฉพาะอย่างยิ่งรายงานเกี่ยวกับราคาข้าว โดยจะทำการรวบรวมสถิติคนข้าว น้ำฝน และราคาข้าวซึ่งเมืองต่าง ๆ ใ้ส่งรายงานหรือโทรเลขเข้ามาทุก ๆ สัปดาห์ รวมทั้งสถิติราคาข้าวที่ขายกันในประเทศต่าง ๆ ในทวีปเอเชียด้วย^๒ ต่อมาในวันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๕๒ เจ้าพระยาวางษานุประพัทธ์ได้ออกคำสั่งย้ายแผนกนี้ไปขึ้นกับมิสเตอร์แกรม ที่ปรึกษาราชการกระทรวงเกษตรราธิการ เพื่อกำเนนการนี้ให้รวดเร็วขึ้น^๓

ในระยะแรกกรมทะเบียนที่ดินจึงทำหน้าที่อย่างกว้างขวาง ไม่เฉพาะงานที่ดินอย่างเดียว แต่ครอบคลุมไปถึงการจดทะเบียนในการก่อตั้งบริษัท และรายงานราคาสินค้าด้วย ภาระรับผิดชอบจึงตกเป็นของเจ้ากรมกรมทะเบียนที่ดิน นอกจากนี้เจ้ากรมกรมทะเบียนที่ดินและปลัดกรมมีหน้าที่สำคัญอีกประการหนึ่งคือ การตรวจตราหอทะเบียนที่ดินในเมืองต่าง ๆ เพื่อให้งานเป็นระเบียบและไม่คั่งค้าง

^๑หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกทะเบียน เล่ม ๗๘ เรื่องที่ ๒๓๘๓ หลวงประมวญภูมิเทศ เจ้ากรมกรมทะเบียนที่ดิน เรียบนเจ้าพระยาศรีสุนทรโวหาร ลงวันที่ ๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๕๐

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกกรมทะเบียน เล่ม ๔๘ เรื่องที่ ๑๔๔๗ หนังสือของมิสเตอร์แกรมถึงกระทรวงเกษตรราธิการ ลงวันที่ ๑๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๔๖.

^๓หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกสารบรรณ เล่ม ๓๑ เรื่องที่ ๖๖๓ คำสั่งของเจ้าพระยาวางษานุประพัทธ์ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๕๒.

กระทรวงเกษตรราธิการเห็นความสำคัญของการเป็นระเบียบในหอทะเบียนมาก จะเห็นได้จาก เมื่อพระยาศรีสุนทรโวหารทราบบว่า การงานในหอทะเบียนเมืองกรุงเก่า คั่งค้างมาก จึงได้มีหนังสือเตือนมายังหลวงประมาธภูมิเทศ เจ้ากรมกรมทะเบียน ที่คืนใน พ.ศ. ๒๔๔๘ ว่า

. . . นำที่ของเจ้ากรมปลัดกรมนั้นตามที่ได้แจ้งความประสงค์ของกระทรวงว่า ประสงค์จะให้เป็นผู้ตรวจตราหอทะเบียน เป็นผู้รับผิดชอบทุกหอบ้าง ในข้างต้นนี้แล้วนั้น จึงเห็นว่าเจ้ากรมปลัดกรมไม่ควรจะมีเวลานั่งออฟฟิศอยู่ พร่อมกันมากนัก คงฉลักเปลี่ยนกันออกไปตรวจตราหอทะเบียนอยู่เนือง ๆ แลต้องตรวจให้ทั่วถึงอย่าหละหลวมเหมือนครั้งนี้ . . .^๑

หน้าที่ของเจ้ากรมและปลัดกรมทะเบียนที่คืนเพิ่มขึ้นอีกอย่างหนึ่งในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๑ โดยพระยาศรีสุนทรโวหารได้ร่างกฎเสนานี้ให้เจ้ากรมและปลัดกรมทะเบียนที่คืนทำสัญญาและโอนทะเบียนแทนนายทะเบียนได้เพื่อเป็นการช่วยให้งานไม่คั่งค้าง พระเจ้านองยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพทรงเห็นด้วยกับร่างกฎเสนานี้^๒ ในวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๑ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงพระราชทานพระบรมราชานุญาต^๓

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกทะเบียน เล่ม ๕๗ เรื่องที่ ๑๗๕๗ หนังสือของพระยาศรีสุนทรโวหาร ถึงหลวงประมาธภูมิเทศ ลงวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๘.

^๒ เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขาของ รัชกาลที่ ๕ พระราชทานเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๑

^๓ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔/๖ หนังสือพระยาศรีสุนทรโวหาร กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๕๑.

อาจกล่าวได้ว่า กรมทะเบียนที่ดิน และหอทะเบียนที่ดิน เป็นหน่วยงานสำคัญหน่วยหนึ่งในการออกโฉนดที่ดิน โดยทำหน้าที่รักษาทะเบียนและทำสัญญาในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอีกด้วย ในระยะต่อมาเมื่อกองข้าหลวงเกษตรได้ทำการออกโฉนดที่ดินในเมืองใดเมืองหนึ่งใกล้จะสิ้นสุดแล้ว ใ้โอนงานในกองข้าหลวงเกษตรมาขึ้นกับหอทะเบียนที่ดินทั้งสิ้น กรมทะเบียนที่ดินซึ่งได้จัดตั้งขึ้นในสมัยออกโฉนดที่ดินครั้งแรกนั้น ได้กลายมาเป็นกรมที่ดิน* สังกัดกระทรวงมหาดไทยในปัจจุบันนี้

สาระสำคัญของกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๔๔

ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ และ

ประกาศออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔

ประกาศสำคัญในการออกโฉนดที่ดินในระยะแรกมี ๒ ฉบับ คือ ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า เมื่อวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ และประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔

* กรมทะเบียนที่ดิน สังกัดอยู่ในกระทรวงเกษตรราชการ จนกระทั่งวันที่ ๒๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๗๕ ได้โอนสังกัดมาขึ้นกับกระทรวงมหาดไทย และในวันที่ ๓๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๔๗๕ ได้เปลี่ยนชื่อกรมเป็นกรมที่ดินโดยยุบกรมรังวัดที่ดินและกรมราชโลหกิจมารวมอยู่ด้วย ต่อมาในวันที่ ๑๒ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๗๖ กรมที่ดินได้โอนไปสังกัดกระทรวงเศรษฐการแล้ว เปลี่ยนชื่อเป็นกรมที่ดินและโลหกิจ ต่อมาวันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๔๗๘ กรมที่ดินและโลหกิจได้ย้ายมาสังกัดกระทรวงเกษตรราชการ จนกระทั่งในวันที่ ๑๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๔ ได้ย้ายมาสังกัดกระทรวงมหาดไทย โดยแยกงานโลหกิจไปตั้งเป็นกรมโลหกิจ กรมที่ดินและโลหกิจ จึงเหลือเพียง "กรมที่ดิน" สังกัดกระทรวงมหาดไทยจนปัจจุบันนี้

จาก สมุดคณสูรณลงกรมที่ดินครบรอบ ๕๐ ปี พ.ศ. ๒๔๙๕ "ประวัติกรมที่ดิน" หน้า ๑๒ - ๑๓.

ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า เป็นประกาศฉบับแรกของการออกโฉนดที่ดินแบบใหม่ จุดมุ่งหมายในการออกประกาศมี ๒ ประการ คือ ประการแรก เป็นการประกาศตั้งข้าหลวงเทศร และชี้แจงขอบเขตอำนาจหน้าที่ของข้าหลวงเทศร อีกประการหนึ่งเป็นการชี้แจงให้ราษฎรในเขตที่จะออกโฉนดแบบใหม่ เข้าใจหน้าที่ที่ราษฎรต้องให้ความร่วมมือเมื่อข้าหลวงเทศรได้ทำการรังวัดหมายเขตที่ดิน^๑ หลังจากที่ข้าหลวงเทศร คือ พระยาประจักษ์พิริยบาลและเจ้าพนักงานแผนที่ได้รังวัดและไต่สวนที่ดินในบริเวณที่ประกาศเสร็จเรียบร้อยแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือ การแจกโฉนดให้แก่ราษฎร ด้วยเหตุนี้เมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ทรงมีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศออกโฉนดที่ดินเพิ่มเติมเพื่อให้ราษฎรทั้งหลายทราบระเบียบการที่จะจัดการต่อไปโดยแบ่งออกเป็น ๔ หัวข้อดังนี้

๑. ว่าด้วยโฉนดที่ดิน เป็นการกล่าวถึงลักษณะของโฉนด การลงชื่อและจำนวนของโฉนด รวมทั้งการจัดตั้งหอทะเบียนที่ดินประจำเมือง
๒. ว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน ราษฎรมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ต้องชำระค่าที่แก่รัฐบาลทุกปี ส่วนคนในบังคับต่างประเทศมีสิทธิเหมือนคนไทยทุกประการ
๓. ว่าด้วยทะเบียนโฉนด การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ด้วยวิธีการต่าง ๆ ไม่ว่าจะเป็นซื้อขาย ให้ปัน รับมรดก เช่าถือ จำนำ หรือไถ่ถอน ต้องกระทำต่อเจ้าพนักงานทะเบียน
๔. ว่าด้วยตราแดงใบจองเก่า เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการมีอำนาจที่จะประกาศยกเลิกหนังสือสำคัญเก่า ๆ ในเขตท้องที่ซึ่งได้ออกโฉนดอย่างใหม่ และมีอำนาจที่จะเรียกตราแดง ใบจอง ใบเหี้ยมย่ำของเดิมสำหรับที่ดิน ในเขตที่ได้ออก

^๑ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๘, "ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๘๕.

โฉนดอย่างใหม่นี้มารวมไว้กับสารบบที่ดินในหอทะเบียนสำหรับที่นั้น^๑

หากพิจารณาถึงขอบเขตของกฎหมายที่ดินที่ได้ออกไว้ข้างต้น คงไม่พอเพียงในการที่จะควบคุมการจัดการเกี่ยวกับที่ดินได้ ด้วยเหตุนี้ประกาศออกโฉนดที่ดินเมื่อวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ จึงได้บัญญัติข้อที่ให้อำนาจแก่เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ ในการตั้งกฎเสนาบดีเกี่ยวกับที่ดินว่า

. . . ข้อ ๑๕ ให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการมีอำนาจที่จะตั้งกฎเสนาบดีเป็นข้อบังคับในวิธีที่จะซื้อที่ดิน และวิธีที่จะพึงกระทำในการจดทะเบียนโฉนดตามประกาศนี้ และให้มีอำนาจที่จะกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับบริการนั้นได้ เมื่อได้ประกาศกฎเสนาบดีในหนังสือราชกิจจานุเบกษาแล้ว ก็ให้กฎนั้นเหมือนเป็นส่วน ๑ ในพระราชบัญญัติ. . .^๒

ประกาศและกฎเสนาบดีภายหลังประกาศออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔

ภายหลังประกาศออกโฉนดที่ดินวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ แล้ว ได้มีประกาศและกฎเสนาบดีอีกหลายฉบับเพื่อให้การดำเนินการออกโฉนดที่ดินคล่องตัวและเพื่ออธิบายบางข้อความในกฎหมายฉบับก่อนหน้าให้กระจ่างยิ่งขึ้น ดังจะกล่าวตามลำดับวันที่ประกาศออกใช้ดังนี้

กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ รัตนโกสินทร ๒๒๐ ว่าด้วยวิธีแก้ไขทะเบียนโฉนดซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่ และวิธีจองที่ดินในท้องที่ วันที่ ๑๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔

กฎเสนาบดีฉบับนี้ เป็นกฎหมายที่ดินฉบับสำคัญเพราะได้ครอบคลุมวิธีการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์และการจับจองที่ดินไว้ด้วยโดยแบ่งออกเป็น ๑๐ หมวด ดังนี้

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๔๗ - ๕๐ (ตุลาคนวนก)

^๒รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๕๐.

หมวดที่ ๑ ว่าด้วยการโอนที่ดินเต็มโฉนด มี ๕ ข้อ คือ ข้อ ๑ - ๕ โดยได้บัญญัติว่า การซื้อขาย ให้อหรือแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินต้องทำหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนสำหรับที่ดิน ก่อนจะมีการซื้อขาย เจ้าพนักงานทะเบียนจำเป็นต้องสอบสวนก่อนให้เป็นที่ยืนยันว่าผู้ซื้อผู้ขายมีอำนาจซื้อขายได้ตามกฎหมาย และต้องตรวจโฉนดที่ดินสอบสวนบัญชีและแผนที่ เมื่อถูกต้องจึงทำหนังสือสัญญาให้ หนังสือสัญญาซื้อขายทำเป็น ๒ ฉบับ สำหรับผู้ซื้อและผู้ขาย เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายแล้ว จึงสลักหลังโฉนดหลวงและโฉนดสำหรับเจ้าของที่ดิน ตามแบบให้ตรงกันทั้งสองฉบับ เจ้าพนักงานทะเบียนจึงมอบหนังสือสัญญาซื้อขายและโฉนดสำหรับเจ้าของแก่ผู้ซื้อ ในการซื้อขาย ให้อหรือแลกเปลี่ยนที่ดินดังกล่าวนี้ ผู้ซื้อผู้ขายอาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นกระทำแทนได้ แต่ต้องมีหนังสือมอบฉันทะมาแสดงแก่เจ้าพนักงานทะเบียน เจ้าพนักงานทะเบียนจะเก็บหนังสือมอบฉันทะไว้ในสารบบหนังสือสำคัญฉบับนั้นด้วย

