



บทสรุปและข้อเสนอแนะ

ที่ดินมือเปล่า เป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อันได้แก่โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ดังนั้น ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญอย่างอื่น นอกจากโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" รวมทั้งที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญหรือหลักฐานในที่ดินอย่างใดเลย ถือเป็นที่ดินมือเปล่าทั้งสิ้น ศาลฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินมือเปล่ามีเพียงสิทธิครอบครองและให้นำกฎหมายในเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้บังคับกับที่ดินมือเปล่า ในวงการกฎหมายจึงถือกันว่าที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครองเท่านั้นไม่มีกรรมสิทธิ์ ทำให้ผู้ถือที่ดินมือเปล่าเป็นเจ้าของที่ผูกพันอยู่กับการครอบครอง สิทธิครอบครองของผู้ถือที่ดินมือเปล่า จึงต่างจากผู้มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่ว ๆ ไป เนื่องจากผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีฐานะเป็นเจ้าของในที่ดินด้วย แต่ผู้ที่มีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินทั่ว ๆ ไป เช่น ผู้เช่า จะไม่มีฐานะเป็นเจ้าของในทรัพย์สินที่เช่า จะมีแต่เพียงสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าเท่านั้น เมื่อผู้ถือที่ดินมือเปล่าเป็นเจ้าของที่ผูกพันอยู่กับการครอบครอง การจะโอนที่ดินมือเปล่าไปให้ผู้อื่นจึงสามารถทำได้ด้วยการส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1378 และทำให้สิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่าถูกแย่งไปได้โดยใช้ระยะเวลาเพียงแค่ 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 การที่ถือกันว่าผู้ถือที่ดินมือเปล่ามีแต่เพียงสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงทำให้ความเป็นเจ้าของในที่ดินมี 2 ประเภท คือ เจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ และเจ้าของที่ดินที่มีสิทธิครอบครอง ซึ่งความเป็นเจ้าของในที่ดินทั้ง 2 ประเภทนี้มีสิทธิที่แตกต่างกันมาก ได้แก่ ในเรื่องการโอน ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์เมื่อโอนที่ดินให้ผู้อื่นต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองเมื่อโอนที่ดินให้ผู้อื่นสามารถทำได้ด้วยการส่งมอบ และในเรื่องการถูกแย่งการครอบครองในที่ดิน ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์จะถูกแย่งไปได้ต้องใช้ระยะเวลาถึง 10 ปี แต่ที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองถูกแย่งไปได้โดยใช้ระยะเวลาเพียง 1 ปี เท่านั้น ซึ่งการที่ที่ดินมือเปล่าสามารถโอนได้โดยการส่งมอบและถูกแย่งไปได้โดยใช้ระยะเวลาเพียงแค่ 1 ปี เท่านั้น ทำให้เกิดปัญหาขึ้นดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในบทที่ 4

การนำบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถทำได้ด้วยการส่งมอบการครอบครองซึ่งไม่สอดคล้องกับประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ที่การโอนสิทธิครอบครองใน

