

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ
กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง ตำราอยุธยา เสาชิงช้า

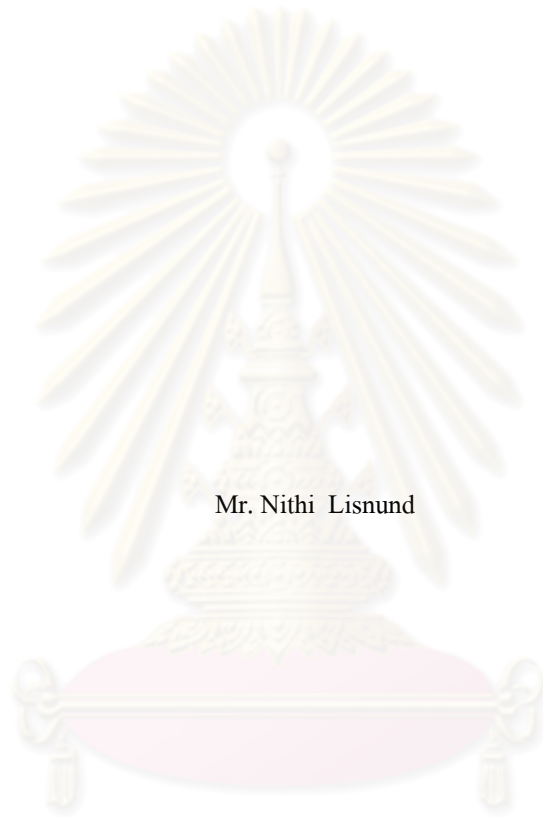


นายนิธิ ลิศนันท์

ศูนย์วิทยทรัพยากร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรดุษฎีบัณฑิต
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2552
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

THE EVOLUTION OF LAND HOLDING IN BANGKOK
:A CASE STUDY OF BAMRUNGMUEANG ROAD
SAMRANRAJ AND SAO CHING CHA AREAS



Mr. Nithi Lisnund

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
For the Degree of Doctor of Philosophy in Architecture Program in Architecture

Department of Architecture

Faculty of Architecture

Chulalongkorn University

Academic Year 2009

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ

กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า

โดย

นายนิธิ ลิศนันท์

สาขาวิชา

สถาปัตยกรรม

อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก

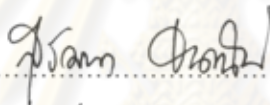
ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เท็ดศักดิ์ เตชะกิจขจร

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็น
ส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทบัณฑิต



..... กณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์



..... ประธานกรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร. สุวัฒนา ชาดานิติ)



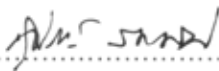
..... อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. เท็ดศักดิ์ เตชะกิจขจร)



..... กรรมการ
(ศาสตราจารย์ ดร. บัณฑิต จุลาสัย)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(รองศาสตราจารย์ ดร. พอพันธ์ อุทยานนท์)



..... กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ดร. สุวิชัย รัศมิภูติ)

นิธิ ถิสนันท์ : การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ กรณีศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง
ตำราวิทยาราชภัฏ เสาชิงช้า (THE EVOLUTION OF LAND HOLDING IN BANGKOK : A CASE
STUDY OF BAMRUNGMUEANG ROAD SAMRANRAJ AND SAO CHING CHA AREAS)
อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก ผศ.ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจขจร ,224 หน้า

พัฒนาการการถือครองที่ดินของไทย มีความเปลี่ยนแปลงเมื่อมีการออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 ซึ่งเป็น
หนังสือสำคัญรับรองการถือครองที่ดินอย่างถาวร แสดงรูปแปลงที่ดิน ชื่อผู้ถือครองที่ดิน และสารบาญทะเบียน
ที่ดิน โดยใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักทรัพย์ในการทำธุรกรรมที่ดิน ได้แก่ ขาย ให้เช่า โอนมรดก จำนอง จึงส่งผลต่อ
การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินนับแต่นั้นเป็นต้นมา

การศึกษานี้มีวัตถุประสงค์ 1. เพื่อศึกษาพัฒนาการการถือครองที่ดินก่อนและหลังพ.ศ.2444 2.เพื่อศึกษา
ประเด็นของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน 3.เพื่อวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครอง
ที่ดิน โดยการจำแนกและประมวลลักษณะการถือครองที่ดินประกอบด้วย 1.ผู้ถือครองที่ดิน 2.ค่าตอบแทนการถือ
ครองที่ดิน 3.รูปแปลงที่ดิน จากโฉนดที่ดินตั้งแต่ พ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน ในพื้นที่ศึกษาคือบริเวณถนนบำรุงเมือง
ตำราวิทยาราชภัฏ เสาชิงช้า กรุงเทพฯ

จากการศึกษา ในพื้นที่ศึกษาพบว่า

1.ผู้ถือครองที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินทั้งชื่อและการปกครองดูแลที่ดิน ได้แก่ จากเดิมเป็นที่
พระมหากษัตริย์และที่พระราชวงศ์กลายเป็นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ส่วนพระองค์ จากเดิมเป็นที่
หลวงกลายเป็นที่ราชพัสดุและที่ของรัฐ จากเดิมเป็นที่ศาสนสถานกลายเป็นที่ธรณีสงฆ์ จากเดิมที่ราษฎร
กลายเป็นที่บุคคลและที่ดินบุคคล และที่พระราชวงศ์เปลี่ยนเป็นที่บุคคลมีจำนวนมาก ที่หลวงเปลี่ยนชื่อและการ
ปกครองดูแลเป็นที่ราชพัสดุ และที่ของรัฐ

2.ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน มีการทำธุรกรรมที่ดินที่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน ตั้งแต่พ.ศ.2444
จนถึงปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง ได้แก่ การขาย แบ่งขาย เช่า ขายฝาก ตามราคาที่ตั้งลงกันระหว่างผู้ถือครองที่ดินราย
เดิมกับรายใหม่

3.รูปแปลงที่ดิน เดิมตั้งแต่พ.ศ.2444 มีทั้งแปลงใหญ่และแปลงเล็ก ถือเป็นแปลงแม่ จนถึงปัจจุบันพบว่า มี
การเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินจากแปลงแม่ คือ จากแปลงใหญ่เปลี่ยนเป็นแปลงเล็ก และจากแปลงเล็กแล้วรวมแปลง

ดังนั้นเมื่อนำทั้ง 3 เรื่องคือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและรูปแปลงที่ดิน มาวิเคราะห์
จึงทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน มีหลายรูปแบบ ได้แก่ เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยน
รูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและ
ไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มี
ค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน
โดยลักษณะการถือครองที่ดินมีความแตกต่างกันตามช่วงยุคสมัย

ภาควิชา สถาปัตยกรรมศาสตร์ ลายมือชื่อนิสิต.....
สาขาวิชา สถาปัตยกรรม ลายมืออาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....

4974401125 : MAJOR ARCHITECTURE

KEYWORD : THE EVOLUTION OF LAND HOLDING

NITHI LISNUND : THE EVOLUTION OF LAND HOLDING IN BANGKOK : A CASE STUDY OF BAMRUNGMUEANG ROAD SAMRANRAJ AND SAO CHING CHA AREAS. THESIS

ADVISOR: ASSISTANT PROF. TERDSAK TACHAKITKACHORN, Ph.D., 224 pp.

Land holding in Thailand has changed significantly since title deeds were first issued in 2444 B.E. A title deed is an important document showing permanent land holding, the land parcel, the holder's name, and an abstract of the title. It can be used as collateral in land transactions, including sales, rent, gift transfers, and mortgages.

The objective of this study , 1) For studying the evolution of land holding from 2444 B.E. until now. 2) For studying three related aspects of land holding changes. 3) For analysis relationship of the changes in land holding pattern in Bangkok. Methodology of this study are indentifying and codifying in land holding pattern, examining title deeds issued from 2444 B.E. until now. A case study of Bamrungmueang road, Samranraj and Sao Ching Cha areas.

This study results were found .

1. Land holders. There have been changes with regards to both the land holder and control. It was found that the king's and royal land was originally crown property and royal private land, government land was formerly Ratchaphatsadu (state-owned) and state land, places of worship were sacred ground land in the past, and citizen's land was previously private and juristic land. In addition, a large amount of the royal land became private land. As for the government land, the holder's name and control were changed to Ratchaphatsadu and state land by government organizations.

2. Land holding fees. The research reveal that since 2444 B.E. land transactions, including sales, deeds of sales, rent, and consignment sales, have since 2444 B.E involved land holding fees, with the fees being mutually agreed upon by the present and the new land holders.

3. Land parcels. In 2444 B.E., there were both large and small major parcels. Since then, transformations have occurred in two ways. Large major parcels have been split into small ones, whereas small major parcels have been combined into larger ones.

When the three aspects, namely land holders, land holding fees, and land parcels, were analyzed in relation to one another, seven patterns of changes were found: 1) a change of the holder and parcel, with holding fees; 2) a change of the holder and parcel, with no holding fees; 3) a change of the holder, without any holding fees or change in the land parcel; 4) no change of the holder, with holding fees and a change in the land parcel; 5) no change of the holder or parcel, with holding fees; 6) no change of the holder and no holding fees, with a change in the parcel;7) a change of the holder and holding fees, without change in the parcel.

Therefore land holding patterns have different patterns following to each period.

Department.....Architecture.....
Field of Study.....Architecture.....
Academic Year.....2009.....

Student's signature.....*Nithi Lisnund*.....
Advisor's signature.....*Terdsak Tachakitkachorn*.....

กิตติกรรมประกาศ

ผู้เขียนขอกราบขอบพระคุณ ศาสตราจารย์ ดร.บัณฑิต จุลาสัย ที่เป็นผู้ให้แนวความคิด จุดประกายให้เกิดพลังความคิดในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ รวมทั้งตรวจทานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้มีความสมบูรณ์ และให้คำปรึกษาในทุกๆด้านเสมอมา ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.เทิดศักดิ์ เตชะกิจจรรยา อาจารย์ที่ปรึกษาผู้ให้คำแนะนำ และปรึกษาปัญหาให้ผู้เขียนมาโดยตลอด ขอกราบขอบพระคุณ รองศาสตราจารย์ ดร.พอพันธ์ อูยานนท์ ที่เอาใจใส่และให้คำปรึกษาในการทำวิทยานิพนธ์ รองศาสตราจารย์ ดร.สุวัฒนา ธาดานิติ และดร.สุวิษย์ รัศมิภูติ ที่กรุณาสละเวลาเป็นกรรมการสอบวิทยานิพนธ์และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เขียนเป็นอย่างมาก

นอกจากนี้ขอขอบคุณสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ให้ข้อมูลในการทำวิทยานิพนธ์ตลอดระยะเวลา 4 ปี โดยขอขอบคุณเป็นพิเศษ คือคุณสุริยน เรืองศรี ที่ให้ความกรุณาช่วยเหลือและคำแนะนำเกี่ยวกับเรื่องทะเบียนที่ดิน และคุณเพ็ญศรี มีผลกิจ ที่ให้ความช่วยเหลือด้านข้อมูลแผนที่

ขอกราบขอบคุณผู้มีพระคุณที่เป็นกำลังใจและสนับสนุนทุนทรัพย์แก่ผู้เขียนมาโดยตลอด คือ คุณพ่อนายไพฑูย์ ลิศนันท์ และคุณน้านางเฉลิมศรีและรองศาสตราจารย์บัญชา กัลยารัตน์ รวมทั้งขอขอบคุณมหาวิทยาลัยราชภัฏนครราชสีมา ที่มอบทุนการศึกษาแก่ผู้เขียน

ผู้เขียนขอขอบคุณอาจารย์พีรศรี โปวาทอง ที่ให้คำปรึกษาด้านข้อมูลแผนที่และเอกสารทางประวัติศาสตร์ และขอบคุณมิตรสหายทุกท่าน ในห้องปฏิบัติการแผนที่ประวัติศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สุดท้ายขอกราบขอบพระคุณ แม่ดวงวิญญาณคุณแม่กุหลาบ ลิศนันท์ เป็นกำลังใจอย่างยิ่ง และแรงบันดาลใจแก่ผู้เขียนให้มีความมุ่งมั่นในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ให้สำเร็จสมบูรณ์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ฅ
สารบัญรูปภาพ.....	ฉ
สารบัญแผนที่.....	๗
บทที่	
1. บทนำ.....	1.
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	8
1.3 กรณีสึกษา.....	8
1.4 ขอบเขตการศึกษา.....	8.
1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา.....	8
1.6 คำสำคัญ.....	9
1.7 แหล่งข้อมูล.....	9
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
2. การถือครองที่ดินในประเทศไทย ก่อน พ.ศ. 2444.....	12
2.1 สมัยสุโขทัย.....	13
2.2 สมัยอยุธยา.....	13
2.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น รัชกาลที่ 1- รัชกาลที่ 3.....	17

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
2.4 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 4 –รัชกาลที่ 5 ก่อน พ.ศ. 2444.....	22
2.4.1 ลักษณะที่ดินของไทยก่อนพ.ศ.2444.....	25
2.4.2 การได้มาซึ่งที่ดินประเภทต่างๆ.....	27
2.4.3 ปัญหาการถือครองที่ดิน.....	31
3. การถือครองที่ดินในประเทศไทยช่วงปี พ.ศ. 2444 ถึงปัจจุบัน.....	33.
3.1 ที่มาของการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 ในสมัยรัชกาลที่ 5.....	33
3.2 การออกโฉนดที่ดิน หรือ โฉนดแผนที่ พ.ศ. 2444.....	34
3.2.1 วิธีการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444.....	35
3.2.2 วิธีการสำรวจหมายเขตที่ดิน.....	36
3.2.3 วิธีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน.....	37
3.2.4 โฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444.....	37
3.2.5 สรุปวิธีการออกโฉนด อย่างไม่ใหม่.....	40
3.3 การถือครองที่ดินในประเทศไทย หลังพ.ศ. 2444 ถึงปัจจุบัน (ปลายสมัยรัชกาลที่ 5 ถึง รัชกาลที่ 9).....	40.
3.3.1 ลักษณะที่ดินของไทยหลังพ.ศ.2444.....	43.
3.3.2 ปรับปรุงวิธีการออกโฉนดที่ดิน ปี พ.ศ. 2535.....	51
4. การถือครองที่ดิน.....	56
4.1 การถือครองที่ดิน.....	56
4.1.1 ผู้ถือครองที่ดิน.....	59
4.1.2 ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน.....	62
4.1.3 รูปแปลงที่ดิน.....	63

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
4.2 ความหมายของคำต่างๆที่ใช้เกี่ยวกับการถือครองที่ดิน.....	65
5. การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน.....	70
5.1 สาระสำคัญของโฉนดที่ดิน.....	70
5.2 ข้อตกลงที่ใช้ในการศึกษา.....	73
5.3 วิธีการศึกษา.....	74
5.4 พื้นที่ศึกษา.....	78
5.4.1 ความสำคัญของพื้นที่ศึกษา.....	78
5.4.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา.....	85
6. ผลการศึกษาและการวิเคราะห์.....	89
6.1 ผลการศึกษา.....	92
6.1.1 ส่วนที่ 1.....	92
6.1.2 ส่วนที่ 2.....	96
6.1.3 ส่วนที่ 3.....	115
6.1.4 ส่วนที่ 4.....	116
6.1.5 ส่วนที่ 5.....	117
6.1.6 ส่วนที่ 6.....	145
6.1.7 ส่วนที่ 7.....	146
6.1.8 ส่วนที่ 8.....	172
6.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน.....	173
6.2.1 ส่วนที่ 1.....	174
6.2.2 ส่วนที่ 2.....	174

สารบัญ(ต่อ)

บทที่	หน้า
6.2.3 ส่วนที่ 3	181
6.2.4 ส่วนที่ 4	181
6.2.5 ส่วนที่ 5	182
6.2.6 ส่วนที่ 6	193
6.2.7 ส่วนที่ 7	193
6.2.8 ส่วนที่ 8	205
6.2.9 การใช้ที่ดินปัจจุบัน ในพื้นที่ศึกษา.....	206
6.3 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์.....	207
7. บทสรุป.....	212
ข้อเสนอแนะ.....	217
รายการอ้างอิง.....	219
ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์.....	224

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 1 ความหมายที่ใช้ในการศึกษา.....	66
ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 1.....	94
ตารางที่ 3 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 2.....	106
ตารางที่ 4 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 3.....	115
ตารางที่ 5 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 4.....	116
ตารางที่ 6 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 5.....	131
ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 6.....	145
ตารางที่ 8 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 7.....	160
ตารางที่ 9 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 8.....	172
ตารางที่ 10 การวิเคราะห์รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน.....	206
ตารางที่ 11 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองในแต่ละช่วงปี.....	210

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญรูปรภาพ

	หน้า
รูปที่ 1	โฉนดแผนที่ พ.ศ. 2444.....4
รูปที่ 2	ใบเทียบข่า.....16
รูปที่ 3.	โฉนดตราแดง.....20
รูปที่ 4	ตราจอง.....21
รูปที่ 5	หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน.....22
รูปที่ 6	โฉนดที่ดินฉบับแรกของไทย.....39
รูปที่ 7	โฉนดที่ดิน สมัยรัชกาลที่ 6.....46
รูปที่ 8	โฉนดที่ดินออกให้แก่ที่ดินรัฐวิสาหกิจ สมัยรัชกาลที่ 9.....50
รูปที่ 9	โฉนดที่ดินสมัยรัชกาลที่ 9.....50
รูปที่ 10	ระวางภาพถ่ายทางอากาศ.....53
รูปที่ 11	ระวาง น.ศ. 3ก.....53
รูปที่ 12	ขั้นตอนดำเนินการด้านระบบรูปแผนที่แปลงที่ดิน.....54
รูปที่ 13	ระวางแผนที่ยูทีเอ็ม โฉนดที่ดินในกรุงเทพฯ.....55
รูปที่ 14	เปรียบเทียบรูปแปลงที่ดินจากโฉนดที่ดิน ปี 2450 กับ 2544.....58
รูปที่ 15	สาระสำคัญที่แสดงไว้ในโฉนดที่ดิน.....71
รูปที่ 16	รายละเอียดของสารบัญแก้ไขทะเบียน.....72
รูปที่ 17	เลขที่ดินประจำแปลงที่ดินจากแผนที่โฉนด พ.ศ. 2535 ระวาง UTM.....75
รูปที่ 18	กรอกข้อมูลแปลงที่ดินในระบบคอมพิวเตอร์.....76
รูปที่ 19	ข้อมูลโฉนดที่ดิน.....76
รูปที่ 20	ข้อมูลในเล่มโฉนดเป็นโฉนดที่ดินแปลงแม่.....77
รูปที่ 21	เล่มโฉนดเก่า เชื่อมรวมโฉนดเก็บไว้ที่กรมที่ดิน.....77

สารบัญรูปภาพ(ต่อ)

	หน้า
รูปที่ 22 ผังสรุปแสดงการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน.....	217



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

สารบัญแผนที่

	หน้า
แผนที่ 1	แผนที่บริเวณกรุงเทพฯในเขตพระนคร พ.ศ.2553.....78
แผนที่ 2	แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 245079
แผนที่ 3	แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 แสดงผู้ถือครองที่ดิน.....80
แผนที่ 4	แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 แสดงขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษา.....82
แผนที่ 5	แผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ UTM พ.ศ. 2435 แสดงขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษา.....83
แผนที่ 6	รูปแปลงที่ดินของพื้นที่กรณีศึกษา จากแผนที่โฉนดที่ดิน พ.ศ. 2535.....84
แผนที่ 7	แผนที่แสดงพื้นที่ศึกษาแบ่งเป็น 8 ส่วน.....88
แผนที่ 8	พื้นที่ศึกษาจากแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450.....89
แผนที่ 9	รูปแปลงที่ดินของพื้นที่ศึกษา พ.ศ.2450.....89
แผนที่ 10	แผนที่แสดงพื้นที่ศึกษาจากแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ พ.ศ. 2535.....90
แผนที่ 11	รูปแปลงที่ดินของพื้นที่ศึกษา พ.ศ. 2535.....90
แผนที่ 12	เปรียบเทียบรูปแปลงที่ดินของพื้นที่ศึกษา ปี พ.ศ. 2450 กับ พ.ศ. 2535.....91
แผนที่ 13	แผนที่แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบันพ.ศ.2553 ในพื้นที่ศึกษา.....206

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การถือครองที่ดินของประเทศไทยก่อนพ.ศ.2444 ใช้วิธีการจับจองที่ดินรกร้างว่างเปล่าเพื่อเอาผลประโยชน์จากที่ดินนั้นๆเป็นหลัก ไม่มีใครเป็นเจ้าของถาวร วิธีการจับจอง เป็นการครอบครองเป็นเจ้าของที่ดินตั้งแต่สมัยโบราณมาจนถึงสมัยสุโขทัย บุคคลสามารถมีสิทธิครอบครองที่ดินได้ ด้วยการลงแรงหักร้างถางพง เพาะปลูกทำที่ดินให้เกิดประโยชน์ จนได้กรรมสิทธิ์แล้วกรรมสิทธิ์นั้นก็ตกทอดไปถึงทายาท เรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดินตกทอดไปถึงทายาท ก็มีหลักฐานแน่ชัดอยู่ในหลักศิลาจารึกสุโขทัยหลักที่ 1 ว่า

“ไพร่ฟ้าหน้าใส ลูกเจ้าลูกขุนผู้ใดแล ล้มตายหายกว่า เข้าย่าเรือนพ่อเชื้อเลือ่ลือ่ค้ำมันข้างขอลูกเมียเยี่ยข้าว ไพร่ฟ้าข้าไท ป่าหมากป่าพลู พ่อเชื้อมันไว้แก่ลูกมันสิ้น”¹

สมัยกรุงสุโขทัย ปรากฏหลักฐานแจ้งชัดจากศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงมหาราช ระบุว่า “สร้างป่าหมากป่าพลูทั่วเมือง ทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลาย หมากม่วงก็หลาย ในเมืองนี้ใครสร้างได้ไว้แก่มัน ฯลฯ” เป็นต้น หมายความว่า “ใครสร้างได้ไว้แก่มัน” ที่มุ่งเน้นให้ประชาชนเข้าถือครองและใช้ที่ดินนั้นทำประโยชน์ได้อย่างเสรีนั้นเพราะประชาชนน้อย แต่ที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีเป็นจำนวนมาก ประชาชนจึงอาจเข้าถือครองที่ดินได้ไม่จำกัดจำนวนตามความสามารถในการใช้ที่ดิน²

สมัยกรุงศรีอยุธยา ให้ประชาชนเข้าถือครองที่ดินและใช้ที่ดินนั้นทำประโยชน์เช่นเดียวกันกับสมัยกรุงสุโขทัย แต่พระมหากษัตริย์อาจทรงเรียกคืนจากประชาชนได้ ปรากฏในกฎหมายพระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 42 บัญญัติว่า ที่ในแคว้นแคว่กรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยา มหาคิลกภาพนพรัตน์ราชธานีบุรีรมย์เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามีได้ จะเห็นได้ว่า เริ่มต้นจากก่อนสมัยกรุงศรีอยุธยาที่มีหลักการว่า ที่ดินทั้งหมดในพระราชอาณาจักรเป็นของพระมหากษัตริย์ มีประเพณีของการแบ่งปันที่ดิน และพระมหากษัตริย์

¹ ธรรมศักดิ์ ชนะ, “วิวัฒนาการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน กรรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย .” ใน ที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดี 20 กันยายน 2544 (กรุงเทพฯ: หจก.ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2544), หน้า 61

² เรื่องเดียวกัน

³ เรื่องเดียวกัน ,หน้า 62

สงวนสิทธิในกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยการทำหน้าที่แบ่งปันที่ดินและการไล่คนออกจากที่ดิน แต่เมื่อถึงสมัยกรุงศรีอยุธยา พระมหากษัตริย์ถือครองที่ดินแต่เพียงผู้เดียว ไม่ให้ราษฎรได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ห้ามไม่ให้ราษฎรซื้อขายกัน สิทธิของราษฎรผูกพันกับการครอบครองหากละทิ้งที่และมีผู้อื่นเข้ามาทำเจ้าของที่เดิมขาดสิทธิทันทีเป็นยุคสมัยที่ไม่มีประเพณีการแบ่งปันที่ดินอีกต่อไป การมีหนังสือสำคัญออกให้แก่เจ้าของที่เพื่อการเก็บภาษีอากรเท่านั้น⁴

สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ในสมัยรัชการที่ 1 และรัชกาลที่ 2 การจัดที่ดินยังคงดำเนินการเช่นเดียวกับในสมัยกรุงศรีอยุธยา โดยมีจตุสดมภ์หรือกรมนา เป็นผู้รับผิดชอบ รัฐบาลจะให้ราษฎรหักไร่ทางพง เพื่อเปลี่ยนที่ป่าให้เป็นที่นาและที่สวน รวมถึงการขยายตัวทางการค้ากับต่างประเทศ คือ จีน และชาติทางตะวันตก ที่ทำให้มีการปลูกพืชเศรษฐกิจ คือ ข้าว พริกไทย อ้อย เป็นการเฉพาะมากขึ้นเพื่อส่งออก ได้ส่งผลให้ที่ดินกลายเป็นสิ่งมีมูลค่า ทำให้รัฐพยายามเข้ามาควบคุมให้ใกล้ชิดขึ้นกว่าเดิม ด้วยวิธีการจัดเก็บภาษีจากการใช้ประโยชน์จากที่ดิน นำไปสู่การจัดระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เป็นลายลักษณ์อักษร

สมัยรัชกาลที่ 4 ด้วยการขยายตัวของการค้าภาครัฐจึงกำหนดการใช้ประโยชน์จากที่ดิน เพื่อรองรับการขยายพื้นที่ปลูกพืชเศรษฐกิจ หลังจากทำสนธิสัญญาเบาว์ริง* พ.ศ. 2398 ผลของการทำสัญญา ทำให้ที่ดินเริ่มมีความสำคัญในฐานะแหล่งที่มาของรายได้ขนาดใหญ่ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 2⁶ การขยายตัวทางการค้าได้ส่งผลให้มีการขยายตัวในการใช้ประโยชน์ที่ดินมากขึ้น เกิดความจำเป็นที่จะต้องจัดระบบการใช้ประโยชน์จากที่ดินให้เหมาะสม เพื่อให้ทราบที่ดินแปลงใดเป็นของใคร และถูกใช้ประโยชน์แบบใดและกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนเท่าใด และเพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษีเข้ารัฐโดยการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินเรียกว่าตราแดง หรือ โฉนดตราแดง** ที่เป็นที่นา

⁴ ร. แลงกาดี. ถิ่นสอนชั้นปริญญาโท พ.ศ.2483 ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย กฎหมายที่ดิน.(กรุงเทพฯ: พิมพ์ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2483), หน้า 22

⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 32

* สนธิสัญญาเบาว์ริงทำกับประเทศตะวันตกได้ระบุให้ชาวตะวันตกที่เข้ามาอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ครอบ 10 ปี ขึ้นไปสามารถซื้อที่ดินเน้นกรรมสิทธิ์ และสามารถเช่าที่ปลูกโรงปลูกเรือน ปลูกตึก และจะซื้อเรือนซื้อโรงซื้อตึก พันกำแพงออกไปในกำหนด 200 เส้น และที่นอกกำหนด 200 เส้น จะซื้อจะเช่าที่เรือนที่สวนที่ไร่ที่นา ตั้งแต่กำแพงเมืองออกไปเดิน ด้วยกำลังเรือแจวหรือเรือพาย ระยะทางไม่เกิน 24 ชั่วโมง และถ้าเกินระยะทาง 24 ชั่วโมง จะซื้อหรือเช่าที่ก็ได้(ชัย เรื่องศิลป์:2541)

⁶ กนิษฐา ชิดช่วง, “สิทธิของราษฎรไทยในการใช้ประโยชน์และเป็นเจ้าของที่ดินพ.ศ.2444-2468 :ศึกษากรณีที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง.”(วิทยานิพนธ์ปริญญาคุณวุฒิปรัชชา สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547), หน้า65-68

** โฉนดตราแดง เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ของ เจ้าของที่ดิน จะมีสิทธิในที่ดินตราแดงเท่าที่ดินไม่ถูกทอดทิ้งเกินกว่า 9 ปี โฉนดตราแดงสามารถขาย โอน จำนอง และเปลี่ยนมือได้ (สุนทร อัสสะไว ม.ป.ป.:173)

บอกตำบลที่ตั้งอยู่ ชื่อเจ้าของนา ระยะกว้างยาว จำนวนเนื้อที่อาณาเขตติดต่อดินข้างเคียง เป็นระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินให้รัดกุมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อเป็นหลักประกันในที่ดินที่มั่นคงสำหรับผู้ลงทุนลงแรง ในที่ดินโดยสุจริต⁷ แต่ยังคงมีปัญหากรณีพิพาทเรื่องเครื่องหมายบ่งชี้แห่งการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทับซ้อนกันเพราะขาดหลักฐานแสดงรูปร่างขอบเขตที่ดิน

สมัยรัชกาลที่ 5 กรรมสิทธิ์ที่ดินมีความสำคัญมาก เพราะการเปลี่ยนแปลงประเทศให้เป็นสมัยใหม่ มีการตัดถนนและคูคลองใหม่ในเมืองใหญ่ๆ เป็นการขยายเส้นทางการค้าขายทั้งทางบกและทางน้ำ ผู้คนจึงเริ่มต้องการจับจองที่ดินเป็นของตัวเองบุคคลเพื่อทำการค้าขายและยึดเส้นทางการคมนาคมเพื่อความสะดวกในด้านการเดินทางขนส่ง “เปิดโอกาสให้คนจับจองที่ดินและทำโฉนดเป็นของราษฎรนี้ นับเป็นการเริ่มต้นให้อำนาจแก่ประชาชนของรัฐด้วย มิใช่ที่ดินทุกที่เป็นของหลวง”⁸ แต่ยังคงปัญหาวิวาทแย่งชิงที่ดินโดยการอ้างกรรมสิทธิ์และเอกสารสิทธิ์ที่แตกต่างกัน เดิมการทำธุรกรรมที่ดินโดยการขาย จำนำ ขายฝาก สามารถทำหนังสือสัญญากันเองก็ใช้บังคับกันได้ แต่เนื่องจากการอ้างสิทธิ์ในที่ดินทับซ้อนกัน เพราะเอกสารสิทธิ์ได้แก่ ใบเหยียบย่ำ ใบจอง โฉนดตราแดง นั้นไม่มีหลักฐานแสดงรูปร่างขอบเขตที่ดิน ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 5 ได้มีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นครั้งแรก ปีพ.ศ.2444 เป็นที่มาของการประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 หรือเรียกว่าโฉนดแผนที่ ซึ่งถือเป็นมูลฐานของระบบการทะเบียนที่ดินในประเทศไทย⁹

การออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2444 โดยประกาศออกโฉนดมณฑลกรุงเก่าในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2444 มีที่มาจาก พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมีพระราชดำริว่า ที่ดินมีราคามากขึ้นเป็นเหตุให้ราษฎรมีคดีพิพาทด้วยเรื่องที่ดินสูงขึ้น สมควรจัดระเบียบสิ่งสำคัญอันเป็นหลักฐานสำหรับที่ดิน จัดให้มีสิ่งหมายเขตสำหรับที่ดินให้มั่นคงขึ้นตามกาลสมัย จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประจักษ์ศิลปบริบาล (ผ่อง ชูโต) เป็นข้าหลวงเกษตรไปดำเนินการรังวัดปักเขตและออกโฉนดพร้อมด้วยเจ้าพนักงานแผนที่ในเขตที่ดินมณฑลกรุงเก่าขึ้นเป็นแห่งแรก(กรมที่ดิน : 2505) จากนั้นจึงมีการประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ พ.ศ. 2444 (เสถียร ลายลักษณ์ 2478:18) ซึ่งประกาศดังกล่าวข้างต้น ในระยะต่อมาได้มีการรวบรวม และยกร่างขึ้นเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดินพ.ศ. 2451 อันเป็นแม่บทของกฎหมายที่ดินต่อมา¹⁰ โดยมีหลักการออกโฉนดที่ดิน มาจากประเทศออสเตรเลีย ซึ่งถือว่าเป็นการทำทะเบียนหลักฐานให้กับเจ้าของที่ดิน มิใช่เป็นการก่อตั้งกรรมสิทธิ์ใหม่ เพราะบุคคลที่จะมีสิทธิมาขอออกโฉนดหรือ

⁷ กนิษฐา ชิดช่วง, เรื่องเดียวกัน, หน้า141

⁸ ธนศ อภรณ์สุวรรณ, กำเนิดและความเป็นมาของสิทธิมนุษยชน, (กรุงเทพฯ : โครงการจัดพิมพ์คบไฟ, 2549), หน้า165

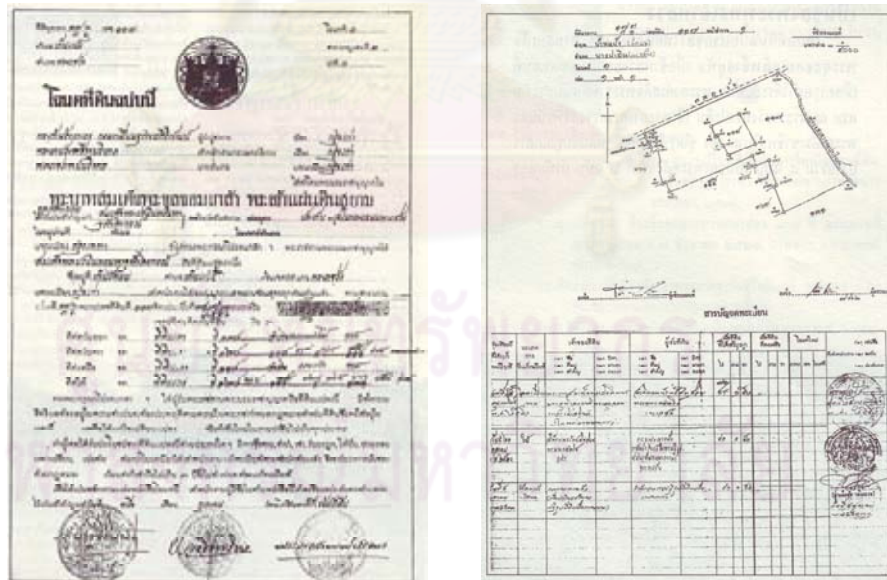
⁹ ธรรมศักดิ์ ชนะ, เรื่องเดียวกัน, หน้า164-66

¹⁰ สุนทร อัสสะไว, “สถานภาพของความรู้เกี่ยวกับพัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินของไทย”, ใน 30ปีสถาบันไทยคดีศึกษา, (กรุงเทพฯ:ม.ป.ท.,ม.ป.ป.), หน้า174-175

นำที่ดินมาขึ้นทะเบียนนั้น ต้องเป็นบุคคลที่เป็นเจ้าของที่ดินประเภทใดประเภทหนึ่งจึงจะนำที่ดินของตนมารับโฉนดหรือมาขึ้นทะเบียนได้¹¹ การออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 จึงแสดงว่าผู้นั้นได้รับอนุญาตให้ทำประโยชน์ในที่ดินได้ โดยแสดงหลักฐานที่สำคัญคือรูปแผนที่ของแปลงที่ดิน ไว้ในโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินหรือโฉนดแผนที่ ที่มีลักษณะถูกต้อง คือเป็นหนังสือพิมพ์แบบหลวง บอกชื่อตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด ชื่อวงศ์ตระกูล ที่อยู่ของผู้รับโฉนด ตำแหน่งที่ดินและขนาดของที่ดินซึ่งจดทะเบียนที่รังสีทิศ จำลองรูปแผนที่ของแปลงที่ดินนั้นลงในโฉนด ในท้ายโฉนดมีที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุสำคัญและจดทะเบียน โฉนดที่ดินนี้ต้องเซ็นชื่อและประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการเมือง เจ้าพนักงานเกษตรราชการเมือง นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ที่ดินแปลงนั้นอยู่ จึงเป็นโฉนดที่ดินชอบด้วยกฎหมายทำเป็น 2 ฉบับอย่างเดียวกัน มอบให้เจ้าของที่ดินไว้ฉบับ 1 เป็นของหลวงเก็บไว้ฉบับ 1 แบบพิมพ์โฉนดที่ดินกรมแผนที่ พิมพ์ตามแบบนับแต่ออกพรบ. โดยได้จัดพิมพ์และส่งไปยังกองข้าหลวงเกษตร เมื่อวันที่ 26 กันยายน ร.ศ.120 กองข้าหลวงจึงได้ลงมือเขียนและจำลองแผนที่ลงในโฉนดตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นมา

โฉนดที่ดิน พ.ศ.2444



รูปที่ 1 โฉนดแผนที่พ.ศ.2444 (ที่มา: ศิลปวัฒนธรรม ปีที่24 ฉบับที่3 มกราคม 2546)

¹¹ อมาตย์เอก พระยาวิสูตรเกษตรศิลป์ (เจ้า ศาถิคุปต), “เรื่อง โฉนดที่ดิน”, ใน หนังสือที่ระลึกในงานพระราชทานเพลิงศพ ณ. สุสานหลวงวัดเทพศิรินทราวาส, 21 สิงหาคม 2508.(กรุงเทพฯ: ม.ป.ท.ม.ป.ป),หน้า 11-12

รูปแปลงที่ดินแสดงไว้ในโฉนดที่ดิน ปรากฏเป็นครั้งแรกในสยามพ.ศ.2444 จากการสำรวจรังวัด รูปแปลงที่ดินจะมีเลขที่ดิน* กำกับไว้ประจำแปลงที่ดิน ซึ่งเลขที่ดิน ที่กำกับไว้ในแปลงที่ดินจะต้องตรงกับเลขที่ดินในแปลงที่ดินในแผนที่ระวาง** ด้วย เว้นเสียแต่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ เช่น การแบ่งให้ แบ่งแยก จึงขีดฆ่าเลขที่ดินเดิมเปลี่ยนเป็นหมายเลขใหม่แทน หลังจากมีการประกาศออกโฉนดแผนที่ ร.ศ.120 มณฑลกรุงเก่าเป็นแห่งแรกปีพ.ศ.2444 ในปีเดียวกันก็มีการประกาศออกโฉนดที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ ร.ศ.120

รูปแปลงที่ดินที่แสดงไว้ในโฉนดที่ดินจะพบว่าเป็นหลักฐานแสดงรูปแปลงที่ดินประจำโฉนดที่ดินเฉพาะรายแปลงกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงนั้น แต่ไม่สามารถเห็นภาพรวมของรูปแปลงที่ดินได้ โดยเฉพาะรูปแปลงที่ดินโดยรวมของกรุงเทพฯ พบว่าไม่มีหลักฐานใดๆ แต่มีใกล้เคียงที่สุดคือ แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450¹² ที่ได้แสดงให้เห็นรูปแปลงที่ดินโดยรวมของกรุงเทพฯ อย่างชัดเจน ซึ่งเป็นผลมาจากการออกโฉนดที่ดินทั่วกรุงเทพฯ นับตั้งแต่มีโฉนดที่ดินพ.ศ. 2444 ที่แสดงรูปแปลงที่ดิน ในสมัยรัชกาลที่ 5 แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450 แสดงรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน สถาปัตยกรรม ถนน ตรอก คลอง เป็นต้น ซึ่งเป็นฐานข้อมูลที่มีความสำคัญต่อผู้ถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ และการนำไปใช้สำหรับหน่วยงานราชการ

การถือครองที่ดินหลังการออกโฉนดพ.ศ.2444 ทำให้การถือครองที่ดินของไทยมีความชัดเจนในแง่ของกฎหมายโดยรับรองผู้ถือโฉนด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างถาวร มิได้เพียงสิทธิครอบครองอย่างหนึ่งสื่อสำคัญแบบเก่า จึงเกิดธุรกรรมที่ดินเป็นจำนวนมาก เพราะผู้ถือโฉนดที่ดินมีค่าตอบแทนการถือครองด้วยการนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ในการ ซื้อ ขายที่ดิน ในช่วงเวลานี้ตั้งแต่ปลายรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 6 ได้มี ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันการใช้ที่ดินทำกินอย่างต่อเนื่อง โดยทางการให้สิทธิกับผู้ถือครองที่ดินอยู่ก่อน สามารถนำหนังสือสำคัญมาเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ เช่น บริเวณทุ่งรังสิตเป็นที่นาทำกินขนาดใหญ่ เจ้าของที่ดินรายใหญ่ประกอบด้วย เจ้านาย ขุนนาง พ่อค้า ขณะเดียวกันชาวนา เป็นผู้เช่านาเป็นส่วนใหญ่ การถือครองที่ดินโดยการพัฒนาที่ดินเป็นของบริษัทเอกชนคือ บริษัทขุดคลองแลคูนาสยามร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดิน มีผล

* เลขที่ดิน คือ เป็นเลขประจำแปลงที่ดิน แปลงหนึ่งๆที่อยู่ในระวางแผนที่หรือส่วนย่อยของระวางแผนที่ที่เรียกว่าแผ่น เป็นเลขเรียงตั้งแต่หมายเลข 1 ไปจนหมดแปลงที่ดินระวาง หรือแผ่นนั้นๆ(เสงี่ยม คงตระกูล ม.ป.ป.:17)

** แผนที่ระวาง หมายถึงแผนที่ซึ่งนำแผนที่หลังโฉนดที่ดินต่างๆ ภายในบริเวณพื้นที่อันหนึ่งมาเขียนต่อเนื่องกันไว้ ทั้งนี้ เพื่อแสดงตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินแต่ละแปลงและแสดงความสัมพันธ์ระหว่างที่ดินดังกล่าวนั้นด้วย หลักสำคัญเบื้องต้นแรกที่ควรทราบก็คือ แต่ละระวางเป็นรูปสี่เหลี่ยมจตุรัส โดยมีความกว้างด้านละ 2 ก.ม. นัยหนึ่งว่า ตีตารางสี่เหลี่ยมมุมฉากบนพื้นดินโดยมีกำหนดเส้นตารางห่างกัน 2 ก.ม. (อมมาตย์เอก พระยาศูทรเกษมศัลปี 2508: 15-16)

¹² บัณฑิต จุลาสัย, ศ.ดร.และคณะ, แผนที่ประวัติศาสตร์กรุงเทพฯพ.ศ.2450กับพ.ศ.2475.(ศูนย์แผนที่ประวัติศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2552)

ทำให้ที่นาใช้เพาะปลูกข้าวขายออกไปมาก ความต้องการที่ดินสำหรับใช้ทำกินจึงมากขึ้นด้วย จนราคาที่ดินสูงขึ้น¹³ ดังนั้นการถือครองที่ดินหลังจากออกโฉนดที่ดิน จึงมีแนวโน้มให้เกิดการขยายตัวของกลุ่มเจ้าของที่ดิน เป็นผลให้เกิดเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ จะดำเนินการในรูปบริษัทให้เช่าที่ดินและมักนิยมแบ่งที่ดินเป็นแปลงเล็กๆ ให้เช่า¹⁴ ในสมัยรัชกาลที่ 5 ทรงให้กระทรวงนครบาลสำรวจจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินในกรุงเทพฯ คือ เอกสารบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินตำบลต่างๆ ร.ศ.118-120¹⁵ ซึ่งประกอบด้วย แปลงที่ดินของผู้ถือครองที่ดินกลุ่มต่างๆ ถนน ตรอก ทางเดิน และคลอง เพื่อทรงนำไปใช้ในการบริหารพัฒนากรุงเทพฯ จากการสำรวจพบว่ามีกลุ่มผู้ถือครองที่ดินอยู่ 7 กลุ่ม คือ ที่หลวง พระคลังข้างที่ ราษฎร ศาสนสถาน บริษัท ตลาด และที่พระมหากษัตริย์และพระราชวงศ์ แสดงให้เห็นได้ว่าการถือครองที่ดิน นับแต่มีการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2444 โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ เกิดกลุ่มผู้ถือครองที่ดินขึ้นหลากหลาย และใช้ที่ดินเป็นที่ราชการ ที่วัด ที่อยู่อาศัย ที่พานิชยกรรม ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดในเมืองใหญ่ นำไปสู่การปรับปรุงรูปแบบเพื่อออกโฉนดหลังปีพ.ศ.2444 เพื่อกิจกรรมการถือครองที่ดินซึ่งมีความซับซ้อนและมีจำนวนมากขึ้น

พัฒนาการการถือครองที่ดินตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ถึงรัชกาลที่ 6 มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากคือช่วงรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 6 กล่าวคือเป็นช่วงสำคัญอย่างยิ่งต่อการถือครองที่ดินของคนไทย เพราะหลังจากคนไทยได้รับกรรมสิทธิ์อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งรัฐและราษฎร ก็แสวงหาประโยชน์จากที่ดินในกรรมสิทธิ์ในปกครอง นับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ที่หลวงที่ใช้ปะปนกันระหว่างที่ดินของแผ่นดินกับที่ดินส่วนพระองค์ จึงแยกเป็นที่หลวงใช้ในราชการ ถือครองแต่ละกระทรวง และที่พระคลังข้างที่ใช้ในพระมหากษัตริย์ สมัยรัชกาลที่ 6 ที่หลวงใช้ในราชการของแต่ละกระทรวง นำมารวมไว้เป็นที่ราชพัสดุถือครองโดยกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ต่อมาในปี พ.ศ. 2475 มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองจากสมบูรณาญาสิทธิราชย์มาเป็นประชาธิปไตยในสมัยรัชกาลที่ 7 ส่งผลต่อที่ดินรกร้างว่างเปล่าทั้งหลาย ซึ่งมีใช้ที่ราชพัสดุ เป็นที่ดินของรัฐบาล โดยรัฐบาลออกพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 มีใจความสำคัญคือ “ มาตรา 4 ถ้ารัฐบาลต้องการจะหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็น

¹³ ลีตรทิพย์ นาถสุภา, ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจไทยจนถึง พ.ศ.2484, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, 2527), หน้า 446

¹⁴ ธิลา สารชะยา, รศ.ดร., ประวัติศาสตร์ชาวสยาม (กรุงเทพฯ: บ.อัมรินทร์พรินติ้งแอนด์พับลิชชิ่งจำกัด (มหาชน), 2544), หน้า 88

¹⁵ หจข., ร.5 น.41.1/221

สาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อประโยชน์ใดๆ ก็ให้ดำเนินการหวงห้ามตามพระราชบัญญัตินี้”¹⁶ จากพรบ.นี้นำไปสู่การถือครองที่ดินได้โดยรัฐบาล มีอำนาจในการหวงห้ามที่ดินดังกล่าวได้ แทนที่จะต้องเป็นที่ดินของแผ่นดิน จนกระทั่งสมัยรัชกาลที่ 9 ได้กำหนดลักษณะที่ดินขึ้นใหม่ ไว้ 2 ประเภท ในปีพ.ศ.2496 คือ 1.ที่ดินของแผ่นดิน 2. ที่ดินของราษฎร โดยผู้ถือครองที่ดินต้องมี โฉนดที่ดินเป็นหลักฐานการถือครอง โดยระบุตามชื่อผู้ถือครองที่ดินประเภทนั้นๆ กรมที่ดินจึง จำแนกประเภทผู้ถือครองที่ดินไว้ 12 ประเภทในปี พ.ศ.2529คือ ที่บุคคลธรรมดา ที่นิติบุคคล ที่ราชพัสดุ ที่ธรณีสงฆ์ ที่ศาลเจ้า ที่องค์การปกครองท้องถิ่น ที่สภาวิชาชีพ ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ส่วนพระองค์ ที่ดินกองลูกเสือ ที่สหกรณ์ ที่รัฐวิสาหกิจ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ดังนั้นกล่าวได้ว่าในรัชกาลที่ 9 ผู้ถือครองที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม โดยการเปลี่ยนชื่อและการปกครองดูแลที่ดิน

จะเห็นได้ว่า นอกจากนั้นการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินแล้ว เมื่อดูรูปแปลงที่ดินจาก โฉนดที่ดินตั้งแต่หลังพ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดินด้วยการทำธุรกรรมที่ดินระหว่างผู้ถือครองที่ดินรายเดิมกับรายใหม่ ได้แก่ แบ่งให้ แบ่งขาย จำนอง เช่า โอนมรดก และยังพบว่าประเภทของธุรกรรมที่ดินที่เปลี่ยนมือระหว่างผู้ถือครองที่ดิน มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน กล่าวคือ ที่ดินเปลี่ยนมือโดยผู้ให้(ผู้ถือครองที่ดินเดิม) ขายให้ผู้รับ(ผู้ถือครองที่ดินรายใหม่) ทำให้มีค่าตอบแทนขึ้นระหว่าง ได้แก่ขาย เช่า จำนอง ใต้ถุน ขายฝาก แบ่งขาย แบ่งเช่า โดยส่งผลต่อรูปแปลง ซึ่งพบได้จากโฉนดที่ดินอย่างต่อเนื่องตั้งแต่พ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน

ดังนั้นจึงเป็นข้อค้นพบว่า การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกัน 3 เรื่อง คือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ทั้ง 3 เรื่องจึงเป็นประเด็นที่นำมาใช้ในการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ โดยเลือกพื้นที่ศึกษาในย่านใจกลางเมืองในกรุงรัตนโกสินทร์คือ บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า ขอบเขตพื้นที่ทิศเหนือจดคลองหลอด ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย ทิศใต้จดคลองราชบพิธ ทิศตะวันตกจดถนนดินสอและถนนตีทอง เนื่องจากเป็นพื้นที่ที่มีการถือครองที่ดินหลากหลายประเภท ได้แก่ ที่ราชการ ที่พระราชวังศ ที่ธรณีสงฆ์วัด ที่ราษฎร จึงน่าจะเป็นพื้นที่ตัวแทนที่สามารถนำมาใช้ศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ ได้ โดยใช้การสืบค้นโฉนดที่ดินตั้งแต่ปีพ.ศ. 2444 จนถึงปัจจุบัน และข้อมูลที่ดินจากสารบาญทะเบียนที่ดินของกรมที่ดิน นำมาแสดงให้เห็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงด้วยกายภาพ เป็นลำดับ และวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลง

¹⁶ ศักดิ์ ไทยวัฒน์, “พระราชบัญญัติ ว่าด้วยว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช 2478” ,ใน กฎหมายที่ดินในประเทศไทย .(กรุงเทพฯ : ม.ป.ท,ม.ป.ป.) ,หน้า223

การถือครองที่ดิน เพื่อความเข้าใจถึงที่มาของการเปลี่ยนแปลงกายภาพของพื้นที่กรุงเทพฯ และนำ
ข้อค้นพบมาใช้เป็นฐานข้อมูลเพื่อการศึกษาเรื่องเมืองกรุงเทพฯต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1. ศึกษาพัฒนาการการถือครองที่ดินในประเทศไทย ตั้งแต่ก่อนและหลังการออก โฉนดที่ดิน
พ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน
2. ศึกษาประเด็นของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน คือผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือ
ครองที่ดิน รูปแบบที่ดิน
3. วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินตั้งแต่พ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน

1.3 กรณีสึกษา

พื้นที่ในกรุงรัตนโกสินทร์ บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า

1.4 ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในกรุงเทพฯ ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ กรณีสึกษา
คือ บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ ย่านเสาชิงช้า ทิศเหนือจดคลองหลอด ทิศตะวันออกจด
ถนนมหาไชย ทิศใต้จดคลองราชบพิตร ทิศตะวันตกจดถนนดินสอและถนนตีทอง

1.5 วิธีการดำเนินการศึกษา

1. ค้นคว้าเอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องทางประวัติศาสตร์ที่ดิน การถือครองที่ดินและรูปแบบ
ที่ดิน ตามลำดับช่วงเวลา จากหอจดหมายเหตุแห่งชาติ หอสมุดกลางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ศูนย์แผนที่ประวัติศาสตร์ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ หอสมุดของ
กรมที่ดิน
2. ศึกษาผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน รูปแบบที่ดิน โดยใช้โฉนดที่ดิน ตั้งแต่ปี
พ.ศ.2444 -2552 จากฉบับรวบรวมเล่มจากกรมที่ดิน
3. สืบค้นข้อมูลโฉนดที่ดินและการจดทะเบียนที่ดิน ปี พ.ศ.2444-2552 จากโฉนดที่ดินฉบับเก็บ
รวบรวมเทียบกับแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ(ระบบยู ที เอ็ม)พ.ศ.2535 จากกรมที่ดิน
4. สืบค้นกรรมสิทธิ์ที่ดินในข้อมูลรายการจดทะเบียนไว้หลัง โฉนด ตั้งแต่ปี พ.ศ.2444-2552
จากข้อมูลคอมพิวเตอร์ของสำนักงานกรมที่ดิน กรุงเทพฯ
- 5 แสดงรูปแบบที่ดินทุกแปลง จากแผนที่บริเวณกรุงเทพฯปีพ.ศ.2450

- 6.แสดงรูปแปลงที่ดินทุกแปลง จากแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ(ระบบยู ทึ เอ็ม)ปีพ.ศ.2535
- 7.แสดงการเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน ช่วงเวลา(ปี) ประเภทการจดทะเบียนที่ดิน ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2444-2552
- 8.แสดงการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ช่วงเวลา(ปี) ประเภทการจดทะเบียนที่ดิน ตั้งแต่ปีพ.ศ. 2444-2552
- 9.วิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากปี พ.ศ.2444-2535
- 10.สรุปผล

1.6 คำสำคัญ

การถือครองที่ดิน หมายถึง การมีกรรมสิทธิ์บนที่ดินตามกฎหมาย สามารถใช้สอยที่ดิน และปกครองดูแลที่ดิน

ผู้ถือครองที่ดิน หมายถึง ผู้มีสิทธิเข้าปกครองดูแลที่ดิน โดยมีชื่อเป็นผู้ถือ โฉนดที่ดินเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์

ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน หมายถึง ราคาค่าตอบแทนที่ผู้ให้(เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายเดิม) จะได้รับจากผู้รับ (เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่) ในรูปของเงินตรา เป็นราคาที่ตกลงกันระหว่างผู้ให้ กับผู้รับ

รูปแปลงที่ดิน หมายถึง รูปแผนที่จำลองตามรูปร่างที่ดิน ด้วยมาตราส่วนต่างๆ แสดงไว้ในโฉนดที่ดินเป็นรายแปลง คือ หนึ่งแปลงต่อหนึ่งฉบับโฉนด

1.7 แหล่งข้อมูลค้นคว้า

- 1.หอจดหมายเหตุแห่งชาติ และหอสมุดแห่งชาติ ท่าवासกรี กรุงเทพมหานคร
- 2.ศูนย์แผนที่ประวัติศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 3.หอสมุดกลางจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 4.ห้องสมุดคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- 5.ห้องสมุดของสำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ เขตพระนคร
- 6.ฝ่ายสำรวจ รั้งวัด กรมที่ดิน
- 7.ฝ่ายทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้เข้าใจพัฒนาการการถือครองที่ดินตั้งแต่ตั้งแต่ก่อนและหลังการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2444ถึงปัจจุบัน
2. ทำให้เข้าใจและอธิบายประเด็นของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน คือผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน รูปแปลงที่ดิน
3. ทำให้สามารถวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินและแสดงให้เห็นรูปแบบการเปลี่ยนแปลงถือครองที่ดิน
4. สามารถใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับการวิเคราะห์เมืองกรุงเทพฯต่อไป



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

กรอบวิทยานิพนธ์



บทที่ 2

การถือครองที่ดินในประเทศไทย ก่อน พ.ศ.2444

นับแต่สมัยอดีตกาล เมื่อมีการปักหลักอยู่อาศัยเป็นที่มั่นถาวรไม่เร่ร่อนย้ายถิ่นฐานแล้ว จึงเกิดเป็นชุมชน โดยการใช้ที่ดินทำประโยชน์เพื่อเพาะปลูก ในยุคแรกถือว่าที่ดินเป็นของกลางมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะบุคคล เป็นการครอบครองร่วมกันและแบ่งปันกันระหว่างครัวเรือน จึงเป็นสิทธิร่วมกันของครอบครัว โดยมีหัวหน้าครอบครัวเป็นผู้ถือสิทธิ์ในนามสมาชิกในครัวเรือน ในชุมชนประกอบด้วยครอบครัวจำนวนมาก จึงเกิดประมุขซึ่งผู้นำชุมชน ปกครองบ้านเมือง และเป็นผู้ถือครองที่ดินแต่เพียงผู้เดียว แทนผู้นำทั้งหลายในแต่ละครอบครัว ผู้เป็นประมุขจะแบ่งปันที่ดินให้แก่ราษฎรเข้าทำประโยชน์ ดังนั้นการแบ่งปันที่ดินจึงเป็นเครื่องแสดงกรรมสิทธิ์ของผู้เป็นประมุขเท่านั้น¹ ต่อมายกเลิกการแบ่งปันที่ดิน ทำให้ราษฎรเข้าถือครองที่ดินได้ ขึ้นอยู่กับแรงงานเพื่อลงแรงหักร้างถางพงที่ดิน แต่อยู่ภายใต้การปกครองดูแลโดยประมุข ในยุคสมัยต่างๆ

การถือครองที่ดินมีความสำคัญต่อคนไทย ตั้งแต่อดีต หมายถึง สิทธิต่างๆของบุคคลต่อที่ดิน แสดงถึงความเป็นเจ้าของที่ดินของตน โดยการใช้ที่ดิน หวงห้ามที่ดิน และมีสิทธิจดทะเบียนเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้ตามกฎหมาย คำว่ากรรมสิทธิ์ที่ดิน เป็นการรับรองสิทธิเหนือที่ดินตามกฎหมายของบุคคลผู้นั้น โดยมีเอกสารสิทธิ์เป็นสิ่งยืนยันกรรมสิทธิ์ ซึ่งจะกล่าวถึงต่อไป ดังนั้นความหมายของการถือครองที่ดินจึงให้ความสำคัญระหว่างบุคคล กับ ที่ดิน มิใช่เพียงความหมายทางกฎหมายเท่านั้น กล่าวคือการถือครองที่ดินในยุคสมัยเริ่มต้นของไทย เป็นการถือครองแบบครอบครองเท่านั้น ซึ่งผู้จับจองที่ดินเมื่อหักร้างที่รกร้างว่างเปล่าที่ไม่มีผู้ใดครอบครองอยู่ก่อน จะได้สิทธิครอบครองที่ดินเป็นการชั่วคราว โดยการกำหนดระยะเวลาจากรัฐแตกต่างกันในแต่ละยุคสมัย

¹ ร. แลงกาต์, ตำสอนชั้นปริญญาโท ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย กฎหมายที่ดิน, (กรุงเทพฯ. ม.ธรรมศาสตร์, 2483), หน้า 10

2.1 สมัยสุโขทัย

การถือครองที่ดินในสมัยสุโขทัยเป็นไปอย่างเสรี ด้วยพระมหากษัตริย์ทรงมีนโยบายส่งเสริมให้ราษฎรทำประโยชน์บนที่ดิน โดยการบุกเบิกกลางที่คืนเปล่า ด้วยกำลังแรงงานของตน หรือสมาชิกในครอบครัว จึงจะได้สิทธิถือครองที่ดิน สามารถครอบครองที่ดิน ใช้ประโยชน์จากที่ดินตามกำลังความสามารถ ในสมัยสุโขทัยมีจำนวนราษฎรมีน้อยเมื่อเทียบกับที่ดินรกร้างว่างเปล่ามีเป็นจำนวนมาก ทำให้ราษฎรเข้าถือครองที่ดินได้อย่างเสรี มีที่ดินในครอบครองจำนวนไม่จำกัด จึงไม่มีปัญหาการแย่งชิงที่ดินระหว่างกัน ดังเช่นปรากฏความในศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงมหาราชตอนหนึ่งระบุว่า “สร้างป่าหมากป่าพลูทั่วเมืองทุกแห่ง ป่าพร้าวก็หลาย หมากม่วงก็หลาย ในเมืองนี้ใครสร้างได้ไว้แกมัน ฯลฯ”² คำว่า ใครสร้างได้ไว้แกมัน เป็นการรับรองสิทธิของผู้ลงแรงทำที่ดิน ถือเป็นกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้นั้น เพียงแต่ไม่มีหนังสือสำคัญเป็นเครื่องยืนยัน ในสมัยสุโขทัย ยังไม่พบหลักฐานที่เป็นกฎหมายของสุโขทัย ที่ประกาศให้ที่ดินทั้งหมดเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน³ มีแต่เพียงศิลาจารึก ซึ่งได้แสดงว่าใครไปหักร้างถางพงทำป่าเป็นนาเป็นสวน พื้นที่ตรงนั้นเป็นของผู้บุกเบิก ฉะนั้นผู้ถือครองที่ดินจึงเป็นผู้เดียวกับผู้ลงแรงทำที่ดิน ผลผลิตเกิดจากที่ดินจึงตกเป็นของผู้เป็นเจ้าของที่ จึงกล่าวได้ว่าการถือครองที่ดินในยุคนี้ เป็นแบบ ทำ(ที่ดิน) มาก ได้(ผลผลิต) มาก

2.2 สมัยอยุธยา

สมัยอยุธยามีการปกครองโดยแบ่งเป็นจตุสดมภ์ คือ เวียง วัง คลัง นา ที่จัดการเรื่องที่ดินคือกรมนา หน้าที่กรมนามีหน้าที่จัดที่ดิน ซึ่งยังรกร้างว่างเปล่าให้ราษฎรเข้าไถ่ก่อสร้างให้มีประโยชน์ขึ้น ทำให้แนวคิดในการถือครองที่ดินใช้หลักแตกต่างจากสมัยสุโขทัย เฉพาะหน้าที่ในการจัดที่ดินมีกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ในการปกครอง คือในบทที่ 35 “ถ้าผู้ใด ไถ่ก่อสร้างเล็กร้างที่ไร่นาเรียกสวนนั้นให้ไปบอกแก่เสนานายระวาง นายอากร ไปดูที่ไร่นาเรียกสวนที่ไถ่ก่อสร้างนั้นให้รู้มาก

² ธรรมศักดิ์ ชนะ, “วิวัฒนาการ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย,” ใน ที่ระลึกพิธีเปิด พิพิธภัณฑกรรมที่ดิน วันพฤหัสบดี 20 กันยายน 2544 (กรุงเทพฯ: หจก.ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2544), หน้า 61

³ สุวิทย์ ธีรศาสตร์, ประวัติศาสตร์เทคโนโลยีการเกษตร (กรุงเทพฯ: สนพ. มติชน, 2528) หน้า 124

และน้อย ให้เสนานายระวาง นายอากร เขียนโฉนดให้ไว้แก่ผู้เล็กรั้ง โฉนสร้างนั้นให้รู้ว่าผู้นั้นอยู่บ้านนั้น โฉนสร้างเล็กรั้งตำบลนั้น ขึ้นในปีนั้นเท่านั้น”⁴ จากบทบัญญัตินี้ จะพบว่ารัฐได้เข้ามาดูแลจัดระบบการถือครองที่ดินอย่างเคร่งครัด ผู้ใดจะเข้าจับจองบุกเบิกที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐ ซึ่งรัฐคือกรมนา เป็นองค์กรที่ทำหน้าที่ในนาม พระเจ้าแผ่นดิน ด้วยเพราะในสมัยอยุธยาถือว่าที่ดินทั้งหมดในราชอาณาจักรเป็นของพระเจ้าอยู่หัว ซึ่งตราไว้ในกฎหมายพระอัยการเบ็ดเสร็จบทที่ 52 “ที่ในแว่นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยามหาดิลกภพนพรัตนราชธานีบุรีรัมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามีได้”⁵ และห้ามราษฎรซื้อ ขายที่ดินแก่กัน ระบุไว้ในบทที่ 54 บัญญัติว่า “ถ้าที่นอกเมืองหลวงอันเป็นแว่นแคว้นกรุงศรีอยุธยาให้ที่ราษฎร อย่าให้ซื้อขายกัน”⁶ ตามหลักนี้แสดงให้เห็นว่าที่ดินทั้งหมดของแผ่นดินอยุธยาเป็นของพระเจ้าอยู่หัว พระองค์ทรงไว้ซึ่งอำนาจที่มีสิทธิให้ผู้ใดเข้าอยู่อาศัยหรือจำหน่ายได้แต่เพียงผู้เดียว

ดังกล่าวของกรมหลวงราชบุรีฯ ทรงบรรยายคำสอนว่า “ที่ดินทั้งหมดเป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงเป็นเจ้าของชีวิตและพระเจ้าแผ่นดินด้วยพระเจ้าแผ่นดินแปลว่าแผ่นดินในพระราชอาณาเขตเป็นที่ของท่านหมด เพราะเหตุนี้จึงทรงมีอำนาจที่จะไล่คนที่อยู่ในที่ดินนั้นออกได้ ไม่ต้องพระราชทานคำทำขวัญ และเพราะเหตุนี้จึงมีโฉนดตราแดงตราจองใบเทียบย่ำต่างๆ ซึ่งเป็นหนังสือ อนุญาตให้ราษฎรอาศัยทำกินในที่ซึ่งเป็นของพระองค์ท่าน”⁷ การที่กฎหมายกำหนดให้ที่ดินทั้งหมดเป็นของพระเจ้าแผ่นดิน ดังนั้นพระเจ้าแผ่นดินจึงมีสิทธิเรียกเก็บภาษีจากราษฎร ตลอดจนการเกณฑ์แรงงานจากราษฎรด้วยความชอบธรรม เพราะราษฎรอยู่อาศัยและทำกินบนที่ดินของพระองค์⁸ จึงเป็นการยืนยันว่าการถือครองที่ดินของราษฎร โดยไม่มีกรรมสิทธิ์ที่ดิน

⁴ กรมที่ดิน, “วิวัฒนาการการถือครองที่ดิน” ใน 92 ปี กรมที่ดิน (กรุงเทพฯ:ม.ท.ม.ท.ป), หน้า 19

⁵ ร. แลงการ์ด, เรื่องเดียวกัน, หน้า 16

⁶ เรื่องเดียวกัน

⁷ กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์, พระเจ้าบรมวงศ์เธอ, “เรื่อง เปิดพระรูป เล็กเซอร์กกฎหมายที่ดิน และกฎหมายหัวเมือง .” ใน หนังสือที่พิมพ์ในงานพระราชทานเพลิงพระศพ ม.จ. วิมาทศย์ ธิพัฒน์ ณ สุสานวัดเทพศิรินทราวาส วันที่ 16 ก.พ. 2502(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จีนหว่า, 2502), หน้า 17

⁸ สุวิทย์ ธีรศาสตร์, เรื่องเดียวกัน, หน้า 175

ราษฎรเป็นเพียงได้รับอนุญาตจากพระเจ้าแผ่นดินให้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น พระองค์สามารถทรง
เรียนคืนที่ดินได้เสมอ

การออกหนังสือสำคัญที่ทางการออกให้แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น เพื่อการเก็บภาษีอากร
เท่านั้น เป็นหลักฐานแสดงการครอบครองที่ดิน มิได้มีกรรมสิทธิ์สำหรับผู้ถือ โดยเฉพาะราษฎร
หรือไพร่ เป็นเพียงผู้มีสิทธิใช้ที่ดินและได้รับผลประโยชน์จากที่ดิน เหมือนเป็นผู้เช่าที่ดินโดยเฉพาะ
ในเขตนอกเมืองหลวง ซึ่งห้ามมีการซื้อขายที่ดิน แต่เฉพาะในเขตเมืองหลวง ให้ซื้อขายจำนำ ขาย
ฝากที่ดินได้จึงเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะเจ้าขุนมูลนาย หรือชาวานาผู้มีอันจะกิน เพราะกลุ่มบุคคลนี้มี
กำลังแรงงาน ไพร่ ทาสในสังกัด สามารถจับจอง ซื่อหาที่ดินมาถือครองได้ จึงเห็นได้ว่าแรงงานมี
ความสำคัญมากกว่าที่ดิน ทำให้ปัญหากรรมสิทธิ์ที่ดินก็ยังไม่มาก รัฐหรือกษัตริย์ได้ประโยชน์จาก
การเก็บภาษีหรือผลผลิตในที่ดินและเกณฑ์แรงงานของราษฎร ในขณะที่ราษฎรได้ผลผลิตและที่
ทำมาหากินถึงอยู่อาศัย¹⁰ กล่าวได้ว่า การออกหนังสือสำคัญเพื่อประโยชน์กับรัฐ แต่ไม่มี
ความสำคัญกับราษฎรมากนัก เพราะรัฐต้องการค่าภาษีอากรที่ดินจากราษฎร ในรูปผลผลิตจากที่ดิน
จำเป็นที่ราษฎรต้องแจ้งแก่เจ้าหน้าที่ของรัฐเมื่อเข้าจับจองบุกเบิกที่ดิน มิฉะนั้นถือว่ามีความผิดตาม
กฎหมาย ในขั้นแรกเมื่อผู้จับจองที่ดินในที่ดินรกร้างว่างเปล่าไม่มีผู้ใดครอบครอง รัฐจะออก
หนังสือสำคัญคือ ใบเหยียบย่ำ แก่ผู้ขอจับจองโดยผู้ได้รับใบเหยียบย่ำมีอายุในการเข้าทำกินในที่ดิน
1 ปี¹¹ ถ้าต้องการกรรมสิทธิ์ที่ถาวรกว่า ผู้ถือต้องนำไปเปลี่ยนเป็นหนังสือสำคัญอย่างอื่น คือ ใบจอง
หรือ ตราจอง และตราแดง ทำให้หนังสือสำคัญจึงมีเฉพาะที่ดิน ซึ่งเป็นที่ดินที่ต้องเสียภาษี ได้แก่
ที่นา ที่สวน เพราะมีกำหนดการใช้ที่ดินตามระยะเวลาที่ทำกินบนที่ดิน ด้วยรัฐไม่ต้องการให้ที่ดิน
ว่างเปล่าทิ้งร้าง เมื่อเจ้าของเดิมได้ทำที่ดิน แต่ละที่ที่ดินปล่อยเป็นที่รกร้าง เจ้าหน้าที่รัฐจะจัดคนเข้า
อยู่ในที่ดินนั้นแทนรายเดิม วิธีการนี้เพื่อให้ราษฎรมีที่ทำกินและรัฐก็ได้ค่าอากรด้วย

⁹ร. แลงกาศ์, เรื่องเดียวกัน, หน้า 32

¹⁰ ธเนศ อาภรณ์สุวรรณ, กำเนิดและความเป็นมาของสิทธิมนุษยชน. (กรุงเทพฯ : โครงการจัดพิมพ์คบไฟ, 2549), หน้า 164

¹¹ ทวีศิลป์ สืบวัฒนะ, “การผลิตและการค้าข้าวในภาคกลาง ตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 จนถึง
รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 7 (พ.ศ. 2411-2475) .” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชา
ประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521), หน้า 69



รูปที่ 2 ใบเหียบขี้

(ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

แม้ว่าตามกฎหมายที่ใช้ การออกหนังสือสำคัญให้ไม่ใช่งานมอบกรรมสิทธิ์ แต่ราษฎรเชื่อว่าการลงแรงทำประโยชน์ในที่ดินสืบทอดกันมาหลายชั่วอายุมีพยานรู้เห็นนั้น ก็เป็นเครื่องยืนยันกรรมสิทธิ์ได้อย่างหนึ่ง¹² ในความหมายคือ สิทธิของ กรรมสิทธิ์ของราษฎร ขึ้นอยู่กับการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดิน จึงทำให้มีสิทธิ์ถือครองที่ดินนั้นได้ ไม่ได้ยึดถือตามเอกสารสิทธิ์เป็นหลัก ฉะนั้นกล่าวได้ว่า กรรมสิทธิ์ที่ดินกับอำนาจในการปกครอง (ครอบครอง) ที่ดินยังปะปนกันอยู่ในสมัยอยุธยา ขณะเดียวกันที่มีการยินยอมจากกษัตริย์ ให้ที่ดินในปกครองดูแลของราษฎรสามารถตกทอดเป็นมรดกไปสู่ลูกหลานได้ เมื่อเจ้าของมรดกตายไป ดังบัญญัติในกฎหมายบทที่ 44

¹² หจข, ร.6 15/12 เอกสารกระทรวงนครบาล เรื่อง “บริษัทบุคคลลงเลขนาสยามฯ” ร.ศ. 131 อ้างอิงใน กนิษฐา ชิตช่วง, “สิทธิของราษฎรไทยในการใช้ประโยชน์และเป็นเจ้าของที่ดินพ.ศ.2444-2468 : ศักยภาพที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง.”(วิทยานิพนธ์ปริญญาคุณวุฒิบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547),หน้า 1

ว่า “ ที่มีเจ้าของสี่บั้งแลผู้นั้นตาย ได้แก่ลูกหลาน”¹³ ต่อกรณีที่มีกฎหมายกำหนดห้ามมีการซื้อขายที่ดิน เพราะถือว่าที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ ราษฎรผู้ถือที่ดินไม่เป็นเจ้าของจริง จึงไม่มีอำนาจขายโอนได้ ด้วยเหตุสำคัญคือ 1. เป็นเครื่องป้องกันมิให้ผู้ยึดครองครองที่ดินไว้มากกว่าที่ควรจะเป็น 2. ป้องกันมิให้ราษฎรหวงห้ามที่ดิน รกร้างว่างเปล่าไว้ แต่ที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ ทรงใช้สิทธิจัดที่ดินให้เกิดประโยชน์ส่วนรวม ข้อห้ามนี้ยังมีใช้กันอยู่ ถึงปัจจุบัน

2.3 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น รัชกาลที่ 1 – รัชกาลที่ 3

การถือครองที่ดินสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์ใช้หลักตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ที่ใช้มาตั้งแต่สมัยอยุธยา คือกฎหมายตราสามดวง ทำให้แนวคิดเรื่องที่ดินคล้ายกันกับสมัยอยุธยา สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้นในรัชกาลที่ 1 เป็นช่วงของการสร้างบ้านแปลงเมือง เมืองหลวงคือ กรุงเทพฯ เป็นศูนย์กลางของการปกครองในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ หลังจากเกณฑ์เชลยไพร่พลมาเป็นแรงงานมาสร้างเมือง ขณะเดียวกันก็ต้องเตรียมไพร่พลไว้ทำสงครามกับผู้รุกราน โดยแรงงานประกอบด้วยเชลยศึก และผู้อพยพจากญวน เขมร ลาว รวมทั้งส่งเสริมให้ชาวจีนอพยพมาตั้งถิ่นฐานที่ดินแถบสยาม ทำให้มีชาวจีนอพยพเข้ามากรุงเทพฯ เป็นจำนวนมาก ตามแนวคิดเรื่องที่ดินที่เป็นหลักการเดิมมาเมื่อสมัยอยุธยา ที่ว่า แผ่นดินทั้งหมดเป็นของพระมหากษัตริย์ ถ้าหากมีพระราชประสงค์ต้องการที่ดินบริเวณใด ราษฎรต้องน้อมเกล้าฯ ถวายโดยไม่ได้สิ่งตอบแทน

ในช่วงปลายสมัยอยุธยาจนถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ในช่วงรัชกาลที่ 1 รัฐจำเป็นต้องอาศัยแรงงานราษฎร เพื่อการบุกเบิกที่ดิน เปลี่ยนป่าให้เป็นที่นา โดยขอปันผลประโยชน์จากราษฎร ในรูปของภาษีหางข้าว ซึ่งเป็นผลผลิตในที่ดิน ในขณะเดียวกัน รัฐก็เกณฑ์แรงงานจากราษฎร ที่เป็นชายไทยต้องเป็นแรงงานให้รัฐคนละ 3 เดือนทุกปี¹⁴ ในช่วงเวลาการสร้างเมืองกรุงเทพฯ เกณฑ์มาเพื่อขุดคลอง เพื่อป้องกันพระนคร และทางสัญจร และสร้างพระบรมมหาราชวัง วัดเจ้านาย วัด งาน

¹³ กรมที่ดิน, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ 91 ปีกรมที่ดิน 17 กุมภาพันธ์ 2535 . (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชุมนุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย, 2535), หน้า 80

¹⁴ ถัดทิพย์ นาดสุภา, ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจไทยจนถึงพ.ศ. 2484 (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ร่วมกับมูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, 2527), หน้า 187

ช่างฝีมือ เป็นต้น การใช้แรงงานที่เกณฑ์มาจากชนชั้นไพร่จึงถือเป็นอำนาจของพระมหากษัตริย์สามารถเกณฑ์แรงงานไปทำงานสาธารณะ โดยมีมูลนายทำหน้าที่นามพระมหากษัตริย์เป็นผู้ปกครองดูแลไพร่ในสังกัด ไพร่อยู่ใต้ปกครองต้องส่งผลผลิตส่วนเกิน(เหลือจากการอุปโภคบริโภคแล้ว)ไม่ว่าจะเป็นแรงงานหรือผลผลิตให้แก่ผู้ปกครอง เพื่อเป็นการตอบแทนในการคุ้มครองในทางกฎหมายหรือให้อาศัยที่ดินทำกิน อีกทั้งไพร่ยังต้องเสียภาษีอากรให้แก่รัฐ เพราะไพร่มีสิทธิจะครอบครองที่ดินของตนเองและครอบครัวสามารถเพาะปลูกได้¹⁵ โดยรัฐออกเอกสารสิทธิให้เพื่อเก็บภาษี ผลผลิตที่สำคัญของยุคนี้จากการลงแรงห้กร้างถางพงเพื่อทำเกษตรกรรมบนที่ดินเพาะปลูกทำนา เป็นอาชีพหลักของราษฎรชาวไทย นอกจากข้าวไว้สำหรับบริโภคในครอบครัวส่วนเกินมีการส่งมาขายยังส่วนกลาง แหล่งการค้าที่สำคัญคือ เมืองกรุงเทพฯ จึงเห็นได้ว่า สมัยรัชกาลที่ 1 ทรงสร้างเมืองกรุงเทพฯ โดยย้ายราชธานีจากฝั่งธนบุรีมายังฝั่งพระนคร(ทางตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยา) ด้วยมีชัยภูมิที่ดีกว่าสามารถขยายเมืองได้ต่อไปในอนาคต ทรงสร้างพระบรมมหาราชวัง กำแพงเมืองขึ้น มีคลองคูเมืองเดิมเป็นแนวเขตล้อมรอบ และทรงย้ายชุมชนชาวจีนที่ตั้งถิ่นฐานอยู่เดิม ลงไปใช้ทางใต้พระนครตั้งแต่คลองวัดสามปลื้มไปฝั่งคลองวัดสามเพ็ง ทำให้เกิดชุมชนชาวจีน ตั้งถิ่นฐานบ้านเรือน และค้าขายสินค้าโดยอาศัยแม่น้ำเจ้าพระยาและลำคลองสายต่างๆเป็นทางสัญจร ท่าเลที่ตั้งตอนใต้ของกรุงเทพฯเหมาะ เป็นพื้นที่ย่านการค้า และเป็นเมืองท่าที่สำคัญมาก สามารถส่งสินค้าไปยังต่างประเทศ เป็นจุดเทียบเรือของชาวยุโรปเพื่อไปยังสิงคโปร์ อินเดีย และเมืองท่าอื่นๆในเอเชีย¹⁶ โดยมีสินค้าที่สำคัญคือข้าว¹⁷ มีผลต่อการกระตุ้นให้ชาวนาต้องการถากถางที่ดินแปลงใหม่เพื่อทำนาข้าว ขณะเดียวกันรัฐบาลก็มีรายได้จากภาษีค่านา

ช่วงรัชสมัยรัชกาลที่ 2 มีการรังวัดนา เพื่อต้องการรู้เนื้อที่นา แต่ละแปลงเพื่อประโยชน์ในการเก็บค่านาส่งคลัง และประโยชน์ต่อศาล ที่ช่วยลดคดีวิวาทเกี่ยวกับแปลงที่ทำกินให้น้อยลง ที่

¹⁵ ชูศรี มณีพุกภัย และเฉลิมพจน์ เอี่ยมกมลลา ผู้แปล, สุภาภรณ์ จรัสพัฒน์ ชิโกโตมิ บรรณาธิการแปล, การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในประเทศไทย 1850-1970(กรุงเทพฯ:มูลนิธิโคโยต้าประเทศไทย ,2552) ,หน้า19

¹⁶ ผาสุก พงษ์ไพจิตร และคริส เบเกอร์, เศรษฐกิจการเมืองไทยสมัยกรุงเทพฯ (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์ซิลค์เวอร์ม, 2546) หน้า 17

¹⁷ นพรัตน์ นสธรรม, “การปฏิรูปกฎหมายที่ดินในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว.”(วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550), หน้า 10

สำคัญคือจุดประสงค์ให้เจ้าของนาให้ได้โฉนดเก็บเป็นหลักฐานยืนยันการถือครองที่ดินกับผู้อื่น แต่ยังคงใช้กฎหมายตราสามดวง ลักษณะเบ็ดเสร็จเช่นเดียวกับที่ใช้มาตั้งแต่สมัยอยุธยา มีสาระสำคัญคือ

1. ที่ดินทั่วราชอาณาจักร เป็นของพระมหากษัตริย์
2. ห้ามซื้อขายที่ดิน ราษฎรได้รับสิทธิเพียงครอบครองที่ดินเท่านั้น โดยยอมให้มีผู้รับช่วงสิทธิครอบครอง เช่นเดียวกับกรรมสิทธิ์ แต่ผิดกันตรงที่ซื้อขายไม่ได้
3. ผู้ครอบครองที่ดิน ถ้าทอดทิ้งที่ดินของตนไป ก็จะอนุญาตให้ผู้อื่นครอบครองแทนได้¹⁸

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินในสมัยรัชกาลที่ 2 โดยจะออกให้หลังจากรัฐบาลดำเนินการรังวัดนาแล้ว โดยรัฐบาลแต่งตั้งข้าหลวงออกรังวัดนาเป็นหลายๆกอง เพื่อออกไปทำการได้หลายท้องที่พร้อมกัน ในหนึ่งกองนั้น ผู้ว่าราชการเมืองจะต้องตั้งกรมการเมือง เสนา นายอำเภอ กำนัน และผู้ใหญ่บ้านเป็นผู้ช่วยกองข้าหลวงในการรังวัดนา การรังวัดเสมียนจะต้องเขียนรายการลงในทะเบียน 2 ชุด สำหรับแม่กองชุด 1 และเสนาซึ่งเป็นข้าราชการกรมนาในส่วนภูมิภาค 1 ชุด ในรายการมีชื่อเจ้าของนา ชื่อบ้าน ชื่อตำบล ส่วนรุ่ง (กว้าง) ส่วนแวง (ยาว) ของที่ดิน เนื้อที่นาและศักกราช เวลาเขียนโฉนดก็กรอกรายการในทะเบียนลงไป ในกระดาษข่อยสีขาว แล้วประทับตราของข้าหลวง แม่กองประทับตราที่รุ่งและแวงและที่ศักราช ข้าหลวงกรมนาประทับตราที่ชื่อเจ้าของนา และเนื้อที่นา ส่วนข้าหลวงกรมพระราชวังบวรฯประทับตราที่หลังโฉนด ตราทุกดวงมีสีแดง เรียกว่า โฉนดตราแดง¹⁹ เมื่อกองข้าหลวงทำโฉนดเสร็จแล้ว ก็จะนัดเจ้าของนาให้ไปรับ โฉนดนี้ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์เหมือนโฉนดปัจจุบัน เพราะเจ้าของนามีสิทธิครอบครองเท่านั้น²⁰ พบว่า หลักการรังวัดนา และการออกโฉนดตราแดง เป็นต้นแบบของการออกโฉนดในยุคต่อมา

¹⁸ ชัย เรื่องศิลป์, ประวัติศาสตร์ไทยสมัย พ.ศ. 2353-2453. ด้านเศรษฐกิจ(กรุงเทพฯ สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2522), หน้า 65

¹⁹ เรื่องเดียวกัน, หน้า63

²⁰ เรื่องเดียวกัน



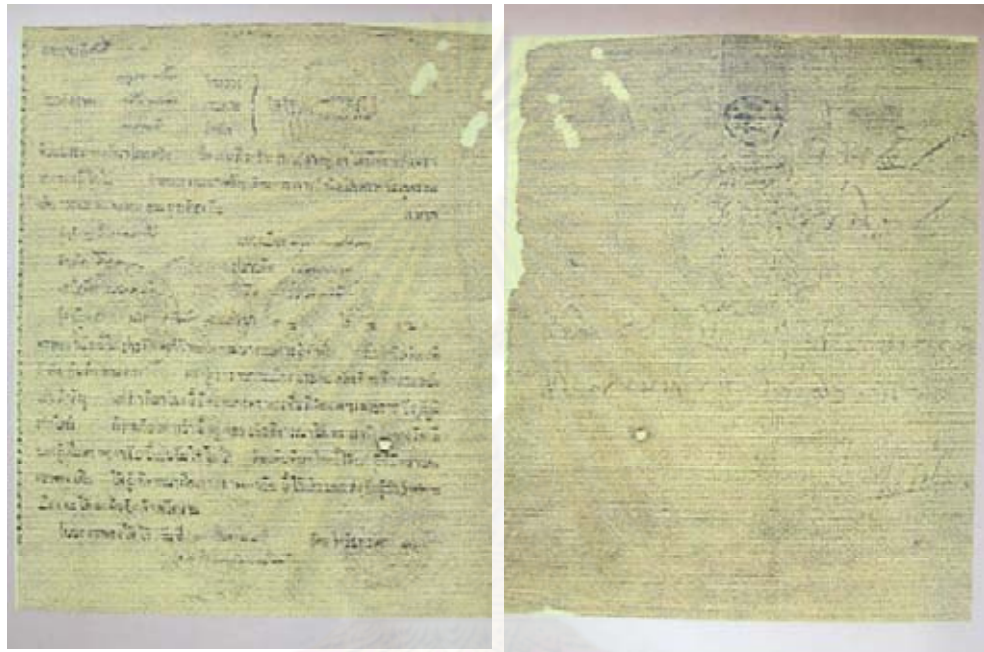
รูปที่ 3 โฉนดตราแดง

(ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงระเบียบการออกหนังสือสำคัญในสมัยรัชกาลที่ 2 ใหม่คือ ตามที่กฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ บังคับให้ราษฎรที่ถางป่าเป็นนาขึ้นใหม่ ต้องไปแจ้งแก่เสนา นายระวาง นายอากร เพื่อนัดเจ้าพนักงานเหล่านี้ไปดู จึงออกโฉนดตราแดงให้ แต่เกิดปัญหาเมื่อราษฎรได้รับโฉนดอีกฉบับหนึ่งทำอยู่ไม่กี่ปี ก็ทอดทิ้งอีก ทำให้ต้องเปลี่ยนแปลงระเบียบการออกหนังสือสำคัญให้ผู้ทำนาใหม่ได้ แต่หนังสือสำคัญแสดงการจองเรียกว่า ตราจอง กรมมนา เสนา นายระวาง นายอากร ออกโฉนดไม่ได้ ออกได้แต่ตราจอง ผู้มีอำนาจออกโฉนด คือ คณะข้าหลวง ซึ่งพระมหากษัตริย์ทรงแต่งตั้ง โดยเมื่อผู้ได้ตราจองทำที่นา ทำไร่ ใหม่ๆไม่ละทิ้งที่นาเกิน 3 ปี ที่สวนไม่เกิน 6 ปี จึงจะให้โฉนดตราแดง²¹ โดยโฉนดตราแดงมีกฎหมายห้ามละทิ้งติดต่อกันนานเกิน

²¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 65

9 ปี²² สามารถนำไปขาย โอน จำนำ หรือเปลี่ยนมือได้ เช่นเดียวกับตราจอง แต่สิทธิของตราแดงมีมากกว่า ซึ่งด้วยวิธีปฏิบัติ และรายละเอียดบางประการของการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมีการเปลี่ยนแปลง จนถึงสมัยรัชกาลที่ 4 หรือในตอนต้นรัชกาลที่ 5



รูปที่ 4 ตราจอง

(ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

ดังจะเห็นได้ว่า ในสมัยรัชกาลที่ 1 และรัชกาลที่ 2 งานจัดที่ดินยังคงดำเนินการเช่นเดียวกับในสมัยกรุงศรีอยุธยา ต่อมาในสมัยรัชกาลที่ 3 ทรงเห็นว่า ตั้งแต่สมัยอยุธยาเป็นต้นมาได้มีออกหนังสือสำคัญ ให้ราษฎรเข้าทำประโยชน์ ในที่ไร่ นา สวน ส่วนที่ดินที่เป็นที่ บ้านอยู่อาศัย ไม่มีการออกหนังสือสำคัญแต่อย่างใด จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีออกหนังสือสำคัญสำหรับ

²² ทวีศิลป์ สืบวัฒนะ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 70

ที่บ้าน โดยให้ทำขึ้นเฉพาะภายในกำแพงพระนครขึ้น²³ หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้านไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือออกให้เพื่อเก็บภาษีอากรแต่อย่างใด แต่ออกให้ไว้เป็นหลักฐานแสดงขอบเขตที่ดินที่คนปลูกอาศัยเท่านั้น



รูปที่ 5 หนังสือสำคัญสำหรับที่บ้าน

(ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

2.4 สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ รัชกาลที่ 4 – รัชกาลที่ 5 ก่อนพ.ศ. 2444

การถือครองที่ดินในสมัยรัชกาลที่ 4 มีความเปลี่ยนแปลงจากอิทธิพลของชาวต่างชาติที่เข้ามาติดต่อกับไทย ส่งผลต่อการปกครองและเศรษฐกิจภายในประเทศ การผลิตเพื่อยังชีพเปลี่ยนไปสู่การผลิตเพื่อการค้ามากขึ้น เป็นที่มาของขยายการถือครองที่ดินของราษฎร ด้วยการเข้าจับจองที่ดินว่างเปล่าเพื่อให้ได้สิทธิการครอบครอง สามารถนำไปซื้อขายระหว่างกัน จึงเห็นได้ว่าที่ดินมี

²³ ธรรมศักดิ์ ชนะ, ศึกษานุกรมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, ที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดี 20 กันยายน 2544. (กรุงเทพฯ: หจก.ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2544), หน้า 65

มูลค่าต่อการเข้าครอบครอง รัชกาลที่ 4 ได้มีพระราชดำริ ทรงต้องการเปลี่ยนแปลงประเพณีปฏิบัติเกี่ยวกับที่ดินเพื่อให้เกิดความชอบธรรมแก่ราษฎร เมื่อขยายเมืองกรุงเทพฯ ทรงเรียกที่ดินคืนจากราษฎร เพื่อสร้างป้อม ขุดคลองทำกำแพง แต่ถ้าทรงใช้ที่ดินเพื่อสร้างวัง สำหรับพระราชโอรส ธิดา พระบรมวงศานุวงศ์ ก็จะซื้อที่ดินในราคาที่ราษฎรซื้อขายกัน ด้วยราคาเป็นธรรม²⁴ ถือเป็น การรับรองกรรมสิทธิ์ของราษฎร เช่นเดียวกันกับในกรณีก่อนนี้สมัยรัชกาลที่ 3 โดยพระเจ้านั่งยาเธอ กรมหมื่นวงศาธิราชสนิทไปลงทุนตั้งโรงหีบอ้อยทำน้ำตาลทรายที่บ้านใหม่ เมืองฉะเชิงเทรา ทรงซื้อที่ดินจำนวน 30 ไร่จากนายมาและจินดี²⁵ จึงเป็นการยอมรับว่าที่ดินมีราคา ซื้อ ขายได้ ทำให้ที่ดิน จึงเป็นที่ต้องการของราษฎรสำหรับซื้อขายกันมากขึ้น ผู้ต้องการเข้าจับจองที่ดินจำนวนมาก โดยเฉพาะในขอบเขตรอบนอกกำแพงเมืองเพื่อเป็นที่ทำนา ปลูกข้าว ส่งเข้ามาขายในเมืองกรุงเทพฯ

เนื่องด้วย ข้าวเป็นสินค้าที่ความต้องการของชาวต่างชาติ ทำให้ที่ดินกลายเป็นทรัพย์สินมีราคา จนสามารถสร้างธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินให้เกิดขึ้นได้ ในขณะที่กฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ยังเป็นแบบเก่าคือ ไม่ให้ชาวต่างประเทศเช่า ซื้อที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ ทำให้เสียโอกาส ทางการค้า ทำธุรกิจ สอดรับการเข้ามาของชาวต่างประเทศเป็นจำนวนมากขึ้น ซึ่งมีความต้องการสิทธิในการซื้อที่ดินในสยาม จนกระทั่งมีการทำสนธิสัญญาเบาว์ริง พ.ศ. 2398 ประเด็นสำคัญของสนธิสัญญาคือ ชาวต่างประเทศ จะซื้อขายที่ดิน ได้ ซึ่งมีเงื่อนไขต้องอยู่เมืองไทยครบ 10 ปี โดยที่ดินที่จะซื้อต้องพ้นแนวกำแพงพระ นครออกไป 200 เส้น (4 ไมล์) หากอยู่ไม่ครบ 10 ปี แล้วต้องการซื้อที่ดิน ชาวต่างประเทศผู้นั้นต้อง ได้รับอนุญาตจากเสนาบดีก่อน ถ้าต้องการซื้อ-เช่า ที่สวน ที่นา นอกกำหนด 200 เส้น แต่อยู่ใน ระยะแห่งการพายุเรือ 24 ชั่วโมง ก็เช่า หรือซื้อได้ทุกขณะ โดยต้องแจ้งกงสุล ในสังกัดของตนให้ แจ้งต่อไปยังกระทรวงต่างประเทศแล้วกระทรวงต่างประเทศจะแจ้งกระทรวงนครบาลตามลำดับ²⁶

²⁴ ธิดา สาระขา, รศ.ดร., ประวัติศาสตร์ชวาณาสยาม (กรุงเทพฯ: บริษัทอมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน), 2544), หน้า 70

²⁵ สุภรัตน์ เลิศพานิชย์กุล, หาอยู่หากิน เพื่อค้าเพื่อขาย เศรษฐกิจไทยรัตนโกสินทร์ตอนต้น (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มติชน, 2544), หน้า 34

²⁶ ธิดา สาระขา, รศ.ดร., เรื่องเดียวกัน, หน้า 75

สนธิสัญญาเบาเวริง แสดงให้เห็นว่าราษฎรมีกรรมสิทธิ์ที่ดิน หมายความว่า ราษฎรสามารถมีสิทธิขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน ให้แก่ชาวต่างประเทศได้ ดังนั้น กรรมสิทธิ์ที่ดินของราษฎรในสมัยรัชกาลที่ 4 มีความมั่นคงมากขึ้น สามารถซื้อขายที่ดิน เปลี่ยนมือระหว่างกัน โดยมีโฉนดเป็นหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินอย่างเดียวเพื่อให้ซื้อขายกัน

หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ก่อนออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444

ในรัชกาลที่ 4 จัดที่ดินเพื่อส่งเสริมให้คนบุกเบิกที่ดินใหม่เพื่อการเพาะปลูก การจูงใจได้กระทำในรูปของการยกเลิกการเก็บภาษีที่ดินสำหรับที่ดินซึ่งเพิ่งนำมาใช้ในการเพาะปลูก โดยออกหนังสือสำคัญให้กับที่นา มีกฎหมายประกาศแบ่งนาออกเป็น 2 ประเภท คือ

1. ที่นาฟางลอย* มีหนังสือสำคัญแสดงไว้ คือใบเหยียบย่ำ และใบจอง หรือตราจอง ต้องเสียภาษีตามเนื้อที่ที่ทำนาเท่านั้น ผู้ที่เข้าจับจองที่ดิน จะขอใบเหยียบย่ำต้องปักไม้กำหนด เขตทุกมุม แล้วเชิญ กำนันผู้ปกครองท้องที่พร้อมเจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่ต่ำกว่า 2 คนมาเป็นพยาน แล้วขอใบเหยียบย่ำต่อนายอำเภอ ใบเหยียบย่ำมีอายุเพียง 1 ปี ถ้าเจ้าของที่ดินต้องการใบจอง หรือตราจอง ต้องนำใบเหยียบย่ำไปขอเปลี่ยนเป็นตราจอง โดยมีกรรมการระดับเมือง เป็นผู้ออกตราจองให้ ผู้ได้รับตราจอง ห้ามละทิ้งที่ดินว่างเปล่า ติดต่อกันเกิน 3 ปี โดยตราจองสามารถขายโอน จำนำ เปลี่ยนมือได้

2. ที่นาคูโค** มีหนังสือสำคัญแสดงไว้ คือ โฉนดตราแดง ซึ่งต้องเสียภาษี ตามจำนวนที่ดินทั้งหมด ข้าหลวงเสนา เป็นตัวแทนของรัฐในการจัดเก็บค่านา แล้วออกโฉนดตราแดงซึ่ง

* ที่นาฟางลอย คือที่ดินซึ่งยกคันโดยการหักรางางพง ในที่ดินซึ่งว่างเปล่าอยู่ก็ดี หรือโดยการโกนสร้างในที่ป่าไผ่หรือป่าไม้แห้งซึ่งมีไร่ร้างฟางเดิม ต้องขุดโกนกอไผ่แลโค่นตัดต้นไม้ต่างๆ ยกขึ้นเป็นที่นาเพาะปลูกปักหวานค้ำเข้านิดต่างๆตามฤดูกาล และนาทุ่งน่าน้ำฝน นาป่า นาไร่ นาเข้าหางม้า นาเข้าเรือ นาท้องมาย นาชายเลน นาริมน้ำ และนาปรัง บันดาเนื้อนาซึ่งเจ้าของยอมเสียอากร แต่เฉพาะปีที่ที่มีตอซังฉะนี้แล้ว เรียกว่าที่นาฟางลอย (หจข. 2434:ไม่ทราบเลขหน้า)

** ที่นาคูโค คือ ที่ดินซึ่งยกคันเป็นเนื้อนาอยู่แล้วก็ดี หรือโดยการหักรางางพงในที่รกร้างว่างเปล่าอยู่ก็ดี หรือโดยการโกนสร้างต้องขุดโกนกอไผ่ และโค่นตัดต้นไม้ต่างๆในป่าไผ่ หรือป่าเล้งแห้งซึ่งก็ยกขึ้นเป็นที่นา ปักหวานค้ำค้ำต้นไม้ชนิดต่างๆตามฤดูกาลแล้ว บันดาเป็นเนื้อนาอันจะได้ทำการเพาะปลูกก็ดี เจ้าของยอมเสียอากรทุกปีเสมอไปแล้ว เรียกว่า ที่นาคูโค(หจข. 2434:ไม่ทราบเลขหน้า)

สามารถใช้โฉนดตราแดงมีความมั่นคงกว่าใบเหยียบย่ำ และตราจอง คือห้ามละทิ้งที่ดินเกินกว่า 9 ปี ทำให้สามารถใช้เป็นหลักฐานการซื้อขาย โอน จำนอง ที่ดินได้

พัฒนาการการถือครองที่ดินตั้งแต่สมัยสุโขทัย ถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ก่อนการออก โฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 เห็นได้ว่าที่ดินทั้งหมดในราชอาณาจักรสยามเป็นของพระมหากษัตริย์ ปราบกษัตริย์ในกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ ตั้งแต่สมัยอยุธยา จนมาถึงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ หรือ เรียกว่า เป็นที่หลวง (ที่ของพระมหากษัตริย์) สามารถแบ่งที่หลวงซึ่งเป็นที่ดินทั้งหมดในพระราชอาณาจักรเป็น 2 กลุ่มใหญ่²⁷ คือ 1. ที่หลวงหวงห้าม 2. ที่หลวงอนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์

1. ที่หลวงหวงห้าม หรือ ที่หลวง มีความหมายถึงที่ดินใน 3 ลักษณะ

1.1 คือ ที่ดินซึ่งรัฐบาล สงวนสิทธิ์ไว้เอง ที่เหล่านี้จะเป็นสถานที่ทำการ ถนนหนทาง หรือ ที่ว่างเปล่าก็ตาม แต่โดยมากอยู่ในความดูแลรักษาของกระทรวงและกรมต่างๆ รัฐบาลไม่ได้ออก หนังสือสำหรับที่อนุญาตให้ผู้ใดเป็นเจ้าของ ที่ชนิดนี้อยู่นอกข้อบังคับกฎหมายเรื่องละทิ้งที่ดิน หรือ ปกครองโยอำนาจปรัภักย์ หมายความว่า แม้ผู้ใดจะได้ปกครองอยู่โดยอำนาจของตนเองมาช้านาน เท่าใดก็ดี ก็ไม่อาจทำให้ที่ดินเป็นสิทธิ์แก่ตนได้ รัฐย่อมมีอำนาจที่จะเรียกเรื่องเอาได้เสมอ เว้นไว้แต่ จะปรากฏว่าได้พระราชทานให้เป็นสิทธิ์ขาด

1.2 คือ ที่หลวงหวงห้าม เป็นที่ซึ่งรัฐบาลหวงห้ามเอาไว้สำหรับทำประโยชน์ในทาง ราชการ หรือ สำหรับสาธารณะประโยชน์ภายนอก ที่เหล่านี้ถึงแม้รัฐบาลจะได้ออกไปเหยียบย่ำ ได้แก่ผู้ใดไปแล้วก็ดี รัฐบาลก็มีอำนาจ ที่จะไม่ยอมให้ผู้ผู้นั้นจองต่อไปได้เว้นแต่ผู้นั้นได้รับโฉนดตรา แดง ตราจอง แล้วรัฐบาลจะได้ออกไม่ได้ นอกจากจะได้รับพระราชทานพระบรมราชานุญาต²⁸ ที่ หลวงเป็นที่สาธารณะประโยชน์ คือ ที่โรงเรียน ตลาด สำหรับขายของ ที่พักต่างๆและเกวียนค้าขาย ทำเรือ ที่เลี้ยงสัตว์พาหนะ รวมถึงที่ตั้งเป็น ถนนหลวง ทางหลวง ทางเดิน แม่น้ำ ลำคลอง สะพาน

1.3 คือ ที่รกร้างว่างเปล่า

2. ที่หลวงที่อนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์ คือ เป็นที่ดิน หรือ รัฐบาลได้สละอำนาจให้ ราษฎรจับจองถือกรรมสิทธิ์ นับว่าขาดตอนจากรัฐบาลไปแล้ว ผู้ถือย่อมมีกรรมสิทธิ์ หรือ อำนาจ มาก และน้อยตามแต่ชนิดของหนังสือ สำหรับที่ เพราะฉะนั้น ถ้าหนังสือสำหรับที่เป็นชนิดที่รัฐบาล

²⁷ หลวงวรวาทีวินิจฉัย, ถ้อยอธิบายกฎหมายลักษณะที่ดิน(กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์พานิชกุลผล,2457) ,หน้า 12

²⁸ กรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์, พระเจ้าบรมวงศ์เธอ, เรื่องเดียวกัน, หน้า 19

อนุญาตให้เป็นสิทธิโดยเด็ดขาด เช่น โฉนด ที่ก็เป็นสิทธิของราษฎร รัฐบาลไม่มีอำนาจเรียกคืนได้ เว้นไว้แต่จะต้องตามเอาไปทำประโยชน์ในราชการ หรือสาธารณะประโยชน์โดยตรง

2.4.1 ลักษณะที่ดินของไทยก่อนพ.ศ.2444

ลักษณะของที่ดินของไทย มี 2 กลุ่ม คือ

2.1. ที่หลวงหวงห้าม แยกออกเป็น 1.ที่หลวง 2.ที่ราชการ 3. ที่พระคลัง และ 4. ที่หลวงใช้สำหรับพระองค์

2.2 ที่หลวงที่อนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์ แยกออกเป็น 1. ที่ราษฎร 2. ที่ได้รับพระราชทาน 3. ที่วัด 4. ที่คนต่างชาติ และ 5. ที่ในการพาณิชย์ สามารถอธิบายลักษณะที่ดินแต่ละประเภท ได้ ด้วยความหมายและการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของแต่ละประเภท ได้ดังนี้

ตาม พ.ร.บ.ที่ดิน ร.ศ. 110²⁹ ได้แบ่งที่ดินเป็น 7 ชั้น ทำให้สามารถเข้าใจได้ถึง ลักษณะที่ดินเป็น 2 กลุ่มใหญ่ คือ ที่หลวงหวงห้าม กับ ที่หลวงที่อนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์ที่กำหนดไว้สอดคล้องกันคือ

1. ที่หลวง
2. ที่กลปนา
3. ที่บ้านเรือน
4. ที่เพาะปลูก
5. ที่แร่โลหะธาตุ
6. ที่ป่า
7. ที่น้ำขัง

²⁹ หจข. กษ 4.1/3, “พระราชบัญญัติที่ดิน ร.ศ.110.”