หมวดที่ ๒ ว่าด้วยแบ่งโอนที่ดินไม่เต็มโฉนด ตั้งแต่ข้อ ๖ - ๘ หมวดนี้ได้กำหนดวิธีการซื้อขาย แลกเปลี่ยนหรือแบ่งที่ดินกันไม่เต็มโฉนด ในกรณีที่เจ้าของไม่ต้องการโอนที่ดินเต็มโฉนด ผู้ซื้อหรือผู้ขายต้องให้ช่างแผนที่หลวงหรือช่างแผนที่ซึ่งได้รับหนังสืออนุญาตของรัฐบาล จำลองแผนที่ดินแปลงนั้นลงในกระดาษหรือในผ้าแผ่นหนึ่ง ช่างแผนที่ซึ่งได้เส้นแผนที่ที่จะตัดขายรวมทั้งคิดจำนวนที่ดินที่จะขาย และคงเหลือบอกไว้ในแผนที่ด้วยซึ่งจดทะเบียนที่ดินจะเก็บรักษาไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น เจ้าพนักงานทะเบียนตีเส้นในแผนที่ซึ่งมีอยู่หลังโฉนดเดิมทั้งฉบับหลวง และฉบับสำหรับเจ้าของที่ดิน ให้ปรากฏรูปที่ดินที่ขายไปเท่าใดและคงไว้เท่าใด และให้ระบายสีลงในแผนที่หลังโฉนดเฉพาะตอนที่ตัดขายไปแล้ว เจ้าพนักงานทะเบียนจะลงเลขที่สำหรับที่ดินส่วนที่จะขาย ซึ่งจะได้เป็นเลขหมายในโฉนดใหม่ไว้ในแผนที่โฉนดเดิม และจะแจ้งให้เจ้าพนักงาน

๑ เล่มเดียวกัน, กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทร์ศก ๑๒๐

ว่าด้วยวิธีแก่ทะเบียนโฉนดซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่และวิธีจองที่ดินในท้องที่วันที่ ๑๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ หน้า ๕๑ - ๕๓.

เกษตรราธิการทำโฉนดใหม่แก่ผู้ซื้อเฉพาะที่ซึ่งตัดใหม่ ส่วนโฉนดเก่าคืนให้แก่เจ้าของเดิม^๑

หมวดที่ ๓ ว่าด้วยแกะทะเบียนในการขายฝาก จำนำและเช่าถือที่ดิน มี ๓ ข้อ คือ ข้อ ๕ - ๑๑ วิธีการขายฝากและจำนำที่ดินนั้น คู่สัญญาไปทำหนังสือกับเจ้าพนักงานทะเบียน เจ้าพนักงานทะเบียนถามทั้งสองฝ่ายให้แน่นอนว่า ผู้ใดจะรักษาโฉนด และให้เขียนลงในหนังสือสัญญาให้ชัดเจน หนังสือสัญญามี ๓ ฉบับ เจ้าพนักงานทะเบียนจะเก็บฉบับหนึ่ง เรียกว่า ฉบับหลวงไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้น นอกจากนั้นมอบฉบับของเจ้าของที่ดิน และฉบับของผู้รับจำนำหรือรับซื้อฝาก ซึ่งได้เขียนไว้ชัดเจนให้แก่เจ้าของที่ดิน และผู้รับจำนำหรือรับซื้อฝากตามลำดับ ส่วนการเช่าถือที่ดินที่กำหนดเกินกว่า ๓ ปี ให้ทำสัญญา ๓ ฉบับ เช่นเดียวกัน พร้อมกับเขียนให้ชัดเจนว่า เป็นฉบับของผู้ใด แล้วจึงมอบแก่ผู้เช่า เจ้าของที่ดิน และเก็บไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้น^๒

หมวดที่ ๔ ว่าด้วยรับมรดกที่ดิน มี ๒ ข้อ คือ ข้อ ๑๒ และข้อ ๑๓ ผู้ที่ไต่รับมรดกต้องทำเรื่องราวขอโอนโฉนดยื่นต่อเจ้าพนักงานสำหรับที่ดิน เจ้าพนักงานทะเบียนจะปิดประกาศคำขอนั้นไว้ในที่เปิดเผยบริเวณหออทะเบียนเมืองนั้น เมื่อได้ปิดประกาศได้ ๓๐ วัน ไม่มีผู้ใดโต้แย้ง หออทะเบียนจะบอกให้ผู้นั้นเรื่องราวนำโฉนดมาและจัดการโอนให้ผู้นั้น ในกรณีที่มีการโต้แย้งกฎหมายได้บัญญัติไว้ว่า

. . . ถ้าหากว่าในระหว่างประกาศโฆษณาการมีผู้มายื่นคำร้องโต้แย้งก็ให้เจ้าพนักงานทะเบียนบอกให้ไปฟ้องรื้อวางกล่าวกันตามภูมิลำเนา และรอกการโอนโฉนดไว้จนกว่าคดีเรื่องนั้นจะคดีพิพากษาเด็ดขาดแล้วจึงโอนโฉนดไปตามคำพิพากษา. . .^๓

^๑ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๔ - ๕๕.

^๒ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๔.

^๓ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๕.

ขอความขางคนมีขอบปรองในแง่ที่ว่า ผู้ปรองปรองอาจจะยึกเวลาปรองปรอง ออกไปนานเท่าใดก็ได้เพราะว่าไม่มีกำหนดเวลา ควบเหตุนี้เมื่อมีพระราชบัญญัติ ออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่ใน พ.ศ. ๒๔๕๑ ได้แก้ไขขอบปรองดังกล่าว

หมวดที่ ๕ ว่าด้วยโฉนดที่ดิน มี ๒ ข้อ คือ ข้อ ๑๔ และข้อ ๑๕ การโฉนดที่ดินแบ่งได้เป็น ๒ อย่างคือ การโฉนดที่ดินจากการจำหน่ายและการขายฝากกับการโฉนดที่ดินจากการเช่าที่ดิน

ในการโฉนดที่ดินจากการจำหน่ายและการขายฝาก ใ้มีการสลักหลังหนังสือสัญญาฉบับของผู้รับจำหน่ายหรือผู้รับซื้อฝาก และบันทึกว่าคู่สัญญาได้เลิกกิจการจำหน่ายและการขายฝากแล้ว หลังจากนั้นเจ้าของที่ดินต้องนำหนังสือสัญญาดังกล่าวกับโฉนดมายื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว จะแกะทะเบียนและสลักโฉนดบอกการโฉนด ส่วนหนังสือสัญญาซึ่งบอกเลิกการจำหน่ายหรือขายฝากเก็บไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้น^๑

ส่วนการโฉนดที่ดินจากการเช่าที่ดินมี ๒ ลักษณะ คือ

ก. การโฉนดที่ดินเมื่อสิ้นอายุสัญญา การโฉนดลักษณะนี้ไม่ต้องนำโฉนดมาแกะทะเบียนเพราะว่า เมื่อสิ้นอายุแล้ว สัญญานั้นหมดสภาพตามกฎหมาย

ข. การโฉนดที่ดินในเวลาที่ยังไม่สิ้นอายุสัญญา หากเกิดกรณีเช่นนี้ เจ้าของที่ดินต้องนำสัญญาฉบับของผู้เช่าถือซึ่งได้บันทึกว่าตกลงยกเลิกสัญญากันทั้งสองฝ่ายพร้อมทั้งโฉนดที่ดินมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนแกะทะเบียน ถ้าหนังสือสัญญาเดิมเป็นอันตราสูญหาย หากมีหนังสืออันควรเชื่อถือได้ตามกฎหมายว่าโดยยกเลิกสัญญากันแล้ว ก็ให้ใช้ใ้ใ้เหมือนกับใ้ให้นำหนังสือสัญญาเดิมมา^๒

หมวด ๖ ว่าด้วยรับใบแทนโฉนด มีเพียงข้อเดียว คือ ข้อ ๑๖ ถ้าโฉนดที่ดินสูญหาย เจ้าของซึ่งจะขอรับใบแทนโฉนดใหม่ ต้องทำคำตราสืบตามกฎหมายแล้วนำคำตราสืบและทำเรื่องรាយยื่นต่อเจ้าพนักงานทะเบียน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนได้ตรวจสอบสารบบที่ดิน และโฉนดฉบับหลวงเป็นการถูกต้องแล้ว จึงมอบ

^๑ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๕ - ๕๖.