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การโอนโดยการส่งมอบทำให้เกิดปัญหาขึ้นมาว่า ใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง เนื่องจากเมื่อผู้โอนได้โอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปให้แก่ผู้รับโอนโดยการส่งมอบการครอบครองแล้ว ผู้รับโอนก็มีสิทธิในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามความเป็นจริง แต่ชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ยังคงเป็นชื่อของผู้โอนอยู่ เนื่องจากชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เปลี่ยนแปลงไปตามผู้มีสิทธิในที่ดิน ดังนั้น ถ้าผู้โอนได้นำที่ดินนั้นไปโอนให้ผู้อื่นต่อไปอีกโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ก็จะทำให้เกิดข้อพิพาทขึ้นมาว่าใครเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง ระหว่างผู้รับโอนตามความเป็นจริงกับผู้รับโอนที่มีชื่อปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แต่จากปัญหานี้เมื่อได้มีการนำเอาบทบัญญัติในเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้ ก็น่าจะถือว่าผู้รับโอนคนแรกซึ่งเป็นผู้รับโอนตามความเป็นจริงเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน เนื่องจากตามสภาพความเป็นจริงแล้วสิทธิครอบครองเกิดจากพฤติกรรมการยึดถือ โดยมีเจตนายึดถือเพื่อตนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1367 เมื่อผู้รับโอนคนแรกได้ยึดถือครอบครองที่ดินโดยมีเจตนาเพื่อประโยชน์ของตนแล้ว ก็ย่อมได้สิทธิครอบครองที่ดิน แม้จะไม่ได้ทำการโอนกันเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม โดยที่ศาลฎีกาก็ได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ในคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 2434/2528 ว่าการโอนสิทธิครอบครองเนื่องจากการซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วนั้น ย่อมทำได้โดยสมบูรณ์ด้วยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ข้อ 2 ซึ่งเป็นการกระทำตามแบบของกฎหมายประการหนึ่งกับการโอนโดยข้อเท็จจริงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 อีกประการหนึ่ง ซึ่งไม่ต้องมีแบบ การทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่พิพาทที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์กันเอง และจำเลยได้เข้าครอบครองยึดถือที่พิพาทหลังจากซื้อจากโจทก์แล้วโดยปลูกบ้าน, ปลูกต้นไม้ และสร้างยุ้งข้าว จำเลยจึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครอง โดยประการหลัง หากจำเป็นต้องทำตามแบบของนิติกรรมไม่ และไม่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 115 (หมายเหตุ: มาตรา 115 ปัจจุบันแก้ไขเป็นมาตรา 152 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) และคำพิพากษาศาลฎีกา 137/2535 จำเลยขายที่พิพาทให้โจทก์ โดยไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การซื้อขายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคหนึ่ง การที่โจทก์ครอบครองที่พิพาทหลังจากซื้อจากจำเลย โจทก์ก็ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองจากการโอน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377, 1378 โดยไม่ต้องทำตามแบบนิติกรรม จำเลยจึงไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องจดทะเบียนแบ่งแยกที่พิพาทให้โจทก์ แต่การโอนโดยการส่งมอบการครอบครองทำให้การโอนทางทะเบียน คือ โอนโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ไร้ผล ไม่มีผลบังคับใช้อย่างเต็มที่ เจตนารมณ์ของการ

บัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิขึ้นมา ก็เพื่อต้องการให้การโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โอนกันได้แต่ทางทะเบียนเท่านั้น ไม่ให้มีการโอนโดยการส่งมอบ การโอนโดยการส่งมอบทำให้ระบบทะเบียนเสียไป นอกจากนี้การโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ยังมีปัญหาในเรื่องจำนองด้วย กล่าวคือ เมื่อได้มีการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการส่งมอบการครอบครองต่อไปเรื่อย ๆ การที่ผู้รับจำนองจะบังคับจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จึงต้องเสียเวลาในการดูว่าในขณะที่จะบังคับจำนองนั้นใครเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากการโอนโดยการส่งมอบการครอบครอง ผู้รับโอนโดยวิธีนี้จะไม่มีการปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ชื่อที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่มีการเคลื่อนไหวตามผู้ที่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน เพราะหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ได้เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เมื่อเป็นเช่นนี้ทำให้ผู้รับจำนองเกิดความยุ่งยากในการบังคับจำนองส่วนในเรื่องการถูกแย่งการครอบครองเมื่อมีการนำเอาบทบัญญัติเรื่องสิทธิครอบครองมาใช้กับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถูกแย่งไปได้โดยใช้ระยะเวลาเพียง 1 ปีเท่านั้น นับเป็นระยะเวลาที่สั้นมาก ทำให้ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สูญเสียไปได้โดยง่าย เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทั้ง ๆ ที่ผู้ถือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีฐานะเป็นเจ้าของที่ดิน เช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ เป็นแต่เพียงทางการออกโฉนดให้ไม่ทัน จึงทำให้สิทธิของผู้ถือที่ดินมือเปล่าต่างจากสิทธิของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างมากมาย ดังนั้นผู้เขียนจึงใคร่ขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหายุ่งยากเกี่ยวกับที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังต่อไปนี้ คือ

1. ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ โดยเพิ่มข้อความในวรรค 2 และวรรค 3 ดังนี้

วรรค 2 ควรบัญญัติว่า "ถ้าการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน หรือมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ มิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคแรก ให้การโอนนั้นตกเป็นโมฆะ"

วรรค 3 ควรบัญญัติว่า "สำหรับที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อมีการโอนสิทธิครอบครองโดยการสละเจตนาครอบครอง และส่งมอบการครอบครอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ต้องทำการโอนเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย มิเช่นนั้นตกเป็นโมฆะ"

2. ควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 ให้มีระยะเวลาฟ้องเพื่อเรียกคืนการครอบครองภายในระยะเวลา 5 ปี นับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง

3. ควรเร่งรัดให้มีการออกโฉนดที่ดินโดยเร็ว เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องที่ดินมือเปล่าที่มีข้อโต้แย้งกันตลอดเวลาดำเนินไป