1. ที่หลวง คือ ที่ใช้ราชการต่างๆ ได้แก่ พระราชวัง พระราชอุทยาน โรงอาหาร ยุ้งฉาง โรงเรือหลวง วังเจ้า บ้านข้าราชการ ที่พระราชทานให้อาศัยโดยไม่เป็นสิทธิขาด ถนน ทางน้ำ คู่อ้อม กำแพง

2. ที่กัลปนา คือ ที่ซึ่งพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ทรงพระราชทานอุทิศให้แก่ ศาสนา ได้แก่ ที่วิสุงคามสีมา ที่ขึ้นอาราม ที่เทวสถาน ที่ราษฎรถวายสงฆ์ ที่โรงสวด ที่ศาลเจ้า ที่ป่าช้า ที่อุทิศเป็นทาน เช่น โรงเรียนเด็ก โรงเรียนม้า

3. ที่บ้านเรือน คือ ที่ซึ่งราษฎรได้ปลูกตึกปลูกเรือน เป็นที่มีเขตล้อม หรือ กำหนดในโฉนดว่าเป็นเขต

4. ที่เพาะปลูก คือ ที่ซึ่งเป็นที่เรียก ที่สวน ที่ไร่ ที่นา

ส่วนที่ดินอีก 3 ชั้น ที่เหลือในราชอาณาจักรสยามคือ ที่ไร่โลหะธาตุ ที่ป่า และที่น้ำขัง คือ เป็นส่วนหนึ่งของที่หลวง ที่หวงห้ามไว้สำหรับเป็นที่ใช้งานของทางการ หรือเพื่อสาธารณะประโยชน์ หรือ สงวนไว้สำหรับให้กรรมสิทธิ์แก่ผู้ใดในภายหน้า

ดังนั้น จึงสันนิษฐานได้ว่า ที่ดินในพระราชอาณาจักรสยาม ได้มีการแบ่งประเภทการใช้งานในที่ดิน เพื่อสร้างความชัดเจนให้แก่ราษฎร เพื่อแยกแยะ การเข้าจับจอง ทำประโยชน์ในที่ดินบริเวณใด ตามลักษณะที่ดินที่กำหนด

2.4.2 การได้มาซึ่งที่ดินประเภทต่างๆ

ที่หลวง

1. ได้มาโดยการกำหนดสิทธิการใช้งานตามกฎหมาย
2. ได้มาโดยการรับที่ดินเป็นของหลวง จาก เจ้าของที่ดิน ไม่มีเอกสารสิทธิ์ ไม่ยอมชำระค่าเช่า
3. การละทิ้งที่ดินของราษฎร เกินระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด หรือ ที่ดินทิ้งร้าง
4. การเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน

ที่ดินกัลปนา

1. โดยการได้รับพระราชทานจากพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว
2. การอุทิศ บริจาคให้แก่ วัด เพื่อศาสนา โยเจ้านาย ขุนนาง ราษฎร

3. การซื้อที่ดิน เช่น วัดในคริสตศาสนา ซื้อที่ดินส่วนใหญ่ตามชานเมือง มณฑลกรุงเทพฯ³⁰

ที่บ้านเรือน และที่เพาะปลูก อาจกล่าวได้ว่า คือ ที่ของราษฎรเป็นหลัก ที่ลงแรง หักร้าง ถางพง เพื่อทำประโยชน์ที่ดิน ปลูกสร้างบ้านเรือน หาเรือสวนไร่นา ดังนั้น ที่ราษฎรได้มีการได้มาซึ่งที่ดินได้หลายวิธี คือ

1. การได้รับพระราชทาน

พระมหากษัตริย์ ทรงพระราชทานที่ดินแก่บุคคลตามพระราชประสงค์ แทนเบี้ยหวัดเงินเดือน ความดี ความชอบ ทำคุณประโยชน์ โดยที่ดินซึ่งได้รับพระราชทานสามารถตกทอดเป็นมรดกได้ ราษฎร ได้รับที่ดินนอกจากเป็นพระราชประสงค์ของพระมหากษัตริย์พระราชทานให้แล้ว ราษฎรเองขอรับพระราชทานจากพระมหากษัตริย์ อนึ่งราษฎรในที่นั่งรวมถึงเจ้านาย ขุนนางที่ได้รับพระราชทานที่ดินจากพระมหากษัตริย์ด้วย

2. การจับจอง

การจับจอง เป็นวิธีการได้มาซึ่งที่ดินของราษฎร ในขั้นพื้นฐานแรกสุด โดยการลงแรง ถางพงในที่รกร้างว่างเปล่า เป็นที่ของตน แล้วไปแจ้งแก่เสนา นายระวาง รับทราบ ว่าจำนวนเนื้อที่ทำใดใครเป็นผู้ครอบครองโยทางการจะออกโฉนดเป็นหนังสือสำคัญให้กับผู้นั้น แต่มีเงื่อนไขที่ป้องกันไม่ให้ราษฎรที่จับจองครอบครองที่ดินแล้วละทิ้งที่ดินปล่อยว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ กรณีนี้จะเรียกคืนเป็นของหลวงแล้วให้ผู้อื่นครอบครองแทน สำหรับราษฎรที่ได้เป็นเจ้าของที่ดิน โฉนดผลการไม่ได้บอกแก่เสนา นายระวาง มีความผิดตามกฎหมายพระอัยการเบ็ดเสร็จ บที่ 45 เพราะทางการต้องการเก็บภาษีอากร จากผลผลิตในที่ดินอย่างเต็มเม็ดเต็มหน่วย และป้องกันวิวาทแย่งชิงที่ตั้งระหว่างราษฎร

³⁰ อรรถิพย์ เทสสิริ, “การถือครองที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2444-2475: ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑลกรุงเทพฯ.” (วิทยานิพนธ์ปริญญา มหามบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524), หน้า 67

3. การรับมรดก

การรับมรดก จาก บรรพบุรุษ หรือตามกฎหมายกำหนด นับตั้งแต่สมัยสุโขทัย ที่ดินตกทอดเป็นมรดกของลูกหลาน ได้ และใช้มาจนถึงสมัยอยุธยา และสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ หากทางการพิสูจน์ว่าคุณคนนั้นมีสิทธิในมรดกนั้นจริง การได้รับที่ดินเป็นมรดกผู้ได้รับที่ดินก็คือ การได้รับโอนมรดกในโฉนดที่ดิน หลังจากออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444

4. การให้ที่ดิน

ราษฎรที่เป็นเจ้าของที่ดิน ถูกต้องตามกฎหมาย มีสิทธิจะยกที่ดินให้ผู้อื่นได้ ผู้รับที่ดินจะนำที่ดินไปขายฝาก จำนำ หรือ มอบเป็นมรดกแก่ลูกหลานไม่ได้ หากผู้รับมอบที่ดิน ไม่ต้องการทำประโยชน์ในที่ดินผืนนั้นต่อไป เจ้าของที่ดินมีสิทธิยึดครองที่นั้นได้³¹

5. การซื้อขาย

ราษฎรมีการซื้อขายที่ดินกันแพร่หลาย ในสมัยรัชกาลที่ 4 เนื่องจากที่ดินมีราคาสูง แล้วมีกฎหมาย อนุญาตให้ซื้อขายที่ดินกันได้ โดยรัฐกำหนดให้ต้องมีเอกสารการซื้อขายเป็นสำคัญ³²

6. การจำนำและการขายฝาก

ผู้ที่นำที่ดินของตน ไปจำนำ และขายฝาก อาจจะก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน จากเจ้าของเดิม ไปเป็นของผู้รับจำนำ หรือผู้รับขายฝาก หากผู้จำนำ หรือผู้ขายฝาก ไม่สามารถนำเงินทรัพย์สินมาไถ่ถอนที่ดินคืนตามสัญญาที่ได้ตกลงกันไว้ การจำนำและการขายฝากมีความแตกต่างกัน คือ ระยะเวลาในการจำนำถ้านานเกิน 3 ปี ที่ดินนั้นจะตกเป็นของผู้รับจำนำ แต่กฎหมายยังให้สิทธิแก่บุตรหลานของผู้จำนำว่าถ้าภายใน 10 ปีของการจำนำ ผู้จำนำและผู้รับจำนำตายหรือหายสาบสูญ ลูกหลานจะนำเงินไปไถ่ที่ดินคืนได้ หากผู้รับจำนำหรือบุตรหลาน ได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้น ผู้ได้คืนต้องใช้เงินทดแทนตามสมควร ส่วนการขายฝาก ต้องมีหนังสือแสดงไว้ ช่วงเวลาการไถ่ถอนกำหนด 10 ปี ถ้านานเกิน 10 ปี ที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้รับฝากนั้น³³

³¹ กฎหมายตราสามดวง เล่ม 3, พระอัยการเบ็ดเสร็จ บทที่ 57, หน้า 118 อ้างอิงใน นพรัตน์ นุสธรรม, เรื่องเดียวกัน, หน้า 19

³² นพรัตน์ นุสธรรม., เรื่องเดียวกัน หน้า 19

³³ เรื่องเดียวกัน, หน้า 21

7. การเช่าที่ดิน

การเช่าที่ดิน จะมีการทำสัญญา ถ้าผู้เช่าละเลยไม่ยอมให้ค่าเช่าแก่เจ้าของที่ดิน เมื่อสอบสวนแล้วปรากฏว่าที่ดินนั้น เป็นของเจ้าของที่ดิน ผู้เช่าต้องชำระเงินสองเท่าของทรัพย์สินที่สัญญาว่าจะให้เงินค่าเช่ายกให้แก่เจ้าของที่ดิน ที่เหลือเป็นค่าพินัยหลวง³⁴ หลังสนธิสัญญาเบาว์ริง คนต่างประเทศในเมืองไทยสามารถเช่าที่ดิน ในเขตที่กำหนดได้จำนวนมาก เนื่องด้วยราษฎรเจ้าของที่เห็นว่า การให้เช่าที่ดิน มีค่าตอบแทนมากกว่าลงแรงกำลังทำเอง³⁵ ทั้งนี้การเช่าที่ ต้องแจ้งแก่นายอำเภอ เจ้าพนักงาน กรมการเมืองหรือเจ้าเมืองทราบ

นอกจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของราษฎรชาวไทย จะขอกว่าถึงการได้ซึ่งที่ดินของคนต่างประเทศ* คนในบังคับต่างประเทศ** หรือคนสัญชาติต่างประเทศ คือ 1. ได้รับพระราชทานที่ดินจากพระมหากษัตริย์ 2. การเช่า ซื่อที่ดิน ตามเขตที่กำหนด โดยมีเงื่อนไขในการครอบครองที่เป็นของคนในบังคับต่างประเทศ คือ ต้องชำระภาษีที่ดินเหมือนคนไทย หากไม่ได้ทำประโยชน์ที่ดิน ภายใน 3 ปี รัฐบาลจะเวนคืนที่ดิน แต่จะคืนเงินให้ มีข้อสังเกต สำหรับผู้ถือครองที่ดินของชาวต่างประเทศ ในพื้นที่นอกเหนือจากที่รัฐกำหนด ให้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ แต่ก็มีกรอบครอบครองที่ดินอยู่ด้วยเหมือนกัน โดยการซื้อที่ดินในนามคนไทย หลังจกมีการประกาศออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 ทำให้คนในบังคับต่างประเทศมีโฉนดและมีสิทธิในโฉนดที่ดิน เหมือนคนไทยทุกประการ

³⁴ เรื่องเดียวกัน ,หน้า 23

³⁵ “ ประกาศว่าด้วยเขตที่ฝรั่งจะเช่าหรือซื้อได้ พ.ศ.2399” ชุมนุมประกาศ ร.4 เล่ม 1 หน้า 202 อ้างใน นพรัตน์ นุสธรรม,เรื่องเดียวกัน ,หน้า 24

* คนต่างประเทศ หมายถึง คนต่างชาติที่อยู่ในความปกครองของประเทศเฉพาะประเทศที่มีสัญญาทางพระราชไมตรีต่อสยามเท่านั้น (มหาอำมาตย์ตรี พระยาสุนทรพิพิธ 2543 : ไม่ทราบเลขหน้า)

** คนในบังคับต่างประเทศ หมายถึง คนที่อยู่ภายใต้ความปกครองของประเทศ เฉพาะประเทศ ที่มีสัญญาทางพระราชไมตรีต่อสยามเท่านั้น (มหาอำมาตย์ตรี พระยาสุนทรพิพิธ 2543 : ไม่ทราบเลขหน้า)

2.4.3 ปัญหาการถือครองที่ดิน

ตลอดช่วงสมัยรัชกาลที่ 4 และก่อนปลายสมัยรัชกาลที่ 5 การที่ชาวสยามและชาวต่างประเทศเป็นเจ้าของที่ดินกลับได้รับการยอมรับอย่างกว้างขวาง โดยคนกลุ่มต่างๆเข้าจับจองที่ดินเช่น บริเวณ 2 ฝั่งคลองในพื้นที่มีการขยายใหม่เพื่อทำนาปลูกข้าว การแบ่งขายที่ดินของบริษัท ขุดคลองแลคูนาสยามในเขตรังสิตให้แก่ราษฎร จนก่อให้เกิดปัญหาการวิวาทเรื่องกรรมสิทธิ์ที่ดิน อันนำไปสู่การออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 สามารถแจกแจงปัญหาที่เกิดขึ้น ดังนี้

1. ปัญหาเรื่องหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ราษฎรจะได้รับตราจอง อายุ 3 ปี รัฐจะออกให้ครั้งละปี เมื่อข้าหลวงออกเดินประเมินนา เพื่อเก็บภาษี แต่การออกตราจองไม่ได้ทั่วถึง จึงให้ใบเหยียบย่ำโดยกำนันท้องที่มีอายุเพียง 1 ปี เมื่อหนังสือสำคัญหมดอายุ ทำให้ราษฎรขาดหลักฐานอ้างสิทธิของตนในที่ดิน

2. ปัญหาเรื่องระบบทะเบียนที่ดิน รัฐบาลไม่มีการจัดทำระบบการเก็บหลักฐานทะเบียนที่ดิน เมื่อข้าหลวงออกเดินนา ให้ตราจองแก่ราษฎรก็มีได้มีหลักฐานสำหรับส่วนกลาง เมื่อปีถัดมาก็ออกตราจองซ้ำซ้อนกับที่เก่า ดังรายงานของพระเจ้าน้องยาเธอกรมหมื่นมหิศราชหฤทัย ทรงกล่าวว่า

“สารบัญชี่ที่ดินก็มีได้มีหลักฐานพอที่จะสอบอ้างได้ และผู้ซึ่งถือที่ดิน โดยหนังสือสำคัญของรัฐบาลที่กระทำไปแต่ก่อน ก็ไม่เป็นหลักฐานซึ่งถือมั่นว่า ที่นั้นจะเป็นของผู้ใดโดยไม่มีผู้อื่นซึ่งมีสิ่งสำคัญเช่นเดียวกันเข้ามาว่ากล่าวอ้างได้... ด้วยเหตุว่าสิ่งสำคัญสำหรับที่ดินเช่นนั้นไม่ได้มีบัญชี่อยู่ในมือเจ้าพนักงานและหนังสือเช่นนี้จะหาที่ใดก็ได้”³⁶

3. ปัญหาเรื่องหลักฐานแสดงขอบเขตรูปร่างที่ดิน ในหนังสือสำคัญที่รัฐบาลออกให้ ได้แก่ ใบเหยียบย่ำ ตราจอง ตราแดง ล้วนแล้วเป็นเอกสารที่เป็นลายลักษณ์อักษร แสดงชื่อเจ้าของ ตำบลท้องที่ จำนวนเนื้อที่ดิน และปีที่ออกให้ แต่ในเอกสารไม่แสดงแผนที่รูปร่างที่บ่งบอก หมายเขตที่ดินไว้ ทำให้เกิดปัญหาการอ้างสิทธิแก่กัน ทับที่ดินได้ เพราะในทางปฏิบัตินั้น ข้าหลวงเดินนาออก

³⁶ หจข. ร.5 กษ.แผนกสารบรรณ เรื่องที่ 1 เล่ม 1 รายงานกระทรวงเกษตราธิการ ระหว่างที่ยกมาสมทบกับกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ตั้งแต่พ.ศ.2439-2442 อ้างใน สุนทรีย์ อาสะวีย์, ประวัติคลองรังสิต : การพัฒนาที่ดินและผลกระทบต่อสังคม พ.ศ.2431-2457. (กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ร่วมกับ มูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, 2530), หน้า 70

ตราจอง มีจุดประสงค์เพื่อการเก็บภาษีจากที่ดินเป็นสำคัญ จึงขาดรายละเอียดที่สำคัญเพื่อแสดงรูปร่างที่ดินไว้ ก่อให้เกิดการวิวาทภายหลัง

4. ปัญหาความหละหลวมของข้าราชการ ในการปฏิบัติหน้าที่ มีความไม่ซื่อสัตย์ของข้าราชการ เช่น การทำตราจองปลอม เพราะเมื่อผู้ใดเป็นข้าหลวงเสนา กรมการอำเภอ ในปีนั้นจะเป็นผู้ออกตราจองโดยการประทับตราที่อยู่ตามตำแหน่งไว้ประทับ จึงสามารถออกตราจองให้แก่ผู้นั้นได้ จึงเป็นช่องทางในการคบคิดที่จะออกตราจองให้แก่ใครก็ได้อยู่เสมอ หรือ กรณีกำหนดอายุใบเทียบข่าให้ใช้ได้ถึง 3 ปี ทั้งที่ความเป็นจริงเพียงปีเดียวเท่านั้น³⁷

ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าปัญหาการถือครองที่ดิน เกี่ยวข้องกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน ใช้หลักฐานสำคัญคือ หนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดินหรือโฉนด เป็นสิ่งที่มีความสำคัญกับราษฎร ทั้งแสดงสิทธิในที่ดินของตน และสามารถนำไปใช้ซื้อ ขาย จำนอระหว่างกัน เพราะการยอมรับการถือครองที่ดินว่าเป็นของใครนั้น ผู้นั้นจำเป็นต้องแสดงด้วยโฉนดที่ดิน แม้ว่าโฉนดที่ดินที่ใช้อยู่พบว่ามีปัญหาทั้งรายละเอียดในโฉนด และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการออกโฉนด แต่ราษฎรก็ยังยอมรับกับกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ถือโฉนดเป็นหลัก กล่าวได้ว่าการถือครองที่ดินของไทยก่อนพ.ศ.2444 ในช่วงสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงระบบเศรษฐกิจที่สำคัญเกี่ยวกับเรื่องที่ดิน ด้วยการผลิตสินค้าการเกษตรเพื่อขายแลกเปลี่ยนเป็นเงินตรา แทนการผลิตไว้สำหรับบริโภคในครัวเรือน ทำให้ผลผลิตที่ได้จากการทำกินบนที่ดินสามารถแลกเปลี่ยนเป็นทุนได้ ทำให้ผู้ถือครองที่ดินจึงเป็นผู้มีทุนสำคัญต่อการผลิต ดังนั้นความเจริญเติบโตด้านการค้า ด้านเกษตรกรรมจึงมีมากขึ้น โดยเฉพาะหลังจากการทำสนธิสัญญาเบาว์ริง ทำให้กรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นที่ยอมรับกันอย่างกว้างขวาง ในขณะที่กฎหมายที่เกี่ยวกับที่ดิน ยังไม่มีการแก้ไขให้รองรับกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นช่วงก่อนพ.ศ.2444 จึงเกิดปัญหาเรื่องการถือครองที่ดินเป็นอย่างมาก จึงเป็นที่นำไปสู่การดำเนินการเรื่องเกี่ยวกับที่ดินเพื่อแก้ปัญหาการถือครองที่ดิน โดยการประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 หรือพ.ศ.2444 ตามมา

³⁷ สุนทรีย์ อาสะวีย์, เรื่องเดียวกัน ,หน้า 71

บทที่ 3

การถือครองที่ดินในประเทศไทยในช่วงปี พ.ศ. 2444 ถึงปัจจุบัน

3.1 ที่มาของการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2444 ในสมัยรัชกาลที่ 5

การถือครองที่ดินมีความสำคัญมากขึ้น เนื่องจากที่ดินเริ่มมีราคาแพงขึ้น เป็นผลมาจากการใช้ประโยชน์จากที่ดินเพื่อเพาะปลูกข้าวเป็นสินค้าที่สำคัญ ในช่วงหลังสนธิสัญญาเบาว์ริง สามารถใช้ที่ดินเป็นทรัพย์สิน ซื้อขายกันได้ โดยการใช้หนังสือสำคัญเป็นเอกสารสิทธิ์ได้แก่ใบเทียบย่อโฉนดตราจอง โฉนดตราแดง ซึ่งถือได้ว่าเป็นหลักฐานที่เริ่มมีการยอมรับว่าเป็นกรรมสิทธิ์ ดังนั้นผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินอย่างถูกต้อง จะได้รับหนังสือสำคัญรับรองที่ดินที่ถือครองจากรัฐ แต่พบว่าหนังสือสำคัญที่รัฐออกให้เกิดปัญหา รวมถึงวิธีปฏิบัติของเจ้าพนักงาน ทำให้เกิดการแย่งชิงที่ดินอ้างสิทธิ์ที่ดินซ้ำซ้อน โดยประเด็นสำคัญเรื่องไม่ได้จัดทำระบบการเก็บทะเบียนที่ดิน และไม่ได้ระบุตำแหน่งของที่ดิน โดยเฉพาะไม่ได้แสดงรูปแปลงที่ดิน หรือจำลองเป็นแผนที่ไว้ในโฉนดประจำตัดอยู่ จึงทำให้ไม่สามารถยืนยันหลักเขตหรือตรวจสอบสภาพกรรมสิทธิ์ที่ซ้ำซ้อนทับได้แน่นอน จึงเกิดปัญหา การออกเอกสารสิทธิ์ทับที่ดินกัน เกิดการวิวาทแย่งชิงที่ดินระหว่างผู้คน ด้วยปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับที่ดินเป็นอย่างมาก จึงเป็นที่มาซึ่งพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว มีพระราชดำริว่า

“ที่ดินมีราคาแพงขึ้นเป็นเหตุให้ราษฎรมีคดีพิพาทด้วยเรื่องที่ดินสูงขึ้น สมควรจัดระเบียบสิ่งสำคัญอันเป็นหลักฐานสำหรับที่ดิน จัดให้มีสิ่งหมายเขตสำหรับที่ดินให้มั่นคงขึ้นตามกาลสมัย”¹

ดังนั้นจึงเป็นที่มาของการประกาศออกโฉนดที่ดินที่ดินมณฑลกรุงเก่า ร.ศ.120(พ.ศ.2444) เป็นแห่งแรก และในเวลาต่อมาได้มีการออกกฎหมายที่ดินเพื่อจะควบคุมที่ดินของรัฐและป้องกัน

¹ สุนทร อัสสะไวซ์, “สถานภาพของความรู้เกี่ยวกับพัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินของไทย” ใน 30 ปีสถาบันไทยคดีศึกษา. (กรุงเทพฯ: ม.ท.ท.ม.ท.ป.), หน้า 174

การทะเลาะวิวาทระหว่างราษฎรด้วยกัน คือ พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 (พ.ศ.2451)² ในสาระสำคัญของการประกาศและพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้ระบุถึงการทำให้ที่ดินไว้เป็นหลักฐาน การรังวัดทำแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินไว้ในโฉนด ที่ออกให้ราษฎรถือไว้ สำหรับเป็นหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ หากมีการเปลี่ยนแปลงสิทธิ์ เช่น การซื้อขาย การแลกเปลี่ยน ต้องนำโฉนดไปทำต่อหน้าเจ้าพนักงาน การออกโฉนดที่ดินในปี พ.ศ. 2444 เป็นโฉนดตามแบบที่ใช้กันมาจนถึงปัจจุบัน เป็นหลักฐานแห่งกรรมสิทธิ์อันแท้จริง³ หรือเรียกว่าโฉนดแผนที่ ดังนั้นจึงแสดงให้เห็นว่า การถือครองที่ดินของคนไทย ตั้งแต่พ.ศ.2444 รับรองด้วยกฎหมายโดยมีหลักฐานทั้งที่เป็นลายลักษณ์อักษรและเป็นกายภาพของขอบเขตกรรมสิทธิ์

3.2 การออกโฉนดที่ดิน หรือ โฉนดแผนที่ พ.ศ.2444

การออกโฉนดที่ดินแห่งแรก ที่มณฑลกรุงเก่า นั้น เดิมทีเดียว สมเด็จพระหลวงดำรงราชานุภาพ เป็นผู้มึบบทบาทในการออกโฉนดที่ดินครั้งแรก ทรงร่างกฎหมายการออกตราจองแบบใหม่⁴ คำว่า ตราจอง ต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็น โฉนดที่ดิน ตามประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่าในวันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ.2444 พระองค์ทรงเห็นว่า ควรออกตราจองที่ดินในกรุงเทพฯ ทั้งนี้เพราะว่าที่ดินในกรุงเทพฯ สำคัญกว่าหัวเมือง แต่มีการเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการจัดระเบียบการปกครองท้องถิ่นของมณฑลกรุงเทพฯ ยังไม่เรียบร้อย คือ บางตำบลในมณฑลกรุงเทพฯ มีชื่อตำบลตามตัวกำนัน เช่น เรียกว่า ตำบลกำนันอิน ส่วนตำบลในมณฑลกรุงเก่ามีชื่อเรียกเฉพาะ แน่นอน ด้วยเหตุนี้ควรลงมือทดลองในมณฑลกรุงเก่า ก่อน⁵ ดังนั้นจึงมีการออกประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า ร.ศ.120 (พ.ศ.2444) ถือได้ว่าเป็นสถานที่ที่ออกโฉนดที่ดินแบบใหม่ เป็นแห่งแรกของไทย

² หจข.,มท.0601.1/138 “การออกโฉนดที่ดิน” เสงี่ยม คงตระกูล

³ ร. แรงกาด์,ตำสอนชั้นปริญญาโท ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย กฎหมายที่ดิน, (กรุงเทพฯ. ม.ธรรมศาสตร์, 2483), หน้า 42

⁴ นพรัตน์ นุสธรรม, “การปฏิรูปกฎหมายที่ดินในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว.” (วิทยานิพนธ์ปริญญาวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2520), หน้า 102

⁵ หนังสือของเจ้าพระยาเทเวศร์วงษ์วิวัฒน์ กราบบังคมทูล รัชกาลที่ 5 ลงวันที่ 20 เมษายน พ.ศ.2444 ทูลเกล้าถวาย “ความเห็นจัดการออกตราจองที่ดินของพระเจ้าน้องยาเธอกรมหลวงดำรงราชานุภาพ” อ้างใน นพรัตน์ นุสธรรม, เรื่องเดียวกัน , หน้า 103

บริเวณที่ออกโฉนด คือ ตั้งแต่แยกบางโพธิ์ขึ้นไปจนถึงคลองตะเคียนในแขวงกรุงเก่า⁶ เนื่องจากบริเวณดังกล่าวอยู่ในใกล้กรุงเทพฯ⁷ ซึ่งง่ายต่อการตรวจการของเจ้าหน้าที่ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้พระยาประจักษ์พบริบาล ดำรงตำแหน่งข้าหลวงเกษตรเพื่อออกโฉนดที่ดิน พระยาประจักษ์พบริบาลเป็นผู้ร่างแบบโฉนดและทะเบียนที่ดินขึ้น เสนอต่อ พระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์ เสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ ตามที่ได้มอบหมาย โดยพระยาประจักษ์พบริบาลได้นำวิธีการจัดระเบียบที่ดินของ เซอร์ รูเบิร์ตทอเรนส์มาใช้ คือ การถือเอาโฉนดเป็นหลักของทะเบียน การส่งต่อกรรมสิทธิ์ก็จัดทะเบียนในหลังโฉนด โดยมีสาระสำคัญ คือ

...3. หลักโฉนดสำหรับที่ดิน ต้องนับว่าเป็นทะเบียนของที่ดิน ส่วนสำหรับของที่ว่ากรที่ดิน ต้องเขียนเป็นเล่มๆหนึ่งมีกำหนดเพียง 100 ฉบับ หรือ 200 ฉบับ

4. ตามความในหลักโฉนดนี้เหมือนกันทุกอย่าง ต้องพิมพ์เป็นใบปลิวไว้อีกส่วนหนึ่ง เพื่อจะได้คัดความจากโฉนดสำหรับมอบให้แก่ราษฎรไปหวงห้ามที่ดินรายละฉบับ แต่โฉนดส่วนนี้ในบรรทัดสุดท้ายตอนบนจะต้องแก้ว่า “โฉนดสำหรับมอบให้แก่ผู้ถือที่ดิน” ที่แยกโฉนดออกเป็นส่วนนั้น เพราะหลักโฉนดที่ได้เก็บไว้ในกระทรวงหากตกไปอยู่ในมือของราษฎร จะได้ไม่เป็นประโยชน์แก่ผู้ถือ เพราะไม่ใช่โฉนดสำหรับพวกตน

6. รูปที่ดินในหลังโฉนด ถ้าจะแยกออกไปแต่ส่วนหนึ่งก็ดีหรือสองส่วนสามส่วนก็ดี ทำทะเบียนแยกแล้ว แผนที่ก็ต้องขีดเส้นแดงเสมอไป หมายความว่า ที่ซึ่งได้ขีดแดงนั้นยกไปไว้ในโฉนดอีกฉบับหนึ่งแล้ว เลขสารบาญที่ดินนั้นก็ต้องเปลี่ยนด้วยเหมือนกัน หมายความว่า เป็นที่ยังคงอยู่ในโฉนดเดิม ...⁸ ต่อมาหลักการดังกล่าวนี้ ถูกนำไปใช้ดำเนินการระเบียบปฏิบัติของการออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 ต่อไป

⁶ กรมที่ดิน , อนุสรณ์วันสถาปนากรมที่ดินครบรอบ 60 ปี 17 กุมภาพันธ์ 2505 (พระนคร: รัชการมฤ์ การพิมพ์ ,2505) ,หน้า148

⁷ นพรัตน์ นุสธรรม, เรื่องเดียวกัน ,หน้า 103

⁸ “ คำชี้แจงประกอบแบบโฉนด และทะเบียนที่ดิน เสนอฯพณฯพระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์ เสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ”,ใน กรมที่ดิน,อนุสรณ์วันสถาปนากรมที่ดินครบรอบ 60 ปี 17 กุมภาพันธ์ 2505 (พระนคร: รัชการมฤ์ การพิมพ์ ,2505) ,หน้า43

3.2.1 วิธีการออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444

วันที่ 3 พฤษภาคม พ.ศ. 2444 เป็นครั้งแรกที่กองข้าหลวงเกษตรออกไปรังวัดปักเขตที่ดิน พร้อมด้วยเจ้าพนักงานกรมแผนที่ โดยรัฐบาลได้ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า เป็นแห่งแรกของสยาม เพราะที่แห่งนี้เป็นที่นาตราแดง อยู่แล้วเป็นส่วนมาก และกระทรวงเกษตรราชการได้ทำแผนที่ระวางอยู่บ้างแล้ว⁹

3.2.2 วิธีการสำรวจหมายเขตที่ดิน

วิธีการสำรวจหมายเขตที่ดิน ในขั้นตอนแรกก่อนที่กรมข้าหลวงเกษตรจะออกไปทำการหมายเขตที่ดิน กรมแผนที่ได้ให้เจ้าพนักงานกรมแผนที่ออกไปทำแผนที่ระวาง บริเวณนั้นเสร็จเรียบร้อยแล้วจึงมอบแผนที่ให้แก่กองข้าหลวงเกษตร เพื่อนำไปใช้รังวัดที่ดินราษฎรแต่ละคน เพื่อออกโฉนดที่ดินให้ต่อไป การเดินสำรวจรังวัดที่ดิน เจ้าของที่ต้องนำชี้ว่าเขตที่ดินของตนพร้อมด้วยเจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นพยายยัน ตามประกาศที่แจ้งให้ราษฎรทราบล่วงหน้าว่าจะลงมือทำในที่ใด ตำบลใด หลังจากนั้น ข้าหลวงและช่างแผนที่ เดินตรวจและรังวัดรอบแนวเขต ช่างแผนที่ก็หมายเขตลงในแผนที่พนักงานทำการได้ส่วนและจดเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ¹⁰ ซึ่งเจ้าของที่ดินทั้งเลขที่ดิน ซึ่งติดต่อกันข้างเคียงในใบดินทุ่ง และให้ลงลายมือชื่อไว้ในวันด้วย ใบดินทุ่ง หรือ ใบไต่สวนหมายเขตที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับการสร้างโฉนด ส่วนแผนที่ระวางที่นำไปในการสำรวจพนักงานแผนที่เมื่อได้รังวัดแล้วต้องจดเลขสารบัญ สำรวจด้วยหมึกแดงกำกับไว้ที่หมายเลขที่ดินประจำแปลง

⁹ แสง เปี่ยมศรี, “การทำทะเบียนที่ดินครั้งแรกในประเทศไทย”, ใน สมุดอนุสรณ์ฉลองกรมที่ดินครบรอบ 50 ปี พ.ศ. 2495(กรุงเทพฯ: พ. คณะช่าง จำกัด, 2495), หน้า 98

¹⁰ เลขหน้าสำรวจ คือ เลขประจำแปลงหนึ่งในเขตของแต่ละตำบล เริ่มนับตั้งแต่หมายเลข 1 ติดต่อกันหมดตำบล(เสถียร คงตระกูล ม.ป.ป.: 17)

3.2.3 วิธีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนที่ดิน

วิธีการจดทะเบียนที่ดินไว้ ซึ่งโฉนดตราแดง โฉนดตราจอง ไม่ได้แสดงไว้เหมือนโฉนดอย่างใหม่¹¹ ด้วยรัฐบาลนำวิธีการจดทะเบียนนี้มาจากระบบทอเรนส์ ซึ่งเป็นหลักการสำคัญอย่างหนึ่งของการออกโฉนด เพื่อแสดง การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ไว้ที่ด้านหลังโฉนดทุกฉบับ มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ไว้ 2 ประเภท ได้แก่ ประเภทโอนทะเบียน หมายความว่า การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ซึ่งขาดจากเดิมตามกฎหมาย ได้แก่ ขาย ให้ และรับมรดกเป็นต้น และ ประเภทแก้ทะเบียน หมายความว่า การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ซึ่งไม่ขาดจากเดิม ได้แก่ จำนำ ขายฝาก และเช่าถือ เป็นต้น การแก้ทะเบียนในโฉนดต้องทำไว้ 2 ฉบับ พร้อมแก้สารบัญชารายชื่อ* และสารบัญที่ดิน** ด้วย

3.2.4 โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน ตามประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ 15 กันยายน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444) บอกลักษณะของโฉนดดังนี้ “เป็นหนังสือพิมพ์แบบหลวง บอกรายชื่อ และตำแหน่งเจ้าพนักงานออกโฉนด, ชื่อวงศ์ตระกูล, ที่อยู่ของผู้รับโฉนด, ตำแหน่งที่ดินและขนาดที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนที่ทั้งสี่ทิศ จำลองรูปแผนที่ที่คัดแปลงนั้นลงไว้ในโฉนด ในท้ายโฉนดมีที่ตารางสำหรับจดหมายเหตุ และสำคัญในการแก้ทะเบียน”¹¹ โฉนดที่ดินต้องเซ็นชื่อและประทับตราตำแหน่งผู้บัญชาการเมือง เจ้าพนักงานเกษตรราชการเมือง นายอำเภอผู้ปกครองท้องที่ที่ออกโฉนด โดยโฉนดต้องทำเป็น 2 ฉบับอย่างเดียวกัน มอบให้เจ้าของที่ดินรักษาไว้ 1 ฉบับ เป็นของหลวงเก็บไว้ 1 ฉบับ โฉนดฉบับแรก เริ่มแจกในวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2444 โดยเจ้าพระยาเทเวศรวงศวิวัฒน์ กับ พระยาประชาชีพบริบาลได้นำโฉนดสำหรับที่นาหลวง ในตำบลบ้านวัดยมจำนวน 1 ฉบับ ขึ้นทูลเกล้าฯถวายพระบาทสมเด็จพระ

* สารบัญชารายชื่อ หมายถึง รวมรายชื่อผู้ถือที่ดิน เข้าเป็นหมู่เรียงตามตัวอักษร ก ถึง ฮ สารบัญชื่อนี้บอกเลขเครื่องหมายที่ดินไว้แต่ละแขวง เพื่อจะไปทางสมุดทะเบียนโฉนด สมุดเล่มนี้ทำเป็นรายตำบล(แสวง เปี่ยมศรี 2495:112)

** สารบัญที่ดิน หมายถึง รวมเลขหมายที่ดิน เรียงเป็นระวางๆ ตามแผนที่ระวาง คือในแผนที่ระวางหนึ่ง ย่อมมีเลขที่ดินขึ้นต้น 1 เสมอ สมุดเล่มนี้ทำเป็นรายอำเภอ (แสวง เปี่ยมศรี 2495: 112)

¹¹ แสวง เปี่ยมศรี, เรื่องเดียวกัน, หน้า 107

จุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวและทรงทูลเกล้าฯถวายโฉนดของราษฎรอีก 3 โฉนดเพื่อให้ทรงพระราชทาน
แก้ราษฎรขณะที่พระองค์ทรงประทับ ณ พระราชวังบางปะอินที่พระที่นั่งวโรภาศพิमान เป็น
ปฐมฤกษ์แก่การออกโฉนดอย่างใหม่ แสดงไว้ในรูปที่ 6



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 6 โฉนดที่ดินฉบับแรกของไทย สมัยรัชกาลที่ 5 ในปี พ.ศ.2444 (ที่มา: มัชฌานา ชุ่มผล, ศิลปวัฒนธรรม ปีที่ 24 ฉบับที่ 3 มกราคม 2546)

3.2.5 สรุปรูปวิธีการออกโฉนดอย่างใหม่

1. ตั้งข้าหลวงเกษตรไปสำรวจรังวัด หมายเขต เป็นหลักฐานในเขตที่ดิน เพื่อออกโฉนดโดยต้องระบุลงในแผนที่ระวางไว้ด้วย เพื่อการตรวจสอบความถูกต้อง

2. จัดพิมพ์โฉนดอย่างใหม่ โดยลงนามผู้มีอำนาจครบถ้วน และแสดงรายละเอียดสำคัญ คือ ชื่อเจ้าของที่ ชื่อตำบล อำเภอ ที่อยู่ ขนาดเนื้อที่ จำลองรูปแผนที่แปลงที่ดิน ลงนามผู้ปกครองท้องถิ่น ผู้มีอำนาจตามกฎหมาย ลงทะเบียนการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์นี้กับ โดยเก็บโฉนดไว้กับเจ้าของที่ 1 ฉบับ และหลวงเก็บไว้ 1 ฉบับ

3. ยกเลิกหนังสือสำคัญเก่า ได้แก่ ตราจอง ตราแดง และออกโฉนดอย่างใหม่แทน ซึ่งบางแปลงยังไม่สามารถสำรวจรังวัดไปถึง ก็จะออกหนังสือสำคัญไว้ถือชั่วคราวสำหรับเจ้าของที่ดิน เรียกว่า ตราจองชั่วคราว¹²

จะพบว่า การออกโฉนดที่ดินอย่างใหม่ หรือเรียกว่าโฉนดแผนที่ เป็นหลักฐานสำหรับที่แสดงกรรมสิทธิ์โดยตรง มีความมั่นคงถาวรทางกฎหมาย เมื่อมีการนำโฉนดไปขาย โอน เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ จะต้องมีการสลักหลังโฉนด และลงทะเบียนไว้กับทางการ ฉะนั้น ผู้ใดจะอ้างสิทธิ์ซ้ำซ้อนกันไม่ได้ เพราะมีชื่อปรากฏในโฉนดเป็นหลักฐานประการสำคัญ การจำลองรูปแปลงที่ดินไว้ในโฉนดนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วยการแบ่งแยกที่ดิน ทำให้รูปแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลงจากเดิม สามารถอ้างอิงได้จากโฉนดที่ดินที่ทำหลักฐานไว้ว่าแบ่งแยกที่ดินออกไปเท่าไร และคงเหลือไว้ในโฉนดเดิมเท่าไร

3.3 การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่ 6 ถึง รัชกาลที่ 9

ผลของการออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 ทำให้การถือครองที่ดินของไทยมีความชัดเจนในแง่ของกฎหมายโดยรับรองผู้ถือโฉนด เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างถาวร มิได้เพียงสิทธิครอบครองอย่างหนังสือสำคัญแบบเก่า ทำให้การถือครองที่ดินมีความมั่นคง จึงเกิดธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินเป็นจำนวนมาก เพราะผู้ถือโฉนดที่ดินมีค่าตอบแทนการถือครองด้วยการนำไปใช้เป็นหลักทรัพย์ในการซื้อ ขายที่ดิน ในช่วงเวลานี้ตั้งแต่ปลายรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 6 ได้มี ผู้ขอออกโฉนดที่ดินเพื่อ

¹² ร. แลงการ์ด, เรื่องเดียวกัน, หน้า 46

เป็นหลักประกันการใช้ที่ดินทำกินอย่างต่อเนื่อง โดยทางการให้สิทธิกับผู้ถือครองที่ดินอยู่ก่อน สามารถนำหนังสือสำคัญมาเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ เว้นแต่ได้ขยายการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ใหม่ พื้นที่ที่สำคัญในการออกโฉนดที่ดิน โดยเฉพาะคือ ภาคกลาง บริเวณทุ่งรังสิตเป็นที่นาทำกินขนาดใหญ่ เจ้าของที่ดินรายใหญ่ประกอบด้วย เจ้านาย ขุนนาง พ่อค้า ขณะเดียวกัน ชาวนาเป็นผู้เช่านาเป็นส่วนใหญ่ โดยการพัฒนาที่ดินเป็นของบริษัทเอกชนคือ บริษัทหุคคลองแลคูนาสยามร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดิน มีผลทำให้ที่นาใช้เพาะปลูกข้าวขยายออกไปมาก ความต้องการที่ดินสำหรับใช้ทำกินจึงมากขึ้นด้วย จนราคาที่ดินสูงขึ้น¹³ มีผู้มีเงินลงทุนซื้อที่ดินแล้วจ้างแรงงานมาทำนา ผู้ถือโฉนดที่ดินจึงเท่ากับมีมั่นคงทางเศรษฐกิจอยู่ไม่น้อย เมื่อเทียบกับผู้เช่าที่ต้องกู้ยืมเงินมาลงทุนในที่นา ซึ่งเสียเปรียบในเรื่องราคาเช่าที่สูง ไม่เกิดแรงจูงใจในที่นาทำกิน ก่อให้เกิดหนี้สินมาสู่ครอบครัว ข้อได้เปรียบดังกล่าวสะท้อนได้จากมีผู้นิยมลงทุนในกิจการที่ดิน จนกล่าวกันว่า “... กิจกรรมที่เหมาะสมที่สุดสำหรับขุนนาง ที่ต้องการยึดเป็นอาชีพหาเลี้ยงชีวิตหรือเพื่อลงทุนนั้น ยากที่จะหาอะไรดีไปกว่ากิจการด้านที่ดิน และผลประโยชน์จากที่ดินนั้นจะหาอะไรดีไปกว่าการให้เช่าที่ดินแก่ชาวนาเป็นไม่มี...”¹⁴

ดังนั้นการถือครองที่ดินหลังจากออกโฉนดที่ดิน จึงมีแนวโน้มให้เกิดการขายตัวของกลุ่มเจ้าของที่ดิน เป็นผลให้เกิดเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ จะดำเนินการในรูปบริษัทให้เช่าที่ดินและมักนิยมแบ่งที่ดินเป็นแปลงเล็กๆ ให้เช่า¹⁵ หากจะกล่าวถึงผู้ถือครองที่ดินรายใหญ่นับตั้งแต่รัชกาลที่ 5 ซึ่งเป็นกลุ่มแรกๆ ในการดำเนินกิจการเกี่ยวกับที่ดิน คือ กรมพระคลังข้างที่ มีหน้าที่สำหรับจัดการผลประโยชน์ในพระองค์ โดยเฉพาะการทำธุรกิจที่ดิน เพราะ การซื้อ ขาย ให้เช่าที่ดิน ดึงแถวตลาด จัดเป็นกิจการมั่นคงในระยะยาว รวมทั้งความต้องการที่ดินไว้ถือครองอย่างสูงทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศโดยเฉพาะในกรุงเทพฯ เพื่อการพาณิชย์กรรม และชานเมืองเพื่อเพาะปลูก ทำเกษตรกรรม ดังนั้นที่ดินกลายเป็นแหล่งรายได้เข้ากรมพระคลังข้างที่ กิจกรรมการซื้อขายที่ดิน

¹³ ถัดรทิพย์ นาถสุภา, ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจไทยจนถึง พ.ศ.2484, (กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และมูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์, 2527), หน้า 446

¹⁴ ถัดรทิพย์ นาถสุภา, เรื่องเดียวกัน, หน้า 446

¹⁵ ธิดา สารธา, รศ.ดร., ประวัติศาสตร์ชาวนาสยาม (กรุงเทพฯ: บ.อัมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่งจำกัด (มหาชน), 2544), หน้า 88

เป็นความนิยมของชนชั้นผู้ปกครองที่จะจับจองหรือจัดซื้อได้ก่อนใคร โดยเฉพาะพระมหากษัตริย์ ในนามของกรมพระคลังข้างที่ ทรงเป็นผู้นำสำคัญที่สุดในการจับจองหรือซื้อที่ดินทำเลดี¹⁶ การถือครองที่ดินของกรมพระคลังข้างที่โดยเฉพาะกรุงเทพฯ ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 เป็นต้นมา มีการลงทุนธุรกิจสะสมที่ดินเรื่อยมา จนกลายเป็นผู้ถือครองที่ดินจำนวนมากที่สุดในกรุงเทพฯ กรรมสิทธิ์ที่ดินของพระคลังข้างที่ได้มาโดยหลายวิธี ได้แก่ 1. ที่ดินจากการจับจองและโอนที่หลวงมาไว้ในกรรมสิทธิ์ โดยมาเป็นทั้งในปกครองของกระทรวงต่างๆ 2. ที่ดินหลุดจำนองจากลูกหนี้ คือ พ่อค้าชาวจีน เจ้าภีษณายอกร ขุนนางและเจ้านายชั้นผู้ใหญ่¹⁷ ซึ่งนำที่ดินมาเป็นหลักประกันแล้วไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามกำหนด และ 3. ที่ดินจากการซื้อโดยตรงกับราษฎร ดังนั้นจึงทำให้เป็นแหล่งสะสมที่ดินไว้มากที่สุด ด้วยพระราชดำริในรัชกาลที่ 5 ที่ทรงพระราชทานกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่พระราชโอรส พระราชธิดา พระบรมวงศานุวงศ์ ทรงซื้อที่ดินของราษฎรเพื่อให้สร้างวัง พระราชทานเป็นสิทธิ์ขาดแก่พระราชโอรส เจ้านาย เจ้าจอม เป็นต้น ซึ่งมีอยู่จำนวนมาก สามารถนำที่ดินไปใช้เป็นมรดกตกทอดแก่ทายาท หรือขายที่ดินให้รายใหม่ โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ ก่อให้เกิดการกระตุ้นการพัฒนาที่ดินบริเวณนั้น มีการเปลี่ยนมือผู้ถือครองที่ดินเดิมเรื่อยมานับแต่จนถึงปัจจุบัน ทำให้เกิดชุมชนและการขยายตัวของเมืองเป็นย่านต่างๆตามมา ซึ่งส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงทางกายภาพของกรุงเทพฯ ดังนั้นในสมัยรัชกาลที่ 5 ทรงให้กระทรวงนครบาลสำรวจจัดทำบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินในกรุงเทพฯ คือ เอกสารบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินตำบลต่างๆ ร.ศ. 118-120¹⁸ ซึ่งประกอบด้วย แปลงที่ดินของผู้ถือครองที่ดินกลุ่มต่างๆ ถนน ตรอก ทางเดิน และคลอง เพื่อทรงนำไปใช้ในการบริหารพัฒนากรุงเทพฯ จากการสำรวจพบว่ามีกลุ่มผู้ถือครองที่ดินอยู่ 7 กลุ่ม ดังนี้

¹⁶ ชลลดา วัฒนศิริ, “พระคลังข้างที่กับการลงทุนธุรกิจในประเทศ พ.ศ.2433-2475,” (วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ,2529), หน้า 111

¹⁷ พงษ์พันธ์ อุทยานนท์, สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับบทบาทการลงทุนทางธุรกิจ โครงการเมธีวิจัยอาวุโส สกว.ศ.ดร. ภาสกร พงษ์ไพบูลย์ 26 มิถุนายน 2549 (ม.ป.ท: ม.ป.ป.), หน้า 10

¹⁸ หจข., ร.5 น.41.1/221 “เอกสารบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินตำบลต่างๆ ร.ศ.118-120”

1. ที่หลวง ราชการ หน่วยงานราชการ
2. พระคลังข้างที่
3. ราษฎร (ขุนนาง พ่อค้า ราษฎรทั้งชาวไทย ชาวต่างประเทศ)
4. ศาสนาสถาน (วัดไทย วัดบาทหลวง ศาลเจ้า)
5. บริษัท สถานกงสุลต่างประเทศ
6. โรงบ่อน โรงหวย ตลาด
7. พระมหากษัตริย์ พระราชวงศ์(เจ้านาย)

ในจำนวนผู้ถือครองที่ดินที่แจกแจงไว้นี้ เป็นรายชื่อที่แสดงไว้เป็นผู้ถือครองที่ดิน ในบัญชีรายชื่อ กระจายอยู่ทั่วกรุงเทพฯ รวม 30 ตำบล ตั้งอยู่ภายใน 5 อำเภอ ได้แก่ อำเภอดุสิต อำเภอในกำแพง(ในพระนคร) อำเภอสระปทุม อำเภอบางรัก และอำเภอสามเพ็ง ในช่วงปลายรัชกาลที่ 5 พบว่ามีการถือครองที่ดิน ทั้งที่เป็นรายบุคคล และสถานที่ หน่วยงาน หรือบริษัท ทั้งนี้ในแต่ละกลุ่มของผู้ถือครองที่ดิน ทั้งนี้แสดงให้เห็นได้ว่าการถือครองที่ดิน นับแต่มีการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2444 โดยเฉพาะในกรุงเทพฯ เกิดกลุ่มผู้ถือครองที่ดินขึ้นหลากหลาย และใช้ที่ดินเป็นที่ราชการ ที่วัด ที่อยู่อาศัย ที่พานิชยกรรม ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกิดในเมืองใหญ่ นำไปสู่ความเจริญของกรุงเทพฯ

3.3.1 ลักษณะที่ดินของไทย ช่วงหลังพ.ศ.2444

ลักษณะที่ดินตั้งแต่หลังสนธิสัญญาเบาว์ริง ต่อเนื่องในสมัยรัชกาลที่ 5 จนถึงสมัยรัชกาลที่ 6 พบว่าการถือครองที่ดินมีความซับซ้อนขึ้น เนื่องจากเมื่อปริมาณผู้เข้ามาในกรุงเทพฯ มากขึ้น ทั้งชาวไทย ชาวจีนและชาติอื่นๆอีก ก่อให้เกิดจับจองถือครองใช้ทรัพยากรบนที่ดินอย่างมากและหนาแน่น จนเกิดข้อพิพาทระหว่างรัฐกับราษฎรสมัยรัชกาลที่ 6 เช่นกรณีราษฎรกับกระทรวงนครบาล ปรากฏว่ากระทรวงนครบาลได้ออกโฉนดที่ดินให้กับราษฎรอีกคนหนึ่งไปแล้ว โดยไม่ได้สำรวจเสียก่อนว่าเป็นที่หลวงหรือไม่ ส่งผลทำให้รัฐต้องสูญเสียที่หลวงบางแห่งให้กับราษฎร ดังนั้นด้วยสภาพทางเศรษฐกิจในช่วงสมัยรัชกาลที่ 6 เริ่มตกต่ำทั่วทั้งภูมิภาค พระองค์ต้องนำเงินมา

ใช้หนี้ส่วนพระองค์ โดยทรงโปรดให้ขายที่ดินพระคลังข้างที่บางแปลง¹⁹ จึงเป็นตัวเร่งให้รัฐจำเป็นต้องหาควบคุมดูแลที่ดินที่เป็นที่ของหลวง ที่พระคลังข้างที่ ที่ของราษฎร โดยแจกแจงลักษณะและความหมายของชนิดที่ดินไว้ครอบคลุมชัดเจน ทำให้รัฐออกระเบียบการเพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติการให้ถูกต้องสำหรับการออกโฉนดที่ดินกรุงเทพฯ จึงกำหนดลักษณะที่ดินชนิดต่างๆ²⁰ พ.ศ.2459 ไว้ 6 ชนิด ดังนี้

1.ที่ดินของรัฐบาลหวงห้าม เช่น ที่กระทรวงทะเลาโหม หรือกระทรวงใดกรมใดก็ดี ถ้ามีเจ้าหน้าที่สำหรับที่ดินนั้นๆ ไปนำเดินสำรวจ จึงเดินให้ถ้าไม่มีผู้นำอย่าเดินสำรวจ ใ้ห้เสีย ที่มีผู้นำแล้วได้เดินสำรวจมาแล้วให้ลงนามของกระทรวงนั้นกรมนั้นเป็นผู้ถือที่ดิน

2.ที่ดินของกรมพระคลังข้างที่ เป็นที่ดินของเจ้านายหลายพระองค์รวมกันอยู่ในกรมนี้ ต้องไต่สวนให้ได้ความชัดว่า เป็นที่ดินของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว หรือของเจ้านายพระองค์หนึ่งพระองค์ใด เมื่อเป็นของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวก็ลงพระบรมนามาภิไธยดังนี้ พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรมหาอานันทมหิดลฯ ถ้าเป็นของเจ้านายพระองค์ใด ก็ลงนามเจ้านายพระองค์นั้นเป็นผู้ถือที่ดิน

3.ที่ธรณีสงฆ์ ให้ลงนามของกระทรวงธรรมการ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนวัด แต่จดลงไว้รวมข้างขวาแห่งใบไต่สวนด้วย หมึกแดงว่าที่ธรณีสงฆ์สำหรับวัดนั้นๆ

4.ที่ศาลเจ้าต่างๆ ถ้ามีตราตรา ก็ให้ทำการเดินสำรวจมาแปลงชื่อตราตราเป็นผู้ถือที่ดินสำหรับศาลเจ้านั้นๆ ถ้าไม่มีผู้นำก็ไม่ต้องเดิน แต่ผู้นำที่อ้างตนว่าเป็นตราตรานั้นต้องมี

¹⁹ อรรถิพย์ เทสสิริ, “การถือครองที่ดินในประเทศไทยพ.ศ.2444-2475 :ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑลกรุงเทพฯ,”(วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2524),หน้า 97

²⁰ หจข. มท. 0601.2.2/6 เรื่อง เจ้าพนักงานออกโฉนดที่ดินกรุงเทพฯ เสนอคำสั่งระเบียบการที่2/1426 ลงวันที่ 27/4 2459 เกี่ยวกับระเบียบการต่างๆที่จะต้องปฏิบัติในกองนั้นและมีตัวอย่างการผ่านใบไต่สวนประเภทต่างๆ เมื่อได้มีการทำสัญญาโอนกันแล้ว กับแบบบัญชีต่างๆเกี่ยวกับงานออกโฉนด

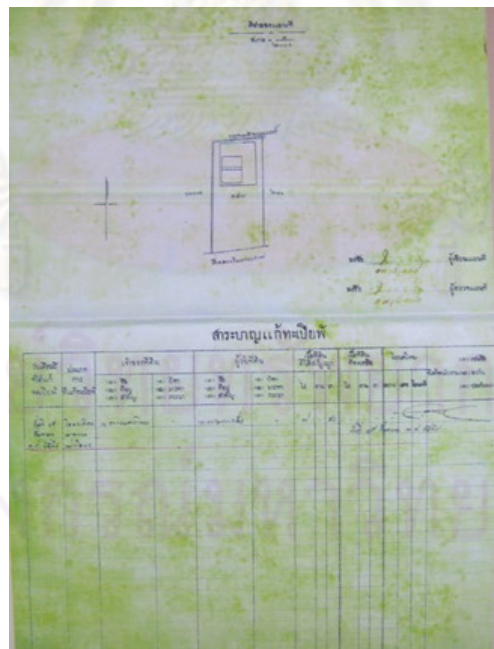
หลักฐานนำมาแสดงก่อนจึงจะเชื่อถือว่าเป็นทรัพย์สินได้ กับที่วัดแขก ที่ป่าช้าแขก ที่สุเหร่าแขก เหล่านี้ ก็ให้ไต่สวนให้ชัดเจน แลเขียนใบไต่สวนให้ถูกต้องตามประเภทของที่ดิน