^๒ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๖.

ใบแทนโฉนดให้แก่วัยชรา ใบแทนโฉนดมีลักษณะเหมือนโฉนดทุกอย่างเพียงแต่ให้เขียนคำว่า "ใบแทน" ค้วยหมึกแดงไว้ข้างหน้าคำว่า "โฉนด" กับเจ้าพนักงานทะเบียนเขียนสาเหตุที่ต้องมีใบแทน และลงวันที่ที่ได้ออกใบแทน คำนหลังของใบแทนให้จำลองทุกอย่างที่มีอยู่คานหลังโฉนดฉบับเดิมทุกประการ ถ้ามีหมายเหตุอยู่ควยเจ้าพนักงานทะเบียนต้องเขียนค้วยหมึกแดง เรื่องราวต่าง ๆ และคำตราสินเก็บไว้กับสารบบที่ดินแปลงนั้น และเจ้าพนักงานทะเบียนจะสลักหลังโฉนดฉบับหลวงถึงวันที่และสาเหตุการออกใบแทนโฉนด^๑

หมวดที่ ๗ ว่าค้วยเวนคืนที่ดิน มี ๒ ข้อ คือ ข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ ในกรณีที่ดินที่เจ้าของที่ดินต้องการเวนคืนที่ดินให้แก่วัยชรา ต้องยื่นเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานทะเบียนแล้วให้นำโฉนดเดิมมาคืน เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนตรวจสอบสารบบเป็นการถูกต้องแล้วจึงรับโฉนดไว้ และนำไปรับคืนแก่วัยชรา หลังจากเจ้าพนักงานทะเบียนรับโฉนดจากผู้ต้องการเวนคืนแล้ว เจ้าพนักงานทะเบียนจะสลักหลังโฉนดทั้งสองฉบับและแก่วัยชราว่าได้เวนคืนในวันนั้น หลังจากนั้นเจ้าพนักงานทะเบียนจะส่งโฉนดฉบับสำหรับเจ้าของที่ดินไปให้เจ้าพนักงานเกษตรราชการ ส่วนโฉนดฉบับหลวงกับเรื่องราวที่ขอเวนคืนและหนังสือต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแปลงนั้นให้เก็บรักษาไว้ในหอทะเบียน^๒

หมวดที่ ๘ ว่าค้วยการจองที่ดิน มี ๒ ข้อ คือ ข้อ ๑๘ - ข้อ ๒๔ หมวดนี้ได้อธิบายถึงการจองที่ดินไว้ว่า การจองที่ดินคือ การที่มีผู้ใดคนหนึ่งขอจับจองที่ว่างในเขตที่ได้ประกาศออกโฉนดอย่างใหม่ ผู้จองต้องปักไม้แก่นหมายเขตที่ที่ขอจองไว้ทุกมุม หลังจากนั้นผู้จองต้องเชิญกำนันผู้ปกครองตำบลทองที่พร้อมควยเจ้าของที่ดินใกล้เคียงไม่ต่ำกว่า ๒ คน เป็นพยานไปชั้นสุครที่นั้น ผู้ขอจองต้องทำเรื่อง ราวขอจองที่ต่อกรมการอำเภอโดยกำนันและพยานลงชื่อว่าเป็นความจริง เมื่อกรมการได้

^๑ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๖ - ๕๗.

^๒ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๗.

ตรวจดูเป็นการถูกต้องแล้วจึงออกไปเหยียบย่ำ นายอำเภอ กำนัน เป็นผู้ลงชื่อในใบเหยียบย่ำโดยนายอำเภอจะประทับตราประจำตำแหน่งด้วย อำเภอจะรายงานการออกไปเหยียบย่ำแก่เจ้าพนักงานเกษตรราชการประจำเมืองนั้น นอกจากนี้อำเภอต้องปิดประกาศการจับจองที่ดินนั้นไว้ที่ว่าการอำเภอและที่ว่าการกำนันประจำตำบลนั้น แม้ว่ากรมการอำเภอได้ออกใบเหยียบย่ำแก่ราษฎรแล้วก็ตาม กฎหมายที่ดินฉบับนี้ได้ให้อำนาจแก่รัฐบาลที่จะเวนคืนที่ดินหากรัฐบาลยังไม่ประสงค์จะให้ผู้นี้มีกรรมสิทธิ์

อายุใบเหยียบย่ำมีกำหนดหนึ่งปี แม้ราษฎรคนใดคนหนึ่งจะเป็นเจ้าของใบเหยียบย่ำ แต่ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นเพียงแต่พยายามว่าได้มาจองที่ดินบริเวณนั้นเท่านั้น และไม่สามารถโอนใบเหยียบย่ำให้แก่ผู้ใดได้

เมื่อเจ้าพนักงานเกษตรราชการประจำเมืองได้รับรายงานการขอจองที่ดินจากกรมการอำเภอ จะแต่งตั้งเจ้าพนักงานออกไปรังวัดทำแผนที่ที่ดินที่ขอจองและได้ส่วนว่าควรจะออกโฉนดให้หรือไม่ หากไม่มีปัญหาเจ้าพนักงานจะปิดประกาศไว้ ๓ แห่ง คือ ที่ที่ดินแปลงนั้น ๆ ที่ว่าการกำนัน และที่ว่าการอำเภอ เมื่อครบกำหนด ๓๐ วัน ไม่มีผู้ใดโต้แย้ง เจ้าพนักงานจะออกโฉนดแก่ผู้ขอจอง หากมีผู้โต้แย้งเจ้าพนักงานจะรอฟังคำพิพากษาของศาล^๑

หมวดที่ ๕ ว่าด้วยรายงานและการเบ็ดเตล็ด คือ ข้อ ๕๕ และข้อ ๕๖ เมื่อเจ้าพนักงานทะเบียนแก้ไขทะเบียนแล้ว ให้ทำรายงานข้อความอย่างเดียวกัน ๓ ฉบับ ส่งไปยังกระทรวงเกษตรราชการ ที่ว่าการมณฑล และที่ว่าการอำเภอ แห่งละฉบับ ในกรณีที่มีผู้มาขอโอนโฉนดหรือแก้ไขทะเบียน เจ้าพนักงานทะเบียนไม่สามารถทำได้ เพราะว่าผิดกฎหมาย เจ้าพนักงานทะเบียนต้องชี้แจงให้ผู้มาคิดต่อเข้าใจ หากผู้มาคิดต่อขอคำชี้แจงเป็นจดหมาย เป็นหน้าที่เจ้าพนักงานทะเบียนจะต้องเขียนให้^๒

^๑ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๕๔ - ๕๕.

^๒ เล่มเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

หมวดที่ ๑๐ ว่าด้วยอัตราค่าธรรมเนียมมีเพียง ๑ ข้อ คือ ข้อ ๒๗
 รัฐบาลได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมซึ่งเจ้าหน้าที่ของรัฐบาลให้บริการแก่ราษฎร
 โดยแบ่งดังนี้ คือ

การออกใบเหยียบย่ำ

๑. ค่ารับเรื่องราว ๓ บาท ได้แก่ กำนัน พยาน และรัฐบาล รายละเอียด
 หนึ่งบาท

๒. ค่าใบเหยียบย่ำและโฆษณา ๑ บาท

๓. ค่าจองไร่ละ ๔ อัฐ

ชั้นรังวัด

๑. ค่ารังวัดทำแผนที่น้อยกว่า ๕๐ ไร่ แปลงละ ๓ บาท หากเกินกว่า
 ๕๐ ไร่ เก็บ ๔ บาท ขึ้นถึง ๒๐ บาท เป็นอย่างสูง

๒. ค่าโฆษณา ๑ บาท

ชั้นออกโฉนด

๑. ค่ากระดาษ ๒ บาท ค่าเขียน ๑ บาท ค่าตรา ๑ บาท รวม ๔ บาท

๒. ค่าจองไร่ละ ๑๒ อัฐ หากผู้จองที่ดินชำระค่าจองในการขอใบเหยียบ
 ย่ำไม่ครบ เจ้าพนักงานจะเรียกให้ครบทั้งสองครั้งรวมไร่ละ ๑๒ อัฐ

ชั้นแกะทะเบียน

๑. ในการมาติดคอทำหนังสือสัญญา ผู้มารับบริการต้องชำระค่ากระดาษ
 แผ่นละ ๔ อัฐ ค่าเขียนแผ่นละ ๑๒ อัฐ ค่าตราคิดตามจำนวนเงินที่สัญญากัน หาก
 จำนวนเงินต่ำกว่า ๔๐๐ บาท เรียก ๑ บาท ตั้งแต่ ๔๐๐ บาทขึ้นไปเรียก ๔ บาท
 ค่าพยานคนละ ๑๒ อัฐ ซึ่งพยานจะเป็นคนได้รับผลประโยชน์

๒. ค่าแกะทะเบียนครั้งละ ๔ บาท

๓. ค่าเวนคืนที่ดินครั้งละ ๔ บาท

๔. ค่าโฆษณาครั้งละ ๑ บาท

๕. คำจำลองแผนที่และคตินี้ที่แปลงละ ๑ บาท^๑

กฎเสนาบดีฉบับนี้ เป็นหลักสำคัญในการจัดการที่ดิน เพราะว่าได้ครอบคลุมวิธีการต่างๆ ในการออกหนังสือสำคัญรวมทั้งการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย ด้วยเหตุนี้เมื่อได้มีการปรับปรุงกฎหมายที่ดินครั้งสำคัญใน พ.ศ. ๒๔๕๑ กฎเสนาบดีฉบับนี้ทั้งหมดได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗ เพียงแต่ได้แก้ไขบางข้อความและเพิ่มเติมขยายความให้กระจ่างออกไปบ้าง แต่เพียงเล็กน้อยเท่านั้น จึงนับได้ว่ากฎเสนาบดีฉบับนี้เป็นกฎหมายฉบับสำคัญมากที่สุดฉบับหนึ่งของกฎหมายที่ดินไทย

ประกาศเพิ่มเติมกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐
ลงวันที่ ๘ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔

ประกาศฉบับนี้เกิดขึ้นเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินยังมีข้อบกพร่อง ดังคำกราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ เมื่อวันที่ ๗ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔ ว่า

. . . ตามความในกฎฉบับนั้น (กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ - ผู้เขียน) ว่า ถ้าจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่กันคองใหญ่ โอนกับผู้นับโอนมาพร้อมกันจึงจะโอนได้ ในข้อนี้เห็นควยเกล้าว่า ถ้าโฉนดฉบับใดมีชื่อเจ้าของมากกว่าคนเดียวในเวลาจะโอนกรรมสิทธิ์บ้างที่จะมาพร้อมกันไม่ได้ ควยเหตุจำเป็นอย่างนี้จะเป็นข้อขัดข้องแก่การโอนกรรมสิทธิ์จึงเห็นควยเกล้าว่าคงจะฉอนใหม่ฉบับนี้กันใด จึงจะเป็นการสะดวกดี

. . . .^๒

^๑ เล่มเดียวกัน, เรื่องเดียวกัน, หน้า ๖๐ - ๖๑.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกทะเบียน เล่ม ๒๓ เรื่องที่ ๖๖๔ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูลรัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๗ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงมีพระบรมราชานุญาต
เมื่อวันที่ ๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔^๑ ด้วยเหตุนี้ ประกาศเพิ่มเติมฉบับนี้จึงให้
ความสะดวกแก่ราษฎรในการโอนทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดินในกรณีที่ดินมีเจ้าของ
หลายคน

ประกาศเพิ่มเติมประกาศออกโฉนดที่ดินลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๕

ประกาศฉบับนี้มีจุดมุ่งหมายแต่งตั้งข้าหลวงเกษตรที่สอง โดยมีอำนาจสั่ง
การแทนข้าหลวงใหญ่ได้ สาเหตุที่มีประกาศเพิ่มเติมฉบับนี้เนื่องจากในระยะเดือน
พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๕ พระยาพระราชาธิบดีข้าหลวงเกษตรป่วยหนัก ไม่อาจ
ลงชื่อในโฉนดที่จะแจกให้แก่ราษฎรในมณฑลกรุงเทพฯ ในเดือนธันวาคมได้ทัน ด้วย
เหตุนี้เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ได้ขอพระราชทานแต่งตั้งข้าหลวงเกษตรที่สองขึ้น
ทำการแทนข้าหลวงใหญ่ได้^๒ ซึ่งร่างประกาศใช้ได้ตามกฎหมายในวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน
พ.ศ. ๒๔๔๕ อำนาจหน้าที่ของข้าหลวงเกษตรที่สองเหมือนกับข้าหลวงเกษตรหรือ
ข้าหลวงใหญ่ทุกประการ ดังประกาศข้อที่สองว่า

. . . ข้อ ๒ เมื่อได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ออกประกาศในราชกิจจานุ
เบกษา ตั้งใหญ่ไคเป็นข้าหลวงเกษตรที่ ๒ แล้ว ใหญ่นั้นมีอำนาจแลหน้าที่
เหมือนตัวข้าหลวงใหญ่ทุกประการ. . .^๓

^๑ เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขาของรัชกาลที่ ๕ พระราชทาน เจ้าพระยา-
เทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๔ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราษฏการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนก
ข้าหลวงออกโฉนด หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาล
ที่ ๕ ลงวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓ ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๘, "ประกาศเพิ่มเติมประกาศออกโฉนดที่ดิน
ลงวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๔๕" หน้า ๗๐๒.