5.ที่ดินของมิชซังโรมันคาทอลิก ต้องไต่สวนให้ได้ความชัดว่าเป็นที่ดินประเภทใด เช่นที่วัด ที่พักสอนศาสนา ที่ทำประโยชน์ ที่ป่าช้า เหล่านี้เป็นต้น เวลาเดินต้องไต่สวนให้ได้ความชัดเจน แลเขียนใบไต่สวนให้ถูกต้องตามประเภทของที่ดินที่มีอยู่

6.ที่ดินของบริษัทต่างๆ ต้องไต่สวนให้รู้แน่นอนว่าเป็นที่ของบริษัทใด บังคับชาติใด การลงนามถือกรรมสิทธิ์จะลงนามบุคคลไม่ได้ ให้ลงนามบริษัทนั้นๆ

เห็นได้ว่าแนวความคิดเรื่องลักษณะที่ดินในปีพ.ศ.2459 เป็นการขยายความรายละเอียดเพิ่มขึ้นจากเดิมที่กำหนดลักษณะที่ดิน ในพระราชบัญญัติที่ดินร.ศ.110 (พ.ศ.2434) ในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยยังคงหลักการของลักษณะที่ดินไว้ อีกทั้งก็ได้คงระเบียบวิธี การออกโฉนดที่ดินตามขั้นตอนต่างๆ ไว้ตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งถือปฏิบัติมาตั้งแต่ปี พ.ศ.2444 คือ ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯร.ศ.120 ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯร.ศ.120 และพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินร.ศ.127 ส่วนรูปแบบโฉนดที่ดินในรัชกาลที่ 6 ได้ระบุสาระสำคัญของโฉนดที่ดินไว้ทุกประการ คือ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อตำบล อำเภอที่ตั้ง ขนาดที่ดิน ปีที่ออกโฉนด รูปแปลงที่ดินและรายการแก่ทะเบียนที่ดิน

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 7 โฉนดที่ดินสมัยรัชกาลที่ 6

(ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

ในขณะเดียวกันพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ทรงมีพระราชดำริจัดการเรื่องที่ดิน โดยทรงเห็นว่าควรรวบรวมที่หลวงที่อยู่ในความดูแลของกรม กระทรวง หน่วยราชการต่างๆ ให้มาเก็บไว้ในที่เดียวแล้ว ทำทะเบียนที่ดินเหล่านั้นไว้ด้วย ดังข้อความซึ่งรัชกาลที่ 6 ทรงมีพระบรมราชโองการ ลงวันที่ 25 มีนาคม พ.ศ.2464 ทูล กรมพระจันทบุรีนฤนาถ ว่า

“ ตามหนังสือกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ที่ 205/23400 ลงวันที่ 14 เดือนนี้ ว่าเห็นสมควรรวบรวมบรรดาที่หลวงในกระทรวงต่างๆ มาขึ้นทะเบียนราชพัสดุไว้ทางกระทรวงพระคลังมหาสมบัติเสียทางเดียว เพื่อปกครองให้เป็นหลักฐานสืบไปนั้น หม่อมฉันเห็นชอบด้วยแล้ว ให้ท่านจัดการกับเจ้ากระทรวงต่างๆ ในเรื่องนี้ต่อไปเถิด ”²¹

ด้วยเหตุเพราะที่หลวง ถือครองในนามกระทรวงต่างๆ ปกครองดูแล แทนรัฐบาล มีอยู่หลายประเภทจึงมีความสับสนในเรื่องการจัดการที่ดินของเจ้าหน้าที่ ดังกรณีที่ดินหลวง ซึ่งกระทรวงนครบาลปกครองดูแล มีอยู่หลายแปลง เช่น ที่หลวงหวงห้าม หรือ ที่ได้มีพระบรมราชโองการให้กระทรวงนครบาลรักษา ที่พระราชทานให้คนอยู่อาศัย หรือ ที่หลวงสงวนไว้เป็นที่สาธารณะประโยชน์ หรือ ที่หลวงถือเป็นทีุศลสถานตามกฎหมายให้กระทรวงนครบาลรักษา มีกรณีนี้อยู่มาก ทำให้จึงจะต้องมีการรวบรวมบรรดาที่หลวงทั้งหมดมาไว้ที่เดียวกัน คือกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ขึ้นทะเบียนราชพัสดุไว้ นับแต่นั้นเป็นต้นมา ที่ราชพัสดุ หมายถึง ที่หลวงของรัฐ จึงอยู่ในความดูแลของกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ หรือกระทรวงการคลังในปัจจุบัน

พัฒนาการการถือครองที่ดินตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์ ถึงรัชกาลที่ 6 มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากคือช่วงรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 6 กล่าวคือเป็นช่วงสำคัญอย่างยิ่งต่อการถือครองที่ดินของคนไทย เพราะหลังจากคนไทยได้รับกรรมสิทธิ์อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งรัฐและราษฎร ก็แสวงหาประโยชน์จากที่ดินในกรรมสิทธิ์ในปกครอง การถือครองที่ดินระดับบุคคล คือที่ราษฎร มีแนวโน้มเปลี่ยนมืออย่างมาก หากถ้าพิจารณาในระดับหน่วยงานของรัฐ คือที่หลวงหวงห้าม มีการเปลี่ยนการถือครองมาเป็นลำดับ กล่าวคือนับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ที่หลวงที่ใช้ปะปนกันระหว่างที่ดินของแผ่นดินกับที่ดินส่วนพระองค์ จึงแยกเป็นที่หลวงใช้ในราชการ ถือครองแต่ละกระทรวง

²¹ หจข.มร. 6 น./182

และที่พระคลังข้างที่ใช้ในพระมหากษัตริย์ สมัยรัชกาลที่ 6 ที่หลวงใช้ในราชการของแต่ละกระทรวง นำมารวมไว้เป็นที่ราชพัสดุถือครองโดยกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ต่อมาในปี พ.ศ. 2475 มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองจากสมบูรณาญาสิทธิราชย์มาเป็นประชาธิปไตยในสมัยรัชกาลที่ 7 ส่งผลต่อที่ดินรกร้างว่างเปล่าทั้งหลาย ซึ่งมีใช้ที่ราชพัสดุ เป็นที่ดินของรัฐบาล โดยรัฐบาลออกพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2478 มีใจความสำคัญคือ “ มาตรา 4 ถ้ารัฐบาลต้องการจะหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อประโยชน์ใดๆ ก็ให้ดำเนินการหวงห้ามตามพระราชบัญญัตินี้”²² จากพรบ.นี้นำไปสู่การถือครองที่ดินได้โดยรัฐบาล มีอำนาจในการหวงห้ามที่ดินดังกล่าวได้ แทนที่จะต้องเป็นที่ดินของแผ่นดิน จนกระทั่งสมัยรัชกาลที่ 9 ได้กำหนดลักษณะที่ดินขึ้นใหม่หลังจากรัชกาลที่ 6 โดยตรากฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2496 กำหนดลักษณะที่ดิน 2 ประเภท คือ

1. ที่ดินของแผ่นดิน มี 3 อย่าง คือ
 - 1.1 ที่รกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน เช่น รัฐเวนคืน
 - 1.2 ที่สาธารณะประโยชน์ หรือ ที่ดินอันเป็นทรัพย์สิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายคลองทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ
 - 1.3 ที่ราชการ หรือที่ดินใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ
 - ก. ที่พระราชวังทุกแห่ง สวนหรือที่ดิน ซึ่งนับติดต่อกับพระราชฐาน ให้ถือว่าเป็นที่ระโหฐานในพระราชสำนัก
 - ข. ที่ทำการของกระทรวงทบวงกรมต่างๆ
 - ค. ที่ใช้ในราชการทหาร
 - ง. ที่หวงห้ามไว้สำหรับใช้ราชการ
2. ที่ดินของราษฎร

²² สกดิ์ ไทวัฒน์, “ พระราชบัญญัติ ว่าด้วยว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พุทธศักราช 2478.” ใน กฎหมายที่ดินในประเทศไทย .(กรุงเทพฯ : ม.ป.ท,ม.ป.ป.), หน้า 223

และในปีพ.ศ.2529 มีการจำแนกประเภทของที่ดิน 12 ประเภท ตามระเบียบกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการลงชื่อเจ้าของที่ดินในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังนี้

1. บุคคลธรรมดา
2. ที่ราชพัสดุ
3. ที่ดินองค์การปกครองท้องถิ่น
4. ที่ดินรัฐวิสาหกิจ
5. ที่ดินเพื่อการศาสนา
6. ที่กุศลสถาน
7. ที่ดินสภากาชาดไทย
8. ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
9. ที่ดินกองลูกเสือ
10. ที่ดินสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม
11. ที่ดินสหกรณ์
12. ที่ดินนิติบุคคลอื่น

ที่ดินทั้ง 12 ประเภทเป็นการจำแนกทั้งการถือครองและการใช้ที่ดินแต่ละประเภทไว้เพื่อความชัดเจนถูกต้อง เพื่อออกโฉนดที่ดิน กรมที่ดินจะลงชื่อเจ้าของที่ดินในประเภทนั้นไว้กับผู้มีความสามารถที่ดินหรือมีอำนาจปกครองดูแล ตามกฎหมาย เช่น กรมที่ดินจะออกโฉนดที่ดินในที่ดินรัฐวิสาหกิจ ก็จะระบุเป็น การทางพิเศษแห่งประเทศไทย เป็นผู้ถือครองที่ดิน ระบุที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน ปีที่ออกโฉนด ดังตัวอย่างโฉนดที่แสดงไว้ในรูปที่ 8

ศูนย์วิจัยทรัพย์สินฯ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



รูปที่ 8 โฉนดที่ดินออกให้แก่ที่ดินรัฐวิสาหกิจ สมัยรัชกาลที่ 9
 (ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)



รูปที่ 9 โฉนดที่ดินสมัยรัชกาลที่ 9
 (ที่มา: กรมที่ดิน .หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน 2544)

3.3.2ปรับปรุงวิธีการออกโฉนดที่ดิน ปีพ.ศ. 2535

เนื่องด้วยการออกโฉนดที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ. 2444 ส่วนที่สำคัญคือการจัดทำแผนที่ระวางหรือระวางแผนที่เพื่อใช้ออกโฉนดที่ดิน กรมที่ดินได้ดำเนินการรังวัดและทำแผนที่ออกโฉนดที่ดิน โดยการสำรวจวางหมุดหลักฐานแผนที่ ใช้หมุดหลักฐานของกรมแผนที่ทหาร ในการออกโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 มณฑลกรุงเทพฯ มีการวางโครงสร้าง หมุดหลักฐานแผนที่ และโยงยึดหลักเขตคำนวณเป็นพิคดฉาก นับเนื่องจากศูนย์กำเนิด แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 ใช้ภูเขาทอง เป็นหมุดหลักฐานแผนที่เป็นศูนย์กำเนิด²³ แต่ก็พบว่าการวางโครงสร้างหมุดหลักฐานเพื่อใช้เป็นเส้นโครงสร้างหลักเพื่อทำการวางโครงระหว่างหมุด หลักฐานของกรมแผนที่ทหาร ซึ่งอยู่ใกล้กันมาก ทำให้เสียเวลา ค่าใช้จ่ายสูงและความคลาดเคลื่อนง่าย นอกจากนั้นแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดไม่สัมพันธ์กับแผนที่แห่งชาติของกรมแผนที่ทหาร

ต่อในปี พ.ศ. 2530 กรมที่ดินได้ทำเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมระบบด็อบเปลอร์ ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้กำหนดตำแหน่งต่างๆบนพื้นโลก ไม่ว่าจะเป็นตำแหน่งทางราบ หรือตำแหน่งทางตั้ง ซึ่งจะช่วยเพิ่มปริมาณหมุดหลักฐานแผนที่หลัก ซึ่งการวาง โครงหมุดหลักฐานแผนที่หลักนี้ จำเป็นต้องเชื่อมโยงระหว่างหมุดหลักฐานของกรมแผนที่ทหาร ซึ่งมีค่าพิคด ยู ที เอ็ม นอกเหนือจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมแผนที่ทหารที่มีอยู่ ให้มีความหนาแน่นยิ่งขึ้น²⁴ในปี พ.ศ. 2535 กรมที่ดินได้เปลี่ยนระบบสัญญาณดาวเทียมจากระบบด็อบเปลอร์ เป็นระบบGPSเพื่อหาพิคดบนพื้นที่โลก²⁵ ดังนั้นจึงเปลี่ยนระบบพิคดฉากที่ใช้การคำนวณจากระบบศูนย์กำเนิดมาเป็นระบบพิคดฉาก ยู ที เอ็ม กับระบบสากล

²³ กรมที่ดิน, ระเบียบวิธีเปิดพิคดฉากกรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2544. (กรุงเทพฯ: หจก.ป.สัมพันธ์พาณิชย์, 2544), หน้า 87

²⁴ กรมที่ดิน, วารสารที่ดินฉบับพิเศษ 91 ปี กรมที่ดิน 17 กุมภาพันธ์ 2535 กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย, 2535), หน้า 35

²⁵ เรื่องเดียวกัน, หน้า 36

ส่วนระบบข้อมูลที่ดินมีการปรับปรุงขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ในสำนักงานที่ดิน เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลสำหรับควบคุมธุรกิจที่ดิน ประเมินราคาทรัพย์สิน²⁶ ของที่ดินแต่ละแปลง และระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการทำแผนที่ โดยใช้ประมวลผลทั่วไปทางแผนที่ เช่น การคำนวณเส้นโครงการแผนที่ การคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดิน และ โดยใช้การย้ายรูปแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นวิธีการออกโฉนดที่ดิน โดยเปลี่ยนจาก น.ส.3ก มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ โดยไม่ต้องทำการสำรวจ รั้ววัด ด้วยการใส่เครื่องคอมพิวเตอร์คำนวณ ปรับแก้ (Transform) ระวังรูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดจากศูนย์กำเนิดที่กรมที่ดินให้อยู่ให้เป็นระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศระบบพิกัดจาก ยู ที เอ็ม²⁷ แล้วนำระวางแผนที่นี้ไปใช้ออกโฉนดที่ดินต่อไป

3.3.2.1 วิธีการดำเนินการสร้างรูปแผนที่แปลงที่ดิน

การสร้างรูปแผนที่แปลงที่ดินระบบ ยู ที เอ็มเป็นรูปแปลงที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดิน โดยใช้ระบบคอมพิวเตอร์ช่วยในการสร้างแผนที่ระวาง โดยวิธีการดำเนินการ มีขั้นตอนดังนี้²⁸

1). เตรียมข้อมูล รูปแปลงที่ดินบริเวณใด ที่จะทำการจัดเก็บข้อมูลเพื่อออกโฉนดและการรังวัดลงระวางแผนที่ ยู ที เอ็ม (UTM) รวบรวมระวางทั้งหมดในพื้นที่บริเวณนั้น ได้แก่ ระวางภาพถ่ายทางอากาศ มาตรฐาน 1:4000 ระวางโฉนดที่ดิน มาตรฐาน 1:2000 ระวางน.ส.3ก. มาตรฐาน 1:5000

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

²⁶ เรื่องเดียวกัน, หน้า 57-58

²⁷ เรื่องเดียวกัน, หน้า 67

²⁸ สำนักงานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน , เอกสารประกอบการบรรยาย เรื่อง การฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการรังวัดทำแผนที่ 15 กันยายน 2550 ณ มหาวิทยาลัยทักษิณ สงขลา[ออนไลน์], ไม่ระบุวันที่.แหล่งที่มา



รูปที่10 ระวังภาพถ่ายทางอากาศ (ที่มา: www.dolsongkhla.go.th)



รูปที่11 ระวังน.ศ.3ก. (ที่มา: www.dolsongkhla.go.th)

2). ดำเนินการด้านระบบรูปแผนที่แปลงที่ดิน

2.1 สแกนแผนที่ทั้งหมด

2.2 ลอกลาย (Digitize) ย้ายแปลง น.ส. 3ก, และเพิ่มเติมรูปแปลงที่ดิน

2.3 ปรับแก้ (Register)

2.4 นำข้อมูลลงระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อทำระบบรูปแผนที่แปลงที่ดิน โดยปรับแก้ ลอกลาย ย้ายแปลง ใน โปรแกรมคอมพิวเตอร์ แล้วจึงใส่ code



สแกนแผนที่



ลอกลายแผนที่



ปรับแก้

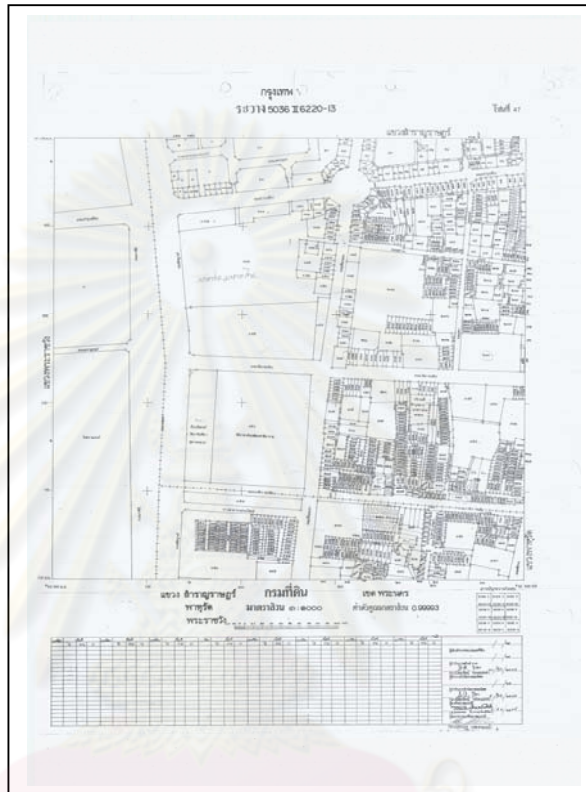


นำข้อมูลที่ดินมาใส่รหัส

รูปที่ 12 ขั้นตอนดำเนินการด้านระบบรูปแผนที่แปลงที่ดิน

(ที่มา: www.dolsongkhla.go.th)

3). เชื่อมต่อข้อมูลรูปแผนที่แปลงที่ดินกับข้อมูลทะเบียนที่ดิน เพื่อเป็นฐานข้อมูลงานทะเบียนที่ดิน



รูปที่ 13 ระวางแผนที่ยู ที เอ็ม โฉนดที่ดินในกรุงเทพฯ (ที่มา: กรมที่ดิน)

ด้วยวิวัฒนาการทางเทคโนโลยี ทำให้การจัดทำแผนที่ที่มีความแม่นยำถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว ขึ้น กรมที่ดิน ได้ปรับปรุงการทำระวางแผนที่จากพิกัดศูนย์กำเนิด มาเป็นระวางแผนที่พิกัดฉายยู ที เอ็ม ร่วมกับข้อมูลแปลงที่ดินอื่นๆ เพื่อช่วยในการเขียนแผนที่รูปแปลงที่ดินขึ้นมาใช้ สำหรับการออกโฉนดที่ดิน ระวางแผนที่แสดงรูปแปลงที่ดินกรุงเทพฯ จัดพิมพ์แล้วเสร็จในปีพ.ศ. 2535 ดังนั้นรูปแปลงที่ดินที่ปรากฏในระวางแผนที่ของกรุงเทพฯ ในพ.ศ. 2535 จึงใช้ร่วมกับข้อมูลทะเบียนที่ดินของกรมที่ดิน สามารถนำไปใช้งานเพื่อการสืบค้นข้อมูลโฉนดที่ดิน มาจนถึงปัจจุบัน

บทที่ 4

การถือครองที่ดิน

4.1 การถือครองที่ดิน

กฎหมายที่ว่าด้วยการปกครองเรื่องที่ดินในสมัยอยุธยาที่ใช้บัญญัติไว้ว่า “*ที่ในแว่นแคว้น กรุงเทพมหานครศรีอยุธยามหาดิลกนพรัตน์ ราชธานีบุรีรมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่จะได้เป็นที่ราษฎรก็หามิได้*” เป็นข้อความที่สำคัญต่อการถือครองที่ดินของไทย ตามมาภายหลัง ถือว่า พระมหากษัตริย์เป็นเจ้าของแผ่นดินทุกแห่งทั่วราชอาณาจักร จึงเป็นผู้ทรงสิทธิ์ที่จะห้ามได้ให้ผู้ใดยึดครองเป็นเจ้าของที่นั้นได้ เว้นแต่จะได้พระบรมราชานุญาต ตามหลักกฎหมายใช้มาสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ออก พ.ร.บ.ลักษณะที่ดินเพื่อแบ่งที่หลวงถือเป็นที่ของพระเจ้าแผ่นดิน แบ่งเป็น 2 อย่าง คือที่หลวงหวงห้าม และ ที่หลวงที่อนุญาตให้ราษฎรทำประโยชน์ นอกจากนี้หลวงหวงห้ามที่สำหรับใช้ประโยชน์ของทางการจึงเป็นการให้สิทธิ์แก่ราษฎรในการครอบครองที่ดินได้อย่างถูกต้อง แต่ต้อง อยู่ในลักษณะที่ดิน ที่ทางการกำหนดไว้ให้ใช้เพื่อกิจกรรมเฉพาะสำหรับที่ดินประเภทนั้น

การถือครองที่ดิน มีความสำคัญ เนื่องจากผู้ถือครองที่ดินผู้นั้น ได้รับรองกรรมสิทธิ์ตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 ในปี พ.ศ. 2404 ขอมรับกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเป็นครั้งแรก โดยระบุว่า

“*หากพระมหากษัตริย์ทรงต้องการที่ดินแปลงใด ซึ่งมีคนครอบครองอยู่ก่อนแล้ว พระมหากษัตริย์ต้องให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ถือครองเดิม*”¹ นอกจากนี้จะเป็นการรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินของราษฎร จากพระมหากษัตริย์แล้วผู้ถือครองที่ดินยังได้รับเงินเป็นค่าตอบแทนการถือครองด้วย จึงถือได้ว่าการถือ

¹ ฉัตรทิพย์ นาถสุภาและสุธี ประศาสน์เศรษฐ, “ระบบเศรษฐกิจไทย พ.ศ.2394-2453 ;” ใน *ประวัติศาสตร์เศรษฐกิจไทยจนถึงพ.ศ.2489.*

(กรุงเทพฯ :สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ร่วมกับมูลนิธิโครงการตำราสังคมศาสตร์และมนุษยศาสตร์,2527) ,หน้า 185

ครองที่ดินมีมูลค่าทางการตลาดเกิดขึ้น ในลักษณะค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน มาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 แม้ว่าจะยังไม่มี การปรับปรุงกฎหมายก็ถือว่า กรรมสิทธิ์จากการถือครองที่ดินของผู้นั้นมีสิทธิ์โดยชอบ สามารถนำไปใช้เป็นทรัพย์สินสามารถซื้อขาย ถ่ายโอนต่อกันได้

การถือครองที่ดินถือได้ว่ามีความถูกต้องตามกฎหมายสำหรับผู้ถือครองที่ดิน เมื่อรัฐมอบ กรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างถาวรแก่ผู้ถือ โฉนด ปีพ.ศ.2444ในสมัยรัชกาลที่ 5 อย่างเป็นทางการ แสดงให้เห็นว่า การถือครองที่ดินของราษฎรจะสมบูรณ์ได้ก็ต่อเมื่อผู้ถือครองที่ดินได้รับโฉนดที่ดินอย่างถูกต้อง ถือว่า ที่ดินแปลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย สามารถนำโฉนดที่ดินฉบับนี้อ้างสิทธิ์ต่อราษฎรด้วยกันได้ ทำให้ ขณะนั้นรัฐจึงเร่งออกโฉนดให้กับราษฎรจำนวนมาก เพื่อลดปัญหาข้อขัดแย้งของราษฎรเรื่องที่ดิน ซ้ำซ้อน เพราะถือว่าโฉนดฉบับใหม่นี้มีภาษีดีกว่าใบเหยียบย่ำ² ที่ทางการออกให้มาก่อน

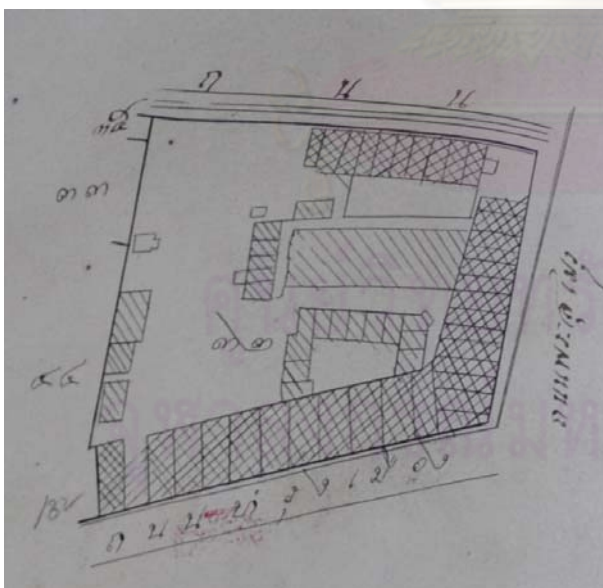
การถือครองที่ดินมีความเป็นระบบระเบียบด้วยกฎหมายทำให้การถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลง ไป เนื่องจากในสมัยโบราณการจับจองถือครองที่ดิน ผู้ที่ได้สิทธิ์เข้าทำประโยชน์จะต้องลงแรงลงทุน ตามกำลังความสามารถเพื่อครอบครองที่ดินของตนเอง ตามจำนวนเนื้อที่ดิน และระยะเวลาที่ทางการ อนุญาต หากละทิ้งที่ดินเป็นอันว่าขาดสิทธิ์ทันที ทางราชการก็สามารถให้ผู้อื่นเข้าอยู่อาศัยและทำกินในที่ดิน แทนได้ด้วยเงื่อนไขเดียวกัน ดังนั้นการถือครองจึงผูกพันกับการครอบครองทำประโยชน์ที่ดิน

แต่เมื่อการถือครองที่ดินเป็นระบบโดยใช้โฉนดที่ดิน อย่างถูกต้องเป็นหลักฐานแสดง กรรมสิทธิ์แล้ว ผู้ถือครองที่ดินแปลงนั้น (ปรากฏในโฉนด) ก็ไม่จำเป็นต้องลงแรง ทำที่ดินนั้นก็ได้ เป็น เพียงลงทุนโดยการซื้อ ขาย แลกเปลี่ยน โอนมรดก ให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงนั้น พร้อมกับระบุ ชื่อใน โฉนดแล้วทางการตรวจสอบถูกต้องตามระเบียบ ก็แสดงว่าเป็นผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ และสามารถถือ กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นอย่างมั่นคงถาวร กรณีการซื้อ ขายที่ดิน เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน มากขึ้น เพราะผู้ถือครองที่ดินไม่ผูกพันกับการครอบครองทำประโยชน์ที่ดินเหมือนเดิม ดังนั้นส่งผลให้ เกิดการเปลี่ยนแปลงถือครองที่ดิน โดยเฉพาะย่านการค้า

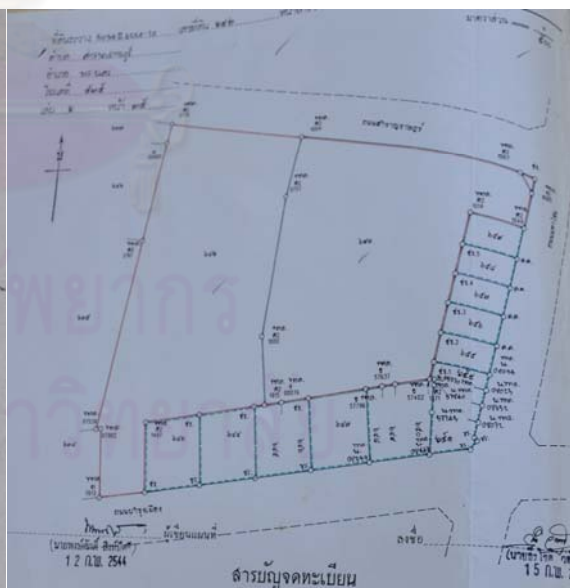
² อรรถิพย์ เทสสิริ, “ การถือครองที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2444-2475: ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑลกรุงเทพฯ.”(วิทยานิพนธ์ปริญญา

ด้วยเหตุนี้ ย่านการค้า ธุรกิจจึงเป็นที่ดินทำเลที่ดี พบว่ากรรมสิทธิ์เป็นของพระคลังข้างที่ เจ้านาย ขุนนาง และผู้มีฐานะทางเศรษฐกิจ เป็นส่วนใหญ่ เพราะเป็นกลุ่มที่มีเงินทุน และแรงงานจึงมี โอกาสสูงที่เข้าถือครองที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเขตชุมชนการค้าของกรุงเทพฯ เกิดกิจกรรมการซื้อ ขายถ่ายโอนที่ดินรวมถึงการปลูกสร้างอาคารตึกแถว เพื่อจูงใจให้ผู้สนใจเช่าซื้อ

ย่านการค้าที่สำคัญในกรุงเทพฯ ที่ก่อให้เกิดการจัดสรรทำธุรกิจที่ดิน คือย่านใจกลางเมืองบริเวณ ถนนบำรุงเมือง (เป็นถนนที่ตัดขึ้นเพื่อการคมนาคม เชื่อมระหว่างพระบรมมหาราชวังไปยังทาง ตะวันออกของพระนคร) การถือครองประกอบด้วย ที่ดินของพระราชวงศ์ตั้งแต่ในสมัยสมัยรัชกาลที่ 4 สถานที่ราชการ วัด และ บ้านเรือน ขุนนาง ราษฎร ตัวอย่างกรณีการจัดการที่ดินของผู้ถือครองที่ดิน บริเวณริมถนนบำรุงเมือง เพื่อให้เกิดมูลค่าของที่ดินมากขึ้นให้รองรับกับกิจกรรมทางธุรกิจ โดยแบ่ง แปลงที่ดินจากเดิม ผู้ถือครองที่ดินคือ กรมหลวงสรรพสิทธิประสงค์ทำธุรกรรมที่ดิน โดยแบ่งที่ดินให้ ทายาทแบ่งออกเป็น 12 แปลง หลังจากนั้นทายาทได้โอนมรดกให้ลูก แล้วจึงขายต่อไป



รูปแปลงที่ดิน พ.ศ.2450



รูปแปลงที่ดิน พ.ศ.2544

รูปที่ 14 เปรียบเทียบรูปแปลงที่ดินจากโฉนดที่ดินปี 2450 กับ 2544 (ที่มา : รูปแปลงที่ดินจากเล่มโฉนดเก่า กรมที่ดิน)

จากโฉนดที่ดิน จะเห็นรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนแปลงตามการถือครองที่ดิน กล่าวถึง พ.ศ. 2450 ถือครองที่ดินจำนวน 1 ราย ขนาด (3-1-24) ต่อมาพ.ศ.2471 ถือครอง 12 ราย โดยการแบ่งให้ทายาท (รูปแปลงที่ดินถูกแบ่งตามรูป มีขนาดเนื้อที่แตกต่างกัน) จนกระทั่งพ.ศ. 2544 ที่ดินบางแปลง เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากเดิม โดยการขายให้แก่เอกชนรายอื่นๆ ซึ่งมีกระบวนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินแต่ละแปลงไม่เหมือนกัน โดยจะกล่าวรายละเอียดในบทต่อไป

ดังนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินขึ้น เกี่ยวข้องกับรูปแปลงที่ดินที่พบจากการเปลี่ยนผู้ถือครองที่ดินจากระบบเดิมเป็นรายใหม่ ดังนั้นการถือครองที่ดิน แสดงให้เห็นจากภาพถ่ายของรูปแปลงที่ดินในโฉนดที่ดินว่ามีผู้ถือครองเป็นใคร จำนวนผู้ถือครองกี่ราย ขนาดที่ดินเป็นเท่าไร เมื่อเปลี่ยนกรรมสิทธิ์รูปแปลงที่ดิน ถูกแบ่งแยกไปจากเดิมอย่างไร

การถือครองที่ดิน นับตั้งแต่ พ.ศ. 2444 จนถึงปัจจุบัน เมื่อมีการออกโฉนดอย่างเป็นระบบ มาตรฐานทำให้ที่ดินเป็นสิ่งมีมูลค่าราคา ใช้กิจกรรมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เกิดขึ้น ก่อให้เกิดการเปลี่ยนมือการถือครองที่ดิน ออกไปเป็นหลายหลายประเภท เกิดผู้ถือครองที่ดินเช่น เอกชน บริษัท นิติบุคคล เนื่องจากการถือครองที่ดินในทำเลที่ดินที่ดี โดยเฉพาะย่านธุรกิจ ติดถนนเข้าถึงสะดวก ทำให้ได้รับค่าตอบแทนการถือครองที่ดินจาก การให้เช่า หรือการขายในมูลค่าที่สูงกว่าทำเลที่ด้อยกว่า เว้นแต่การถือครองที่ดิน เพื่อ โอนเป็นมรดกให้แก่ทายาท ลูกหลาน กรรมสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดิน จะตกเป็นของทายาท การถือครองแบบนี้ ไม่ทำให้ผู้ถือครองที่ดินได้รับค่าตอบแทนจากทายาทเหมือนการให้เช่าซื้อโดยตรง

จากการศึกษาพบว่า สาระสำคัญของ การถือครองที่ดิน จึงเกี่ยวข้องกับ 3 เรื่อง คือ 1. ผู้ถือครองที่ดิน 2. ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน 3. รูปแปลงที่ดิน ซึ่งมีความสัมพันธ์ระหว่างกัน ดังที่กล่าวมาแล้วว่าประเด็นทั้ง 3 เรื่องเป็นส่วนสำคัญ ของการถือครองที่ดิน ซึ่งจะขอกกล่าวในรายละเอียดในแต่ละเรื่อง ดังนี้

4.1.1 ผู้ถือครองที่ดิน

หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์หวงห้ามที่ดิน โดยมีโฉนดที่ดิน คือ โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือ ตราจองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว แสดงไว้เป็นหลักฐาน ยืนยันกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย กรรมสิทธิ์ แสดงให้เห็นถึงความเป็นเจ้าของที่บุคคล หรือ องค์กร หรือ หน่วยงาน หรือ บริษัท กลุ่มบุคคล ฟังมีเหนือที่ดิน ทำให้เจ้าของสามารถใช้สอย จำหน่าย ได้ผลประโยชน์จากที่ดิน และสามารถติดตามเอาคืนจากผู้ที่ไม่มิติน

ผู้ถือครองที่ดิน สามารถจำแนกได้เป็น 4 กลุ่ม

1. หน่วยงานของรัฐ หรือ องค์กรของทางราชการ หรือ รัฐวิสาหกิจต่างๆ

- ที่ราชพัสดุ ผู้ถือครองคือกระทรวงการคลัง
- ที่ทรัพย์สินฯ ผู้ถือครองคือสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
- ที่รัฐวิสาหกิจ ผู้ถือครองคือกระทรวง/องค์กรของหน่วยงานต่างๆ
- ที่กระทรวง/สำนักงานทบวง/สภากรม/ที่รถไฟ เช่นการรถไฟแห่งประเทศไทย ผู้ถือครองกระทรวง ทบวง กรม
- ที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้ถือครององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- ที่ป่าไม้ ผู้ถือครองกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

2. ศาสนสถาน

- ที่ธรณีสงฆ์ ผู้ถือครองที่ดิน วัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
- ที่กุศลสถาน ผู้ถือครองที่ดินกรมการปกครอง
- ที่ดินของมิชซัง โรมันคาทอลิก ผู้ถือครองที่ดินคณะมิชซัง
- ที่ดินของมัศยิดอิสลาม ผู้ถือครองที่ดิน คณะกรรมการมัศยิด

3. บุคคลทั่วไป (บุคคลธรรมดา/เอกชน)

- ที่ของบุคคล ผู้ถือครอง ชื่อบุคคล จะเป็นชื่อบุคคลตั้งแต่ 1 คนขึ้นไป โดยบุคคลมีฐานะ ตำแหน่ง ยศ ก็จะถือว่าเป็นบุคคลธรรมดา ถือครองที่ดินแปลงนั้น

4. กลุ่มบุคคล (นิติบุคคล)

- ที่ดินของบริษัท/ห้างหุ้นส่วน ผู้ถือครองโดย บริษัท/สมาคม/มูลนิธิ

- ที่ดินของสมาคม

- ที่ดินของมูลนิธิ

- ที่ดินของมหาวิทยาลัย/สถาบัน/องค์กรเอกชน ทั้งนี้หน่วยงานเหล่านี้ ถือครองที่ดิน โดยมีฐานะ เป็นนิติบุคคลมิใช่ของรัฐ/หรือ กระทรวง/ กรม ในทางราชการ

ทำความเข้าใจระหว่างผู้ถือครองที่ดิน กับ การใช้ที่ดิน ซึ่งพบว่า ยังมีความเข้าใจที่คลุมเครืออยู่ ไม่น้อยเพราะ บางครั้งจะเข้าใจว่าชื่อผู้ถือครองที่ดิน หรือชื่อเจ้าของที่ดิน ก็คือ ชื่อเรียกที่ใช้งานกิจกรรม ในที่ดินประเภทนั้น ได้แก่ ที่วัง เป็นการเรียกว่าที่ดินประเภทนี้ใช้งานเป็นที่สำหรับตั้งประทับของวัง ผู้ถือครองที่ดิน ไม่ใช่วัง แต่เป็นผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินที่ตั้งวังนั้น

ที่ธรณีสงฆ์ ใช้เพื่อเป็นที่สำหรับทำประโยชน์หรือกิจกรรมของวัดนั้น โดยผู้ถือครองที่ดิน คือ วัด หรือ บางครั้งพบว่า เรียกว่า ที่ธรณีสงฆ์ของวัด หรือบางครั้งเรียกว่า ที่วัด

แต่ถ้าชื่อของผู้ถือครองที่ดินเป็นบุคคล หรือ นิติบุคคล จะเป็นชื่อเฉพาะที่เรียกตาม ชื่อของ องค์กร ได้แก่ ที่สมาคม แสดงว่าผู้ถือครองที่ดินก็จะเป็นชื่อ สมาคม นั้น ตรงกัน

ดังนั้นผู้ถือครองที่ดิน (Land holder) จึงไม่ใช่ การใช้ที่ดิน (Land use) กล่าวคือ ผู้ถือครองที่ดิน ซึ่งเป็นคน หรือ สถานที่ ได้ใช้ที่ดิน เพื่อกระทำกิจกรรมนั้นๆ

ผู้ถือครองที่ดินทั้ง 4 กลุ่ม มีลักษณะการถือครองที่ดิน ที่แตกต่างกัน กล่าวคือ 1. ผู้ถือครองที่ดิน ที่เป็นหน่วยงานของรัฐ และ สาสนสถาน พบว่า มีการถือครองที่ดิน แบบมือเดียว หมายความว่า จะไม่มี

การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ ผู้ถือครองที่ดิน ส่วนมากเป็นการโอนที่ดินระหว่างหน่วยงาน หรือ การที่ให้เช่าที่ดิน เพื่อ หารายได้ เก็บผลประโยชน์ โดยมีหน่วยงานทางราชการควบคุมดูแล 2. ผู้ถือครองที่ดิน ที่เป็น บุคคล หรือ นิติบุคคล พบว่า มีการถือครองที่ดิน เปลี่ยนมือหลายครั้ง จึงเกิดการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดินจากเดิม

4.1.2 ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน

หมายถึง ราคาตอบแทนที่ผู้ให้(เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินรายเดิม) จะได้รับจากผู้รับ (เจ้าของกรรมสิทธิ์รายใหม่) ในรูปของเงินตรา เป็นราคาตามท้องตลาด ราคาตอบแทนกำหนดโดยตกลงกันระหว่างผู้ให้ กับผู้รับ หรือราคาที่ผู้ซื้อ ผู้ขายยึดตามราคาที่รัฐกำหนดขึ้น หรือตามราคาประเมิน³ เพื่อผลของการเก็บภาษีค่าธรรมเนียมของรัฐเท่านั้น ฉะนั้นจึงเป็นราคาควบคุมโดยรัฐ ที่เปิดโอกาสให้ผู้รับ(ผู้ซื้อ) เป็นเอกชน เข้าซื้อ เข้ามาพัฒนาที่ดิน เช่น ที่ดินของรถไฟ ที่ดินของกรมธนารักษ์ ที่ดินศาสนสถาน โดยรัฐควบคุมราคา มิให้มุ่งสู่การได้ราคาประมูลสูงสุดเพียงประการเดียว⁴ แต่จำเป็นต้องเป็นราคาที่รัฐจะสามารถต่อรองกับเอกชนได้ เพื่อให้เกิดผลดีกับการพัฒนาที่ดิน

ธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ระหว่างผู้ให้กับผู้รับในการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงนั้น ต้องระบุประเภทของธุรกรรมที่ดินไว้ ซึ่งแต่ละประเภทพบว่า มีและไม่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดินสามารถจำแนกธุรกรรมที่ดินได้ 3 ประเภท

1. ประเภทที่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน

- ขาย,ขายเฉพาะส่วน , แบ่งขาย ,ขายฝาก
- เช่า, แบ่งเช่า, เช่าเฉพาะส่วน , เช่าช่วง
- เช้าง

³ มานพ พงศทัต, กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 2. (กรุงเทพฯ.๑: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2536),หน้า 99

⁴ เรื่องเดียวกัน,หน้า 100

- แลกเปลี่ยน

- สิทธิเก็บกิน

- จำนวน

2. ประเภท ที่ไม่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน

- ให้,แบ่งให้ , ให้เฉพาะส่วน

- โอนมรดก,โอนมรดกบางส่วน, โอนมรดกเฉพาะส่วน ,แบ่ง โอนมรดก

- แบ่งแยกในนามเดิม

- กรรมสิทธิ์ร่วม,กรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน

- สิทธิอาศัย

3. ประเภทที่มีและไม่มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน

- โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์

- หักเป็นที่สาธารณประโยชน์

ดังนั้นการถือครองที่ดินจะมีความเกี่ยวข้องกับระหว่างผู้ถือครองที่ดินรายเดิม กับผู้ถือครองที่ดินรายใหม่ ทำธุรกรรมที่ดินต่อกัน ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจาก ค่าตอบแทนการถือครองที่ดินแปลงนั้น

4.1.3 รูปแปลงที่ดิน

หมายถึง รูปแผนที่จำลองตามรูปร่างที่ดิน ด้วยมาตราส่วน 1:500 1:1000 เป็นต้น แสดงไว้ในโฉนดที่ดินเป็นรายแปลง คือ หนึ่งแปลงต่อหนึ่งฉบับโฉนด รูปแปลงที่ดินมีหลักหมุดกำกับไว้เป็นหมายเขตที่ดิน มีเลขหลักหมุดกำกับในโฉนดใช้ยืนยันอาณาเขตที่ดินของผู้ถือครองที่ดินระหว่างกันได้

ถือได้ว่าเป็นขอบเขตกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ถือโฉนด ในทางกฎหมายมีสิทธิ์ใช้ประโยชน์ในที่ดิน บนดินและใต้พื้นดินในอาณาเขตของตัวเองได้ จึงเห็นได้ว่าการถือครองที่ดินของผู้นั้นมีสิทธิตามกฎหมายที่จะเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน หรือไม่ อย่างไรก็ได้ ด้วยการดำเนินการธุรกรรมที่ดินประเภทต่างๆ ภายในขอบเขตแปลงที่ดิน ที่แสดงไว้ในโฉนดที่ดิน

ดังนั้นการถือครองที่ดินจึงส่งผลกระทบต่อสภาพภาพของที่ดินใน 2 ลักษณะคือ รูปแปลงที่ดินที่เปลี่ยนแปลง และรูปแปลงที่ดินที่ไม่เปลี่ยนแปลง ทั้งนี้การถือครองที่ดินมาจาก ประเภทของธุรกรรมที่ดิน ต่อรูปแปลงที่ดิน ดังนี้

1. ประเภทของรูปแปลงที่ดินที่เปลี่ยนแปลง

- แบ่งแยกในนามเดิม หรือ แบ่งแยกในนามใหม่
- แบ่งให้
- แบ่งขาย
- แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

2. ประเภทของรูปแปลงที่ดินที่ไม่เปลี่ยนแปลง

- ให้
- ขาย
- โอน
- เช่า
- กรรมสิทธิ์ร่วม , กรรมสิทธิ์เฉพาะส่วน
- สิทธิอาศัย

- เชื้อ

- จำนวน

- สิทธิเก็บกิน

กล่าวได้ว่ารูปแปลงที่ดินที่มีการเปลี่ยนแปลง เป็นไปตามการถือครองที่ดิน ที่มีจุดประสงค์ใช้ประโยชน์จากที่ดินของตัวเอง ยกตัวอย่างเช่น แบ่งแยกในนามเดิม คือ การแบ่งแยกแปลงที่ดินออกเป็นแปลงย่อย โดยผู้ถือครองที่ดินคนเดิม แต่กรรมสิทธิ์ของผู้นั้น ได้แยกกรรมสิทธิ์ออกเท่าๆกันตามแปลงย่อยหรือ กล่าวอีกอย่างก็คือกรรมสิทธิ์ในที่ดินของคนเดิมจะไม่เต็มแปลงเหมือนก่อนแบ่งแยกอีกต่อไป แต่ถ้ามีการเปลี่ยนผู้ถือครองที่ดินรายเดิมโดยการ ให้ โอน หรือ ขาย แก่ผู้ถือครองที่ดินรายใหม่ คือ การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินเต็มแปลงนั้นแก่รายอื่นๆ หรือเพิ่มชื่อรายใหม่เข้ารวมกับชื่อเดิม ดังนั้น การเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ที่ดินแบบนี้ จึงไม่ทำให้รูปแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลง การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยการให้เช่า จำนวน คือ การเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามระยะเวลาที่ทำสัญญาเช่า จำนวนไว้ระหว่างผู้ให้เช่า กับ ผู้รับ โดยไม่ทำให้รูปแปลงที่ดินเปลี่ยน เพราะไม่มีการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อให้เช่าบางส่วน แต่เป็นการเช่าเต็มแปลง ดังนั้นการถือครองที่ดินจะมีความเกี่ยวข้องกับรูปแปลงที่ดิน โดยผ่านการทำธุรกรรมที่ดิน ว่าเป็นประเภทใด ซึ่งในแต่ละประเภทย่อมส่งผลต่อลักษณะทางกายภาพของที่ดิน ตามมา

4.2 ความหมายของคำต่างๆที่ใช้เกี่ยวกับการถือครองที่ดิน

คำต่างๆที่พบในการทำธุรกรรมที่ดิน พบใน โฉนดที่ดินเก่าตั้งแต่ พ.ศ. 2444 เป็นต้นไป การทำธุรกรรมที่ดินโดยการจดทะเบียนที่ดิน ตามขั้นตอนของกรมที่ดิน พบว่า เป็นคำศัพท์เฉพาะที่มีความหมายตามนัยทางกฎหมาย จำเป็นต้องสร้างความเข้าใจตรงกัน โดยการอธิบายความหมายของคำต่างๆให้ถูกต้องตามกฎหมาย คำสั่ง และระเบียบของกรมที่ดินในช่วงปี พ.ศ. 2499-2548

ตารางที่ 1 ความหมายที่ใช้ในการศึกษา

คำที่ใช้ในโฉนดที่ดิน (ประเภทกรรมที่ดิน)	ความหมายที่ใช้ในการศึกษาตามกฎหมายคำสั่งและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
โอนมรดก	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งแปลง
โอนมรดกเฉพาะส่วน	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้
ให้	การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลง หรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน ทุกคนให้พร้อมกัน
ให้เฉพาะส่วน	กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน
ขายฝากมีกำหนด...ปี	การจดทะเบียนขายฝากทั้งแปลง ไม่ว่าจะในหนังสือแสดงสิทธิจะมีชื่อคนเดียวหรือชื่อหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจได้ทรัพย์นั้นคืนได้ในเวลาที่กำหนด
ขาย	การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลงหรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน
เช่า	การจดทะเบียนเช่าที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าจะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้นมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนผู้เป็นเจ้าของทุกคนนั้นให้เช่าพร้อมกัน โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีข้อตกลงให้เช่าตามเวลาที่กำหนด

คำที่ใช้ในโฉนดที่ดิน	ความหมายที่ใช้ในการศึกษาตามกฎหมายคำสั่งและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
แบ่งเช่า	การจดทะเบียนเช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างทุกคนให้เช่า อสังหาริมทรัพย์นั้นเพียงบางส่วน
เช่าเฉพาะส่วน	การจดทะเบียนเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของร่วมกันหลายคน โดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคน แต่ไม่ใช่เจ้าของทั้งหมดให้เช่าอสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนของตนทั้งหมด ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้ให้เช่าด้วย
จำนอง หรือ จำนองเป็นประกัน	การที่บุคคลหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ไปจดทะเบียนไว้กับอีกบุคคลอื่น เรียกว่าผู้รับจำนอง เพื่อเป็นหลักประกันในการชำระหนี้ ทั้งที่ผู้จำนอง ไม่ต้องส่งมอบที่ดินหรือทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจำนอง
กรรมสิทธิ์รวม	กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์
แบ่งกรรมสิทธิ์รวม	เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม มีความประสงค์แบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิ เช่นกรรมสิทธิ์ของแต่ละคน คนละก็แปลงก็ได้ โดยแต่ละแปลงถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้
กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน	กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น
แบ่งให้	กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนเจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

คำที่ใช้ในโฉนดที่ดิน	ความหมายที่ใช้ในการศึกษาตามกฎหมายคำสั่งและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
ไถ่ถอน	เมื่อจำนองกันแล้ว แล้วได้ไถ่คืนโดยทรัพย์สินตามสัญญาที่เป็นข้อตกลง ผู้ไถ่ถอน จะได้รับกรรมสิทธิ์จากผู้รับจำนองคืน
แบ่งหักที่ สาธารณประโยชน์	กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ขอโอนที่ดินเพียงบางส่วนไม่เต็มทั้งแปลง ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์โดยมีการรื้อถอนกับส่วนที่ประสงค์จะโอนให้เป็นที่สาธารณะ ออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
แบ่งแยก	การรื้อถอนแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่ง หรือหลายแปลงต่างหาก
แบ่งแยกในนามเดิม หรือ แบ่งแยกระหว่างเจ้า ของเดิม	เจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินของตนและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงในนามเดิม เช่นเดียวกับแปลงที่ขอแบ่งแยก
สิทธิเก็บกิน	ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิเก็บกินในอสังหาริมทรัพย์ มีสิทธิครอบครองใช้ และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินนั้น (อาจเป็นกรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์กับผู้ทรงสิทธิตกลงกันเอง หรือผู้ทรงสิทธิได้สิทธิเก็บกินมาโดยทางพินัยกรรม)
ขายเฉพาะส่วน	กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน เจ้าของ หรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก.และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังมีอยู่ตามเดิม
แบ่งขาย	กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียว หรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรื้อถอนแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก.และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่ง จำนวน 5 ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน 1 ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน 4 ไร่

คำที่ใช้ในโฉนดที่ดิน	ความหมายที่ใช้ในการศึกษาตามกฎหมายคำสั่งและระเบียบที่เกี่ยวข้อง
ขายตามคำสั่งศาล	กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขาย เช่น ศาลขายตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้
ผู้จัดการมรดก	บุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งให้มีสิทธิและหน้าที่ในการกระทำตามพินัยกรรม และจัดการมรดกเพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาท ซึ่งอาจจะตั้งบุคคลคนเดียว หรือหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกก็ได้แล้วแต่พินัยกรรมหรือคำสั่งศาลกำหนดไว้
สิทธิอาศัย	ทรัพย์สินอย่างหนึ่ง ซึ่งผู้ทรงสิทธิที่จะอยู่อาศัยในโรงเรียนของผู้อื่นโดยไม่ต้องเสียค่าเช่า

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 5

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

5.1 สาระสำคัญของโฉนดที่ดิน

การถือครองที่ดิน มีพัฒนาการมาเป็นลำดับ โดยมีประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องใน 3 ประเด็นคือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและรูปแปลงที่ดิน พบว่าทั้ง 3 ประเด็นนี้มีความสัมพันธ์เชื่อมโยงกัน ก่อให้เกิดกระบวนการถือครองที่ดินในลักษณะต่างๆ จึงเป็นที่มาของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน เพื่อให้เกิดความถูกต้องชัดเจนและครอบคลุมในประเด็นที่เกี่ยวข้องทั้งหมด ต้องอาศัยโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นหลักฐานสำคัญแสดงการถือครองที่ดินอย่างเป็นทางการ โดยใช้เป็นเครื่องมือในการสืบค้น และรวบรวมข้อมูลจากโฉนดแต่ละฉบับมาวิเคราะห์ จึงสามารถเข้าใจถึงกระบวนการถือครองที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงอย่างละเอียด ซึ่งจะอธิบายวิธีการศึกษาในลำดับต่อไป

ก่อนอื่นจะขอกล่าวถึงความสำคัญของโฉนดที่ดิน ซึ่งมีสาระสำคัญที่แสดงในโฉนดที่ดิน ไว้ทุกฉบับ หลังจากปรับปรุงการออกหนังสือสำคัญจากเดิม ได้แก่ ใบเหยียบย่ำ ตราจอง ตราแดง จนกระทั่งในปี พ.ศ.2444 ออกโฉนดที่ดินแบบใหม่เรียกว่า โฉนดแผนที่ โดยมีรายละเอียดซึ่งเป็นสาระสำคัญของโฉนด แสดงไว้ คือ ผู้ถือครองที่ดิน สารบัญแก่ทะเบียนที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน มีรายละเอียดดังนี้

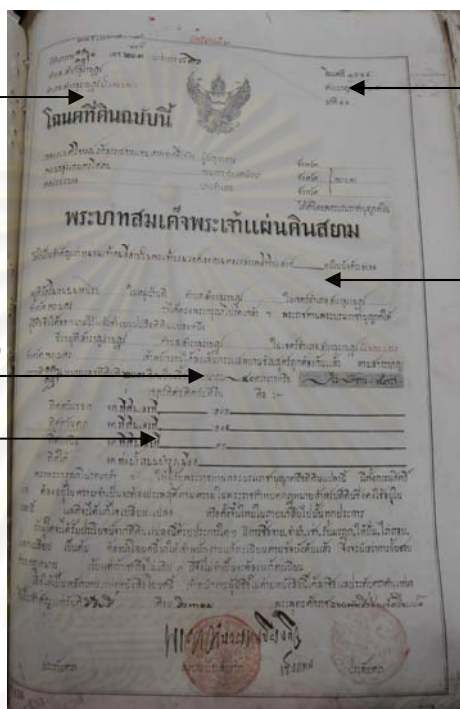
1. ผู้ถือครองที่ดิน ได้แก่ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อบิดามารดาของผู้ถือครองที่ดิน ที่ตั้งและ ขนาดที่ดิน ปีที่ออกโฉนดที่ดิน รวมถึงในโฉนดแต่ละฉบับแสดง ระวังที่ดิน เลขที่โฉนด เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ

2. สารบัญแก่ทะเบียน หรือ การทำธุรกรรมที่ดิน ได้แก่ ประเภทการจดทะเบียนที่ดิน โดยระบุชื่อผู้ถือครองที่ดินที่เป็นผู้ให้และผู้รับทั้งหมด ขนาดที่ดินที่จดทะเบียนใหม่ และขนาดที่ดินคงเหลือ ไร่ งาน ตร.วา ปีที่จดทะเบียน

3. รูปแปลงที่ดิน ได้แก่ รูปแผนที่ของแปลงที่ดิน เมื่อมีการตัดแบ่งแปลงที่ดิน จะระบุในรูปแผนที่แปลงที่ดินโดยขีดฆ่าแปลงที่แบ่งออกไป เขียนว่า แยกไป คือ แปลงที่ดินแยกไปออกโฉนดฉบับใหม่ เนื่องจากโฉนดแต่ละฉบับจะออกให้เป็นรายแปลง เท่านั้น

ระวาง...เลข...
ตำบล...
อำเภอ...