ประกาศแก้ไขประกาศออกโฉนดลงวันที่ ๑๕ กันยายน รัตนโกสินทรศก
๑๒๐ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕

ประกาศฉบับนี้เป็นการแก้ไขการลงชื่อและประทับตราในโฉนดซึ่งตามประกาศออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔ ข้อ ๒ ได้บัญญัติไว้ว่า

. . . ข้อ ๒ โฉนดที่ดินซึ่งออกให้แก่เจ้าของที่ดินตามประกาศนี้ ที่ดินอยู่ในเขตเมืองใดของเข็นชื่อแลประทับตราตำแหน่ง ผู้บัญชาการเมืองนั้น ๑ เจ้าพนักงานเกษตรราชการเมืองนั้น ๑ นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ซึ่งที่ดินแปลงนั้นอยู่ในนั้น ๑ ซึ่งเป็นโฉนดอันใดทำโดยชอบด้วยกฎหมาย. . .^๑

เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ได้ตรวจดูรายงานของข้าหลวงเกษตรมณฑลกรุงเก่าเห็นว่า สาเหตุหนึ่งที่ทำให้การออกโฉนดต้องหยุดชะงักเพราะว่า โฉนดที่ส่งไปถวายข้าหลวงเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่า นั้นมักผิดค่างอยู่มาก ที่เป็นเช่นนั้นเนื่องจากข้าหลวงเทศาภิบาลและนายอำเภอมีราชการอื่น ๆ มาก ด้วยเหตุนี้เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์จึงทูลเกล้าฯ เสนอร่างประกาศแก้ไขการออกโฉนดที่ดินยกเลิกการลงชื่อผู้บัญชาการเมืองและนายอำเภอให้ประทับตราอย่างเดียว^๒ จะเห็นว่าการยกเลิกการลงชื่อจะทำให้การทำโฉนดรวดเร็วยิ่งขึ้นเพราะว่า การประทับตราให้ผู้อื่นกระทำแทนได้ เมื่อพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงมีพระบรมราชานุญาต^๓ ประกาศฉบับนี้จึงกลายเป็นข้อบังคับ เมื่อวันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๕ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๔" หน้า ๘๗.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔/๕ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราชการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๕๘ เรื่องที่ ๒๗๑๓ พระราชหัตถเลขาของรัชกาลที่ ๕ พระราชทาน เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๒๗ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

กฎเสนาบดีเพิ่มเติมในการทำหนังสือสัญญาโอนทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๓๐
สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๗

กฎเสนาบดีเพิ่มเติมฉบับนี้ มีความมุ่งหมายเพื่อจำกัดความหมายของคำ
ในกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ให้ชัดเจน เนื่องจาก
การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในการซื้อขาย กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ รัตนโกสินทร
ศก ๑๒๐ ข้อ ๑ ใ้บัญญัติไว้ว่า

... ข้อ ๑ ผู้ใดจะขายที่ดินที่ได้รับโฉนดอย่างใหม่ ให้ผู้ขายกับผู้ซื้อนำโฉนด
ที่ดินนั้นไปให้เจ้าพนักงานทะเบียนทำหน้าที่ออกสัญญาซื้อขาย ณ หอทะเบียนสำหรับ
ที่ดินแห่งนั้น. . .

"เจ้าพนักงานทะเบียน" มีความหมายกว้าง อาจหมายถึงเจ้าพนักงาน
ทะเบียนคนใดคนหนึ่งในหอทะเบียนก็ได้ ด้วยเหตุนี้ เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์
จึงทูลเกล้าฯ ถวายร่างกฎเสนาบดีเพิ่มเติมขยายความ "เจ้าพนักงานทะเบียน"
ว่าให้หมายความเฉพาะ "นายทะเบียนกับผู้ช่วยทะเบียน"^๒ เท่านั้น พระบาทสมเด็จพระ
พระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงมีพระบรมราชานุญาตในวันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๗^๓

กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๑
มีนาคม พ.ศ. ๒๔๘๘ และกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการสำหรับ
ประกาศการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๘๘

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ รัตน-
โกสินทรศก ๑๒๐" หน้า ๕๑.

^๒หจธ., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนก
ทะเบียน เล่ม ๕๘ เรื่องที่ ๑๗๘๖ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ กราบ
บังคมทูลรัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๘.

^๓เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขาของรัชกาลที่ ๕ พระราชทาน
เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๔๘๗.

ข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน. . .^๑

หากพิจารณาตามประกาศข้างต้นนี้ จะเห็นว่าอำนาจของข้าหลวงเกษตร ถูกบั่นทอนลงไป แต่ตามความเป็นจริง ข้าหลวงเกษตรยังมีอำนาจในการตัดสินใจอย่างมากถึงกฎเสนาบดีข้างต้นได้ให้อำนาจไว้ ส่วนกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินทำหน้าที่ช่วยเหลือข้าหลวงเกษตรในการตัดสินใจเท่านั้น ดังเช่น หลวงสาส์นรัฐวิพากษ์ รองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินได้ไปช่วยเหลือพระโกษากร ข้าหลวงเกษตรมณฑลปราจีนบุรี ใต้อาณัติวิภาทไน พ.ศ. ๒๔๕๒^๒ เป็นต้น

ส่วนกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการสำหรับประกาศการออกโฉนดที่ดิน ได้กำหนดให้กำนันปฏิบัติหน้าที่ทุกครั้งที่เจ้าพนักงานเกษตรทำการไต่สวนและรังวัด นอกจากนี้ กำนันต้องมาปฏิบัติหน้าที่หรือแต่งตั้งผู้แทนมาเป็นพยาน เมื่อมีการแจกโฉนดแก่ราษฎรด้วย ส่วนการรับโฉนดเจ้าของที่ดินต้องยื่นคำร้องมีชื่อกำนันในคำบลนั้นเป็นพยาน มาขอรับโฉนดด้วยตนเองพร้อมกับใบนำและหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินนั้น กองข้าหลวงเกษตรมีแบบคำร้องขายแก่เจ้าของที่ดินราคาฉบับละ ๔ อัฐ ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมารับโฉนดด้วยตนเองไม่ได้ ต้องมอบฉันทะให้บุคคลอื่นไปรับแทน ผู้รับโฉนดแทนต้องนำใบมอบฉันทะแบบทางราชการใบนำและหนังสือสำคัญอื่น ๆ และต้องชำระค่าธรรมเนียมในการมอบฉันทะรายละ ๑๖ อัฐ^๓

^๑ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๒๕, "ประกาศตั้งข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๑๑ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๘" หน้า ๕๘๘ - ๕๘๙.

^๒หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนกข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๑๓๑ เรื่องที่ ๕๕๔๑ หนังสือของหลวงสาส์นรัฐวิพากษ์ ถึงพระยาประชาชีพบริบาล ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๔๕๒.

^๓หจข., เอกสารกระทรวงเกษตราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ. ๔/๗ "กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการสำหรับประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๘"

กฎเสนาบดีทั้งสองฉบับได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้ประกาศ
ออกใช้ในวันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๘^๑

กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการเพิ่มเติมวิธีโอนทะเบียนที่ดิน รัตนโกสินทร
ศก ๑๒๕ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๕

ปัญหาการโอนทะเบียนที่ดินที่สำคัญปัญหาหนึ่ง คือ ในกรณีที่เจ้าของโฉนด
เป็นเด็กหรือคนเสียจริตจะไม่สามารถทำสัญญาตามกฎหมายได้ คดีเกิดขึ้นที่ตำบล
วัดโบสถ์ เมืองชลบุรี เมื่อ พ.ศ. ๒๔๔๔ อำเภงชัยพิภกับอำเภงสนนงเป็นเจ้าของ
ที่ดิน เนื่องจากอำเภงชัยพิภเป็นคนวิกลจริต อำเภงสนนงจึงเสนอขอรับโฉนดคนเดียว
ในเวลาที่จะแจกโฉนดต่อไป และในขณะที่เดียวกันได้ขอทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน
รายนี้แก่อำเภงหุนพิภกับอำเภงสำเภานง แต่ฝ่ายทะเบียนเมืองชลบุรีไม่สามารถทำ
หนังสือสัญญาได้จนกว่าอำเภงชัยพิภจะหายวิกลจริต^๒ ฝ่ายทะเบียนเมืองชลบุรีได้ตีความ
ปัญหานี้จากกฎเสนาบดี กระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทรศก ๑๒๐ ข้อ ๑ ให้ผู้ซื้อ
และผู้ขายทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่หอทะเบียนด้วยตนเอง หรือหากจะให้บุคคลอื่นไป
ทำการแทนต้องทำหนังสือมอบอำนาจ^๓ เมื่อกฎหมายบัญญัติไว้เช่นนี้ คนวิกลจริตหรือ
เด็กที่มีอายุไม่ครบกำหนดที่กฎหมายนับว่าเป็นผู้ใหญ่จึงไม่สามารถโอนทะเบียนกรรมสิทธิ์
ที่ดินได้ เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์จึงแก้ปัญหานี้โดยการทูลเกล้าฯ ถวายร่าง

^๑ เรื่องเดียวกัน, พระราชกฤษฎีกาของ รัชกาลที่ ๕ พระราชทาน
เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๘

^๒ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนก
ข้าหลวงออกโฉนด เล่ม ๔๐ เรื่องที่ ๓๔๔๑ หนังสือของพระโภชากรข้าหลวงเกษตร
จัดการที่ดินมณฑลปราจีนบุรี ถึงพระยาศรีสุนทรโวหาร ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๔๘.

^๓ รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการ รัตนโกสินทร-
ศก ๑๒๐" หน้า ๕๑ - ๕๒.

กฎเสนาบดีให้นายทะเบียนมีอำนาจแต่งตั้งผู้หนึ่งผู้ใดเป็นผู้ปกครองเด็กหรือคน
 วิกลจริต เมื่อวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔^๑ ร่างกฎเสนาบดีฉบับนี้ได้รับการ
 พิจารณาในที่ประชุมเสนาบดี เมื่อวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔ พระเจ้านอง
 ยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ ทรงมีพระคำริว่า การที่นายทะเบียนจะเป็นผู้
 แต่งตั้งผู้ปกครองได้เช่นนี้ นายทะเบียนต้องรับผิดชอบมาก อีกประการหนึ่งต่อมา
 เมื่อเกิดคดีความ ศาลจะประสบกับความลำบากในการยอมรับผู้ปกครองซึ่งนาย
 ทะเบียนได้แต่งตั้ง ซึ่งความเห็นนี้เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ได้ยอมรับในที่ประชุม
 เสนาบดีแล้ว^๒ อย่างไรก็ตามเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ได้ส่งร่างฉบับเดิมมา
 กราบทูลหาหรือขอพระคำริของพระเจ้าลูกยาเธอ กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ เมื่อวันที่
 ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔^๓ เสนาบดีกระทรวงยุติธรรมทรงเห็นว่า การแต่งตั้งผู้ปกครอง
 ควรเป็นหน้าที่ของศาล^๔ เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ จึงนำร่างกฎเสนาบดีดังกล่าว
 ไปพิจารณาแก้ไขใหม่ และนำเสนอพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ใน

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
 ๔.๑/๑๓ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูลรัชกาลที่ ๕
 ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๒ เรื่องเดียวกัน, รายงานการประชุมเสนาบดี ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์
 พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๓ กระทรวงยุติธรรม, กองบัญชาการกระทรวงยุติธรรม เก็บที่ ๑๖ เล่ม ๑
 แผนกกฎหมาย หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบทูลพระเจ้านองยาเธอ
 กรมหมื่นราชบุรีดิเรกฤทธิ์ ลงวันที่ ๗ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๔ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของพระยาจักรปาดิศรีศิลาวิสุทธิ ปลัดทูลฉลอง
 กระทรวงยุติธรรม ถึงพระยาศรีสุนทรโวหาร ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

วันที่ ๒๓ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕^๑ ซึ่งที่ประชุมเสนาบดีสภาไคลงมติเห็นชอบใน
วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๕^๒ และพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว
ทรงมีพระราชหัตถเลขาพระราชทานพระบรมราชานุญาต ในวันที่ ๗ พฤษภาคม
พ.ศ. ๒๔๔๕^๓ ด้วยเหตุนี้การแต่งตั้งผู้แทนสำหรับผู้ที่ไม่สามารถทำสัญญาด้วย
ตนเองทั้งที่ไคกล่าวแล้วจึงเป็นหน้าที่ของศาล ยกเว้นในกรณีที่บุคคลนั้นมีบิดาหรือ
มารดา บิดาหรือมารดาสามารถทำสัญญาแทนได้โดยไม่จำเป็นต้องให้ศาลแต่งตั้ง^๔

กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการว่าด้วยการโอนใบไคสวน ลงวันที่ ๓๐

มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕

จุดมุ่งหมายของกฎเสนาบดีฉบับนี้เกิดขึ้น เพราะว่ารัฐบาลต้องการแก้ไข
การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ทั้งนี้เนื่องจากเจ้าของที่ดินซึ่ง
มีใบนำหรือใบไคสวนต้องการขายที่ดินไม่สามารถขอโอนกรรมสิทธิ์ที่หมาะสบได้
เพราะว่ายังไม่มีโฉนด หากไปทำหนังสือซื้อขายที่อำเภอ เมื่อถึงเวลาออกโฉนด
เจ้าของเดิมไคหลบหนีหรือล้มตาย เจ้าของใหม่จะมารับโอนไม่ได้ ปัญหานี้ได้รับ

^๑ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ รัชกาลที่ ๕ หมายเลข กษ.
๔.๑/๑๓ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบทูลพระเจ้าน้องยาเธอ
กรมขุนสมมตอมรินทร์ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๒ เรื่องเดียวกัน, รายงานเสนาบดีสภา วันที่ ๓ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๓ เรื่องเดียวกัน, พระราชหัตถเลขาของรัชกาลที่ ๕ พระราชทานเจ้าพระยา
เทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

^๔ เรื่องเดียวกัน, "กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการเพิ่มเติมวิธีโอน
ทะเบียนที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๕".

^๕ หจข., เอกสารกระทรวงเกษตรราธิการ (ใหม่) รัชกาลที่ ๕ แผนก
สารบรรณ เล่ม ๒๑ เรื่องที่ ๕๒๓ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบ
บังคมทูล รัชกาลที่ ๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕.