โฉนดที่...
สารบัญเล่มที่...
หน้าที่...



ขนาดที่ดิน (ไร่ - งาน - ตร.วา)

ผู้ถือครองที่ดิน

ตำแหน่งที่ดิน



รูปแปลงที่ดิน

สารบัญแก้ไขเบี่ยน

รูปที่ 15 สารบัญแก้ไขที่แสดงไว้ในโฉนดที่ดิน

(ที่มา : กรมที่ดิน)

สารบัญแก้ไข้ทะเบียน

วันเดือนปีที่ ได้แก้ไข้ ทะเบียน	ประเภท การแก้ไข้ ทะเบียน	เจ้าของที่ดิน		ผู้รับที่ดิน		เนื้อที่ดิน ที่ได้ สัญญา	เนื้อที่ดิน ที่ คงเหลือ	โฉนด ใหม่	ที่เจ้า พนักงาน (๑) เซนชื่อ (๒) ลงวัน (๓) ประทับตรา
		(๑)ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓)สำคัญ	(๑)บิดา (๒) มารดา (๓)ภรรยา	(๑)ชื่อ (๒) ที่อยู่ (๓)สำคัญ	(๑)บิดา (๒) มารดา (๓)ภรรยา	ไร่ งาน วา	ไร่ งาน วา	ระวาง เลข โฉนดที่	
.....
.....

รูปที่ 16 รายละเอียดของสารบัญแก้ไข้ทะเบียน (ที่มา:ผู้วิจัย)

ในขณะเดียวกันถ้าต้องการถือครองที่ดินแปลงเดิมจากโฉนด ในปีอื่นๆ (กรณีถ้ามีการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่) สามารถเห็น การเปลี่ยนมือผู้ถือครองที่ดิน การเปลี่ยนแปลงการจดทะเบียนที่ดิน การเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน โดยนำมาเปรียบเทียบโฉนดแต่ละฉบับ จะพบว่ามีเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน เพราะแต่ละฉบับจะแสดงการทำธุรกรรมที่ดินแล้วจดทะเบียนไว้ในโฉนดทุกฉบับ ทำให้เห็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ยกตัวอย่างกระบวนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินจากโฉนดที่ดินฉบับหนึ่ง ดังนี้ ผู้ถือครองที่ดินเป็นเจ้าของคนเดียว ต้องการแบ่งให้ ที่ดินแก่ ทายาทจำนวน 2 คน แบ่งคนละแปลงเท่าๆกัน จึงทำการรังวัดที่ดินจากโฉนดแปลงแม่* เพื่อแบ่งแปลงเป็น 2 ส่วนเท่าๆกัน เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิให้แก่ผู้รับให้ ทำให้รูปแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลงเต็มแปลงจาก

* โฉนดแปลงแม่ คือ โฉนดที่ดินแปลงเดิมก่อนที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยๆ ต่อมาเมื่อทำการแบ่งแยกจะมีการแก้ไข้รูปแผนที่ในโฉนดให้ชัดเจนว่า ส่วนใดได้แบ่งแยกออกไป ส่วนใดยังคงเหลืออยู่ และที่ดินที่แบ่งแยกมีรูปร่างลักษณะอย่างไร พร้อมทั้งบันทึกรายการจดทะเบียนแบ่งแยกไว้ในหน้าสารบัญจดทะเบียนด้วย ซึ่งหมายเลขโฉนดแปลงแม่นี้จะระบุไว้มุมบนด้านขวาของโฉนดที่ดินว่าแยกจากโฉนดเล่มที่เท่าใด หน้าอะไร (อนุชา กุลวิสุทธิ์ 2553 : 117)

แปลงแม่ 1 แปลง แล้วแยกเป็น แปลงย่อย 2 แปลง ผู้ถือครองที่ดินเปลี่ยนเป็นทายาท ตามชื่อที่ระบุไว้ในสารบัญญัตการจดทะเบียนที่ดิน จึงแยกเป็น โฉนดที่ดินออกให้แก่ทายาท คนละฉบับ

จากตัวอย่างพบว่า โฉนดที่ดินให้เห็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินอย่างชัดเจน ทำให้การศึกษานี้ จำเป็นต้องใช้ข้อมูลปฐมภูมิจากโฉนดที่ดินเป็นหลัก ร่วมกับข้อมูลทุติยภูมิ จากการค้นคว้าประวัติของเจ้าของที่ดิน จะสามารถใช้วิเคราะห์กระบวนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน แปลงนั้นๆ ได้ ตั้งแต่ต้นทาง ปีพ.ศ.2444 ถึงปลายทาง ปีปัจจุบัน ว่ามีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร โดยการศึกษานี้อาศัยโฉนดที่ดินเก่าของกรมที่ดิน ในปีที่เกี่ยวข้องไว้ทั้งหมด จนถึงโฉนดที่ดินฉบับล่าสุด ในพื้นที่แปลงที่ดินในกรุงเทพฯ เป็นกรณีศึกษาเพื่ออธิบายผลการศึกษาเป็นข้อสรุปในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในพื้นที่กรุงเทพฯ ได้

5.2 ข้อตกลงที่ใช้ในการศึกษา

การศึกษากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยใช้โฉนดที่ดิน ตั้งแต่พ.ศ.2444 ถึง ปัจจุบัน เนื่องจากโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 เป็นปีแรกของการออกโฉนดที่ดินของไทย ที่ปรากฏรูปแปลงที่ดินไว้ และจัดทำระบบทะเบียนที่ดิน โดยลงไว้เป็นรายการการจดทะเบียนที่ดินไว้เพื่อบันทึกการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในช่วงปีต่างๆ การจัดทำโฉนดที่ดินพ.ศ.2444เป็นต้นแบบที่นำมาใช้ในการออกโฉนดที่ดินในสมัยต่อมา จนถึงปัจจุบัน แม้ว่าจะปรับเปลี่ยนรูปแบบโฉนด เพื่อความสะดวกของการใช้งานในการเก็บรักษา และขั้นตอนวิธีการออกโฉนดให้แก่ราษฎร แต่ก็พบว่าข้อมูลสำคัญในโฉนดที่ดินมีสาระสำคัญครบถ้วน มีคุณค่าต่อการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นอย่างมาก สามารถนำมาใช้สืบค้น จัดเก็บข้อมูล นำไปสู่การอธิบายอย่างเป็นขั้นเป็นตอน สามารถนำไปใช้เป็นฐานข้อมูลการถือครองที่ดิน และวิเคราะห์เรื่องเมืองได้ต่อไป

5.3 วิธีการศึกษา

5.3.1 วิธีการสืบค้นและรวบรวมข้อมูลที่ดิน

การค้นหาข้อมูลที่ดินโดยสืบค้น โฉนดแต่ละฉบับ เพื่อรวบรวมข้อมูลของแต่ละแปลง ในแต่ละช่วงปี จากสำนักงานที่ดิน เขตพระนคร กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย โฉนดและเอกสารจากกรมที่ดินเป็นข้อมูลปฐมภูมิ (primary data) สามารถนำมาวิเคราะห์ตามข้อเท็จจริงที่ค้นพบ จึงแสดงด้วยภาพถ่ายให้เห็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน วิธีการศึกษานี้ ถือได้ว่าเป็นวิธีการใหม่ที่ใช้โฉนดที่ดินเป็นเครื่องมือหลักในการอธิบายสถานการณ์ของแปลงที่ดิน สามารถเข้าใจถึงภาพถ่ายที่เกิดขึ้นในปัจจุบันได้ วิธีการศึกษามีขั้นตอนการสืบค้นอยู่ 4 ขั้นตอน

1) ขั้นตอนการสืบค้น

1. ค้นหาเลขที่ดิน * ประจำแปลงที่ดินและระวางที่ดิน ** จากแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ พ.ศ. 2535 หรือแผนที่ระวางยูทีเอ็ม (UTM) ตามตำแหน่งที่ดิน ชื่อตำบล ชื่ออำเภอ ชื่อจังหวัดนั้น

2. นำเลขที่ดินที่ได้ไปกรอกข้อมูล ในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักงานกรมที่ดิน โดยจำเป็นต้องทราบเลขกรอกข้อมูล เลขที่ดิน เลขระวางที่ดิน เลขระวางแผนที่ เพื่อค้นหาข้อมูลโฉนดในแปลงนั้น

* เลขที่ดิน คือ เลขประจำแปลงที่ดินในระวางหนึ่งๆ เรียกว่า เลขที่ดินศูนย์กำเนิด เลขที่เรียงตามลำดับ โดยเริ่มตั้งแต่เลขแรกซึ่งใช้เลขที่ดิน 1 นับจากมุมระวางตอนบนด้านซ้ายและเรียงตามลำดับไปทางทิศตะวันออกและกลับมาทางทิศตะวันตกเรื่อยๆ ไปจนสุดระวางนั้น เมื่อขึ้นระวางแผ่นใหม่ก็เริ่มเลขที่ดิน 1 ใหม่ต่อไป ปัจจุบันกรมที่ดินได้ใช้ระวางUTM ดังนั้น เลขที่ดินอยู่บนระวางนี้ จึงเรียกว่า เลขที่ดิน UTM (อนุชา กุวิสุทธิ์ 2553 : 111)

** เลขระวางที่ดิน คือ เลขระวางตามตำแหน่งที่ดินที่ตั้งอยู่ ว่าอยู่ในระวางที่เท่าใด การเรียกชื่อตำแหน่งในแต่ละระวางจะใช้ตัวเลขและตัวหนังสือกำกับไว้ เช่น ระวาง 1 น 1 ก แผ่นที่ 4 หมายความว่า ระวางที่ดินนี้อยู่ในตำแหน่ง ส่วนเหนือ 1 ไปด้านตะวันตก 1 แผ่นที่ 4 ระวางเลขและอักษรที่กำกับนี้เรียกว่า ระวางศูนย์กำเนิด (อำนวยเอกพระยาวิสูตรเศรษฐศิลป์ 2508 :15-18) ปัจจุบัน กรมที่ดิน ได้ใช้ระวางที่ดิน แบบยู ที เอ็มแล้ว ทำให้ระวางที่ดินจึงเปลี่ยนจากเดิม เช่น 5036 II 6220 -10 เรียก ระวาง UTM โดยระวางแบบนี้ ทางกรมที่ดินได้ใช้เทียบจากระวางศูนย์กำเนิด (ผู้วิจัย 2553)

3. ข้อมูลโฉนดที่ดิน จะทำให้ทราบชื่อเจ้าของที่ดิน เนื้อที่ดิน ที่ตั้ง เลขที่ดินระวาง UTM เลขที่ดิน ระวางศูนย์กำเนิด เลขหน้าสำรวจ เลขที่โฉนด

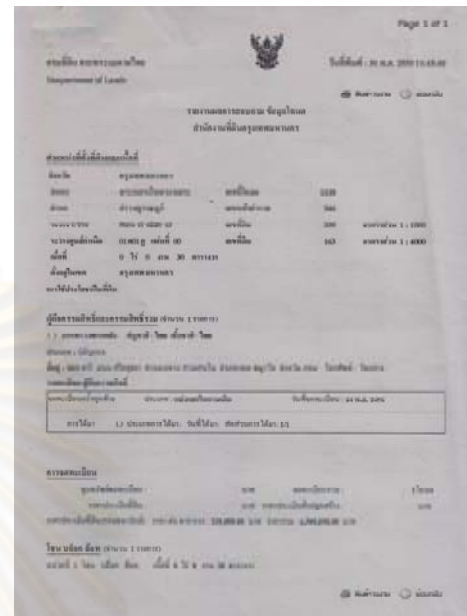
4. นำเลขที่โฉนด* เลขหน้าสำรวจ** ที่ตั้ง (ตำบล หรือเขต) เพื่อให้เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ค้นหา โฉนดที่ดินซึ่งเป็นฉบับหลวงเก็บรักษาไว้ โดยโฉนดเก่าจะถูกเย็บรวมเล่มไว้ หรือกรณีถ้ามีการแบ่ง โฉนดแปลงแม่ แยกไป ทำให้แปลงที่ดินที่แยกออกไปขึ้นโฉนดใหม่ จำเป็นต้องค้นหาหมายเลขที่โฉนด ฉบับเดิมไปค้นหาโฉนดใหม่ ซึ่งอาจร่วมกับเอกสารประกอบอื่นๆ



รูปที่ 17 เลขที่ดินประจำแปลงที่ดินจากแผนที่โฉนดพ.ศ.2535 ระวางUTM(ที่มา: กรมที่ดิน)

* เลขที่โฉนด หรือ โฉนดเลขที่ คือ เลขที่ประจำแปลงของโฉนดที่ได้ออกให้เขตอำเภอหนึ่งๆ โดยเริ่มจากเลขที่ 1 ไปเรื่อยๆจนสุดเขต อำเภอนั้น เมื่อเริ่มอำเภอใหม่ก็จะเริ่มจากเลขที่ 1 (อนุชา กุลวิสุทธิ์ 2553 : 111)

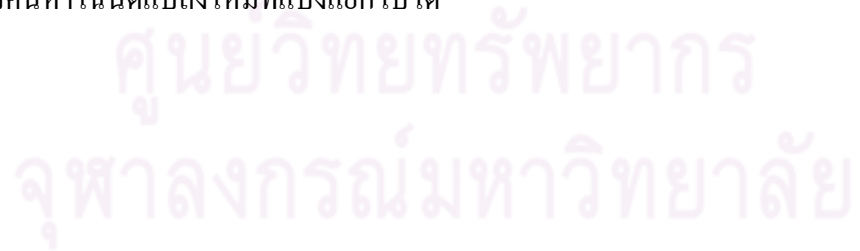
** เลขหน้าสำรวจ คือ เลขประจำแปลงที่ดินที่ได้เดินสำรวจ โดยเรียงตามลำดับการสำรวจตั้งแต่หน้าสำรวจที่ 1 ไปจนหมดตำบลนั้น (อนุชา กุลวิสุทธิ์ 2553 : 112)

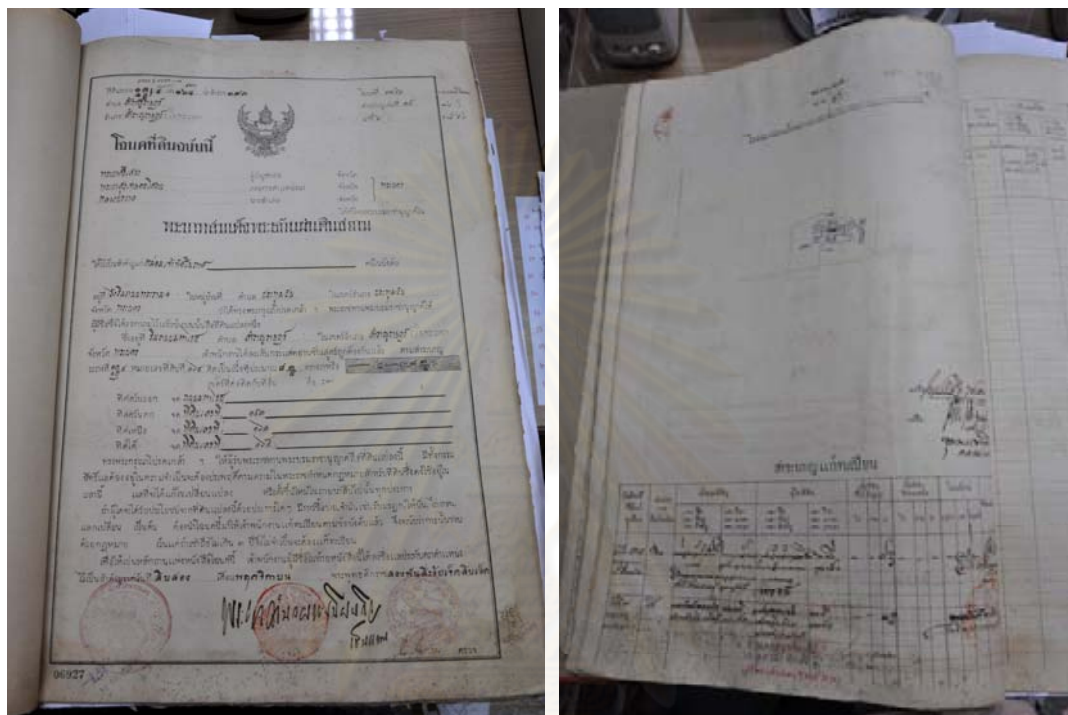


รูปที่18 กรอกข้อมูลแปลงที่ดิน ในระบบคอมพิวเตอร์(ที่มา: กรมที่ดิน) รูปที่19 ข้อมูลโฉนดที่ดิน(ที่มา:กรมที่ดิน)

2) ข้อมูลที่พบจากโฉนด

โฉนดเก่าที่ได้ จะเป็นโฉนดฉบับดั้งเดิมของที่ดินแปลงนั้น เรียกว่า โฉนดที่ดินแปลงแม่ โฉนดเก่าจะบอกเลขที่โฉนด เลขหน้าสำรวจไว้ด้านหน้าโฉนด เมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดจากแปลงแม่ไป ก็จะทำให้ไปค้นหาโฉนดแปลงใหม่ที่แบ่งแยกไปได้





รูปที่20 ข้อมูลในเล่มโฉนดเป็นโฉนดที่ดินแปลงแม่ (ที่มา : กรมที่ดิน)



รูปที่21เล่มโฉนดเก่า เชื่อมรวมโฉนด
เก็บไว้ที่กรมที่ดิน (ที่มา:กรมที่ดิน)

ดังนั้นทำให้ทราบว่า รูปแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นแปลงแม่ดั้งเดิม มีเลขที่ดินระวางศูนย์กำเนิดกำกับไว้ เมื่อนำเลขที่ดินนี้ไปเทียบกับเลขที่ดินประจำแปลงที่ดินในแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450 พบว่า ตรงกันทั้งเลขที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน จะทำให้ยืนยันได้ว่าเป็นแปลงที่ดินเดียวกันถูกต้อง แสดงว่ารูปแปลงที่ดินในแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 เป็นแปลงที่ดินเริ่มต้น (แปลงแม่) ก่อนจะมีการเปลี่ยนแปลงต่อมา รวมถึงสารบัญแก้ไขเขียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ทำให้ทราบการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ที่ดินในแปลงนี้ด้วยวิธีการ ได้แก่ การขาย การโอน การให้ เป็นต้น ในช่วงเวลาวันเดือนปี และ ผู้ถือครองที่ดิน ได้แก่ ผู้ให้ ผู้รับ

5.4 พื้นที่ศึกษา

พื้นที่กรณีศึกษาในเขตพระนคร บริเวณถนนบำรุงเมือง ตำราญราษฎร์ เสาชิงช้า



แผนที่ 1 แผนที่บริเวณกรุงเทพฯในเขตพระนคร พ.ศ.2553

(ที่มา: แผนที่กรุงเทพฯ จัดทำโดย thinknet)

5.4.1 ความสำคัญของพื้นที่ศึกษา

พื้นที่กรุงเทพฯ บริเวณ กรุงรัตน โกสินทร์ ในปีพ.ศ. 2450 มีการถือครองที่ดินของเจ้าของที่ดินในอาณาเขตที่ครอบครองตามสิทธิ์ที่กฎหมายรับรอง ซึ่งได้มีใช้กันตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินพ.ศ. 2444 ทางกรมได้ขยายการออกโฉนดพร้อมๆกับการทำแผนที่กรุงเทพฯ มาตรฐาน 1: 1000 ในช่วง พ.ศ.2449-พ.ศ.2450 โดยกรมแผนที่ กระทรวงเกษตรราธิการ ถือเป็นแผนที่เมืองกรุงเทพฯที่ละเอียดที่สุดเท่าที่เคยมีมา¹ แสดงให้เห็นกายภาพของเมืองกรุงเทพฯ บริเวณกรุงรัตน โกสินทร์ และเห็นลักษณะรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงของเจ้าของที่ดินทั้งหมดของพื้นที่กรุงรัตน โกสินทร์



แผนที่ 2 แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450

(ที่มา: ศูนย์ปฏิบัติการแผนที่ประวัติศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย)

¹ พิรศรี โทวาทอง, “พัฒนาการทางขอบเขตและลักษณะทางกายภาพกรุงรัตน โกสินทร์ในรอบสองศตวรรษ,” ใน วารสาร สมาคมประวัติศาสตร์ ๓ ฉบับที่ 32 : พุทธศักราช 2553, (กรุงเทพฯ: บริษัท พิมพ์ดี จำกัด, 2553), หน้า 11

แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 แสดงสภาพของเมืองกรุงเทพฯ ได้แก่ ผังอาคารและสิ่งก่อสร้าง วัด วัด บ้าน เรือน แม่น้ำ ลำคลอง ตรอก ทางเดิน และโดยเฉพาะอย่างยิ่ง สามารถเห็นรูปแปลงที่ดินแต่ละแปลงติดต่อกันทั้งพื้นที่กรุงเทพฯ รูปแปลงที่ดินที่ปรากฏ เป็นรูปแปลงที่ดินอย่างเดียวกับแผนที่จำลองรูปแปลงที่ดินไว้ในโฉนดที่ดิน ซึ่งมีอยู่ทุกฉบับหมายเลขที่ดินจากแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ จะบอกถึงชื่อเจ้าของที่ดิน สามารถนำไปเทียบกับหมายเลขที่ดิน**ประจำ** ในโฉนดที่ดินก็จะทราบผู้ถือครองที่ดินได้ ว่ามีการถือครองที่ดินโดยใคร ดังนั้นแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 นอกจากจะแสดงสภาพทางกายภาพของเมืองแล้ว ก็สามารถทราบผู้ถือครองที่ดินของกรุงเทพฯ ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ จากแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 อยู่ในช่วงสมัยรัชกาลที่ 5 ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ พบว่ามีผู้ถือครองที่ดินประกอบด้วย ที่ศาสนสถาน ที่ราชการ ที่พระมหากษัตริย์และพระราชวงศ์ ที่ราษฎร

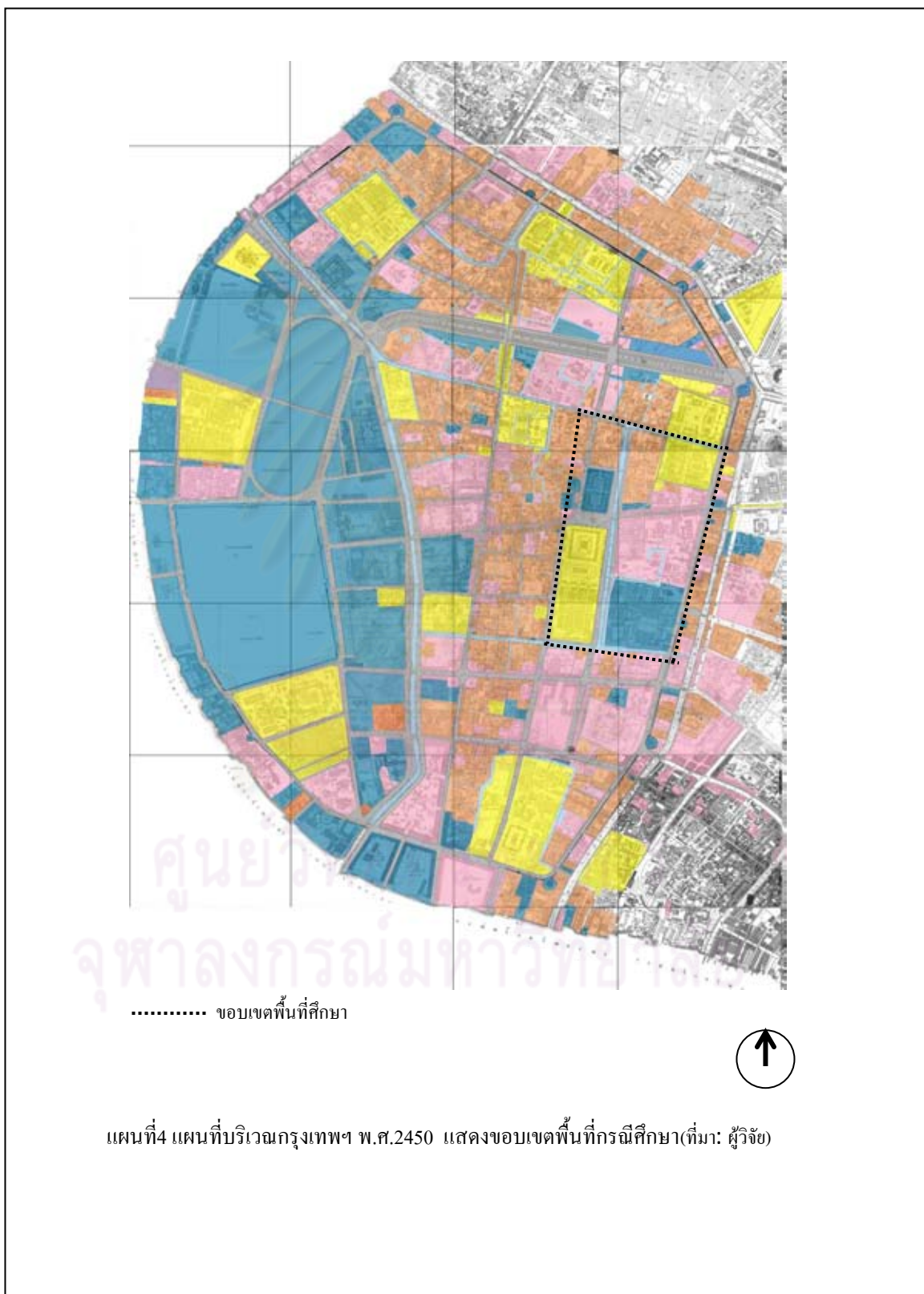


แผนที่ 3 แผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ. 2450 แสดงผู้ถือครองที่ดิน (ที่มา: ผู้วิจัย)

ผู้ถือครองที่ดินพบว่ามี 4 ประเภท คือ ที่ศาสนสถาน ได้แก่ วัดมหาธาตุ (วัดสลัก) วัดพระเชตุพนฯ (วัดโพธิ์) วัดชนะสงคราม วัดสุทัศน์ฯ เป็นต้น ที่พระมหากษัตริย์และพระราชวงศ์ ได้แก่ วังถนนพระอาทิตย์ วังท้ายโพธิ์ วังริมประตูสำราญราษฎร์ เป็นต้น ที่ราชการ ได้แก่ พระบรมมหาราชวัง ศาลยุติธรรม โรงกษาปณ์ คุก ที่ทำการไปรษณีย์ กระทรวง เป็นต้นและ ที่ราษฎร ได้แก่ ขุนนาง และราษฎรทั่วไป

จากแผนที่บริเวณกรุงเทพฯพ.ศ.2450 สมัยรัชกาลที่ 5 แสดงให้เห็นพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ มีผู้ถือครองที่ดินแต่ละประเภท อยู่ในพื้นที่ตำแหน่งต่างๆของเมือง จะพบว่าผู้ถือครองที่ดิน คือ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคล หรือหน่วยงานนั้นๆ ดังนั้นเมื่อต้องการศึกษาการถือครองที่ดิน จำเป็นต้องทราบตำแหน่งที่ดินปะผู้ถือครองที่ดิน แต่ละแปลงของที่ดินแต่ละประเภท นำไปสู่การศึกษารายละเอียดเป็นรายแปลง นอกจากแผนที่แสดงผู้ถือครองที่ดินแล้ว ยังแสดงให้เห็นรูปแปลงที่ดินด้วย ดังนั้นการศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ จึงได้กำหนดพื้นที่เพื่อกรณีศึกษา เพื่อแสดงรายละเอียดให้ชัดเจนคือบริเวณย่านถนนบำรุงเมือง เสาชิงช้า สำราญราษฎร์ วัดสุทัศน์ฯ วัดเทพธิดาราม ซึ่งอยู่ใจกลางพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ เพราะ พื้นที่บริเวณนี้ประกอบด้วยผู้ถือครองที่ดินครบทั้ง 4 ประเภท ซึ่งก็หมายถึงมีผู้ถือครองที่ดินที่หลากหลาย ทุกๆประเภท คือ ที่ศาสนสถาน ที่ราชการ ที่พระมหากษัตริย์และพระราชวงศ์ และที่ราษฎร เพื่อแสดงให้เห็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ ตั้งแต่พ.ศ.2450 ถึงในปัจจุบันได้

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



พื้นที่ในกรุงรัตนโกสินทร์ ปัจจุบันประกอบด้วยการถือครองที่ดินที่เป็นทั้งวัด วัง และหน่วยงานราชการ และชุมชน ลักษณะรูปแปลงที่ดินบริเวณนี้จึงเปลี่ยนแปลงจากอดีตมาจนถึงปัจจุบันเมื่อมีการครอบครองที่ดินมากขึ้น ทำให้เกิดการแบ่งแปลง หรือ รวมแปลงที่ดิน เพื่อรองรับการใช้ที่ดิน

เมื่อพิจารณาพื้นที่กรณีศึกษาในกรุงรัตนโกสินทร์โดยพิจารณารูปแปลงที่ดิน จากแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ ราวๆ UTM พ.ศ. 2535 พบว่าบริเวณถนนบำรุงเมือง เสาชิงช้า ตำราญราษฎร์ วัดสุทัศน์ฯ วัดเทพธิดาราม มีการเปลี่ยนแปลง รูปแปลงที่ดินขึ้น จึงเป็นที่มาของการเลือกพื้นที่นี้เป็นกรณีศึกษา



แผนที่ 5 แผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ UTM พ.ศ.2535 (ที่มา: กรมที่ดิน)

จากแผนที่ของพื้นที่ศึกษา ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกของกรุงเทพฯ มีคลองรอบกรุงเป็นขอบเขตพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์ ฝั่งพระนคร พื้นที่บริเวณนี้เป็นพื้นที่ที่สำคัญตั้งแต่สมัย รัชกาลที่ 1 จนถึงรัชกาลที่ 4 ทรงขยายขอบเขตเมืองกรุงเทพฯ มาจากทิศตะวันออก โดยขยายถนนบำรุงเมืองมาเชื่อมกับคลองรอบกรุง ก่อให้เกิดผ่านทางการค้า ตลาด และชุมชนผลิตสินค้า ของกรุงเทพฯ พื้นที่บริเวณย่านถนนบำรุงเมือง ฝั่งนคร เมื่อถึงรัชกาลที่ 5 เมืองกรุงเทพฯ มีความเจริญขึ้นมีการลงทุนสร้างตึกแถวให้เช่า และทำการค้าในย่านนี้จำนวนมาก ทำให้ที่ดินมีความต้องการสูงขึ้น และมีราคามากขึ้น โดยเฉพาะเป็นที่ดินริมถนนและริมคลอง พื้นที่กรณีศึกษาเป็นทำเลที่มีความสำคัญของเมือง ตั้งแต่อดีต ด้วยปัจจัยของตำแหน่งที่ตั้ง ทำให้ที่ดินบริเวณนี้มีการถือครอง เพื่อค้าขาย แลกเปลี่ยนสินค้า อยู่อาศัย ที่ทำงาน โดยผู้คนหลากหลายกลุ่ม

ดังนั้นผู้ถือครองที่ดินบริเวณพื้นที่ศึกษาจึงสะท้อนให้เห็นพัฒนาการมาของเมืองกรุงเทพฯ ในช่วงเวลาตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 จนถึงปัจจุบัน จึงเป็นที่มาของการเลือกศึกษาพื้นที่บริเวณนี้ โดยกระบวนการถือครองที่ดินในพื้นที่นี้มีความหลากหลายของกลุ่มผู้ถือครองที่ดิน ซึ่งสัมพันธ์กับรูปแบบที่ดิน จึงเป็นตัวสะท้อนให้เห็นกายภาพของเมืองกรุงเทพฯ



แผนที่ 5 รูปแปลงที่ดินของพื้นที่กรณีศึกษา จากแผนที่โฉนดที่ดินพ.ศ.2535 (ที่มา : ผู้วิจัย)

พื้นที่ศึกษาจากแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ พ.ศ. 2535 ตามรูป แสดงรูปแปลงที่ดินในแต่ละแปลงของพื้นที่บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า ซึ่งเป็นรูปแปลงที่ดินที่ได้จากโฉนดที่ดินที่ออกให้แก่เจ้าของที่ดินแต่ละราย แล้วนำมารวมไว้เป็นแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ ราว UTM พ.ศ. 2535 ซึ่งครอบคลุมราว UTM จำนวน 3 ราว คือ ราว 5036II6220-10 ราว 5036II 6220-11 และราว 5036II6220-14 ขอบเขตพื้นที่กรณีศึกษาทิศเหนือจดคลองหลอด ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย ทิศตะวันตกจดถนนดินสอ ทิศใต้จดคลองราชบพิตร

5.4.2 ขอบเขตพื้นที่ศึกษา

การแบ่งพื้นที่ศึกษาเป็น 8 ส่วน เพื่อแสดงข้อค้นพบจากการสืบค้นโฉนดที่ดิน และข้อมูลที่ดินในแต่ละแปลงอย่างละเอียด ทำให้สามารถทำความเข้าใจได้ชัดเจน ซึ่งการแบ่งทั้ง 8 ส่วน ยึดเกณฑ์ตามแนวขอบเขตของแปลงที่ดินจนถึงคลอง หรือถนน การเรียงลำดับตั้งแต่ส่วนที่ 1 ด้านทางด้านซ้ายมือของพื้นที่ศึกษาไล่เรียงไปจนถึงส่วนที่ 8 โดยมีขอบเขตของพื้นที่ทั้งหมดแยกเป็นแต่ละส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ทิศเหนือจดคลองหลอด

ทิศตะวันออกจดถนนศิริพงษ์

ทิศตะวันตกจดถนนดินสอ

ทิศใต้จดถนนมหารณพ

ส่วนที่ 2 ทิศเหนือจดคลองหลอด

ทิศตะวันออกจดวัดเทพธิดาราม

ทิศตะวันตกจดถนนศิริพงษ์

ทิศใต้จดถนนสำราญราษฎร์

ส่วนที่ 3 ทิศเหนือจดคลองหลอด

ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย

ทิศตะวันตกจดที่เอกชน

ทิศใต้จดถนนสำราญราษฎร์

ส่วนที่ 4 ทิศเหนือจดถนนมหรณพ

ทิศตะวันออกจดถนนศิริพงษ์

ทิศตะวันตกจดถนนดินสอ

ทิศใต้จดถนนบำรุงเมือง

ส่วนที่ 5 ทิศเหนือจดถนนสำราญราษฎร์

ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย

ทิศตะวันตกจดถนนศิริพงษ์

ทิศใต้จดถนนบำรุงเมือง

ส่วนที่ 6 ทิศเหนือจดถนนบำรุงเมือง

ทิศตะวันออกจดคลองวัดสุทัศน์ ถนนอนุสาวรีย์

ทิศตะวันตกจดถนนตีทอง

ทิศใต้จดคลองราชปิต

ส่วนที่ 7 ทิศเหนือจดถนนบำรุงเมือง

ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย

ทิศตะวันตกจดคลองวัดสุทัศน์ ถนนศิริพงษ์

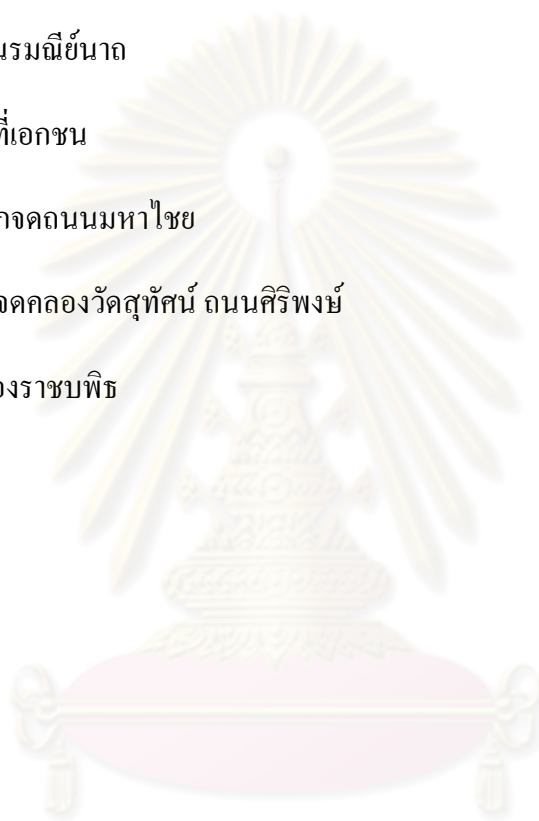
ทิศใต้จดสวนรมณีโยนาค

ส่วนที่ 8 ทิศเหนือจดที่เอกชน

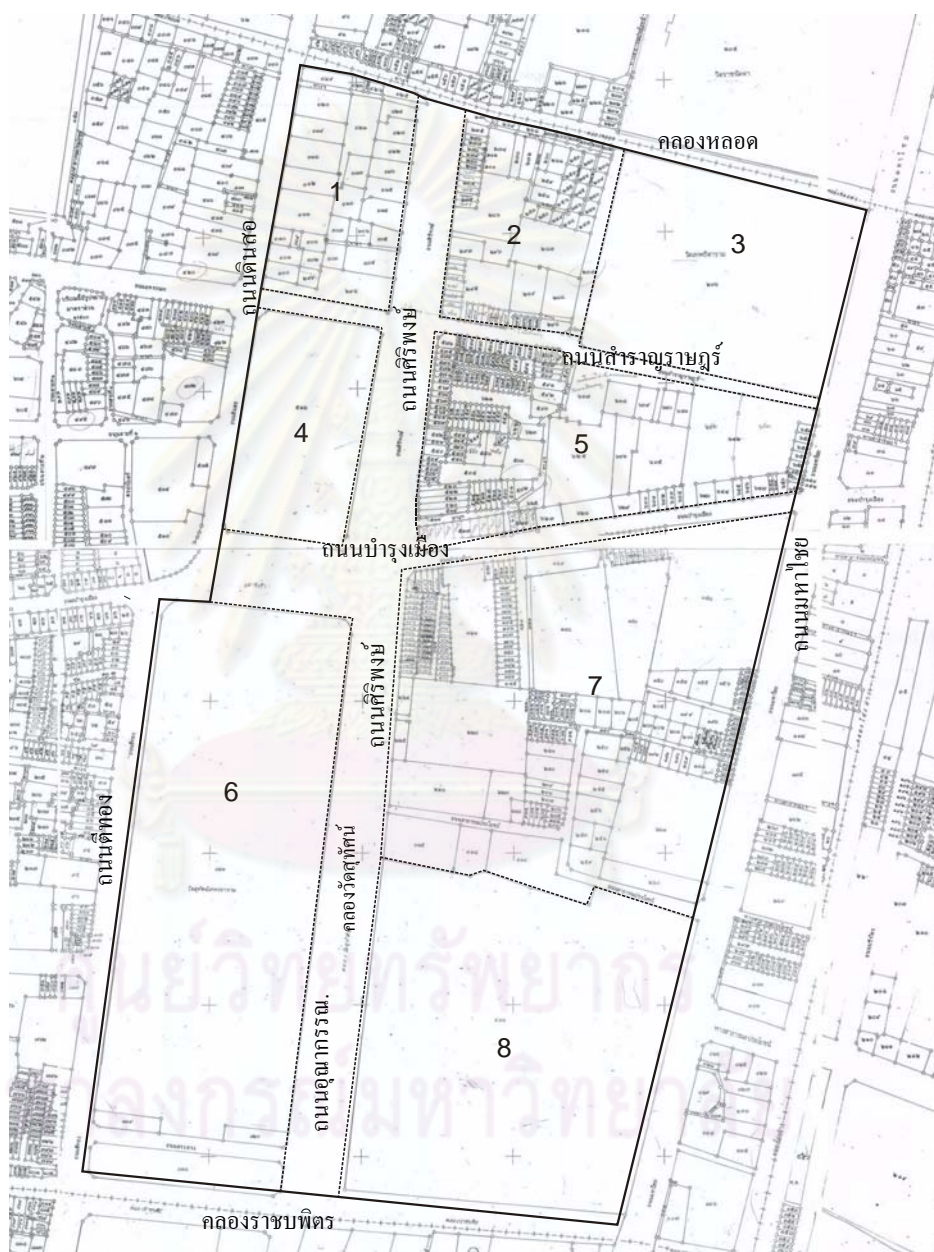
ทิศตะวันออกจดถนนมหาไชย

ทิศตะวันตกจดคลองวัดสุทัศน์ ถนนศิริพงษ์

ทิศใต้จดคลองราชบพิธ



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



..... ขอบเขตพื้นที่ศึกษา



แผนที่ 7 แผนที่แสดงพื้นที่ศึกษาแบ่งเป็น 8 ส่วน (ที่มา: ผู้วิจัย)

บทที่ 6

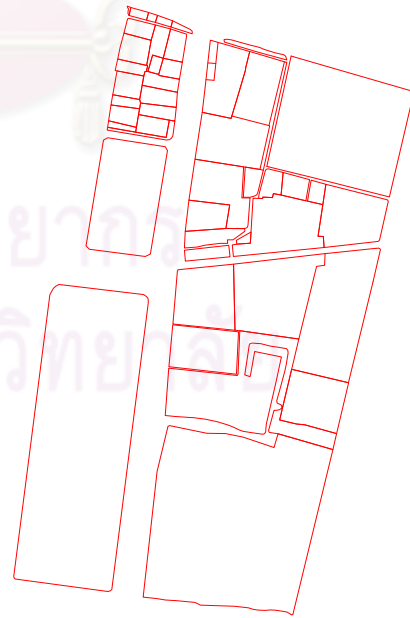
ผลการศึกษาและวิเคราะห์

การศึกษาเรื่องการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยการแบ่งพื้นที่ศึกษาเป็น 8 ส่วนนั้น เพื่อต้องการเสนอข้อมูลที่พบจากโฉนดที่ดินและข้อมูลการถือครองที่ดินเป็นรายละเอียด จำเป็นต้องอธิบายผลการศึกษาและวิเคราะห์ให้เห็นกระบวนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินเป็นลำดับแต่ละส่วนจากส่วนที่ 1 ถึง ส่วนที่ 8 โดยการอธิบายผลการศึกษาในประเด็นที่พบ ประกอบด้วย 3 เรื่อง คือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน รวมทั้งวิเคราะห์ผลการศึกษาในประเด็นที่สัมพันธ์กับการถือครองที่ดิน เพื่อสรุปการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในพื้นที่กรุงเทพฯ

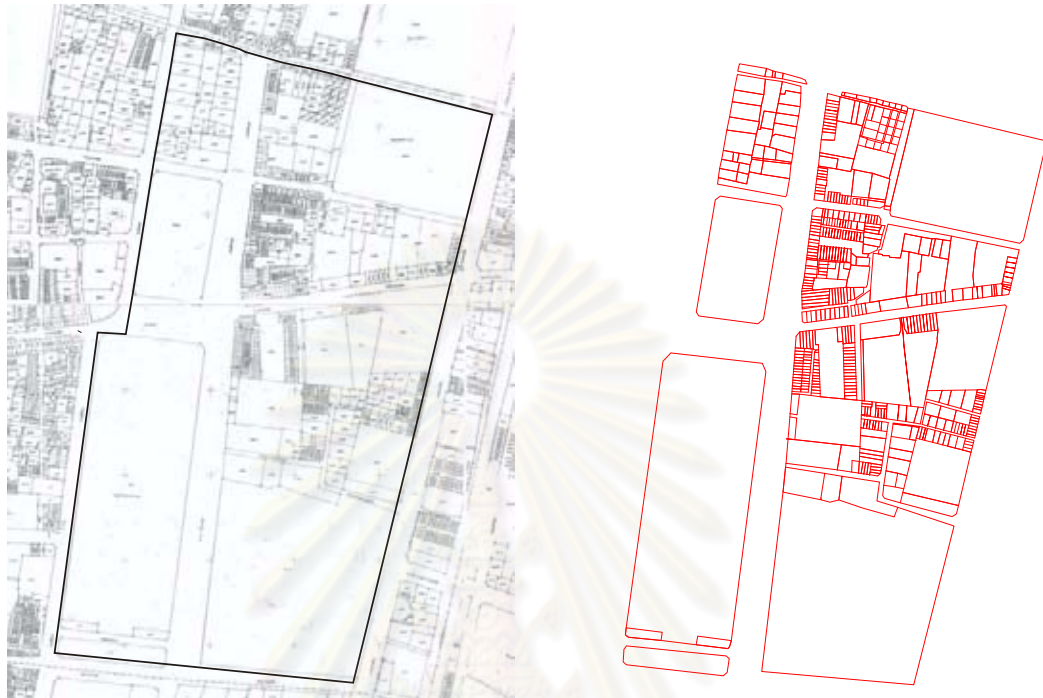
การวิเคราะห์ผลการศึกษาจะเริ่มตั้งแต่ปีพ.ศ.2450 ซึ่งเริ่มต้นมีการจัดการออกโฉนดและทำแผนที่กรุงเทพฯ ไปพร้อมๆกัน จนถึงปี พ.ศ.2535 ทำแผนที่โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ ทำให้เห็นรูปแปลงที่ดินจากแผนที่ทั้ง 2 ชุด ในบริเวณพื้นที่ศึกษา ดังนั้นจึงเริ่มต้นจากโฉนดที่ดินในแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450 เป็นโฉนดแปลงแม่ ในพื้นที่ศึกษาโดยการเขียนเส้นรูปแปลงที่ดินจากแผนที่ พ.ศ.2450 เทียบกับพ.ศ.2535 เพื่อแสดงเฉพาะรูปแปลงที่ดิน



แผนที่ 8 พื้นที่ศึกษาแผนที่บริเวณกรุงเทพฯ พ.ศ.2450
(ที่มา: ศูนย์แผนที่ประวัติศาสตร์ ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาฯ)



แผนที่ 9 รูปแปลงที่ดินพื้นที่ศึกษาพ.ศ.2450
(ที่มา: ผู้วิจัย)



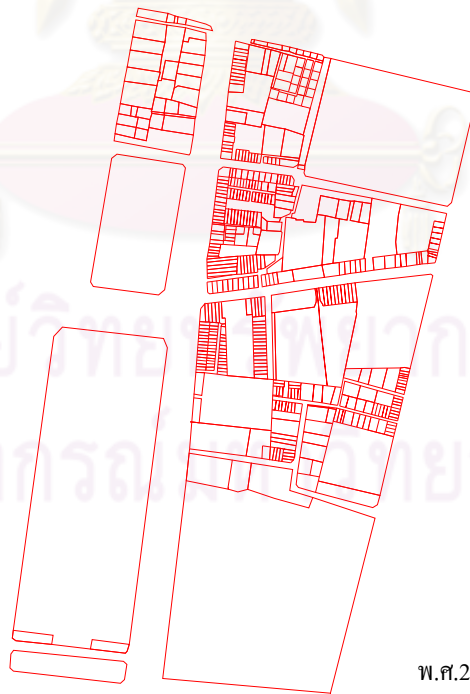
แผนที่ 10 พื้นที่ศึกษาแผนที่ โฉนดที่ดินกรุงเทพฯ พ.ศ.2535
(ที่มา:กรมที่ดิน)

แผนที่ 11 รูปแปลงที่ดินพื้นที่ศึกษาพ.ศ.2535
(ที่มา:ผู้วิจัย)

เมื่อเปรียบเทียบรูปแปลงที่ดินของพื้นที่ศึกษาในภาพรวมทั้ง 8 ส่วนในปีพ.ศ.2450กับ พ.ศ. 2535 จะสามารถแสดงให้เห็นกายภาพของที่ดิน ซึ่งพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงที่ดิน ซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในช่วงเวลาดังกล่าวด้วย ดังนั้นวิเคราะห์รูปแปลงที่ดินเป็นรายแปลงของแต่ละส่วนทั้ง 8 ส่วน จึงจะสามารถแสดงผลและวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินระหว่างช่วง ตั้งแต่ปี พ.ศ.2450จนถึงพ.ศ.2535 หรือปัจจุบัน(พ.ศ.2553)



พ.ศ.2450



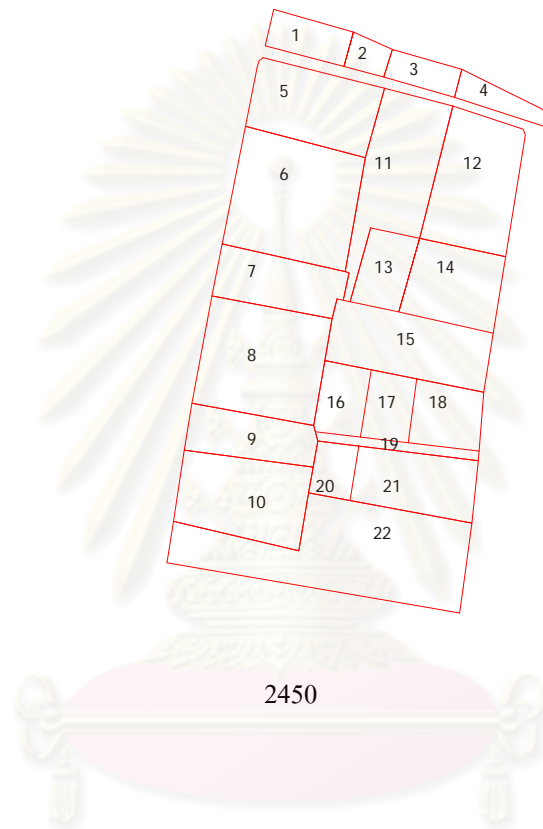
พ.ศ.2535

แผนที่ 12 เปรียบเทียบรูปแปลงที่ดินของพื้นที่ศึกษา ระหว่างพ.ศ.2450 กับ พ.ศ.2535
(ที่มา: ผู้วิจัย)

6.1 ผลการศึกษา

6.1.1 ส่วนที่ 1

รูปแปลงที่ดิน จำนวน 22 แปลง



ผู้ถือครองที่ดิน

แปลงที่ 1 คือ ไม่ทราบชื่อ ขนาด 0-0-56

แปลงที่ 2 คือ พันพรมราชสามีปริกกรรยา ขนาด 0-0-40

แปลงที่ 3 คือ พระยาบรมบาทท่านสังวาลย์กรรยา ขนาด 0-0-92

แปลงที่ 4 คือ พระเทพราชชานาถกรรยา ขนาด 0-0-52

แปลงที่ 5 คือ พระยาบรมบาทท่านสังวาลย์กรรยา ขนาด 0-1-72

แปลงที่ 6 คือ แดงปลั่งม้าย ขนาด 0-3-0

แปลงที่ 7 คือ ขุนอนุสาสน์ชั้นกรรยา ขนาด 0-1-40

แปลงที่ 8 คือ นายวรกิจบรรหาร ปลื้มกรรยา ขนาด 0-2-24

แปลงที่ 9 คือ แดงท้ม แดงนึม แดงแจ่ม แดงสาย แดงเชื้อย ปรง ขนาด 0-0-28

แปลงที่ 10 คือ นายเชื้อย แดงนึม แดงบัว แดงนับ แดงจัน หลวงราชฐานหลวงรงค์วิวาทขนาด 0-2-44