การพิจารณาในที่ประชุมเทศาภิบาล เมื่อวันที่ ๑๗ กันยายน พ.ศ. ๒๔๔๕ พระเจ้าน้องยาเธอ กรมหลวงดำรงราชานุภาพ ทรงมีพระคำริว่า ในกรณีที่เจ้าของไบนำมีความประสงค์จะขายที่ดิน ต้องนำไบนารวมทั้งหลักฐานอื่น ๆ สำหรับที่ดินแปลงนั้น ให้ข้าหลวงเกษตรสลักหลังว่าต้องการขายที่ดินแก่ผู้ใด และขอให้ข้าหลวงเกษตรออกโฉนดแก่บุคคลนั้น ข้าหลวงเกษตรจะสลักหลังไบน่าและแก้หัวขั้วในไบน่าให้ถูกต้องด้วย^๑ ภายเหตุนี้เจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์จึงได้ประกาศออกกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราชการว่าด้วยการโอนใบไต่สวนตามพระบรมราชานุญาต เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕^๒

ประกาศเพิ่มเติมกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราชการว่าด้วยโอนทะเบียน
เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๕

ประกาศฉบับนี้มีขึ้นเพื่อแก้ไขข้อบกพร่อง ๒ ประการ ประการแรกเนื่องจากเจ้าของโฉนดคนหนึ่งต้องการให้มีชื่อในโฉนดอีกคนหนึ่งถอนตัวออกไปจากโฉนด คังหนังสือของพระยาศรีสุนทรโวหาร มีมายังพระยาจักรปาณีศรีศิลาวิสุทธิ ปลัดทูลฉลองกระทรวงยุติธรรม เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๕ ตอนหนึ่งว่า

. . . ้วยท่านเสนาบดีกระทรวงเกษตรราชการมีบัญชาให้เรียนมาว่าได้รับรายงานกรมทะเบียนที่ดินแจ้งวานายทะเบียนที่ดิน ณ หอทะเบียนต่าง ๆ ยื่นชัคของว่า บิดาหรือมารดา กับบุตรมีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดินแปลงเดียวกัน ภายหลังบิดามารดาไม่พอใจบุตรควยเหตุต่าง ๆ แลวมาขอไต่หนายทะเบียนถอนชื่อบุตร

^๑ เรื่องเดียวกัน, "รายงานการประชุมกระทรวงเกษตรกับข้าหลวงเทศาภิบาล หรือเรื่องชัคของควยการออกโฉนดตามหัวเมือง วันที่ ๑๗ กันยายน รัตนโกสินทร-ศก ๑๒๕"

^๒ รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราชการ ว่าด้วยการโอนใบไต่สวน วันที่ ๓๐ มกราคม พ.ศ. ๒๔๔๕" หน้า ๗๒ - ๗๓.

ออกเสียจากโฉนดบ้าง . . .^๑

อีกกรณีหนึ่งโฉนดที่ดินฉบับหนึ่งมีเจ้าของหลายคน แต่คนหนึ่งต้องการขายโฉนดแต่ไม่สามารถกระทำได้ เพราะว่าเจ้าของโฉนดบางคนได้หายสาบสูญ คังหนังสือของพระยาศรีสุนทรโวหาร ถึงพระยาจักรปาดิศรีศิวิสุทธิ เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔ ดังนี้

. . . บางรายมีชื่ออยู่ด้วยกันหลายคนในโฉนดฉบับเดียวกัน ผู้มีชื่อในโฉนดบางคนมาแจ้งว่าผู้ที่มีชื่อในโฉนดด้วยกันต่างแยกย้ายกันไปทำมธุทุกินทางภูมิลำเนา แลแล้วก็เลยสาบสูญไปไม่ไคความวาเป็นอย่างไร ฝ่ายผู้อยู่มีประสงค์จะขายที่ดินแปลงนั้น จะขอให้นายทะเบียนทำสัญญาขายให้ ฝ่ายนายทะเบียนชักของควยกฎเสนาบดีซึ่งว่าควยการโอนทะเบียนที่ดินขอที่วาบรรดาโฉนดสำหรับที่ดินซึ่งมีชื่ออยู่ก่อรวมสิทหรืออยู่หลายคนด้วยกัน ถ้าจะโอนทะเบียนตองมาพร้อมกัน ถ้าขาดไปแต่ผู้ใดคนหนึ่งห้ามไม่ให้นายทะเบียนรับโอนให้หุรของเจ้าของโฉนดเป็นอันชักของอยู่ดังนี้ . . .^๒

วิธีแก้ไขปัญหาก็ปรากฏในร่างคือ โอนอำนาจให้ศาลวินิจฉัยและสั่งมายังนายทะเบียน กระทรวงยุติธรรมเห็นว่าควรจะออกกฎกระทรวงยุติธรรม ตามร่างดังกล่าวควย^๓ ด้วยเหตุนี้จึงมีประกาศเพิ่มเติมกฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการว่าควยโอนทะเบียนเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔ และกฎกระทรวงยุติธรรม กฎที่ ๔๖ ด้วยข้อความเหมือนกัน แต่กฎกระทรวงยุติธรรม กฎที่ ๔๖ มีข้อความต่อตอนท้ายโดยกล่าวถึงหน้าที่ของศาลในการปฏิบัติ เมื่อมีคำร้อง

^๑ กระทรวงยุติธรรม กรมบัญชาการกระทรวงยุติธรรม เก็บที่ ๔๓ แฟ้มที่ ๑ แผนกกฎหมาย หนังสือของพระยาศรีสุนทรโวหาร ถึงพระยาจักรปาดิศรีศิวิสุทธิ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๔๔๔.

^๒ เรื่องเดียวกัน.

^๓ เรื่องเดียวกัน, หนังสือของพระยาจักรปาดิศรีศิวิสุทธิ กราบหูลพระเจ้านองยาเธอ กรมขุนสมมตอมรพันธ์ ลงวันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๔.

ขอให้ถอนชื่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งออกไปและเจ้าของโฉนดผู้หนึ่งขอแยกกรรมสิทธิ์
ส่วนตนจากโฉนดซึ่งมีเจ้าของหลายคน^๑

นอกจากกฎเสนาบดี และประกาศต่าง ๆ ดังกล่าวแล้ว ยังมีประกาศ
ฉบับอื่น ๆ ซึ่งได้กล่าวผ่านมาแล้ว เช่น ประกาศเพิ่มเติมประกาศออกโฉนดที่ดิน
ว่าควยตำแหน่งผู้ช่วยข้าหลวงเกษตรจัดการที่ดินในหน้าที่ตุลาการ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์
พ.ศ. ๒๔๔๕ ประกาศตั้งกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดิน วันที่ ๑๔ มกราคม
พ.ศ. ๒๔๔๘ และประกาศตั้งรองข้าหลวงตรวจการที่ดิน วันที่ ๑๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๔๔๙

กฎเสนาบดีและประกาศฉบับต่าง ๆ ได้ช่วยให้ความสะดวกแก่เจ้าพนักงาน
ของรัฐบาล และราษฎรในการโอนทะเบียนแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในระยะต่อมา
เมื่อได้มีการรวบรวมกฎเสนาบดี และประกาศต่าง ๆ ขึ้นเป็นพระราชบัญญัติการออก
โฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗ กฎและประกาศบางฉบับได้กลายเป็นส่วนหนึ่งของ
พระราชบัญญัติ ส่วนบางฉบับยังคงใช้ควบคู่กับพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินฉบับใหม่
ตลอดมา

^๑รวมกฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน, "กฎกระทรวงยุติธรรม กฎที่ ๕๖ ลงวันที่ ๒๑
มีนาคม พ.ศ. ๒๔๔๕" หน้า ๗๔ - ๗๕.