แปลงที่11 คือ พระเทพราชธาตนาภกรรยา ขนาด 0-2-24

แปลงที่12 คือ แดงศิลลาม้าย ขนาด 0-2-28

แปลงที่13 คือ ไม่ทราบชื่อและขนาด

แปลงที่14 คือ อำแดงพัน ขนาด 0-2-8

แปลงที่15 คือ หลวงไชยศสมบัติ ขนาด 0-2-44

แปลงที่16 คือ แดงกัณฑ์ม้าย ขนาด 0-0-52

แปลงที่17 คือ นายจันบิดานายกลีบบุตร ขนาด 0-0-56

แปลงที่18 คือ ประแดงจุพันเทพ พลังกรรยา ขนาด 0-0-64

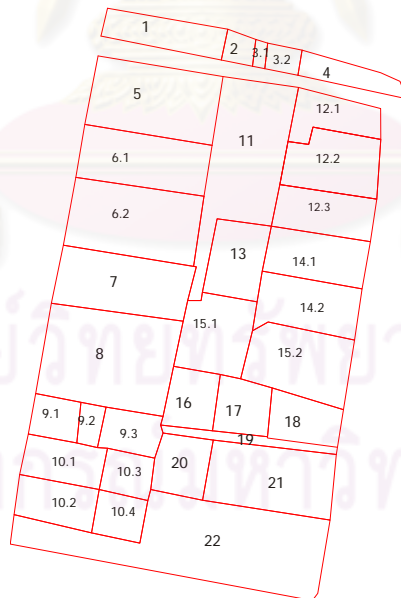
แปลงที่19 คือ ไม่ทราบชื่อและขนาด

แปลงที่20 คือ พันทิพราชอำแดงสมรบ ขนาด 0-0-48

แปลงที่21 คือ ขุนศรีภักดี ชุมกรรยา ขนาด 0-1-46

แปลงที่22 คือ พระคลังข้างที่ ไม่ทราบขนาด

การเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน



2535

รูปแปลงที่ดิน พบว่า จำนวนแปลงที่ดินมีการแบ่งแปลงย่อย เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 10 แปลงโดยใช้เลข
แปลงที่แบ่งแปลงย่อยด้วย เลขทศนิยมต่อท้าย หมายถึง การแบ่งแปลงย่อยจากแปลงแม่

ตารางที่ 2 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 1

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
1	2501	ขาย	ไม่ทราบชื่อ	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-70
2	2500	ขาย	พินพรมราชสามี ปรีภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-17.1
3.1	2500	ขาย	พระยาบรมบาท ท่านสังวาลย์ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-5.5
3.2	2502	ขาย	พระยาบรมบาท ท่านสังวาลย์ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-18
4	2502	ขาย	พระเทพราชชาด นากภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-45
5	2501	ขาย	พระยาบรมบาท ท่านสังวาลย์ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-76
6.1	2499	ขาย	แดงปลั่งม้าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-27
6.2	2500	ขาย	แดงปลั่งม้าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-73
7	2500	ขาย	ขุนอนุศาสน์ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-36
8	2502	ขาย	นายวรกิจบริหาร ปลื้ม ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-2-24
9.1	2498	ขาย	แดงทัม แดงน้อมแดงแจ่ม แดงสาย แดงเชื้อย ปรุง	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-35
9.2	2498	ขาย	แดงทัม แดงน้อมแดงแจ่ม แดงสาย แดงเชื้อย ปรุง	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-16
9.3	2504	ขาย	แดงทัม แดงน้อมแดงแจ่ม แดงสาย แดงเชื้อย ปรุง	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-48
10.1	2548	ใบแทน	นายเชื้อย แดงน้อมแดงบัว แดงนั้บ แดงจันหลวงราช ฐานหลวงณรงค์วิ้วาท	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-66
10.2	2499	ขาย	แดงทัม แดงน้อมแดงแจ่ม แดงนั้บ แดงจันหลวงราช ฐานหลวงณรงค์วิ้วาท	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-66
10.3	2504	ขาย	แดงทัม แดงน้อมแดงแจ่ม แดงนั้บ แดงจันหลวงราช ฐานหลวงณรงค์วิ้วาท	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-44

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
10.4	2498	ขาย	แดงทิม แดงน้อม แดงแจ่ม แดงนั๊บ แดงจันทหลวงราช ฐานหลวงณรงค์วิภาท	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-44
11	2498	ขาย	พระเทพราชชาดนาถ ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-96
12.1	2498	ขาย	แดงศิลลาม่าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-60
12.2	2498	ขาย	แดงศิลลาม่าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-96
12.3	-	-	แดงศิลลาม่าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	-
13	2498	ขาย	ไม่ทราบชื่อ	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-70
14.1	2498	ขาย	อ้าแดงพัน	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-71.8
14.2	2497	ขาย	อ้าแดงพัน	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-74.6
15.1	2498	ขาย	หลวงไชยศสมบัติ	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-82
15.2	2498	ขาย	หลวงไชยศสมบัติ	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-16
16	2498	ขาย	แดงกลัดม่าย	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-52
17	2502	ขาย	นายจันบิदानายกลีบบุตร	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-56
18	2548	ใบแทน	ประแดงจุพันธ์เทพ พึ่ง ภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-64
19			ทางสาธารณะ	เทศบาลนครกรุงเทพ	-
20	2503	ขาย	พันทิพราชอ้าแดงสมรบ	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-0-48
21	2498	ขาย	ขุนศรีภักดีชุมภรรยา	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-1-51.3
22	2502	ขาย	พระคลังข้างที่	เทศบาลนครกรุงเทพ	0-3-32

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 1 ใช้เป็นที่ทำการศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

คำตอบแทนการถือครองที่ดิน

การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินทุกแปลง พบว่าผู้ถือครองที่ดินเปลี่ยนมือระหว่างเอกชนกับรัฐ โดยเอกชน(ราษฎร)ได้คำตอบแทนจากการขายที่ดินให้แก่เทศบาลนครกรุงเทพ ในช่วงปีพ.ศ.2498-2502 ปัจจุบันที่ดินบริเวณนี้(ส่วนที่ 1) พบว่ายังไม่ได้รวมเป็นแปลงเดียวกัน ในแต่ละแปลงถือครองเพียงรายเดียวคือเทศบาลนครกรุงเทพ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของหน่วยงานของราชการ

6.1.2 ส่วนที่ 2

รูปแปลงที่ดิน จำนวน 6 แปลง



ผู้ถือครองที่ดิน

แปลงที่ 1 คือ อำเภออินเดียดู ขนาด 0-3-84

แปลงที่ 2 คือ อำเภอพวงม้าย ขนาด 0-1-20

แปลงที่ 3 คือ นายเอียนนายวอนจางวาง บั๊กกรรยา วิวาท ขนาด 2-1-24

แปลงที่ 4 คือ ท่านละไมป่าพระนรินทร์ ขนาด 3-1-0

แปลงที่ 5 คือ ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดา ขนาด 0-1-28

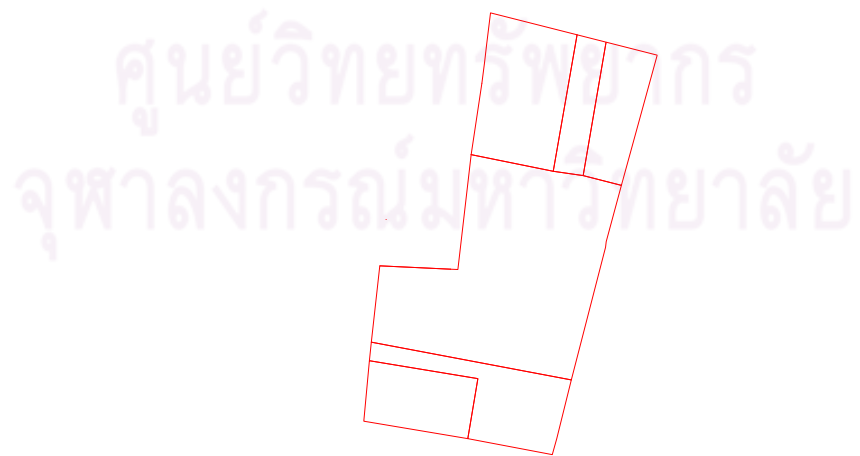
แปลงที่ 6 คือ อำเภออินม้าย ขนาด 0-0-44

แปลงที่ 7 คือ นายเอี่ยม ขนาด 0-0-64

การเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน



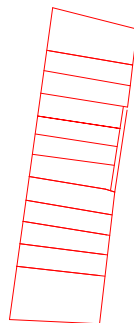
แปลงที่ 1



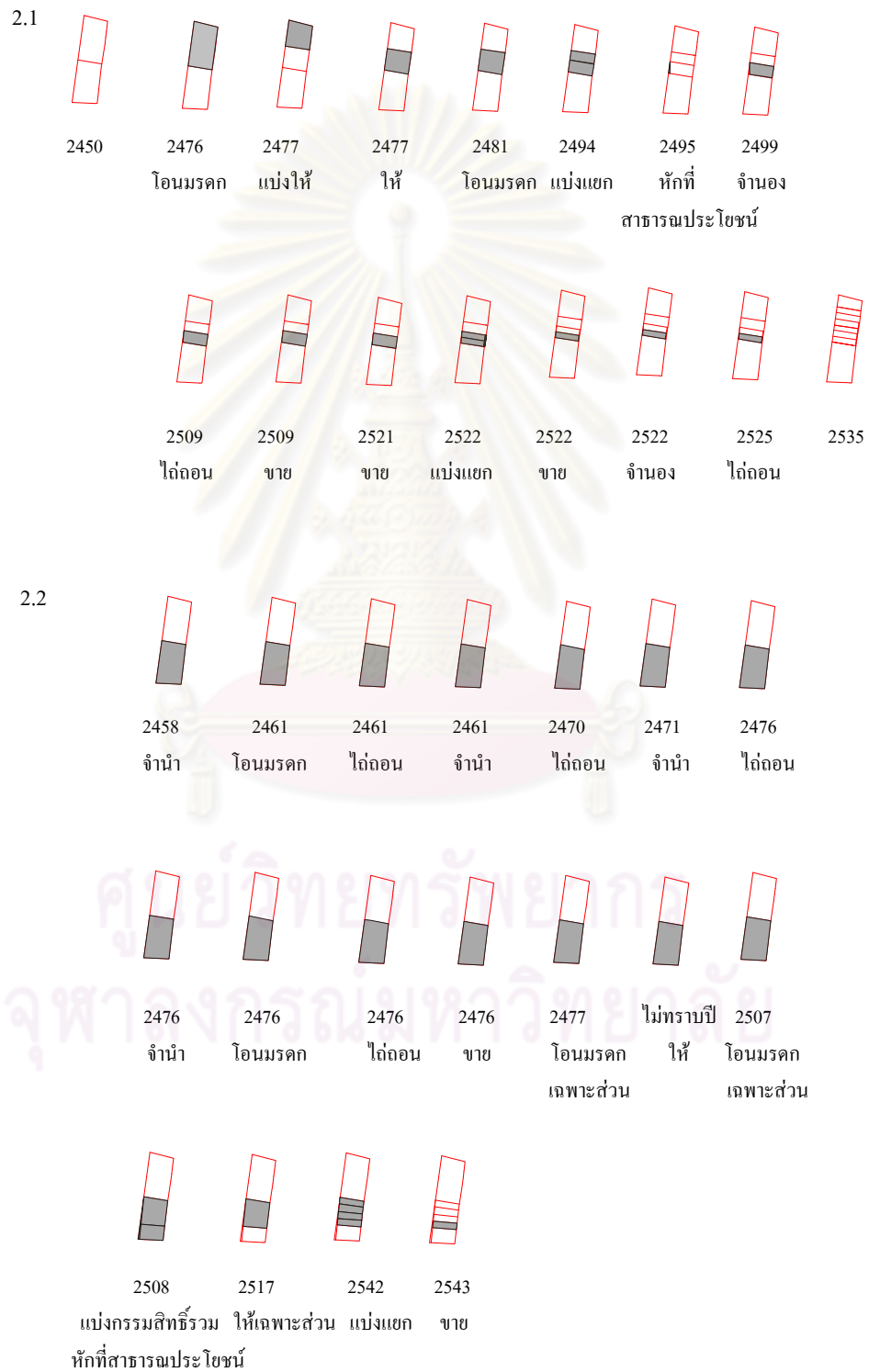
แปลงที่ 1 กระบวนการเปลี่ยนแปลง



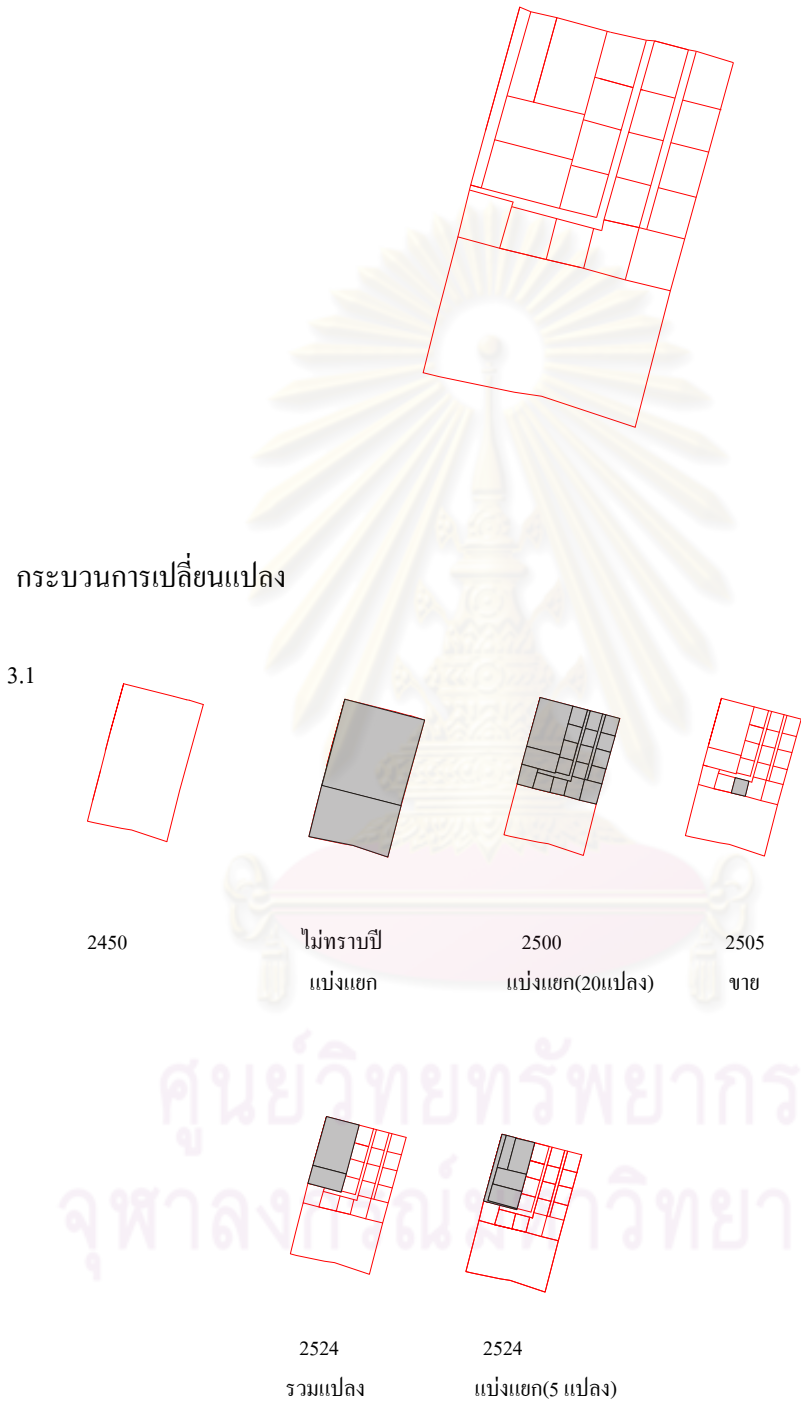
แปลงที่ 2



แปลงที่ 2
กระบวนการเปลี่ยนแปลง

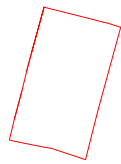


แปลงที่ 3

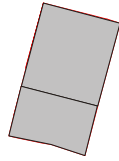


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

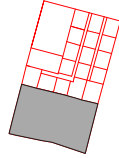
3.2



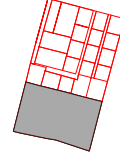
2450



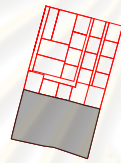
ไม่ทราบปี
แบ่งแยก



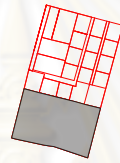
2462
ให้



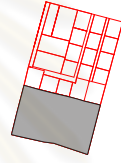
2469
จำนวน



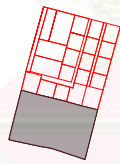
2473
ได้ถอน



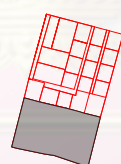
2474
จำนวน



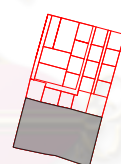
2487
ได้ถอน



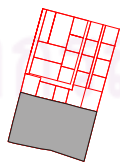
2492
ให้



2501
ให้



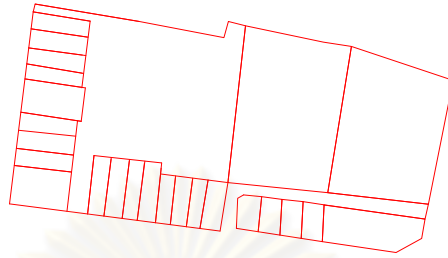
2522
กรรมสิทธิ์รวม



2546
ขาย

ศูนย์วิทยพัชการ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ 4

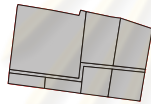


กระบวนการเปลี่ยนแปลง

4.1

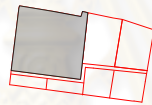


2450



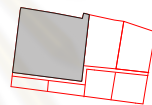
2476

แบ่งแยก



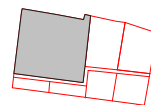
2478

จ้างong



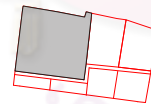
2481

ไถ่ถอน



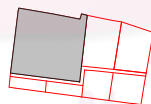
2481

จ้างong



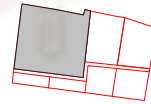
2483

ไถ่ถอน



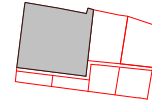
2483

จ้างong



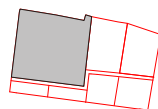
2485

ไถ่ถอน



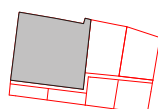
2485

ขาย



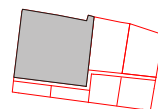
2485

ขาย



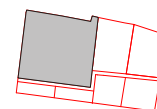
2500

ผู้จัดการมรดก



2500

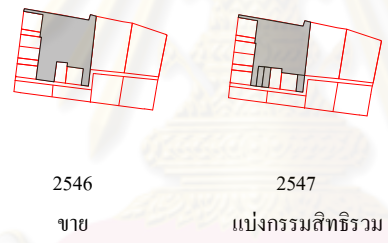
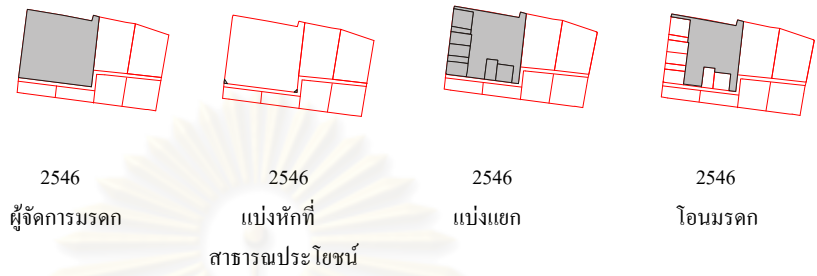
โอนมรดก



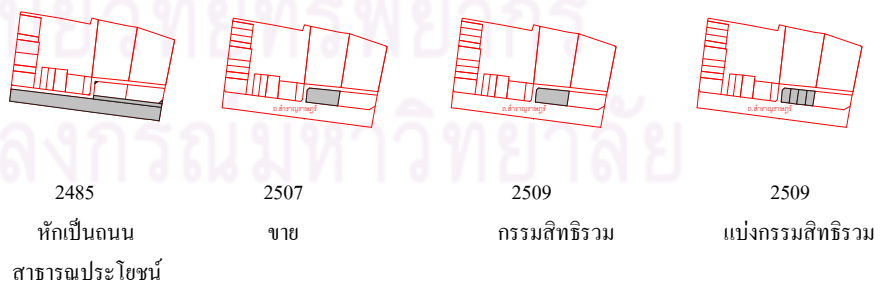
2502

เช่ามีกำหนดสิบปี

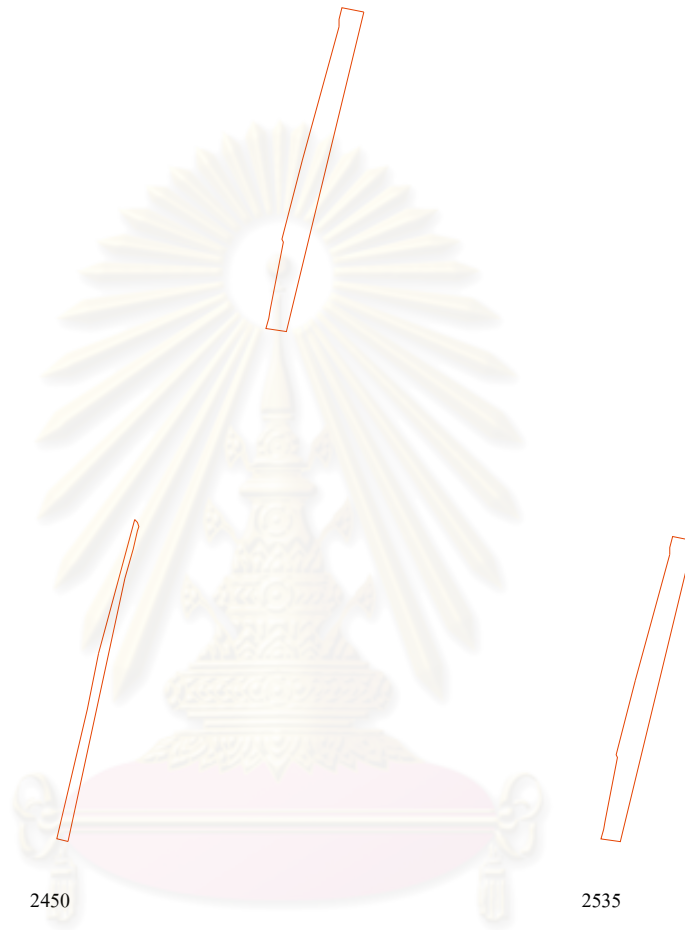
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



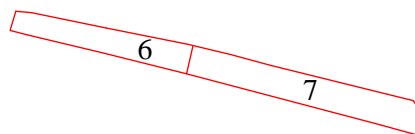
4.2



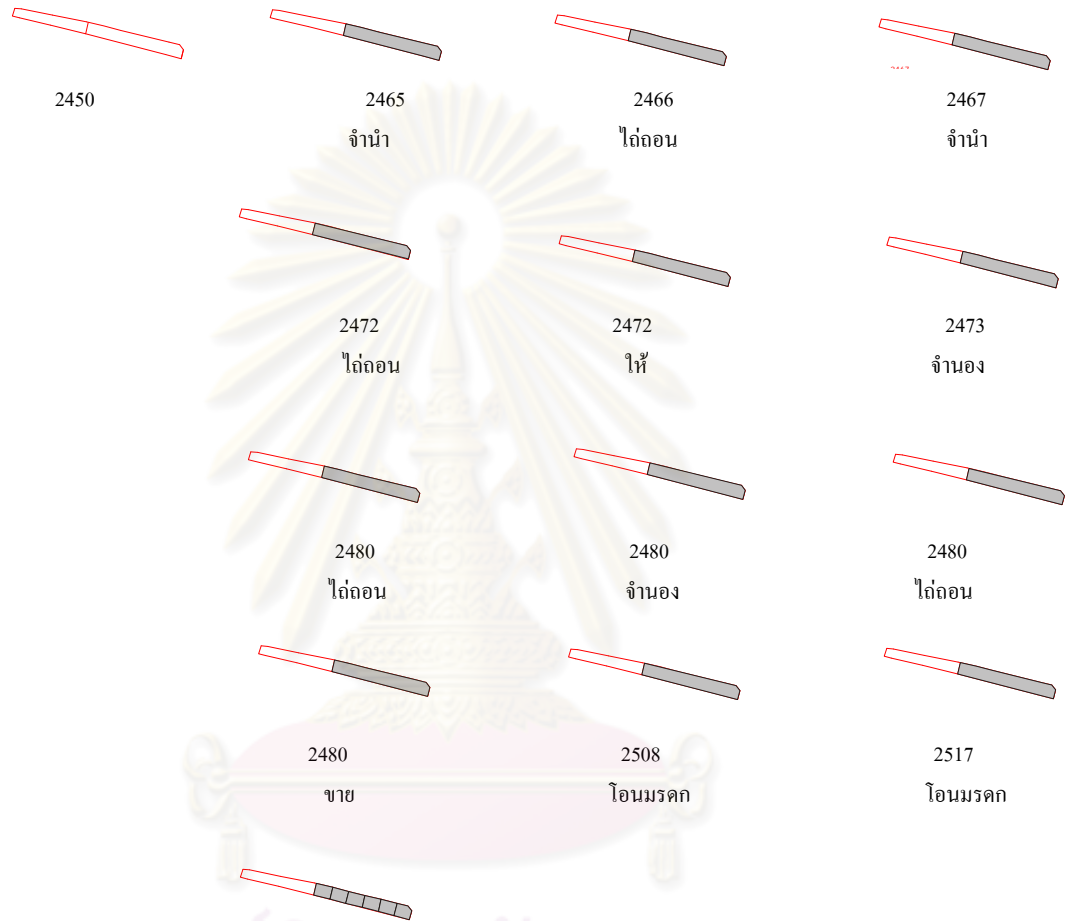
แปลงที่ 5



แปลงที่ 6 และ 7 ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



กระบวนการเปลี่ยนแปลง



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
 ทุ่งกุลารัศมีมหาวิทยาลัย
 ทุ่งกุลารัศมีมหาวิทยาลัย

ตารางที่ 3 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 2

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
1	2450	-	อำแดงอินเดีย	-	0-3-84
	ไม่ทราบ	ไม่ทราบ	อำแดงอินเดีย	พระยาวิเศษสงคราม	0-3-84
1.1	ไม่ทราบ	แบ่งขาย	พระยาวิเศษสงคราม	นส.อมฤกษ์	0-1-33
	2472	ไถ่ถอน	นส.อมฤกษ์	นางเทียบ	0-1-33
	2472	ขาย	นางเทียบ	นางสาย	0-1-33
	2475	ขาย	นางสาย	นางรีว	0-1-33
	2529	โอนมรดก	นางรีว	นายปรีชา	0-1-33
1.2	ไม่ทราบ	จำนอง	พระยาวิเศษสงคราม	พระยาชวากิจบรรหาร	0-1-5 4/10
	2472	ไถ่ถอน	พระยาชวากิจบรรหาร	พระยาวิเศษสงคราม	0-1-5 4/10
	2475	แบ่งแยก	พระยาวิเศษสงคราม	พระยาวิเศษสงคราม	0-0-42
				พระยาวิเศษสงคราม	0-0-63 4/10
	2475	ไม่ทราบ	พระยาวิเศษสงคราม	นางจำเริญ	0-0-63 4/10
	2522	จำนอง	นายสุพจน์	ธ.กรุงเทพฯ	0-0-63 4/10
	2529	ไถ่ถอน	ธ.กรุงเทพฯ	นายสุพจน์	0-0-63 4/10
	2529	ขาย	นายสุพจน์	นายพรจักร	0-0-63 4/10
	2532	ขาย	นายพรจักร	นายอัมพร	0-0-63 4/10
1.3	2474	แบ่งแยก	พระยาวิเศษสงคราม	พระยาวิเศษสงคราม	0-0-72 1/2
				พระยาวิเศษสงคราม	1-0-76 1/2
	2474	แบ่งแยก	พระยาวิเศษสงคราม	พระยาวิเศษสงคราม	0-3-83
				พระยาวิเศษสงคราม	0-0-93 1/2
	2482	ขาย	พระยาวิเศษสงคราม	นางเสงี่ยม	0-0-93 1/2
	2491	จำนอง	นางเสงี่ยม	ธ.กสิกรไทย	0-0-93 1/2
	2499	ไถ่ถอน	ธ.กสิกรไทย	นางเสงี่ยม	0-0-93 1/2
2	2450	-	อำแดงพ่วงม่าย	-	0-1-20
	2476	โอนมรดก	นางพ่วง (อำแดงพ่วง)	1.นางชื่น	0-1-20
				2.พระยาสุเรนทรโยธิน	
2.1	2477	แบ่งให้	1.นางชื่น	พระยาสุเรนทรโยธิน	0-0-61
			2.พระยาสุเรนทรโยธิน		
	2477	ให้	1.นางชื่น	นางชื่น	0-0-61
			2.พระยาสุเรนทรโยธิน		

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2481	โอนมรดก	นางชื่น	1.คุณหญิงอารีศรีพรพรค 2.นายชลอ	0-0-61
	2494	แบ่งแยก	1.คุณหญิงอารีศรีพรพรค 2.นายชลอ	คุณหญิงอารีศรีพรพรค นายชลอ	0-0-31 0-0-30
	2494	หักที่ สาธารณะ	คุณหญิงอารีศรีพรพรค	ถนนศิริพงษ์	0-0-1 เหลือ 0-0-30
	2499	จำนอง	คุณหญิงอารีศรีพรพรค	นางถนอมจิต	0-0-30
	2509	ไถ่ถอน	นางถนอมจิต	คุณหญิงอารีศรีพรพรค	0-0-30
	2509	ขาย	คุณหญิงอารีศรีพรพรค	นางแกล้ม	0-0-30
	2521	ขาย	นางแกล้ม	นายพรชัย	0-0-30
	2522	แบ่งแยก	นายพรชัย	นายพรชัย นายพรชัย	0-0-1 0-0-15 (เหลือ 0-0-14)
	2522	ขาย	นายพรชัย	หจก.ร.ร.นักบุญซีพระนคร	0-0-14
	2522	จำนอง	หจก.ร.ร.นักบุญซีพระนคร	ช.นครหลวงไทย	0-0-14
	2525	ไถ่ถอน	ช.นครหลวงไทย	หจก.ร.ร.นักบุญซีพระนคร	0-0-14
2.2	2458	จำนำ	1.นางศรีนคร 2.นายร้อยตรีพยง	นายพันตรีหลวงพิชิตชาญ ศึก	0-0-95
	2461	โอนมรดก	1.นางศรีนคร 2.นายร้อยตรีพยง	นายร้อยตรีพยง	0-0-95
	2461	ไถ่ถอน	นายพันตรีหลวงพิชิตชาญ ศึก นายร้อยตรีพยง	นายร้อยตรีพยง	0-0-95
	2461	จำนำ	1.นางศรีนคร 2.นายร้อยตรีพยง	สมเด็จพระเจ้าน้องยาเธอ เจ้าฟ้ากรมขุนสุโขทัยธรรม ราชา	0-0-95
	2470	ไถ่ถอน	สมเด็จพระเจ้าน้องยาเธอ เจ้าฟ้ากรมขุนสุโขทัยธรรม ราชา	ร.อ.ขุนทรนิทร(พยง)	0-0-95
	2471	จำนอง	หลวงอาวุธอัคนี(พยง)	คุณหญิงสุวรรณศิริ	0-0-95

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2476	ไถ่ถอน	คุณหญิงสุวรรณศิริ	หลวงอาวุธอัคนี	0-0-95
	2476	โอนมรดก	หลวงอาวุธอัคนี	1.นส.เพยาวี	0-0-95
				2.นส.พยุง	
	2476	ขาย	1.นส.เพยาวี	1.นายร้อยเอกบุญสม	0-0-95
			2.นส.พยุง	2.นางเอี่ยมมฤทธิศา	
	2477	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.พันเอกพิชิต	พันเอกพิชิต	0-0-95
			2.นางเอี่ยม		
	ไม่ ทราบ	ให้	พลตรีพิชิต	1.ร้อยเอกหญิงมาลี	0-0-95
				2.เรือโทหญิงสุทธิปราณี	
				3.เรือโทสมศักดิ์	
	2507	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.ร้อยเอกหญิงมาลี	1.คช.ชนพล	0-0-95
			2.เรือโทหญิงสุทธิปราณี	2.คช.คำรพรัชช์	
			3.เรือโทสมศักดิ์	3.คณ.ณัฐิกา	
				4.คณ.กนกวลัย	
				5.เรือโทหญิงสุทธิปราณี	
				6.เรือโทสมศักดิ์	
	2508	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.คช.ชนพล	1.คช.ชนพล	0-0-32 (เหลือ0-0-63)
			2.คช.คำรพรัชช์	2.คช.คำรพรัชช์	
			3.คณ.ณัฐิกา	3.คณ.ณัฐิกา	
			4.คณ.กนกวลัย	4.คณ.กนกวลัย	
			5.เรือโทหญิงสุทธิปราณี		
			6.เรือโทสมศักดิ์		
	2508	แบ่งหักที่ สาธารณะ	1.คช.ชนพล	ถนนศิริพงษ์	0-0-5 (เหลือ0-0-58)
			2.คช.คำรพรัชช์		
			3.คณ.ณัฐิกา		

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
			4.คณ.กนกวลัย		
			5.เรือโทหญิงสุทธิปราณี		
			6.เรือโทสมศักดิ์		
	2508	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.คช.ชนพล	1.เรือโทหญิงสุทธิปราณี	0-0-58
			2.คช.คำพรรัชช์	2.เรือโทสมศักดิ์	
			3.คณ.ณัฐริกา		
			4.คณ.กนกวลัย		
			5.เรือโทหญิงสุทธิปราณี		
			6.เรือโทสมศักดิ์		
	2517	ให้เฉพาะ ส่วน	1.เรือโทหญิงสุทธิปราณี	เรือโทหญิงสุทธิปราณี	0-0-58
			2.เรือโทสมศักดิ์		
	2542	แบ่งแยก	นาวาเอกหญิงสุทธิปราณี	เรือโทหญิงสุทธิปราณี	0-0-15 0-0-14 4/10 0-0-14 5/10
	2543	ขาย	นาวาเอกหญิงสุทธิปราณี	นส.อโนชา	0-0-14 1/10
3	2450	-	นายเอียนนายวอนนางวาง บัวภรรยา วิวาท	-	2-1-24
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก	-	นายเป็รื่อง	1-7-71
				นางจิบ และนายอุบล	0-3-53
3.1	2500	แบ่งแยก	นายเป็รื่อง	นายเป็รื่อง	1-7-71 (แบ่ง 20แปลง)
	2505	ขาย	นายเป็รื่อง	1.นายสุเทพ	0-0-17 8/10
				2.นางปราณี	
	2524	รวมแปลง	นายเป็รื่อง	1.นางระเบียบ	0-2-1 5/10
				2.นางสุภาพ	
				3.พันเอกวิชา	
				ผู้จัดการมรดกนายเป็รื่อง	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2524	แบ่งแยก	1.นางระเบียบ	1.นางระเบียบ	0-056 4/10
			2.นางสุภาพ	2.นางสุภาพ	0-0-25
			3.พันเอกวิชา	3.พันเอกวิชา	0-0-24 7/10
					0-0-47 2/10
					0-0-42 5/10
3.2	2462	ให้	1.นางจีบ	นายอุบล	0-3-53
			2.นายอุบล		
	2469	จำนอง	นายอุบล	พระยามนทาดุราษ	0-3-53
	2473	ไถ่ถอน	พระยามนทาดุราษ	นายอุบล	0-3-53
	2474	จำนอง	นายอุบล	กรมพระคลังข้างที่	0-3-53
	2487	ไถ่ถอน	กรมพระคลังข้างที่	นายอุบล	0-3-53
	2492	ให้	นายอุบล	นางจีบ	0-3-53
	2501	ให้	นางจีบ	คช.สรรเสริญ	0-3-53
	2522	กรรมสิทธิ์ รวม	นายสรรเสริญ	1.นายเทอดทูน	0-3-53
				2.นายพูนทวี	
				3.นายสรรเสริญ	
	2546	ขาย	1.พ.ต.ท.เทอดทูน	1.บ.พรพรหม2002 อินเตอร์จำกัด	0-3-53
			2.นายพูนทวี	2.นายสรรเสริญ	
			3.นายสรรเสริญ		
4	2450	-	ท่านละไมป่าพระนรินทร์	-	3-1-0
	ไม่ ทราบ	ไม่ทราบ	ท่านละไมป่าพระนรินทร์	หลวงวัชรเสวิน	3-1-0
4.1	2476	แบ่งแยก/ หักที่ สาธารณะ	หลวงวัชรเสวิน	หลวงวัชรเสวิน	3-1-0 (แบ่ง 5 แปลง)
	2476	แบ่งขาย	หลวงวัชรเสวิน	หลวงวิวัฒน์ชนกิจ	0-1-46
	2476	แบ่งขาย	หลวงวัชรเสวิน	หลวงไวยสำรวจกิจ	0-1-63 (เหลือ 1-0-48)
	2478	จำนอง	หลวงวัชรเสวิน	ขุนบรรณสารสุทธิเชตร์	1-0-48
	2481	ไถ่ถอน	ขุนบรรณสารสุทธิเชตร์	หลวงวัชรเสวิน	1-0-48

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2481	จำนอง	หลวงวัชรเสวิน	ร้อยเอกหลวงเดชดำรงกิจ	1-0-48
	2483	ไถ่ถอน	ร้อยเอกหลวงเดชดำรงกิจ	หลวงวัชรเสวิน	1-0-48
	2483	จำนอง	หลวงวัชรเสวิน	หลวงทรงวิทยาศาสตร์	1-0-48
	2485	ไถ่ถอน	หลวงทรงวิทยาศาสตร์	นายชิด (หลวงวัชรเสวิน)	1-0-48
	2485	ขาย	นายชิด	นางเปรมปรีดี	1-0-48
	2485	ขาย	นางเปรมปรีดี	นางอุ๋น	1-0-48
	2500	ผู้จัดการ มรดก	นางอุ๋น	พระยาศรีวิสารวาจา	1-0-48
	2500	โอนมรดก	พระยาศรีวิสารวาจา	นายเจงซ้อง	1-0-48
	2502	เช่า(10ปี)	นายเจงซ้อง	บ. โรงแรมสุขสำราญจำกัด	1-0-48
	2546	ผู้จัดการ มรดก	นายเจงซ้อง	1.นางทรงสนิย์	1-0-43 4/10
				2.นส.ศจี	
				3.นายประยูติ	
	2546	หักที่ สาธารณะ	1.นางทรงสนิย์	ทางสาธารณประโยชน์	0-0-1 1/10
			2.นส.ศจี		
			3.นายประยูติ		
	2546	หักที่ สาธารณะ	1.นางทรงสนิย์	ทางสาธารณประโยชน์	0-0-1 7/10
			2.นส.ศจี		
			3.นายประยูติ		
	2546	แบ่งแยก	1.นางทรงสนิย์	1.นางทรงสนิย์	1-0-43 4/10
			2.นส.ศจี	2.นส.ศจี	(แบ่ง 8 แปลง
			3.นายประยูติ	3.นายประยูติ	เหลือ 0-2-75 5/10)
	2546	โอนมรดก	1.นางทรงสนิย์	1.นางทรงสนิย์	0-2-75 5/10
			2.นส.ศจี	2.นส.ศจี	
			3.นายประยูติ	3.นายประยูติ	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2546	ขาย	1.นางทรงศนีย์	1.นายปรีชา	0-2-75 5/10
			2.นส.ศจี	2.นางวาณี	
			3.นายประยูติ	3.นางวรรณมา	
				4.นายวิชัย	
				5.นางสมพร	
				6.นายวรรณศักดิ์	
				7.นางสุนันทา	
				8.นายวิรัช	
				9.นางวัลลภา	
				10.นายโกวิทย์	
	2546	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.นายปรีชา	นายวิรัช	0-0-9
			2.นางวาณี	นายวิรัช	0-0-10 7/10
			3.นางวรรณมา	นายวิรัช	0-0-10 6/10
			4.นายวิชัย	1.นายปรีชา	0-2-45 2/10
			5.นางสมพร	2.นางวาณี	
			6.นายวรรณศักดิ์	3.นางวรรณมา	
			7.นางสุนันทา	4.นายวิชัย	
			8.นายวิรัช	5.นางสมพร	
			9.นางวัลลภา	6.นายวรรณศักดิ์	
			10.นายโกวิทย์	7.นางสุนันทา	
				8.นายวิรัช	
				9.นางวัลลภา	
				10.นายโกวิทย์	
4.2	2485	หักที่ สาธารณะ	หลวงวชิรเสวิน	ถนนสาธารณประโยชน์	ไม่ทราบ
		ขาย	หลวงวชิรเสวิน	หลวงไวสำรวจกิจ	0-1-63
		แบ่งแยก	หลวงไวสำรวจกิจ	นส.ประกอบ	0-0-35
				ถนนสาธารณประโยชน์	ไม่ทราบ
	2507	ขาย	นส.ประกอบ	นายเป็รื่อง	0-0-35

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2509	กรรมสิทธิ์ รวม	นายเป็ร็อง	1.นายสหัส	0-0-35
				2.นางนิตยา	
				3.นายสุรัชชัย	
				4.นายนำพล	
				5.นายเป็ร็อง	
	2509	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.นายสหัส	1.นายสหัส	0-0-9
			2.นางนิตยา	นางนิตยา	
			3.นายสุรัชชัย	2.นายสุรัชชัย	0-0-8
			4.นายนำพล	3.นายนำพล	0-0-9
			5.นายเป็ร็อง	4.นายเป็ร็อง	0-0-9
5	2450ถึง 2535	-	ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม	-	0-1-28
6	2450	-	อ้าแดงม้าย	-	0-0-44
7	2450	-	นายเอี่ยม	-	0-0-64
	2456	ไม่ทราบ	นายเอี่ยม	อ้าแดงหยง	0-0-64
	2465	จำนำ	นางอุปทานนิตีเหตุ(หยง)	นายสิงโต	0-0-64
	2466	ไถ่ถอน	นายสิงโต	นางหยง	0-0-64
	2467	จำนำ	นางหยง	ร้อยโทวงษ์จรรุศร	0-0-64
	2472	ไถ่ถอน	ร้อยโทวงษ์จรรุศร	นางหยง	0-0-64
	2472	ให้	นางหยง	นส.สงวน	0-0-64
	2473	จำนอง	นส.สงวน	นางจันทร์	0-0-64
	2480	ไถ่ถอน	นางจันทร์	นางสงวน	0-0-64
	2480	จำนอง	นางพินตินัย(สงวน)	นางถนอม	0-0-64
	2480	ไถ่ถอน	นางถนอม	นางพินตินัย	0-0-64
	2480	ขาย	นางพินตินัย	นายอู๊ด	0-0-64
	2508	โอนมรดก	นายอู๊ด	นางจู้	0-0-64
	2517	โอนมรดก	นางจู้	1.นายเจือ	0-0-64
				2.นางสอาด	
				3.นายสุขุม	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
				4.นางล่อง	
				5.นายเอื้อ	
				6.พันจ่าอากาศเอกอิสสระ	
	2535	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.นายเจือ	1.นายเจือ	0-0-10 6/10
			2.นางสอาด	2.นางสอาด	0-0-11
			3.นายสุขุม	3.นายสุขุม	0-0-10 6/10
			4.นางล่อง	4.นางล่อง	0-0-10 6/10
			5.นายเอื้อ	5.นายเอื้อ	0-0-10 6/10
			6.พันจ่าอากาศเอกอิสสระ	6.พันจ่าอากาศเอกอิสสระ	0-0-10 6/10

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 2 บริเวณด้านทิศเหนือริมคลองหลอด และด้านทิศตะวันออกข้างวัด
เทพธิดารามเป็นที่อยู่อาศัย ส่วนที่เหลือของพื้นที่มีการใช้ที่ดินเป็นอาคารพาณิชย์ โรงแรม อาคาร
ชุดพักอาศัยและที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1.3 ส่วนที่ 3

รูปแปลงที่ดิน จำนวน 1 แปลง



ผู้ถือครอง คือ ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม

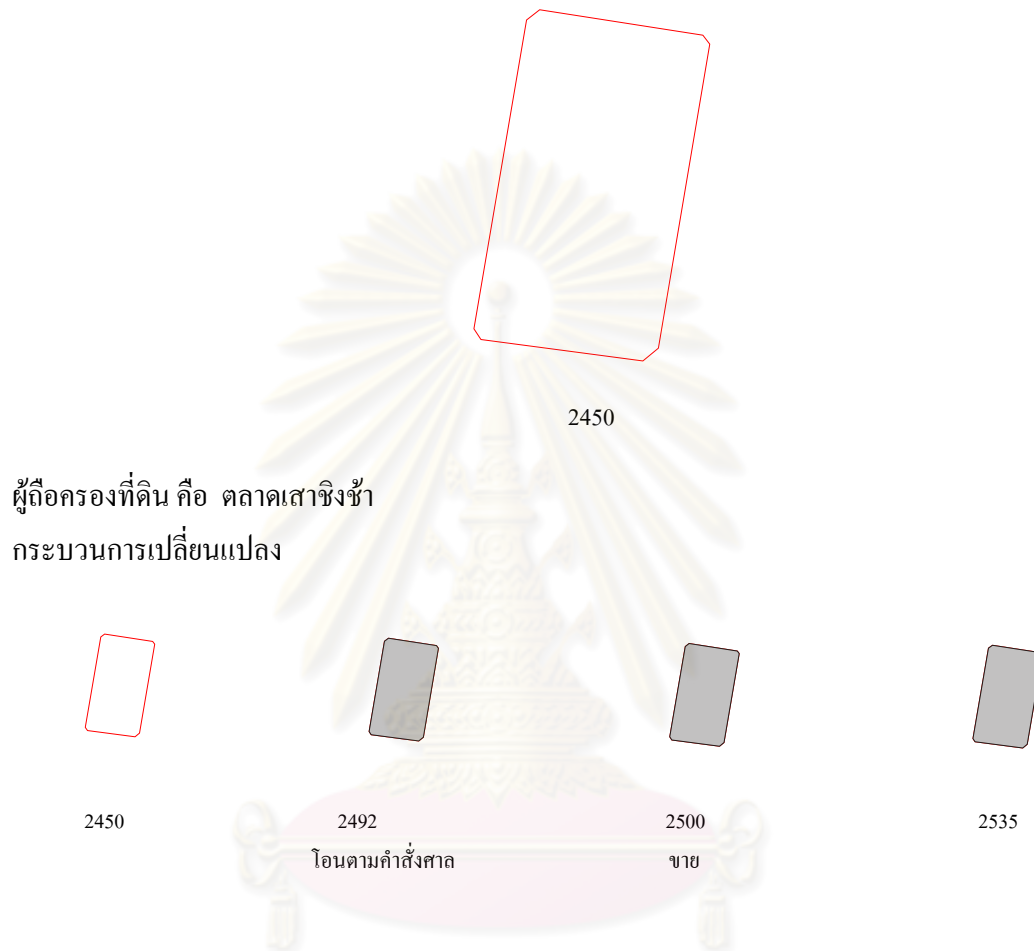
ตารางที่ 4 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 3

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2450ถึง 2535	-	ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม หรือ เทพธิดาราม(ที่ธรณี สงฆ์)	-	13-3-60

*ปัจจุบันการใช้ที่ดินของวัดเทพธิดารามไม่เปลี่ยนแปลง

6.1.4 ส่วนที่ 4

รูปแปลงที่ดิน จำนวน 1 แปลง



ผู้ถือครองที่ดิน คือ ตลาดเสาชิงช้า
กระบวนการเปลี่ยนแปลง

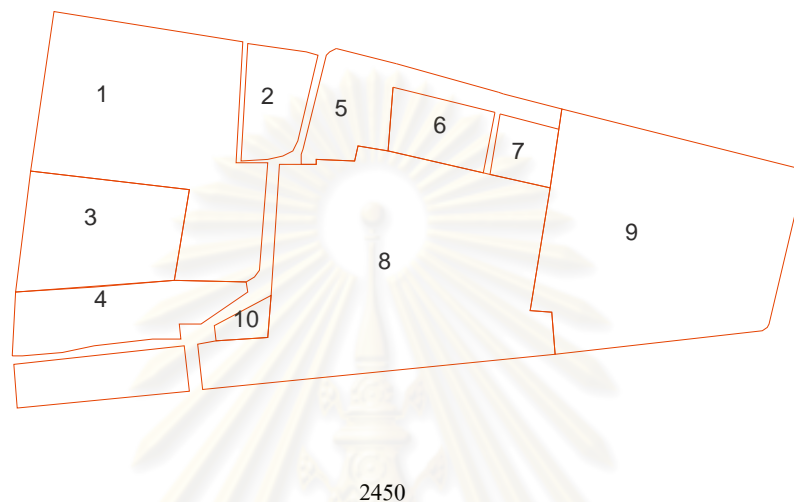
ตารางที่ 5 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินส่วนที่ 4

แปลงที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2450	-	ตลาดเสาชิงช้า	-	6-2-16
	2492	โอนตามคำสั่งศาล	พระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว	สนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	6-2-16
	2500	ชาย	สนง.ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	เทศบาลนครกรุงเทพ	6-2-16

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 4 เป็นลานคนเมืองและที่จอดรถของกรุงเทพมหานคร

6.1.5 ส่วนที่ 5

รูปแปลงที่ดิน จำนวน 10 แปลง



2450

ผู้ถือครองที่ดิน

แปลงที่ 1 คือ นายพลชั้น ขนาด 2-3-32

แปลงที่ 2 คือ หลวงวิสูตรรัฐเขตร์ ทับกรรยา ขนาด 0-1-4

แปลงที่ 3 คือ อำแดงคมม่าย ขนาด 1-0-60

แปลงที่ 4 คือ กระทรวงนกรบาล ขนาด 0-3-24

แปลงที่ 5 คือ ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม ขนาด 0-3-48

แปลงที่ 6 คือ นายรายน้ำอำแดงพิศหลาน ขนาด 0-1-12

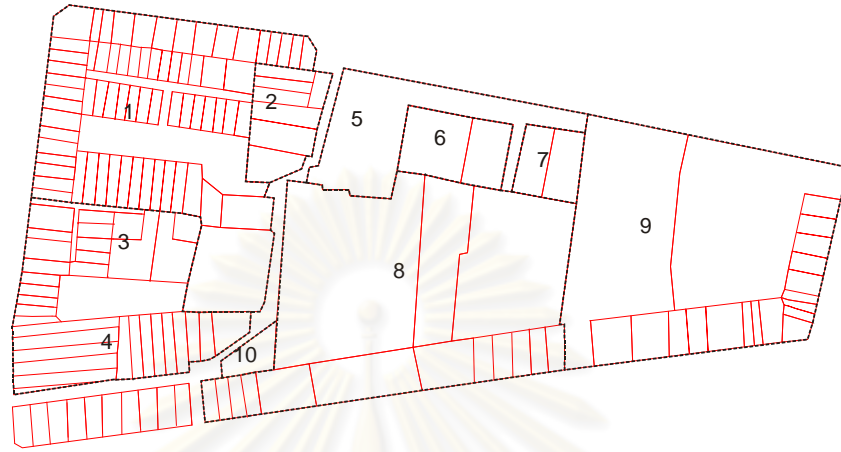
แปลงที่ 7 คือ ขุนประสานสี่สอาด ขนาด 0-1-8

แปลงที่ 8 คือ พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุนสมมต ขนาด 3-3-24

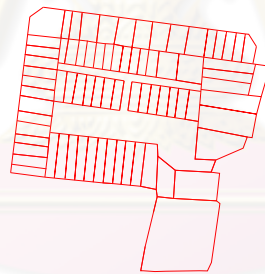
แปลงที่ 9 คือ พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุนสรรพลีทิสงค์ ขนาด 3-1-24

แปลงที่ 10 คือ กระทรวงนกรบาล ขนาด 0-0-36

การเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน

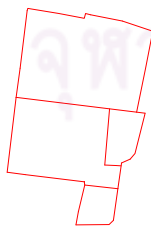


แปลงที่ 1 และ 2

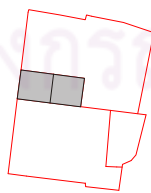


กระบวนการเปลี่ยนแปลง

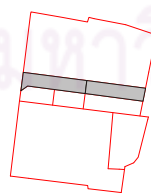
1.1



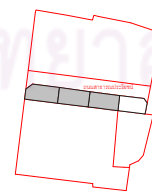
2450



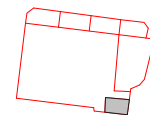
2476
แบ่งแยก



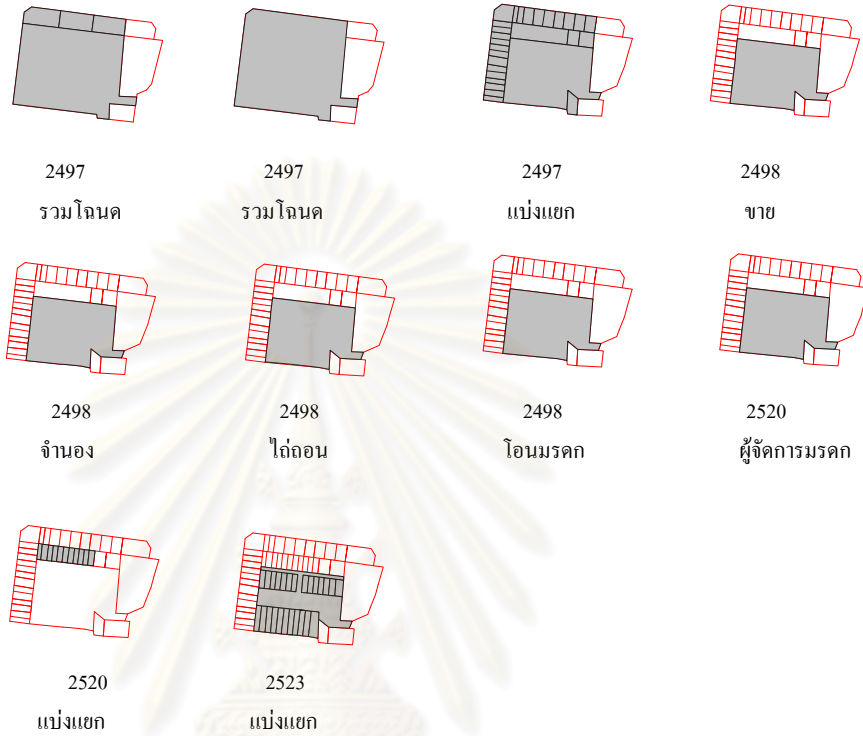
2485
หักที่สาธารณประโยชน์



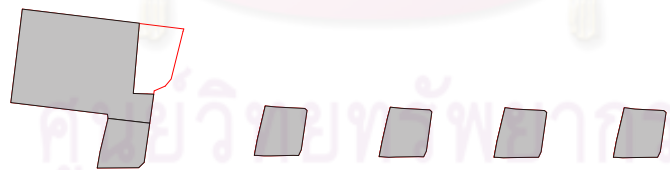
ไม่ทราบปี
แบ่งขาย



ไม่ทราบปี
แบ่งขาย








1.2



ศูนย์วิจัยและพัฒนา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย





 2473 2473 2474 2482
 ชาย จำนอง ขายตามศาล ชาย

 2492 2502 2510 2516
 จำนอง ใถ่ถอน ให้ เซ่ากำหนดยี่สิบเอ็ดปี





 2532 2532 2532 2546
 เลิกเซ่า ชาย จำนอง ใถ่ถอน


 2546
 จำนอง

2.1

























 2450 ไม่ทราบปี 2463 2466 2493 2493 2493
 แบ่งแยก/ชาย โอนมรดก ให้ โอนมรดก จำนอง ใถ่ถอน





 2497 2500 2504 2518 2518
 จำนอง ให้ระหว่างจำนอง ใถ่ถอน ชาย แบ่งแยก

2.2

				
2486	2487	2491	2493	2493
โอนมรดก	ชาย	จ้าง	โอนมรดก	ไถ่ถอน
				
2493	2494	2496	2497	2502
จ้าง	ไถ่ถอน	ให้	จ้าง	โอนชำระหนี้จ้าง
				
2506	2506	2516	2517	2521
ผู้จัดการมรดก	โอนมรดก	ชาย	จ้าง	ไถ่ถอน
				
2521	2535			
จ้าง	ไถ่ถอน			

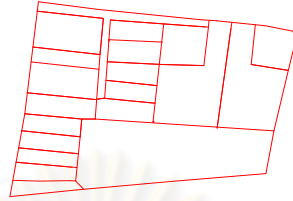
2.3

			
2484	2485	2487	2526
โอนมรดก	ให้	ชาย	ผู้จัดการมรดก

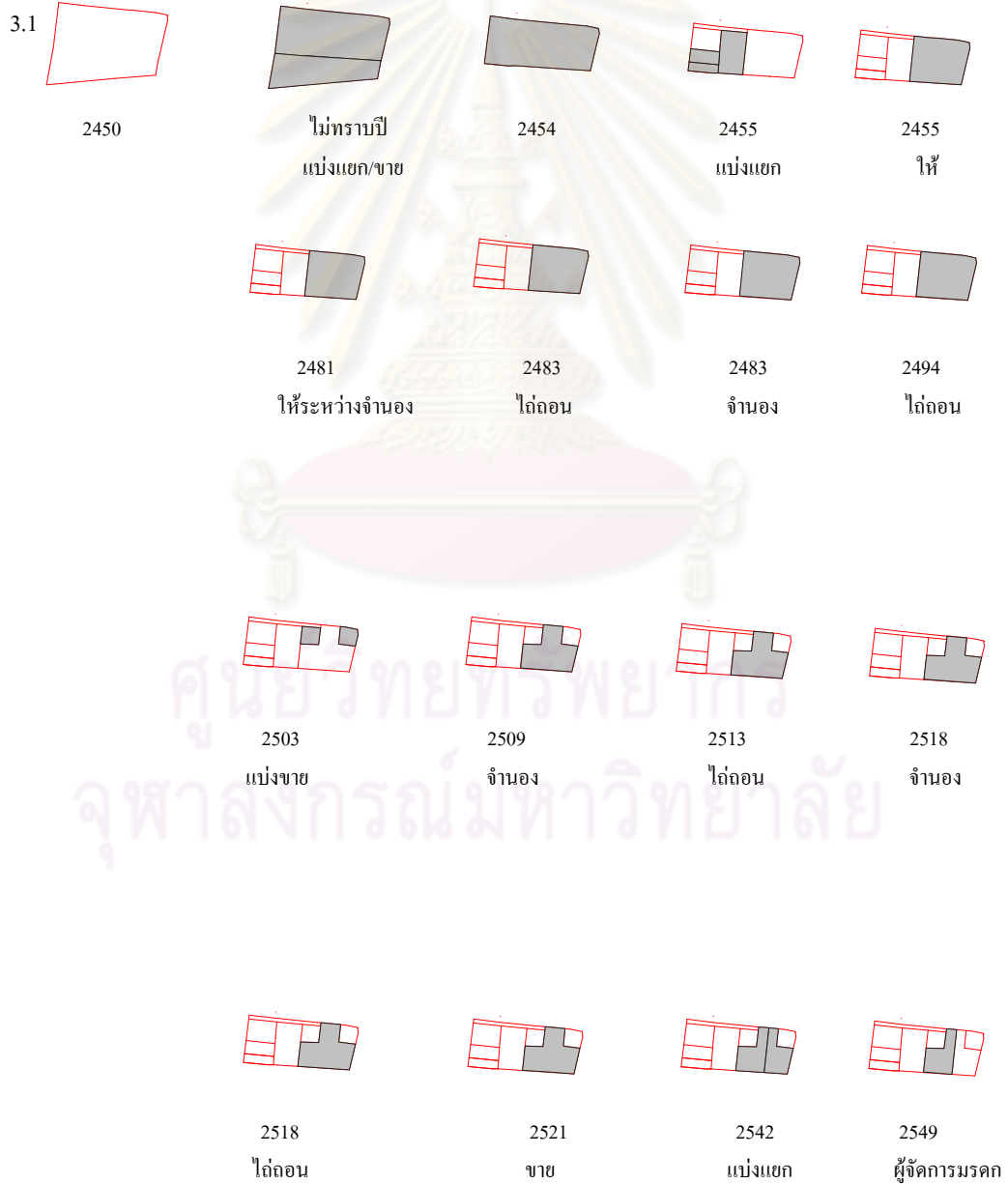
2.4

				
2455	2458	2458	2459	2459
จำนำ	ไถ่ถอน	จ้าง	หลุดเป็นสิทธิ	ชาย
				
2484	2485	2487	2526	
โอนมรดก	ให้	ชาย	ผู้จัดการมรดก	

แปลงที่ 3



กระบวนการเปลี่ยนแปลง

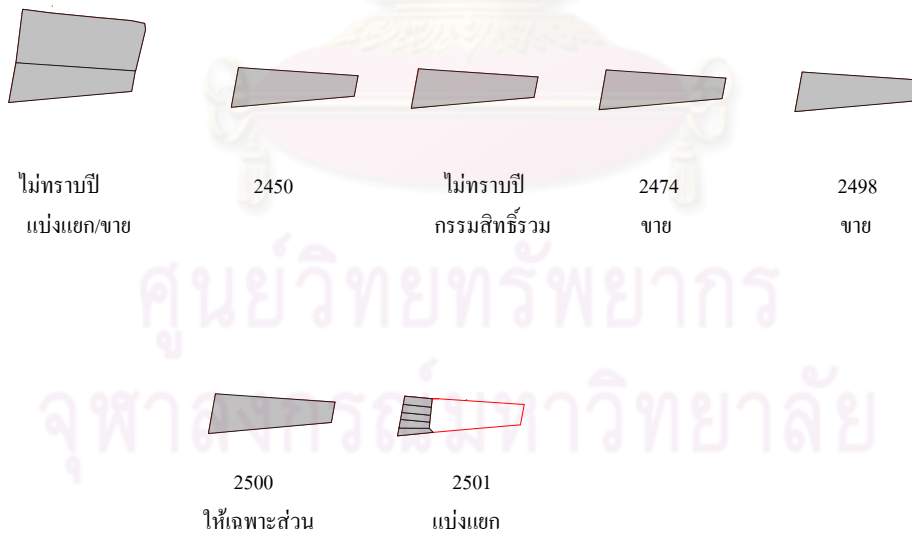


ศูนย์วิจัยทรัพย์สินทางปัญญา
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

3.2

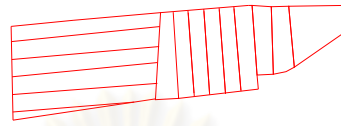


3.3

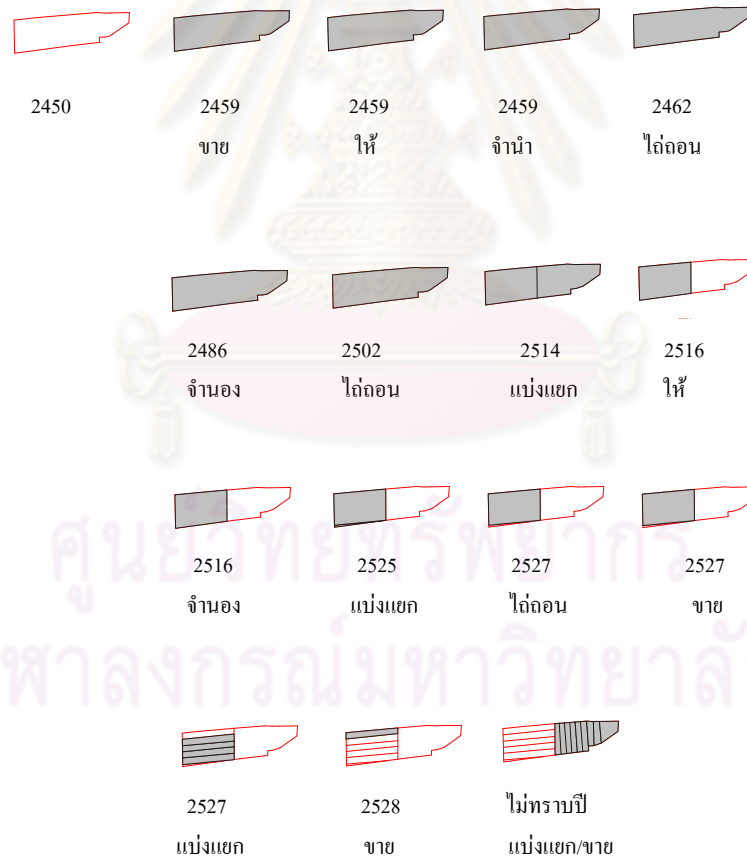


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ 4

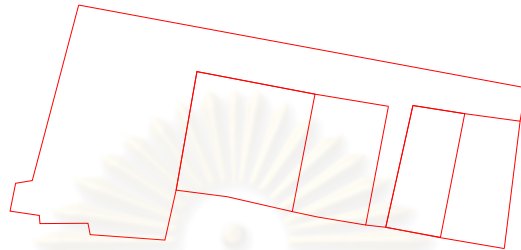


กระบวนการเปลี่ยนแปลง



ศูนย์อภิชัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ 5 6 และ 7



กระบวนการเปลี่ยนแปลง

5



6.1



6.2

ไม่ทราบปี 2458 2461 2463 2463 2465 2465
 แบ่งแยก โอนมรดก จำนำ ใต้ถ่อน จำนำ ใต้ถ่อน จำนำ

2466 2466 2467 2500
 ใต้ถ่อน จำนำ ชาย โอนเปลี่ยนนาม

7.1

2450 2469 2471 2471
 จำนอง ใต้ถ่อน แบ่งขาย

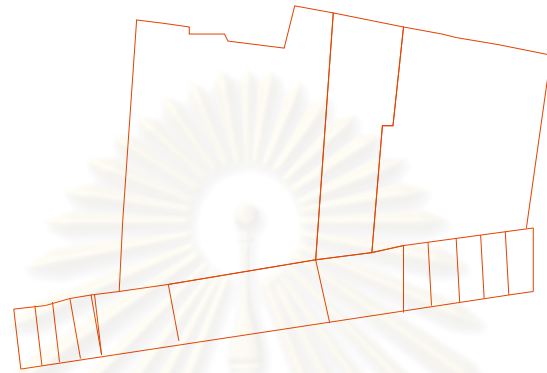
7.2

ไม่ทราบปี 2485 2488 2488 2489 2490
 แบ่งแยก โอนมรดก โอนมรดก ให้เฉพาะส่วน จำนอง ใต้ถ่อน

2490 2494 2494 2496 2498 2498
 ชาย จำนอง ใต้ถ่อน จำนอง ใต้ถ่อน จำนอง

2499 2499 2503
 ใต้ถ่อน ชายฝาก ชาย
 กำหนดหนึ่งปี

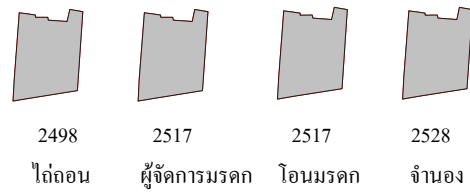
แปลงที่ 8



กระบวนการเปลี่ยนแปลง

8.1

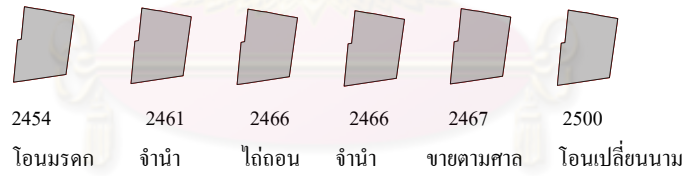




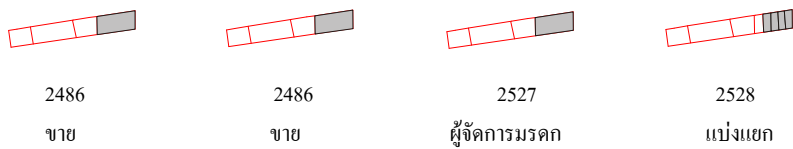
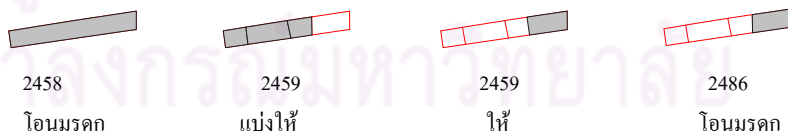
8.2



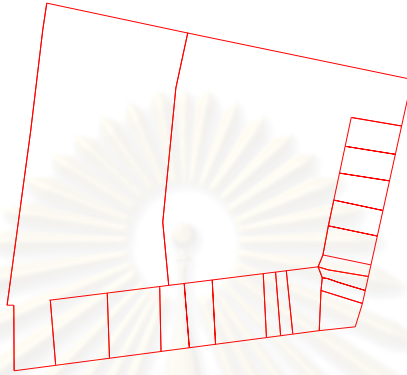
8.3



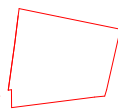
8.4



แปลงที่ 9



กระบวนการเปลี่ยนแปลง

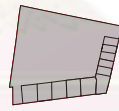


2450



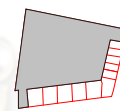
2470

โอนมรดก



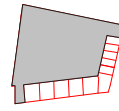
2471

แบ่งให้



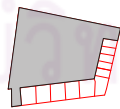
2471

ให้



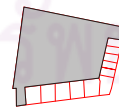
2479

ให้เฉพาะส่วน



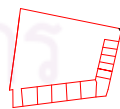
2509

สิทธิเก็บกิน



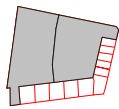
2513

เช่า กำหนดสิบปี



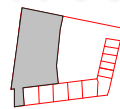
2544

หักที่สาธารณประโยชน์



2544

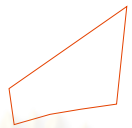
แบ่งแยก



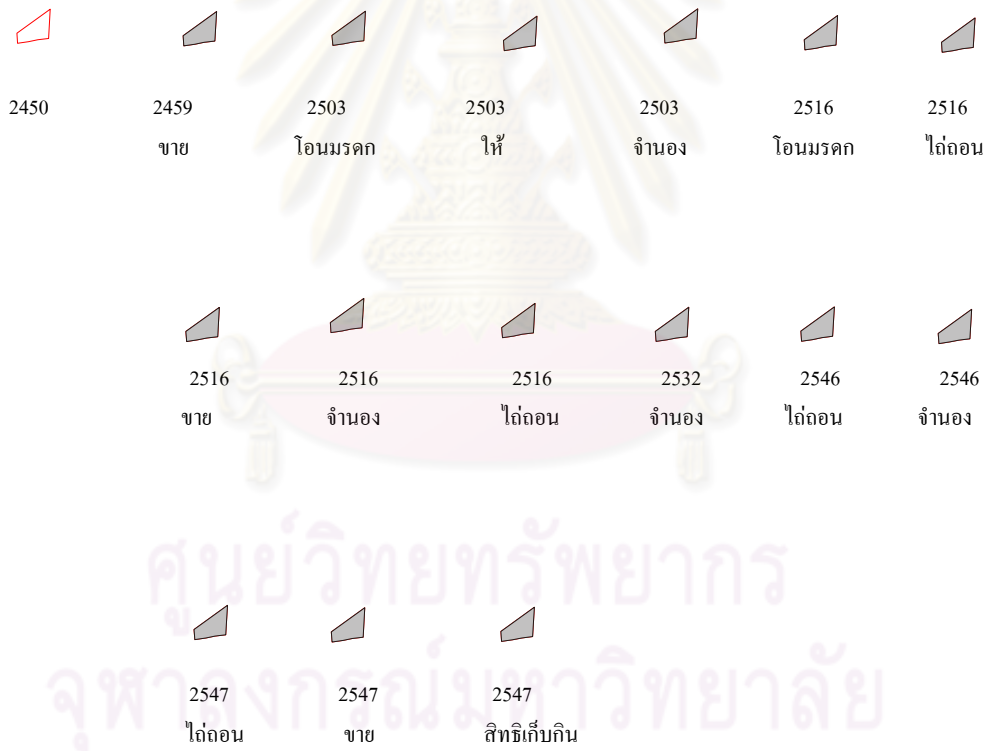
2544

โอนมรดก

แปลงที่ 10



กระบวนกรเปลี่ยนแปลง



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 6 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 5

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
1	2450	-	นายพลพันธ์	-	2-3-32
	ไม่ ทราบ	โอน/ขาย	นายพลพันธ์	นายจุลินทร์	2-3-32
1.1	2476	แบ่งแยก	หลวงวัชรเสวิน(ชิด)	หลวงวัชรเสวิน	0-0-96
					0-0-98
	2485	หักสาธารณะ	หลวงวัชรเสวิน	เทศบาลนครกรุงเทพ	ไม่ทราบ
	ไม่ ทราบ	แบ่งขาย	หลวงวัชรเสวิน	นายจุลินทร์	0-0-53
					0-0-57
					0-0-37
	ไม่ ทราบ	แบ่งขาย	นายจุลินทร์	นายหุ่ม	0-1-42
	2497	รวมโฉนด	นายจุลินทร์	นายจุลินทร์	2-1-84 3/10
	2497	แบ่งแยก	นายจุลินทร์	นายจุลินทร์	2-1-84 3/10
					(แบ่ง 27 แปลง)
	2498	ขาย	นายจุลินทร์	นายเอี่ยม	1-1-28
	2498	จำนอง	นายเอี่ยม	ธ.กรุงเทพฯ	1-1-28
	2498	ไถ่ถอน	ธ.กรุงเทพฯ	นายเอี่ยม	1-1-28
	2498	โอนมรดก	นายเอี่ยม	นางหงษ์	1-1-28
	2520	ผู้จัดการ มรดก	นางหงษ์	1.นายเสียง	1-1-28
				2.นางเซียม	
	2520	แบ่งแยก	1.นายเสียง	1.นายเสียง	0-0-92
			2.นางเซียม	2.นางเซียม	(แบ่ง11แปลง)
	2523	แบ่งแยก	1.นายเสียง	1.นายเสียง	1-1-28
			2.นางเซียม	2.นางเซียม	(แบ่ง25แปลง)
1.2	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก	นายพลพันธ์	นายพลพันธ์	2-1-67
					0-1-65
	2454	จำนำ	หลวงสุนทรานกิจ (พลพันธ์)	หลวงจ่านงค์	0-1-65
	2458	ไถ่ถอน	หลวงจ่านงค์	หลวงสุนทรานกิจ	0-1-65

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2458	จำนำ	หลวงสุนทรานกิจ	นางเสงี่ยม	0-1-65
	2459	หลุดเป็น สิทธิ	หลวงสุนทรานกิจ	นางเสงี่ยม	0-1-65
	2460	ขาย	นางเสงี่ยม	หลวงฤทธิ์นายเวร	0-1-65
	2470	จำนอง	พระยาสุรินทรเสวี(ฤทธิ์)	นางพวง	0-1-65
	2470	ไถ่ถอน	นางพวง	พระยาสุรินทรเสวี	0-1-65
	2473	ขาย	พระยาสุรินทรเสวี	นางบุญชิต	0-1-65
	2473	จำนอง	นางบุญชิต	ห้างเครดีต์ฟองเซียร์ เคอลิน โคจิน	0-1-65
	2474	ขายตามศาล	นางบุญชิต	บ.แกรดิดฟองเซียร์เคอลิน โคจิน	0-1-65
	2482	ขาย	บ.แกรดิดฟองเซียร์เคอลิน โคจิน	คุณหญิงสัจจาภิรมย์	0-1-65
	2492	จำนอง	คุณหญิงสัจจาภิรมย์	ร.ไทยพาณิชย์	0-1-65
	2502	ไถ่ถอน	ร.ไทยพาณิชย์	คุณหญิงสัจจาภิรมย์	0-1-65
	2510	ให้	คุณหญิงสัจจาภิรมย์	นายโฆมิต	0-1-65
	2516	เช่า (21ปี)	นายโฆมิต	หจก.อุดมศึกษา	0-1-65
	2532	เลิกเช่า	หจก.อุดมศึกษา	นายโฆมิต	0-1-65
	2532	ขาย	นายโฆมิต	หจก.อุดมศึกษา	0-1-65
	2532	จำนอง	หจก.อุดมศึกษา	ธ.กสิกรไทย	0-1-65
	2546	ไถ่ถอน	ธ.กสิกรไทย	หจก.อุดมศึกษา	0-1-65
	2546	จำนอง	หจก.อุดมศึกษา	ธ.กสิกรไทย	0-1-65
2	2450	-	หลวงวิสูตรรัฐเขตร์ ทับกระรยา	-	0-1-4
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก	หลวงวิสูตร	หลวงวิสูตร	0-1-4 (แบ่ง4แปลง)
2.1	2463	โอนมรดก	หลวงวิสูตร	1.ขุนวิเทศวรกิจ 2.นายชัย	0-0-60 9/10
	2466	ให้	1.หลวงวิธานนรกรรม(ขุน วิเทศวรกิจ) 2.นายชัย	หลวงวิธานนรกรรม	0-0-60 9/10
	2493	โอนมรดก	หลวงวิธานนรกรรม	นางทองดี	0-0-60 9/10

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2497	จำนอง	นางทองดี	นางช่อม	0-0-60 9/10
	2500	ให้ระหว่าง จำนอง	นางทองดี	นางศรีระนอง	0-0-60 9/10
	2504	ไถ่ถอน	นางช่อม	นางศรีระนอง	0-0-60 9/10
	2518	ขาย	นางศรีระนอง	นางมาลี	0-0-60 9/10
	2518	แบ่งแยก	นางมาลี	นางมาลี	0-0-17 3/10
					0-0-16 6/10
2.2	2486	โอนมรดก	1.นางทับ	นายสมบุญ	0-0-31
			2.นายสมบุญ		
	2487	ขาย	นายสมบุญ	นายเฟื่อน	0-0-31
	2491	จำนอง	นายเฟื่อน	นายสุทธิ	0-0-31
	2493	โอนมรดก	นายเฟื่อน	นางทองดี	0-0-31
	2493	ไถ่ถอน	นายสุทธิ	นางทองดี	0-0-31
	2493	จำนอง	นางทองดี	นางจิม	0-0-31
	2494	ไถ่ถอน	นางจิม	นางทองดี	0-0-31
	2496	ให้	นางทองดี	นายวิบูลย์	0-0-31
	2497	จำนอง	นายวิบูลย์	นางช่อม	0-0-31
	2502	โอนชำระหนี้ จำนอง	นายวิบูลย์	นางช่อม	0-0-31
	2506	ผู้จัดการ มรดก	นางช่อม	นางอบ	0-0-31
	2506	โอนมรดก	นางอบ	นายประพันธ์	0-0-31
	2516	ขาย	นายประพันธ์	นส.กาญจนา	0-0-31
	2517	จำนอง	นส.กาญจนา	ร.กสิกรไทย	0-0-31
	2521	ไถ่ถอน	ร.กสิกรไทย	นส.กาญจนา	0-0-31
	2521	จำนอง	นส.กาญจนา	ร.กสิกรไทย	0-0-31
	2535	ไถ่ถอน	ร.กสิกรไทย	นส.กาญจนา	0-0-31
2.3	2484	โอนมรดก	1.พระยาประสารคุริยศัพท์	1.นายปลั่ง	0-0-40
			2.คุณหญิงพยอม	2.นส.พงศ์	
			3.นส.พงศ์	3.นางอินทร์	
			4.ขุนบรรจงหุ้มเลิศ(ปลั่ง)		
			5.นางอินทร์		

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2485	ให้	1.นายปลั่ง	นางละม้าย	0-0-40
			2.นส.พยงค์		
			3.นางอินทร์		
	2487	ขาย	นางละม้าย	1.นาวาเอกโสภณ	0-0-40
				2.นางเลื่อม	
	2526	ผู้จัดการ มรดก	1.นาวาเอกโสภณ	นายสุรพันธ์	0-0-40
			2.นางเลื่อม		
2.4	2455	จำนำ	หลวงสุนทรานุกิจ	หลวงจ้านงค์	0-0-48
	2458	ไถ่ถอน	หลวงจ้านงค์	หลวงสุนทรานุกิจ	0-0-48
	2458	จำนำ	หลวงสุนทรานุกิจ	นางเสงี่ยม	0-0-48
	2459	หลุดเป็น สิทธิ	หลวงสุนทรานุกิจ	นางเสงี่ยม	0-0-48
	2459	ขาย	นางเสงี่ยม	1.พระยาประสารคุริยศัพท์ และพยอม	0-0-48
	2484	โอนมรดก	1.พระยาประสารคุริยศัพท์	1.ขุนบรรจงหุ้มเลิศ(ปลั่ง)	0-0-48
			2.คุณหญิงพยอม	2.นส.พยงค์	
			3.นส.พยงค์	3.นางอินทร์	
			4.ขุนบรรจงหุ้มเลิศ(ปลั่ง)		
			5.นางอินทร์		
	2485	ให้	1.นายปลั่ง	นางละม้าย	0-0-48
			2.นส.พยงค์		
			3.นางอินทร์		
	2487	ขาย	นางละม้าย	1.นาวาเอกโสภณ	0-0-48
				2.นางเลื่อม	
	2526	ผู้จัดการ มรดก	1.นาวาเอกโสภณ	นายสุรพันธ์	0-0-48
			2.นางเลื่อม		
3	2450	-	อ้าแดงคมม้าย	-	1-0-60
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก	อ้าแดงคมม้าย	อ้าแดงคมม้าย	0-2-50 0-1-72

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
3.1	2454	-	ถมยา	-	0-1-50
	2455	แบ่งแยก	ถมยา	ถมยา	0-0-25
					0-0-55
					0-0-62
					(เหลือ0-1-50)
	2455	ให้	ถมยา	นางเฉลิม	0-1-50
	2481	ให้ระหว่าง จำนอง	นางเฉลิม	นส.มานิตย์	0-1-50
	2483	ไถ่ถอน	นางจรรยา	นางมานิตย์	0-1-50
	2483	จำนอง	นางมานิตย์	นายเรือ โทโกศล	0-1-50
	2494	ไถ่ถอน	นายเรือ โทโกศล	นางมานิตย์	0-1-50
	2503	แบ่งขาย	นางมานิตย์	นางอัมพร	0-0-17
				นางสมทรง	0-0-16
	2509	จำนอง	นางมานิตย์	ร.เกษตร	0-1-17
	2513	ไถ่ถอน	ร.เกษตร	นางมานิตย์	0-1-17
	2518	จำนอง	นางมานิตย์	ร.กรุงเทพ	0-1-17
	2518	ไถ่ถอน	ร.กรุงเทพ	นางมานิตย์	0-1-17
	2521	ขาย	นางมานิตย์	นายสุกิจ	0-1-17
	2542	แบ่งแยก	นายสุกิจ	นายสุกิจ	0-0-53
					เหลือ0-0-64
	2549	ผู้จัดการ มรดก	นายสุกิจ	นายวุฒิกร	0-0-64
3.2	2455	ให้	ถมยา	อ้าแดงจำนง	0-0-62
	2470	จำนอง	นางจำนง	นางจรรยา	0-0-62
	2483	ไถ่ถอน	นางจรรยา	นางจำนง	0-0-62
	2483	ขาย	นางจำนง	1.นายแบน	0-0-62
				2.นางมานิตย์	
	2494	ขาย	1.นายแบน	นางทรัพย์	0-0-62
			2.นางมานิตย์		
	2495	ขาย	นางทรัพย์	นางบุญรอด	0-0-62
	2502	ขาย	นางบุญรอด	นายจรูญ	0-0-62

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2502	กรรมสิทธิ์ รวม	นายจรูญ	1.นายขงยุทธ์	0-0-62
				2.นายจรูญ	
	2502	กรรมสิทธิ์ รวมเฉพาะ ส่วน	1.นายขงยุทธ์ 2.นายจรูญ	1.นายสมชาย	0-0-62
				2.นายกมล	
				3.นายขงยุทธ์	
				4.นายจรูญ	
	2502	กรรมสิทธิ์ รวมเฉพาะ ส่วน	1.นายสมชาย	1.นายสว่าง	0-0-62
			2.นายกมล	2.นายสมชาย	
			3.นายขงยุทธ์	3.นายกมล	
			4.นายจรูญ	4.นายขงยุทธ์	
				5.นายจรูญ	
	2503	แบ่ง กรรมสิทธิ์ รวม	1.นายสว่าง	นายกมล	0-0-12
			2.นายสมชาย	นายสว่าง	0-0-10
			3.นายกมล	นายขงยุทธ์	0-0-10
			4.นายขงยุทธ์	นายขงยุทธ์	0-0-11
			5.นายจรูญ	นายสมชาย	0-0-15
				นายจรูญ	0-0-10
3.3	ไม่ ทราบ	กรรมสิทธิ์ รวม	นางทรัพย์	1.นางทรัพย์ 2.นางประคิณคดี 3.นายจำรัส	0-1-72
	2474	ขาย	1.นางทรัพย์	นางประคิณคดี	0-1-72
			2.นางประคิณคดี		
			3.นายจำรัส		
	2498	ขาย	นางประคิณคดี	1.นางทัศนียา	0-1-72
				2.นางลำเจียก	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2500	ให้เฉพาะ ส่วน	1.นางทัศนียา	นางทัศนียา	0-1-72
			2.นางลำเจียก		
	2501	แบ่งแยก	นางทัศนียา	นางทัศนียา	0-0-11
					0-0-10 6/10
					0-1-504/10(แบ่ง 5แปลง)
4.	2450	-	กระทรวงนครบาล	-	0-3-24
	2459	ขาย	กระทรวงนครบาล	พระวิจิตรสงคราม	0-3-47 7/10 กรมที่ดินรังวัด
	2459	ให้	พระวิจิตรสงคราม	นางเหลียม	0-3-47 7/10
	2459	จำหน่าย	นางเหลียม	ขุนรัฐภาคพิบูลย์	0-3-47 7/10
	2462	ไถ่ถอน	ขุนรัฐภาคพิบูลย์	คุณหญิงสัจจาพิรมย์(นาง เหลียม)	0-3-47 7/10
	2486	จำนอง	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	ร.ไทยพาณิชย์	
	2502	ไถ่ถอน	ร.ไทยพาณิชย์	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	
	2514	แบ่งแยก	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	0-1-67
					0-1-71
	2516	ให้	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	นางปรีชา	0-1-71
	2516	จำนอง	นางปรีชา	ร.กรุงไทย	0-1-71
	2525	แบ่งแยก (ระหว่าง จำนอง)	นางปรีชา	นางปรีชา	0-0-6
					0-1-65
	2527	ไถ่ถอน	ร.กรุงไทย	นางปรีชา	0-1-65
	2527	ขาย	นางปรีชา	นส.สุรีย์	0-1-65
	2527	แบ่งแยก	นส.สุรีย์	นส.สุรีย์	0-0-33
					0-0-32
					0-0-32
					0-0-32
					เหลือ0-0-36
	2528	ขาย	นส.สุรีย์	นายนิพนธ์	0-0-36

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก/ขาย	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	คุณหญิงสัจจาพิรมย์	0-1-67
5.	2450	-	ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม	-	0-3-48
	2535	-	ที่ธรณีสงฆ์วัดเทพธิดาราม	-	0-3-48
6	2450	-	นายรายน้ำอำแดงพิศหลาน		0-1-12
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก/ ขาย	นายรายน้ำอำแดงพิศหลาน	อำแดงพิศ	0-1-7
				พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	0-0-63
6.1	2457	จำนำ	อำแดงพิศ	ท้าวทรงกันดาล(หุ่น)ในวัง กรมพระสมมตอมรพันธ์	0-1-7
	2458	ไถ่ถอน	ท้าวทรงกันดาล	อำแดงพิศ	0-1-7
	2458	ขาย	อำแดงพิศ	นายร้อยโทผิว	0-1-7
	2458	จำนำ	นายร้อยโทผิว	อำแดงพิศ	0-1-7
	2458	ไถ่ถอน	อำแดงพิศ	นายร้อยโทผิว	0-1-7
	2468	ให้	นายร้อยเอกผิว	1.นายร้อยเอกผิว	0-1-7
				2.นางเย็น	
				3.คณ.จัน	
				4.คณ.สอาด	
	2479	โอนมรดก	1.นายพันโทผิว	1.นางเย็น	0-1-7
			2.นางเย็น	2.นางจัน	
			3.นางจัน	3.นางสอาด	
			4. นางสอาด		
	2479	จำนอง	1.นางเย็น	คุณหญิงวิเศษสงคราม	0-1-7
			2.นางจัน		
			3.นางสอาด		
	2481	ไถ่ถอน	คุณหญิงวิเศษสงคราม	1.นางเย็น	0-1-7
				2.นางจัน	
				3.นางสอาด	
	2481	ขาย	1.นางเย็น	1.พระแก้ว	0-1-7
			2.นางจัน	2.นางแก้ว	
			3.นางสอาด		

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2488	โอนมรดก	1.พระแก้ว	พระแก้ว	0-1-7
			2.นางแก้ว		
	2488	ขาย	พระแก้ว	1.นางเยื่อนสุข 2.นส.อรุณี	0-1-7
	2489	ขาย	1.นางเยื่อนสุข 2.นส.อรุณี	1.นายพั่ง 2.นายแหม่ม	0-1-7
	2518	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.นายพั่ง 2.นายแหม่ม	1.นายเลิศ 2.นางแหม่ม	0-1-7
	2518	ขาย	1.นายเลิศ 2.นางแหม่ม	นายไชยรัตน์	0-1-7
	2518	จำนอง	นายไชยรัตน์	ธ.เอเชียทรีสตี	0-1-7
	2523	ไถ่ถอน	ธ.เอเชียทรีสตี	นายไชยรัตน์	0-1-7
	2523	ขาย	นายไชยรัตน์	นายอุทัย	0-1-7
	2523	จำนอง	นายอุทัย	ธ.เอเชียทรีสตี	0-1-7
6.2	2458	โอนมรดก	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	นายพัน โทม.จ.มงคล ประวัติ	0-0-63
	2461	จำนำ	นายพัน โทม.จ.มงคลประวัติ	นางชวะกิจบรรหาร	0-0-63
	2463	ไถ่ถอน	นางชวะกิจบรรหาร	นายพัน โทม.จ.มงคล ประวัติ	0-0-63
	2463	จำนำ	นายพัน โทม.จ.มงคลประวัติ	ขุนรัตนกักดี	0-0-63
	2465	ไถ่ถอน	ขุนรัตนกักดี	นายพัน โทม.จ.มงคล ประวัติ	0-0-63
	2465	จำนำ	นายพัน โทม.จ.มงคลประวัติ	พระเจ้าฟ้างรอง เจ้าอรพินท์เพ็ญภาคย์	0-0-63
	2466	ไถ่ถอน	พระเจ้าฟ้างรอง เจ้าอรพินท์เพ็ญภาคย์	นายพัน โทม.จ.มงคล ประวัติ	0-0-63
	2466	จำนำ	นายพัน โทม.จ.มงคลประวัติ	กรมพระคลังข้างที่	0-0-63
	2467	ขายตามศาล	นายพัน โทม.จ.มงคลประวัติ	กรมพระคลังข้างที่	0-0-63
	2500	โอนเปลี่ยน นาม	กรมพระคลังข้างที่	สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	0-0-63
7	2450	-	ขุนประสานสีสอาด	-	0-1-8

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
7.1	2469	จำนอง	1.นางจำเริญ	นางทรัพย์	0-1-8
			2.นางถม		
			3.นางจิ้น		
			4.นางสมบุญ		
	2471	ไถ่ถอน	นางทรัพย์	1.นางจำเริญ	0-1-8
				2.นางถม	
				3.นางจิ้น	
				4.นางสมบุญ	
	2471	แบ่งขาย	1.นางจำเริญ	1.นายช้อย	0-0-54
			2.นางถม	2.นางละม่อม	เหลือ0-0-54
			3.นางจิ้น	3.นายทองเบิ้ม	
			4.นางสมบุญ		
7.2	2485	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.นายช้อย	1.นายทองเบิ้ม	0-0-54
			2.นางละม่อม	2.นางละม่อม	
			3.นายทองเบิ้ม		
	2488	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.นายทองเบิ้ม	1.นายจิ้น	0-0-54
			2.นางละม่อม	2.นายทองเบิ้ม	
	2488	ให้เฉพาะ ส่วน	1.นายจิ้น	นายทองเบิ้ม	0-0-54
			2.นายทองเบิ้ม		
	2489	จำนอง	นายทองเบิ้ม	นางสุพิตร	0-0-54
	2490	ไถ่ถอน	นางสุพิตร	นายทองเบิ้ม	0-0-54
	2490	ขาย	นายทองเบิ้ม	นายเครือ	0-0-54
	2493	จำนอง	นายเครือ	สมเด็จพระนางเจ้ารำไพ พรรณี	0-0-54
	2494	ไถ่ถอน	สมเด็จพระนางเจ้ารำไพ พรรณี	นายเครือ	0-0-54
	2496	จำนอง	นายเครือ	ร.ไทยทนู	0-0-54
	2498	ไถ่ถอน	ร.ไทยทนู	นายเครือ	0-0-54
	2498	จำนอง	นายเครือ	นายไพจิตร	0-0-54

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2499	ไถ่ถอน	นายไพจิตร	นายเครือ	0-0-54
	2499	ขายฝาก(1ปี)	นายเครือ	พันเอกปุ่น	0-0-54
	2503	ขาย	พันเอกปุ่น	องค์การสงเคราะห์ทหาร ผ่านศึก	0-0-54
8	2450	-	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	-	3-3-24
	ไม่ ทราบ	แบ่งแยก	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	1-1-77
					0-1-63
					0-3-68
					0-3-30
8.1	2458	โอนมรดก	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	ม.ร.ว.หญิงสดิศรี	1-1-77
	2476	ให้	ม.ร.ว.หญิงสดิศรี	ม.ร.ว.หญิงบัว	1-1-77
	2478	จำนอง	ม.ร.ว.หญิงบัว	นางอุ้น	1-1-77
	2478	ไถ่ถอน	นางอุ้น	ม.ร.ว.หญิงบัว	1-1-77
	2478	จำนอง	ม.ร.ว.หญิงบัว	คช.เบ็ม	1-1-77
	2480	ไถ่ถอน	คช.เบ็ม	ม.ร.ว.หญิงบัว	1-1-77
	2480	จำนอง	ม.ร.ว.หญิงบัว	นางละม้าย	1-1-77
	2482	ไถ่ถอน	นางละม้าย	ม.ร.ว.หญิงบัว	1-1-77
	2482	จำนอง	ม.ร.ว.หญิงบัว	พระคลังข้างที่	1-1-77
	2484	ไถ่ถอน	กรมพระคลังข้างที่	ม.ร.ว.หญิงบัว	1-1-77
	2484	ขาย	ม.ร.ว.หญิงบัว	นางเอิบ	1-1-77
	2490	จำนอง	นางเอิบ	ธ.ไทยพาณิชย์	1-1-77
	2498	ไถ่ถอน	ธ.ไทยพาณิชย์	นางเอิบ	1-1-77
	2517	ผู้จัดการ มรดก	นางเอิบ	นายจิตร	1-1-77
	2517	โอนมรดก	นายจิตร	1.นายประภัศสร	1-1-77
				2.นางอาภรณ์รัตน์	
				3.นางเจตน์	
				4.นางเต็มพรรณ	

*พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุนสมมตอมรพันธ์ พระนามเดิมคือ พระองค์เจ้าสวัสดิประวดี

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2528	จำนอง	1.นายประภัสสร	1.นางอารณ์รัตน์	1-1-77
			2.นางอารณ์รัตน์	2.นางเจตน์	
			3.นางเจตน์		
			4.นางเต็มพรรณ		
	2531	ไถ่ถอน	1.นางอารณ์รัตน์	1.นายประภัสสร	1-1-77
			2.นางเจตน์	2.นางอารณ์รัตน์	
				3.นางเจตน์	
				4.นางเต็มพรรณ	
8.2	2454	โอนมรดก	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	ม.ร.ว.ชายสุมนชาติ	0-1-63
	2466	จำนำ	ม.ร.ว.ชายสุมนชาติ	กรมพระคลังข้างที่	0-1-63
	2478	หลุดเป็น สิทธิ์	ม.ร.ว.ชายสุมนชาติ	กรมพระคลังข้างที่	0-1-63
	2500	โอนเปลี่ยน นาม	กรมพระคลังข้างที่	สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	0-1-63
8.3	2454	โอนมรดก	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	นายพันโทม.จ.มงคล ประวัติ	0-3-68
	2461	จำนำ	นายพันโทม.จ.มงคลประวัติ	นางจันทร์	0-3-68
	2466	ไถ่ถอน	นางจันทร์	นายพันโทม.จ.มงคล ประวัติ	0-3-68
	2466	จำนำ	นายพันโทม.จ.มงคลประวัติ	กรมพระคลังข้างที่	0-3-68
	2467	ขายตามศาล	นายพันโทม.จ.มงคลประวัติ	กรมพระคลังข้างที่	0-3-68
	2500	โอนเปลี่ยน นาม	กรมพระคลังข้างที่	สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	0-3-68
8.4	2458	โอนมรดก	พระเจ้าน้องยาเธอกรมขุน สมมตอมรพันธ์	1.ม.จ.วิบูลย์สวัสดิวงศ์ 2.ม.จ.มงคลประวัติ 3.ม.ร.ว.สตติศรี	0-3-30
	2459	แบ่งให้	1.ม.จ.วิบูลย์สวัสดิวงศ์	ม.ร.ว.ทวีมงคล	0-0-58
		เหลือ0-0-99	2.ม.จ.มงคลประวัติ	ม.ร.ว.สุมนชาติ	
			3.ม.ร.ว.สตติศรี	ม.ร.ว.กาจกำยำ	
				ม.ร.ว.สตติศรี	0-1-14
				ม.จ.มงคลประวัติ	0-0-59

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2459	ให้	1.ม.จ.วิบูลย์สวัสดิวงษ์	ม.จ.วิบูลย์สวัสดิวงษ์	0-0-99
			2.ม.จ.มงคลประวดี		
			3.ม.ร.ว.สตติศรี		
	2486	โอนมรดก	ม.จ.วิบูลย์สวัสดิวงษ์	หม่อมเกื้อ	0-0-99
	2486	ขาย	หม่อมเกื้อ	นางคลับ	0-0-99
	2486	ขาย	นางคลับ	หม่อมเกื้อ	0-0-99
	2527	ผู้จัดการ มรดก	หม่อมเกื้อ	1.ม.ร.ว.อัญชนิ	0-0-99
				2.ม.ล.सानต์ศรี	
				3.ม.ร.ว.กุลประโมทย์	
				4.ม.ร.ว.โตสถินันท์	
	2528	แบ่งแยก	1.ม.ร.ว.อัญชนิ	ม.ร.ว.อัญชนิ	0-0-20
			2.ม.ล.सानต์ศรี	ม.ล.सानต์ศรี	0-0-19
			3.ม.ร.ว.กุลประโมทย์	ม.ร.ว.กุลประโมทย์	0-0-20
			4.ม.ร.ว.โตสถินันท์	ม.ร.ว.โตสถินันท์	0-0-20
					เหลือ0-0-20
9	2450	-	พระเจ้านั่งยาเธอกรมขุน สรรพสิทธิประสงค์	-	3-1-24
	2470	โอนมรดก	พระเจ้านั่งยาเธอกรมขุน สรรพสิทธิประสงค์	พระยาบริบูรณ์ราชสมบัติ (ผู้จัดการมรดก)	3-1-24
	2471	แบ่งให้	พระยาบริบูรณ์ราชสมบัติ	ม.จ.ประชาย	0-0-17 1/2
				ม.จ.อุปาลีสาน	0-0-16
				ม.จ.ธานีเศิกสงัด	0-0-16 1/2
				ม.จ.มะลีสาน	0-0-16
				ม.จ.ชนิตบุตร	0-0-16
				ม.จ.ชุมปกบุตร	0-0-38
				ม.จ.ชุมปกบุตร	0-0-43
				ม.จ.ชนิตบุตร	0-0-40
				ม.จ.มะลีสาน	0-0-40
				ม.จ.ธานีเศิกสงัด	0-0-40
				ม.จ.อุปาลีสาน	0-0-40 1/2

*พระเจ้านั่งยาเธอกรมขุนสรรพสิทธิประสงค์ พระนามเดิมคือ พระองค์เจ้าหุมพลสมโภช

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2471	ให้	พระยาบริบูรณ์ราชสมบัติ	1.ม.จ.หญิงจงใจถวิล 2.ม.จ.หญิงบุญจิราธร	2-2-36
	2475	ให้เฉพาะ ส่วน	1.ม.จ.หญิงจงใจถวิล 2.ม.จ.หญิงบุญจิราธร	ม.จ.หญิงบุญจิราธร	2-2-36
	2509	สิทธิเก็บกิน	ม.จ.หญิงบุญจิราธร	1.นางสมประสงค์ 2.ม.ล.เสาวลักษณ์	2-2-36
	2513	เช่า(10ปี)	1.นางสมประสงค์ 2.ม.ล.เสาวลักษณ์	นายทิพรัช	2-2-36
	2513	ให้	ม.จ.หญิงบุญจิราธร	ม.จ.ธานีเศิกสัจด์	2-2-36
	2543	ผู้จัดการ มรดก	ม.จ.ธานีเศิกสัจด์	ม.ล.ภูมิใจ	2-2-28 4/10
	2544	หักเป็นที่ สาธารณะ	ม.ล.ภูมิใจ	ถนนสำราญราษฎร์	0-0-1 4/10 เหลือ2-2-27
	2544	แบ่งแยก	ม.ล.ภูมิใจ	ม.ล.ภูมิใจ	1-1-0 1-1-27
	2544	โอนมรดก	ม.ล.ภูมิใจ	1.ม.ร.ว.รพีภัฏ 2.นส.จิรบุญมี	1-1-27
10	2450	-	กระทรวงนครบาล	-	0-0-36
	2459	ขาย	กระทรวงนครบาล	พระวิจิตรสงคราม(สรวง)	0-0-36
	2503	โอนมรดก	พระยาสำเร็จกรมย์(สรวง)	คุณหญิงเหลี่ยม	0-0-36
	2503	ให้	คุณหญิงเหลี่ยม	นายศักดิ์	0-0-36
	2503	จำนอง	นายศักดิ์	ธ.มณฑล	0-0-36
	2516	โอนมรดก	นายศักดิ์	นางปรีชา	0-0-36
	2516	ได้ถอน	ธ.กรุงไทย	นางปรีชา	0-0-36
	2516	ขาย	นางปรีชา	หจก.อุดมศึกษา	0-0-36
	2516	จำนอง	หจก.อุดมศึกษา	ธ.กรุงไทย	0-0-36
	2516	ได้ถอน	ธ.กรุงไทย	หจก.อุดมศึกษา	0-0-36
	2532	จำนอง	หจก.อุดมศึกษา	ธ.กรุงไทย	0-0-36
	2546	ได้ถอน	ธ.กรุงไทย	หจก.อุดมศึกษา	0-0-36
	2546	จำนอง	หจก.อุดมศึกษา	ธ.กรุงเทพฯ	0-0-36
	2547	ได้ถอน	ธ.กรุงเทพฯ	หจก.อุดมศึกษา	0-0-36

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2547	ขาย	หจก.อุดมศึกษา	นายพิรพงษ์	0-0-36
	2547	สิทธิเก็บกิน	นายพิรพงษ์	1.นายชวน	0-0-36
				2.นางสุภา	

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 5 บริเวณด้านทิศเหนือติดริมถนนลำราญราษฎร์เป็นที่อยู่อาศัยและชุมชนอยู่ถัดเข้ามาภายในพื้นที่ ส่วนด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้ เป็นอาคารพาณิชย์ที่จอดรถ และที่อยู่อาศัย

6.1.6 ส่วนที่ 6

รูปแปลงที่ดินจำนวน 1 แปลง

ผู้ถือครองที่ดิน คือ ที่รณีสงฆ์วัดสุทัศน์เทพวราราม



2450



2535

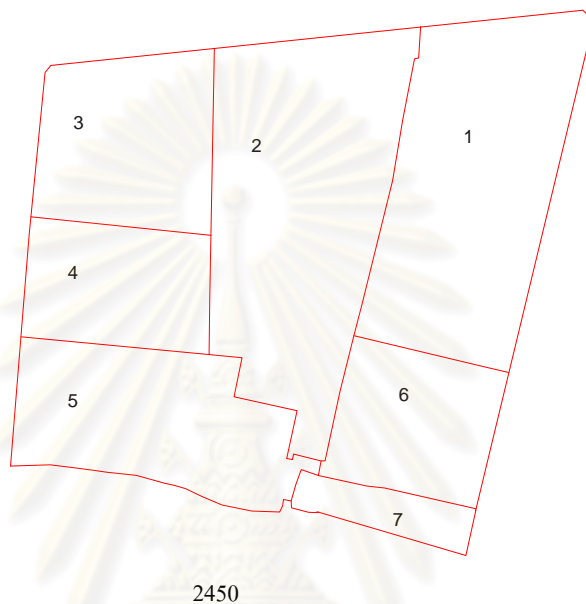
ตารางที่ 7 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดินส่วนที่ 6

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2450ถึง2535	-	ที่รณีสงฆ์วัดสุทัศน์เทพวราราม	-	31-2-72

*ปัจจุบัน ที่ดินของวัดสุทัศน์เทพวราราม บางส่วนทางด้านทิศใต้ แบ่งเช่าที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม

6.1.7 ส่วนที่ 7

รูปแปลงที่ดินจำนวน 7 แปลง



ผู้ถือครองที่ดิน

แปลงที่ 1 คือ กรมหมื่นพรหมวรานุรักษ์ พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้าเกษมสันต์โสภาคย์

ขนาด 6-0-29

แปลงที่ 2 คือ กรมหมื่นราชศักดิ์สโมสร พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้ากมลาสเลอสรרך

ขนาด 7-0-40

แปลงที่ 3 คือ กรมขุนศิริศสังกาศ พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้าศรีสิทธิธงไชย ขนาด 3-3-55

แปลงที่ 4 คือ กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์ พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้าวัฒนาวงศ์ ขนาด 3-0-15

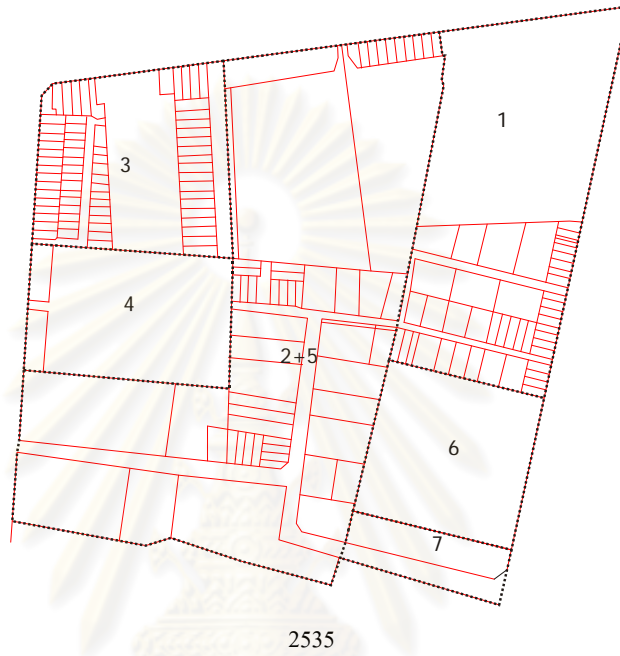
แปลงที่ 5 คือ เจ้าจอมมารดาเที่ยง ขนาด 6-1-4

แปลงที่ 6 คือ กรมหมื่นวิจิตรวรรณปรีชา พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้าจันทร์ทัดจุฑาธาร

ขนาด 3-0-24

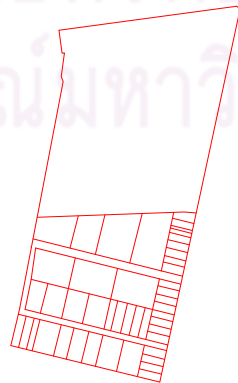
แปลงที่ 7 คือ กรมหมื่นพงษาดิศรมหิป พระนามเดิม คือ พระองค์เจ้าไชยานุชิต ขนาด 1-0-4

การเปลี่ยนแปลงรูปแปลงที่ดิน



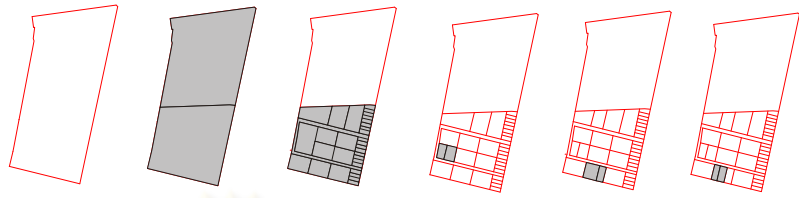
แปลงที่ 1

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

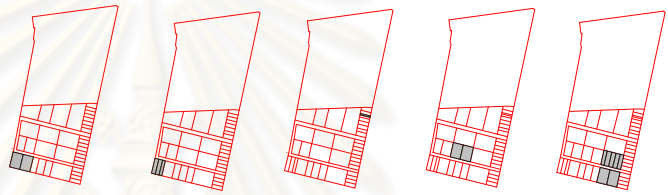


กระบวนการเปลี่ยนแปลง

1.1

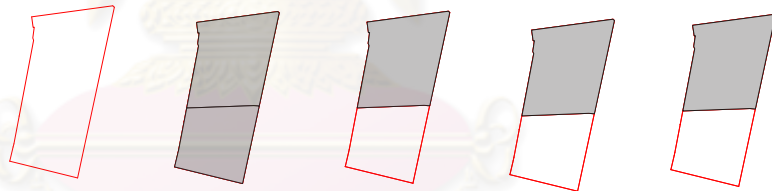


2450 2462 2471 2488 2490 2494
แบ่งแยก แบ่งแยก แบ่งให้ แบ่งขาย แบ่งแยก แบ่งขาย



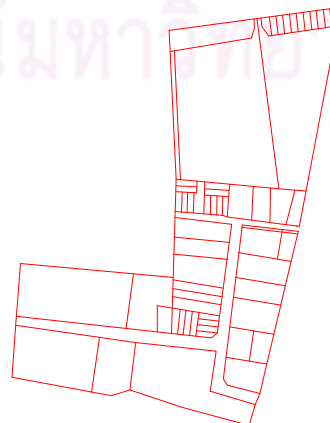
2524 2525 2526 2533 2543
แบ่งให้ แบ่งแยก แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม /แบ่งแยก

1.2



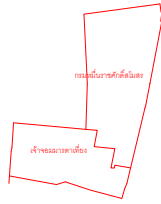
2450 2462 2462 2496 2500
แบ่งแยก ให้ โอนเปลี่ยนนาม ไม่ทราบ

แปลงที่ 2 รวมกับแปลงที่ 5 (2+5)

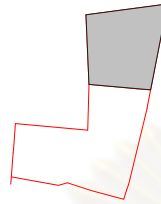


กระบวนการเปลี่ยนแปลง

2.1



2450



2450
ให้



2477
แบ่งให้



2477
แบ่งแยก



2478
ให้



2515
แบ่งแยก/ขาย

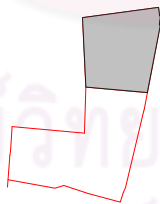


2544
โอนมรดก



2544
สิทธิเก็บกิน

2.2



2450



2477
แบ่งให้



2477
แบ่งให้



2496
ขาย



2503
โอนมรดก

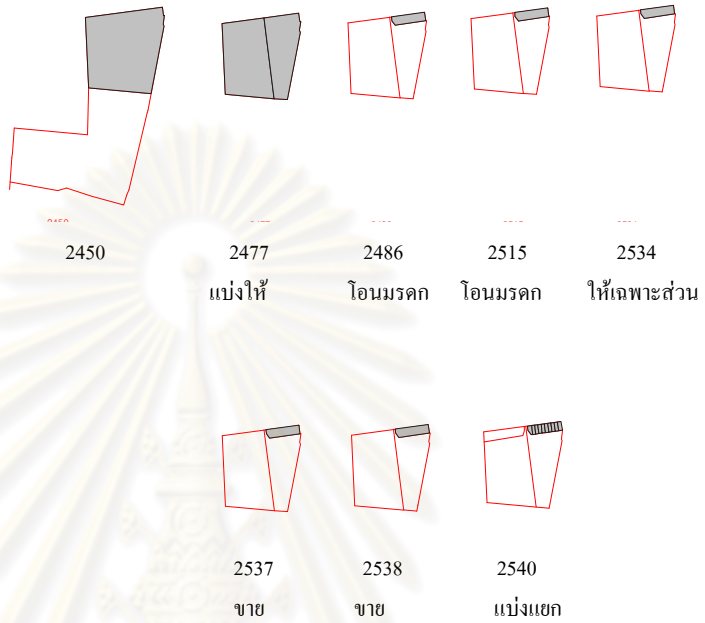


2510
กรรมสิทธิ์รวม
ให้เฉพาะส่วน

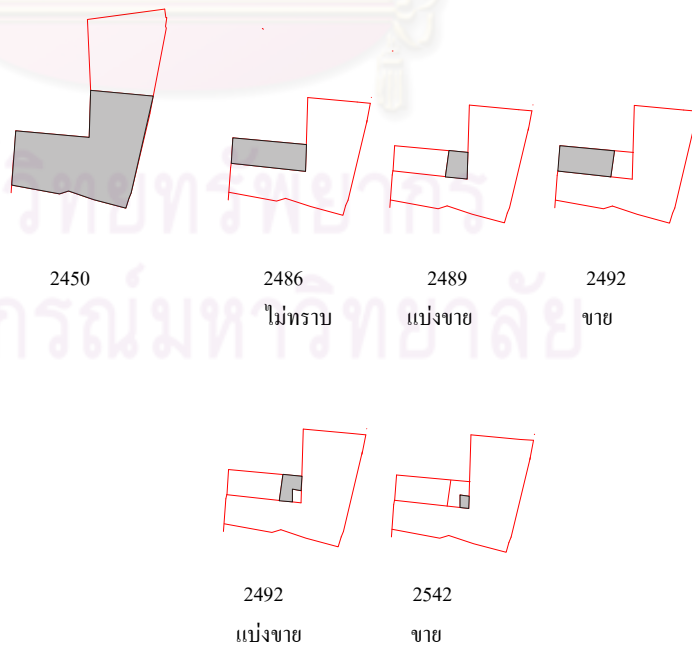


2547
โอนตามกฎหมาย

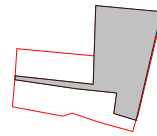
2.3



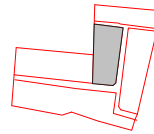
2.4



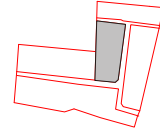
2.5



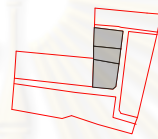
2486
ไม้ทราบ



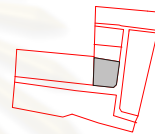
2489
ชาย



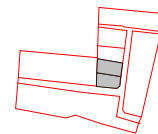
2489
ชายเฉพาะส่วน



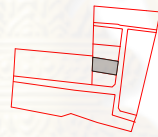
2490
แบ่งแยก



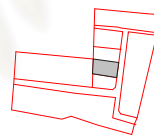
2490
ให้



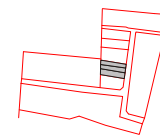
2492
แบ่งแยก



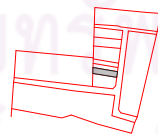
2512
ชาย



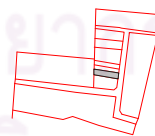
2513
ชายเฉพาะส่วน



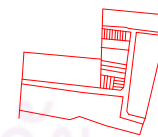
2513
แบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม



2513
ชาย



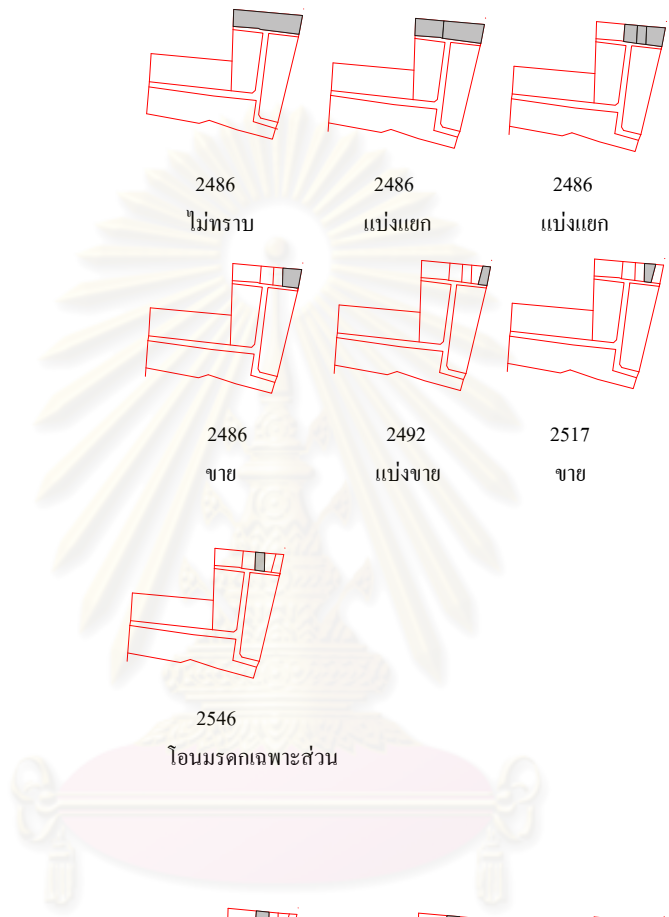
2514
ชาย



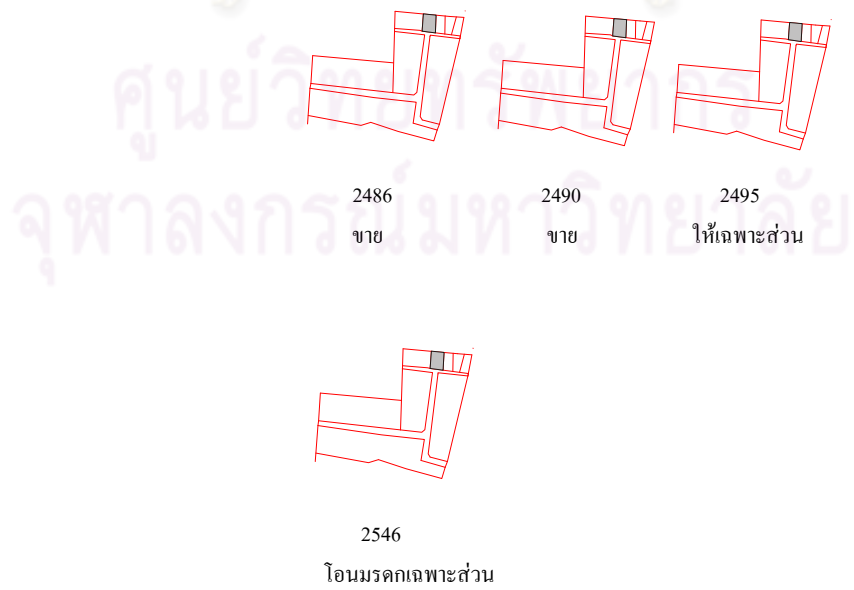
2535

ศูนย์วิทยุเทคโนโลยีสารสนเทศ
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

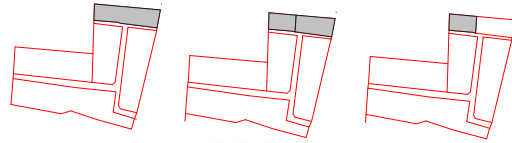
2.6



2.7



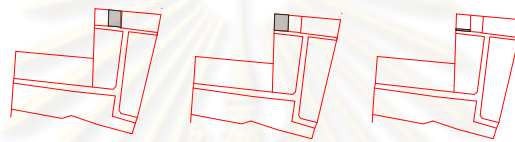
2.8



2486
ไม่ทราบ

2486
แบ่งแยก

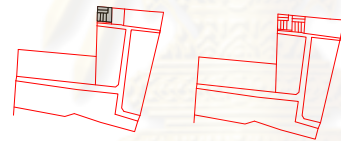
2486
ชาย



2501
แบ่งชาย

2503
ชาย

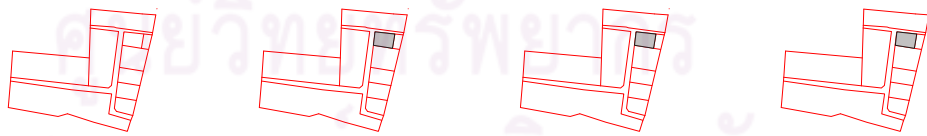
2525
หักที่สาธารณประโยชน์



2525
แบ่งแยก

2535

2.9

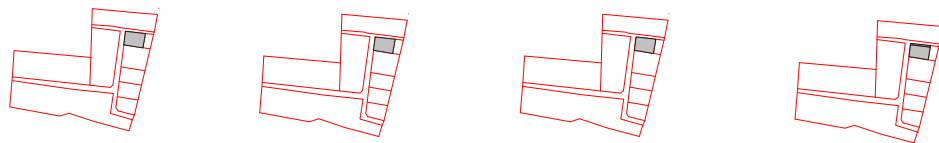


2490

2490
จําเอง

2491
ไถ่ถอน

2491
จําเอง



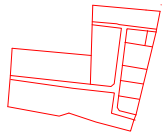
2492
หลุดเป็นสิทธิจากจําเอง

2492
ชาย

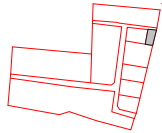
2501
ชาย

2525
แบ่งแยก

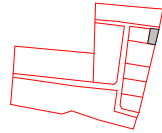
2.10



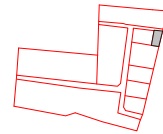
2490



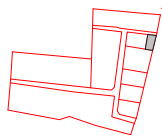
2492
ชาย



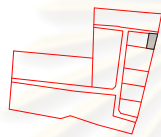
2500
จ้านอง



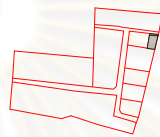
2504
ไถ่ถอน



2509
ให้

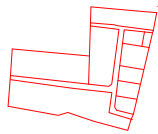


2523
ชาย

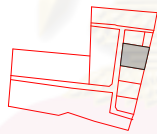


2525
แบ่งแยก

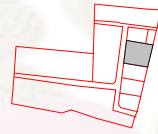
2.11



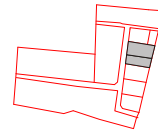
2490



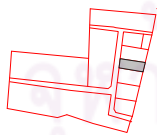
2490
จ้านองเฉพาะส่วน



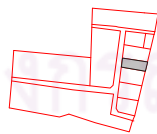
2491
ไถ่ถอน



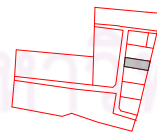
2491
แบ่งแยก



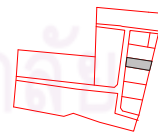
2491
ชาย



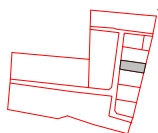
2492
ชาย



2497
ชายฝากกำหนดหกเดือน



2498
ไถ่ถอน

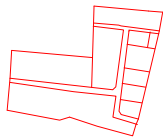


2507
ชาย

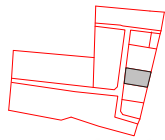
ศูนย์วิทยทรัพยากร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.12

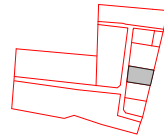


2490



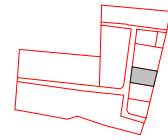
2491

ชายเฉพาะส่วน



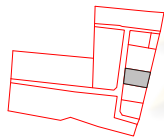
2499

จ้านอง



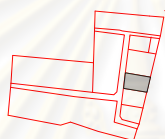
2501

ไถ่ถอน



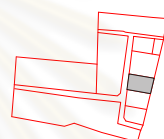
2501

ชาย



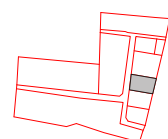
2503

ชาย



2506

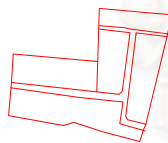
ชายเฉพาะส่วน



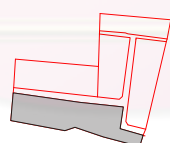
2508

ชาย

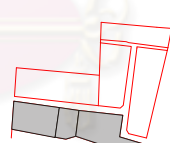
2.13



2486

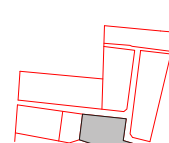


2486



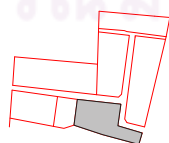
ไม้ทราบ

แบ่งแยก/ชาย



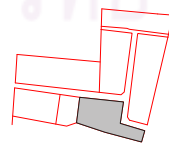
2490

แบ่งเช่าสิบปี



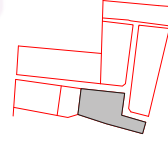
2518

จ้านอง



2534

ไถ่ถอน



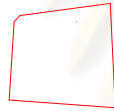
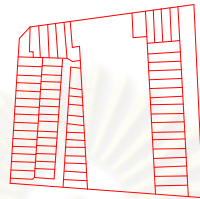
2546

ให้

แปลงที่ 3

กระบวนการเปลี่ยนแปลง

3



2450



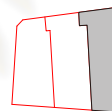
2475

โอนมรดก



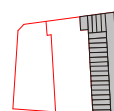
2478

แบ่งให้



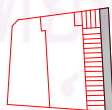
2513

ขาย



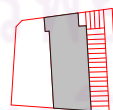
2514

แบ่งแยก



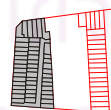
2516

ภาระจำยอม
เรื่องทางเดิน



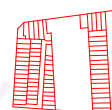
ไม่ทราบปี

โอนมรดก



ไม่ทราบปี

แบ่งแยก



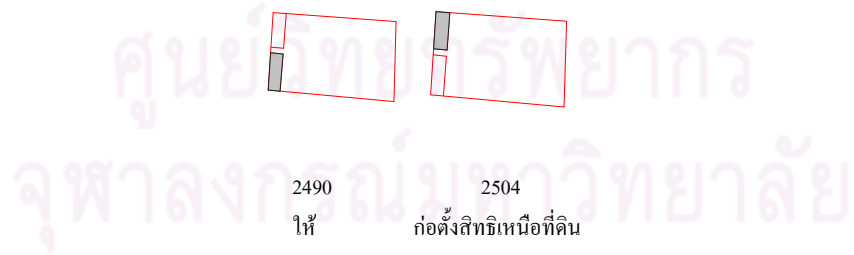
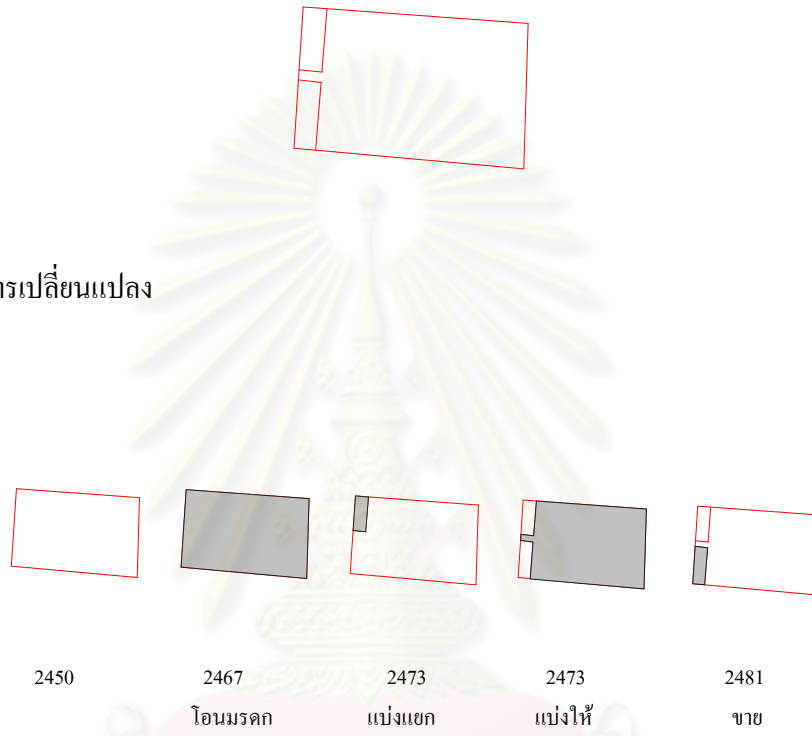
2535

ศูนย์วิทยุตำรวจภูธร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

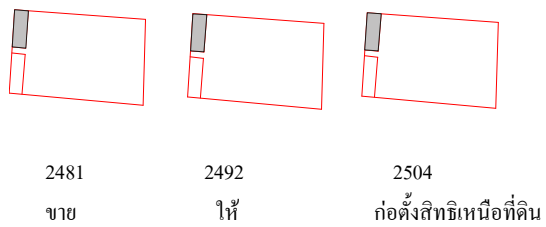
แปลงที่ 4

กระบวนการเปลี่ยนแปลง

4.1



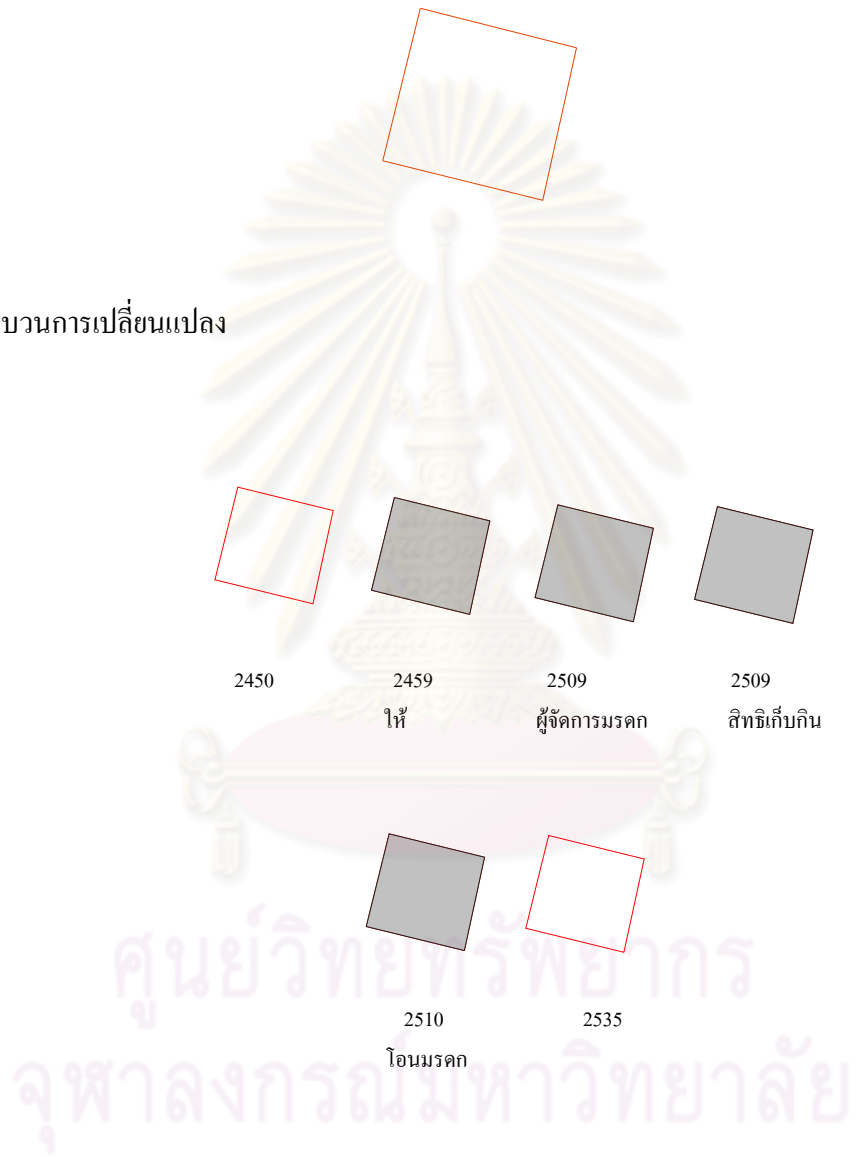
4.2



แปลงที่ 6

กระบวนการเปลี่ยนแปลง

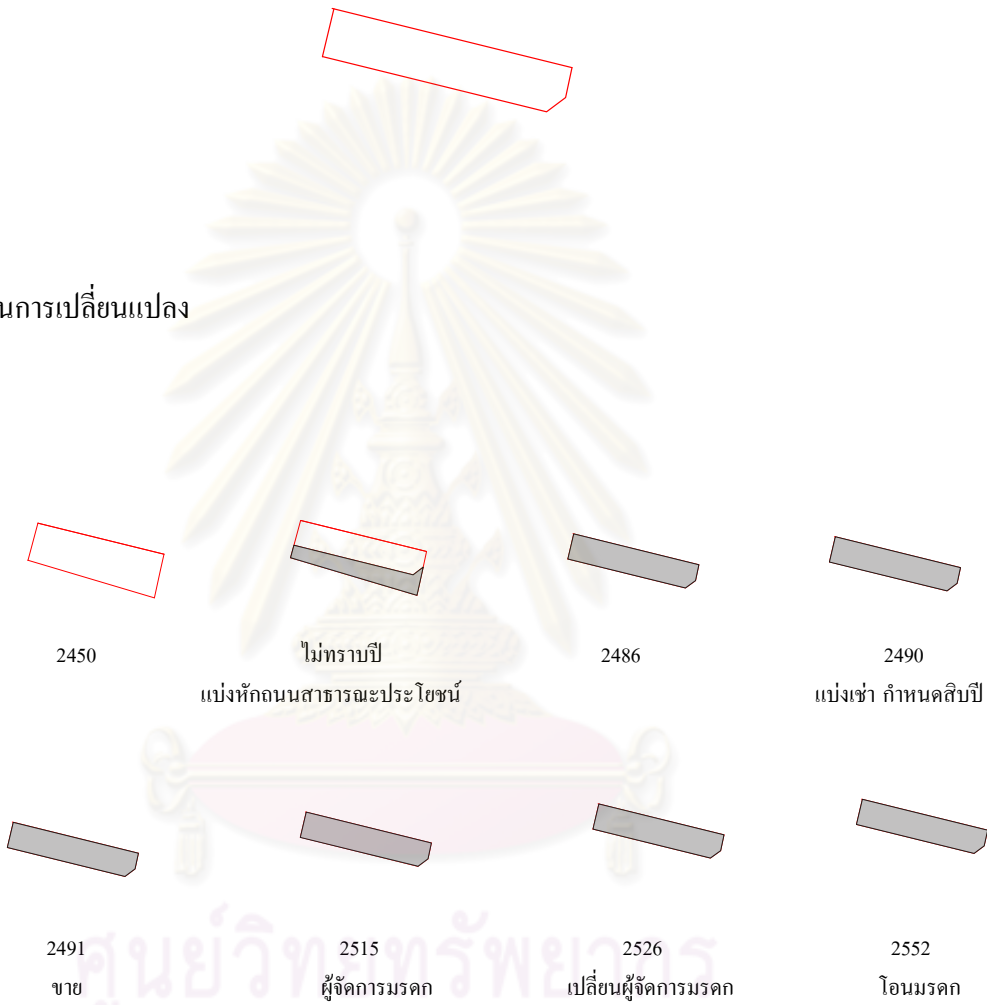
6



แปลงที่ 7

กระบวนการเปลี่ยนแปลง

7



ศูนย์วิจัยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตารางที่ 8 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 7

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
1	2450	-	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นพรหมวรานุรักษ์	-	6-0-29
	2462	แบ่งแยก	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นพรหมวรานุรักษ์	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นพรหมวรานุรักษ์	3-3-70
					2-3-59
	2470	โอนมรดก	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหมื่นพรหมวรานุรักษ์	1.ม.จ.หญิงจรัสโสม	2-3-59
				2. ม.จ.พชรมาลย์	
				3. ม.จ.มบุญศิริ	
				4.ม.จ.เกียรติประวัติ	
				5.ม.จ.วุฒิภาคย์	
	2471	แบ่งให้	1.ม.จ.หญิงจรัสโสม	ม.จ.โชติรส	0-0-9
		(32แปลง)	2. ม.จ.พชรมาลย์	ม.จ.วิสุทธิเกษม	0-0-8 3/4
			3. ม.จ.มบุญศิริ	ม.จ.ทัศนภาส	0-0-8 3/4
			4.ม.จ.เกียรติประวัติ	ม.จ.วุฒิภาคย์	0-0-8 3/4
			5.ม.จ.วุฒิภาคย์	ม.จ.สัทธกษณา	0-0-9
				1.หม่อมล้นท์	0-0-8 1/2
				2.ม.ร.ว.น้ำเพชร	
				3.ม.ร.ว.หญิงเก็ดแก้ว	
				4.ม.ร.ว.หญิงแพรวพลีก	
				5.ม.ร.ว.สนีกนิน	
				6.ม.ร.ว.สุพันธ์ภัทร	
				ม.จ.หญิงจรัสโสม	0-0-9
				ม.จ.สันตวงษ์	0-0-8 1/2
				ม.จ.มบุญศิริ	0-0-8 3/4
				ม.จ.บุญฤทธิ์	0-0-9
				ม.จ.อนุกุลประพัทธ์	0-0-8 3/4
				ม.จ.เกษมพันธ์พิสุทธิ	0-0-8 3/4

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
				ม.จ.หญิงวรรณวิจิตร	0-0-8 3/4
				ม.จ.หญิงอังสุมาลัย	0-0-8 3/4
				ม.จ.กุสุมา	0-0-8 3/4
				ม.จ.เจริญสุขโสภากย์	0-0-8 3/4
				ม.จ.หญิงพโยมมาลัย	0-0-8 3/4
				ม.จ.เปรมประสิทธิ์	0-0-9
				ม.จ.คงเกษม	0-0-9
				ม.จ.ชัชวลิต	0-0-8 1/2
				1.ม.ร.ว.อินตะวัน	0-0-8 1/2
				2.ม.ร.ว.อันยะสุด	
				3.ม.ร.ว.กฤษเดศ	
				4.ม.ร.ว.เจตะวัต	
				5.ม.ร.ว.ภัทรเสน	
				ม.จ.หญิงกุสุมา	0-0-9
				ม.จ.หญิงไตรทิพย์สุดา	0-0-66 1/2
				ม.จ.วิมลมาญ	0-0-66 1/2
				ม.จ.หญิงจันทร์จรัส	0-0-64 1/2
				ม.จ.หญิงอรอำไพ	0-0-66 3/4
				ม.จ.เกียรติประวัตติ	0-0-67 1/2
				ม.จ.หญิงประไพพิมพ์	0-0-67 1/2
				ม.จ.นิวัตรวงศ์	0-0-63 1/4
				ม.จ.อุจพงษ์	0-0-63 1/4
				ม.จ.หญิงลม้าย	0-0-97
	2488	แบ่งขาย	นาวาโทสาคร	นายนิคม	0-0-27 3/10
					เหลือ0-0-375/10
	2490	แบ่งให้	นายฉวี	นายสว่าง	0-0-25
	2494	แบ่งขาย	นายฉวี	นายพิทยา	0-0-23
					เหลือ 0-0-19
	2524	แบ่งให้	นส.สุนทรี่	นางปทุมพร	0-0-32
	2524	ขาย	นส.สุนทรี่	นายทวี	0-0-35
	2525	แบ่งแยก	นายทวี	นายทวี	0-0-11
					0-0-12

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2526	แบ่งกรรมสิทธิ์ รวม	1.พ.ต.อ.เกษม	นส.วัชรวิ	0-0-4 3/10
			2.นส.วัชรวิ	พ.ต.อ.เกษม	0-0-4 4.5/10
	2533	แบ่งกรรมสิทธิ์ รวม	1.นายวิบูลย์	นายวิบูลย์	0-0-31 3/10
			2.นายสุนทร	นายสุนทร	0-0-36 2/10
	2543	แบ่งแยก	นางวิจิตรบั้งอร	นางวิจิตรบั้งอร	0-0-14
					0-0-13
					0-0-13
					0-0-14
					เหลือ0-0-13
	2543	แบ่งกรรมสิทธิ์ รวม	1.นายสุรพล	นายบัญชา	0-0-32 7/10
			2.นายบัญชา	นายสุรพล	0-0-32 8/10
1.2	2462	ให้	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรม หมื่นพรหมวรานุรักษ์	พระบาทสมเด็จพระมงกุฎ เกล้าเจ้าอยู่หัว	3-3-70
	2496	โอนเปลี่ยน นาม	พระบาทสมเด็จพระมงกุฎ เกล้าเจ้าอยู่หัว	กรมพระคลังข้างที่	3-3-70
	2500	ไม่ทราบ	สนง.ทรัพย์สินส่วน พระมหากษัตริย์	กระทรวงการคลัง	3-3-70
2	2450	-	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรม หมื่นราชศักดิ์สโมสร	-	7-0-40
5	2450	-	เจ้าจอมมารดาเที่ยง	-	6-1-4
2+5	ไม่ ทราบ	รวมแปลง	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรม หมื่นราชศักดิ์สโมสรและ เจ้าจอมมารดาเที่ยง	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรม หมื่นราชศักดิ์สโมสรฯ	13-1-44
2.1	2450	ให้	พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรม หมื่นราชศักดิ์สโมสรฯ	1.มจ.ฉลาดบเลอสวรรค์	5-2-0
				2.มจ.สุขปรารภ	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2477	แบ่งให้	1.มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	3-0-71 1/4
			2.มจ.ศุขปรารภ	มจ.ศุขปรารภ	2-0-40 1/2
	2477	แบ่งแยก	มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	2-3-25 1/2
					0-1-45 3/4
	2478	ให้	มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	สมเด็จพระเจ้าพี่ยาเธอเจ้า ฟ้ากรมหลวงเพชรบุรี ราชสิรินทร	0-1-45 3/4
	2515	แบ่งแยก/ขาย	มจ.ฉลาตลปเลอสรร์ค้	1.นางนิตยา	0-0-55
				2.นางสุรีย์	
				3.นางสุดสาคร	
				1.นายสาธิต	2-2-70
				2.คุณหญิงสุดสาคร	
				3.นางนิตยา	
	2544	โอนมรดก	1.นายสาธิต	1.นางสุวรรณณี	2-2-70
			2.คุณหญิงสุดสาคร	2.นายนิธิ	
			3.นางนิตยา	3.นส.ดวงมณี	
				4.นายสาธิต	
				5.คุณหญิงสุดสาคร	
				6.นางนิตยา	
	2544	สิทธิเก็บกิน	1.นางสุวรรณณี	นายอิทธิพร	2-2-70
			2.นายนิธิ		
			3.นส.ดวงมณี		
			4.นายสาธิต		
			5.คุณหญิงสุดสาคร		
			6.นางนิตยา		
2.2	2477	แบ่งให้	มจ.ศุขปรารภ	สมเด็จพระเจ้าพี่ยาเธอเจ้า ฟ้ากรมหลวงเพชรบุรี ราชสิรินทร	0-1-12 1/2
					เหลือ1-3-36
	2496	ขาย	มจ.ศุขปรารภ	ม.ร.ว.หญิงพินันท์	1-3-36
	2496	โอนตามคำสั่ง ศาล	ม.ร.ว.หญิงพินันท์	มจ.ศุขปรารภ	1-3-36

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2503	โอนมรดก	มจ.สุขปรารภ	1.ม.ร.ว.หญิงประทุม 2.ร.ต.อ.มร.ว.ยงสุข	1-3-36
	2510	กรรมสิทธิ์ร่วม	1.ม.ร.ว.หญิงประทุม 2.พ.ต.อ.มร.ว.ยงสุข	1.องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย 2.ม.ร.ว.หญิงประทุม 3.พ.ต.อ.มร.ว.ยงสุข	1-3-36
	2510	ให้เฉพาะส่วน	1.องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย 2.ม.ร.ว.หญิงประทุม 3.พ.ต.อ.มร.ว.ยงสุข	องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย	1-3-36
	2547	โอนตาม กฎหมาย	องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย	บ.ทีโอทีจำกัด	1-3-36
2.3	2477	แบ่งให้	มจ.สุขปรารภ	สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้า ฟ้ากรมหลวงเพชรบุรี ราชสิรินทร	0-1-12 1/2
	2486	โอนมรดก	สมเด็จพระเจ้าพี่นางเธอเจ้า ฟ้ากรมหลวงเพชรบุรีราชสิ รินทร	สมเด็จพระศรีสวรินทิรา บรมราชเทวี พระพันวัส สาอัยยิกาเจ้า	0-1-12 7/10 กรมที่ดินรังวัด
	2515	ผู้จัดการมรดก	สมเด็จพระศรีสวรินทิรา บรมราชเทวี พระพันวัส สาอัยยิกาเจ้า	สมเด็จพระศรีนครินทราบ รมราชชนนี	0-1-3 7/10 กรมที่ดินรังวัด
	2515	โอนมรดก	สมเด็จพระศรีนครินทราบ รมราชชนนี	1.สมเด็จพระศรีนคริน ทราบรมราชชนนี 2.พระบาทสมเด็จพระ ปรมินทรมหาภูมิพลอดุลย เดช	0-1-13 7/10
	2534	ให้เฉพาะส่วน	1.สมเด็จพระศรีนคริน ทราบรมราชชนนี 2.พระบาทสมเด็จพระ ปรมินทรมหาภูมิพลอดุลย เดช	พระบาทสมเด็จพระ ปรมินทรมหาภูมิพลอดุลย เดช	0-1-13 7/10

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2537	ขาย	พระบาทสมเด็จพระ ปรมินทรมหาภูมิพลอดุลย เดช	บ.สยามอรรณพช้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	0-1-13 7/10
	2538	ขาย	บ.สยามอรรณพช้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	บ.สยามอรรณพเรียวเอ็ดสเตท จำกัด	0-1-13 7/10
	2540	แบ่งแยก	บ.สยามอรรณพเรียวเอ็ดสเตท จำกัด	บ.สยามอรรณพเรียวเอ็ดสเตท จำกัด	0-1-13 7/10 (แบ่ง 9 แปลง)
2.4	2486	-	หลวงพัฒนาพงศ์พานิช (นายคูน ผู้พัทน์)	-	1-2-98
	2489	แบ่งขาย	หลวงพัฒนาพงศ์พานิช	1.นางเฉลิมศรี	0-2-2
				2.นส.นารา	เหลือ1-0-97
	2492	ขาย	หลวงพัฒนาพงศ์พานิช	สมาคมฮินดูสมาช	1-0-97
	2492	แบ่งขาย	1.นางเฉลิมศรี	สมาคมฮินดูสมาช	0-1-66
			2.นส.นารา		
	2542	ขาย	1.นางเฉลิมศรี	สมาคมฮินดูสมาช	0-0-35
			2.นส.นารา		
2.5	2486	-	หลวงพัฒนาพงศ์พานิช (นายคูน ผู้พัทน์)	-	1-0-87
	2489	ขาย	หลวงพัฒนาพงศ์พานิช	1.ขุนศิลปการพิศิษฐ์	1-0-87
				2.นางพิศ	
				3.นส.สุตสาคร	
	2489	ขายเฉพาะ ส่วน	1.ขุนศิลปการพิศิษฐ์	1.นางบุญเดือน	1-0-87
			2.นางพิศ	2.ขุนศิลปการพิศิษฐ์	
			3.นส.สุตสาคร	3.นางพิศ	
	2490	แบ่งแยก	1.นางบุญเดือน	นางบุญเดือน	0-1-60
			2.ขุนศิลปการพิศิษฐ์	ขุนศิลปการพิศิษฐ์	0-2-11
			3.นางพิศ	นางพิศ	0-1-16
	2490	ให้	ขุนศิลปการพิศิษฐ์	นางพิศ	0-2-11
	2492	แบ่งแยก	นางพิศ	นางพิศ	0-1-0
					0-1-11

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2512	ขาย	นางพิศ	1.นส.อรอนงค์	0-1-11
				2.นายประเสริฐ	
				3.นายสนั่น	
	2513	ขายเฉพาะ ส่วน	1.นส.อรอนงค์	1.นายเริงชัย	0-1-11
			2.นายประเสริฐ	2.นส.อรอนงค์	
			3.นายสนั่น		
	2513	แบ่งกรรมสิทธิ์ รวม	1.นายเริงชัย	นายเริงชัย	0-0-35
			2.นส.อรอนงค์	นายเริงชัย	0-0-34
				นส.อรอนงค์	0-0-42
	2513	ขาย	นส.อรอนงค์	นายสุรชัย	0-0-42
	2514	ขาย	นายสุรชัย	นายเริงชัย	0-0-42
2.6	2486	-	นายนิพันธ์	-	0-2-12
	2486	แบ่งแยก	นายนิพันธ์	นายนิพันธ์	0-0-68
					0-0-50
					เหลือ0-0-94
	2486	ขาย	นายนิพันธ์	ม.ร.ว.หญิงพิงพันธ์	0-0-94
	2492	แบ่งขาย	ม.ร.ว.หญิงพิงพันธ์	นางงามลออ	0-0-39
					เหลือ0-0-55
	2517	ขาย	ม.ร.ว.หญิงพิงพันธ์	1.นายพลูชัย	0-0-55
				2.สุพรรณิ	
	2546	โอนมรดก เฉพาะส่วน	นายนิพันธ์	1.นางสุวรรณี	0-0-50
				2.นายนิติ	
				3.นส.ดวงมณี	
				4.นายสาธิต	
				5.คุณหญิงสุดศากร	
				6.นางนิตยา	
2.7	2486	-	นายนิพันธ์	-	0-0-68
	2486	ขาย	นายนิพันธ์	นายบวร	0-0-68

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2490	ชาย	นายบวร	1.นส.สมพงษ์	0-0-68
				2.นางสุรีย์	
				3.นส.นิตยา	
				4.นส.สุคสาคร	
	2495	ให้เฉพาะส่วน	1.นส.สมพงษ์	1.นส.สุคสาคร	0-0-68
			2.นางสุรีย์	2.นางสุรีย์	
			3.นส.นิตยา	3.นส.นิตยา	
			4.นส.สุคสาคร		
	2546	ผู้จัดการเฉพาะ ส่วน	1.นางสุรีย์	1.นางสุวรรณณี	0-0-68
			2.นส.นิตยา	2.นส.สุคสาคร	
			3.นส.สุคสาคร	3.นส.นิตยา	
	2546	โอนมรดก เฉพาะส่วน	1.นางสุวรรณณี	1.นางสุวรรณณี	0-0-68
			2.นส.นิตยา	2.นายนิธิ	
			3.นส.สุคสาคร	3.นส.ดวงมณี	
				4.นายสาธิต	
				5.นส.สุคสาคร	
				6.นส.นิตยา	
2.8	2486	-	นายนิพัทธ์	-	0-1-51
	2486	ชาย	นายนิพัทธ์	ร.ต.อ.อนก	0-1-51
	2501	แบ่งชาย	พ.ต.อ.อนก	นางถาวร	0-0-67
					เหลือ0-0-82
	2503	ชาย	พ.ต.อ.อนก	นายชนะ	0-0-82
	2525	หักที่สาธารณะ	นายชนะ	ถนนสาธารณะประโยชน์	0-0-4
	2525	แบ่งแยก	นายชนะ	นายชนะ	0-0-2
					0-0-11
					0-0-11
					0-0-10
					0-0-10
					0-0-10

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
2.9	2490	จำนอง	นางเฉลิมศรี	นางปุ่น	0-0-93 9/10
	2491	ไถ่ถอน	นางปุ่น	นางเฉลิมศรี	0-0-93 9/10
	2491	จำนอง	นางเฉลิมศรี	นางปุ่น	0-0-93 9/10
	2492	หลุดเป็นสิทธิ จากจำนอง	นางเฉลิมศรี	นางปุ่น	0-0-93 9/10
	2492	ขาย	นางปุ่น	นางสังเวียน	0-0-93 9/10
	2501	ขาย	นางสังเวียน	นายเริงชัย	0-0-93 9/10
	2525	แบ่งแยก	นายเริงชัย	นายเริงชัย	0-0-89
					เหลือ0-0-49/10
2.10	2492	ขาย	นายหว่า	นางแฉล้ม	0-0-32 9/10
	2500	จำนอง	นางแฉล้ม	นส.เนื่อง	0-0-32 9/10
	2504	ไถ่ถอน	นส.เนื่อง	นางแฉล้ม	0-0-32 9/10
	2509	ให้	นางแฉล้ม	นายวิญญา	0-0-32 9/10
	2523	ขาย	นายวิญญา	นส.ยุพาพรรณ	0-0-32 9/10
	2525	แบ่งแยก	นส.ยุพาพรรณ	นส.ยุพาพรรณ	0-0-31 3/10
					เหลือ0-0-1 6/10
2.11	2490	จำนองเฉพาะ ส่วน	1.นางปรีดา	นางทองคำม	0-1-88 8/10
			2.นางเฉลิมศรี		
	2491	ไถ่ถอน	นางทองคำม	1.นางปรีดา	0-1-88 8/10
				2.นางเฉลิมศรี	
	2491	แบ่งแยก	1.นางปรีดา	นางเฉลิมศรี	0-1-4 6/10
			2.นางเฉลิมศรี	นางปรีดา	0-0-84 2/10
	2491	ขาย	นางปรีดา	1.นางประยงค์	0-0-84 2/10
				2.นายสมจิตร	
	2492	ขาย	1.นางประยงค์	1.ร้อยโทโสภณ	0-0-84 2/10
			2.นายสมจิตร	2.นางสิริ	
	2497	ขายฝาก (6เดือน)	1.ร้อยโทโสภณ	นางประไพ	0-0-84 2/10
			2.นางสิริ		
	2498	ไถ่ถอน	นางประไพ	1.ร้อยโทโสภณ	0-0-84 2/10
				2.นางสิริ	

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2507	ขาย	1. พันตรี โสภณ	นายเริงชัย	0-0-84 2/10
			2. นางสิริ		
2.12	2491	ขายเฉพาะ ส่วน	1. นางเขื่อนสุข	นางเขื่อนสุข	0-1-24
			2. นส.อรุณี		
	2499	จำนอง	นางเขื่อนสุข	ธ.แห่งเอเชีย	0-1-24
	2501	ไถ่ถอน	ธ.แห่งเอเชีย	นางเขื่อนสุข	0-1-24
	2501	ขาย	นางเขื่อนสุข	นางเยี่ยมศรี	0-1-24
	2503	ขาย	นางเยี่ยมศรี	1. นายศิริชัย	0-1-24
				2. นายสุจินต์	
	2506	ขายเฉพาะ ส่วน	1. นายศิริชัย	1. นายธีรศักดิ์	0-1-24
			2. นายสุจินต์	2. นายศิริชัย	
	2508	ขาย	1. นายธีรศักดิ์	นายเริงชัย	0-1-24
			2. นายศิริชัย		
2.13	2490	แบ่งเช่า(10ปี)	นายอำพล	นายเต็งคุณ	1-0-50
	2518	จำนอง	นายอำพล	ธ.กรุงไทย	1-0-50
	2534	ไถ่ถอน	ธ.กรุงไทย	นายอำพล	1-0-50
	2546	ให้	นายอำพล	นายศรัณย์	1-0-50
3.	2450	-	กรมขุนศิริราชสังกาศ	-	3-3-55
	2454	เปลี่ยนเป็น	กรมขุนศิริราชสังกาศ	ม.จ.อุปพัทพงษ์	3-3-55
	2475	โอนมรดก	ม.จ.อุปพัทพงษ์	ม.จ.หญิงอาทรถนอม	3-3-55
	2478	แบ่งให้	ม.จ.หญิงอาทรถนอม	ม.ร.ว.ศรีสมบูรณ์	1-1-33
				ม.ร.ว.หญิงศิริโสภา	1-1-91
				ม.ร.ว.หญิงศรีถนอม	1-0-29 3/10
	2513	ขาย	ม.ร.ว.ทองวัช ผู้จัดการมรดกม.ร.ว.หญิง ศรีถนอม	1. นายประจักษ์	1-0-29 3/10
				2. นายเอกพงษ์	
	2514	แบ่งแยก	1. นายประจักษ์	1. นายประจักษ์	1-0-29 3/10
			2. นายเอกพงษ์	2. นายเอกพงษ์	(แบ่ง 23 แปลง)

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2516	การะจำยอม เรื่องทางเดิน	1.นายประจักษ์	1.นางสุดสาคร	0-1-18 9/10
			2.นายเอกพงษ์	2.นางสุรีย์	
				3.นางนิตยา	
	ไม่ ทราบ	โอนมรดก/ ขาย	ม.ร.ว.หญิงศิริโสภา	ไม่ทราบชื่อ	1-1-91
	ไม่ ทราบ	โอนมรดก/ แบ่งแยก	ม.ร.ว.ศรีสมบูรณ์	ไม่ทราบชื่อ	1-1-33
4.	2450	-	กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์	-	3-0-15
4.1	2463	จำนำ	กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์	กรมพระคลังข้างที่	3-0-4 กรมที่ดินรังวัด
	2467	ไถ่ถอน	กรมพระคลังข้างที่	กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์	3-0-4
	2467	โอนมรดก	กรมหมื่นมรุพงษ์ศิริพัฒน์	หม่อมเชื้อ	3-0-4
	2473	แบ่งแยก	หม่อมเชื้อ	หม่อมเชื้อ	0-0-59
					เหลือ2-3-56
	2473	แบ่งให้	หม่อมเชื้อ	กระทรวงพระคลังมหา สมบัติ	2-2-93
	2481	ขาย	หม่อมเชื้อ	ม.จ.หญิงจงกลณี	0-0-63
	2490	ให้	ม.จ.หญิงจงกลณี	วัดมกุฏกษัตริยาราม	0-0-63
	2504	ก่อตั้งสิทธิ เหนือที่ดิน	วัดมกุฏกษัตริยาราม	กรมวิสามัญศึกษา	0-0-63
4.2	2481	ขาย	หม่อมเชื้อ	ม.จ.หญิงจงกลณี	0-0-59
	2490	ให้	ม.จ.หญิงจงกลณี	วัดมกุฏกษัตริยาราม	0-0-59
	2504	ก่อตั้งสิทธิ เหนือที่ดิน	วัดมกุฏกษัตริยาราม	กรมวิสามัญศึกษา	0-0-59
6.	2450	-	กรมหมื่นวิจิตรวราณปรีชา	-	3-0-24
	2459	ให้	กรมหมื่นวิจิตรวราณปรีชา	ม.จ.เฉลิมศรี	3-0-24
	2509	ผู้จัดการมรดก	ม.จ.เฉลิมศรี	1.ม.จ.จันทร์ศิริ	3-0-24
				2.น.ส.พิตร	
	2509	สิทธิเก็บกิน	ม.จ.จันทร์ศิริ	น.ส.พิตร	3-0-24

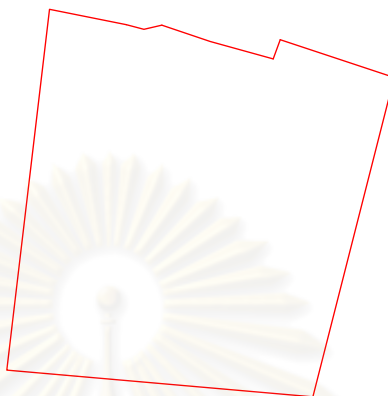
แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2510	โอนมรดก	1.มจ.จันทร์ศิริ	จันทร์ทตมุนิธิ	3-0-24
			2.นส.พิตร		
			3.หลวงม누เทสน์		
			ผู้จัดการมรดกม.จ.เฉลิมศรี		
7.	2450	-	กรมหมื่นพงษาดิศรมหิป	-	1-0-4
	ไม่ ทราบ	หักที่ดิน สาธารณะ	กรมหมื่นพงษาดิศรมหิป	ถนนสาธารณประโยชน์	0-1-57
					เหลือ0-2-47
	2490	แบ่งเช่า(10ปี)	นายอำพล	นายเตียงคุณ	0-0-25
					เหลือ0-2-22
	2491	ขาย	นายอำพล	ขุนสนิทเศรษฐการ	0-2-47
	2515	ผู้จัดการมรดก	ขุนสนิทเศรษฐการ	นางเสงี่ยม	0-2-47
	2526	เปลี่ยน ผู้จัดการมรดก	นางเสงี่ยม	นางสมศรี	0-2-47
	2552	โอนมรดก	นางสมศรี	นางสมศรี	0-2-47

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 7 ทิศเหนือติดถนนบำรุงเมือง เป็นสถาบันราชการ รัฐวิสาหกิจ ได้แก่ สน.สำราญราษฎร์ องค์กรโทรศัพท์ และอาคารพาณิชย์ ถัดเข้ามาด้านในเป็นที่อยู่อาศัย และ อาคารพาณิชย์ โรงพิมพ์ เป็นต้น ด้านทิศตะวันออกเป็นอาคารพาณิชย์ โรงแรม ด้านทิศตะวันตก ติดถนนศิริพงษ์ เป็นโรงเรียนเบญจมราชาลัย โรงเรียนอินคูสมาช ส่วนด้านใต้เป็นอาคารพาณิชย์

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.1.8 ส่วนที่ 8

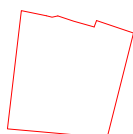
รูปแปลงที่ดิน จำนวน 1 แปลง



2450

ผู้ถือครองที่ดินคือ เรือนจำมหารัตไทย ขนาด 27-2-12

การเปลี่ยนแปลง

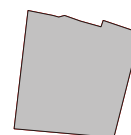


2450



2505 -2509

เปลี่ยนการใช้ที่ดิน



2535

ตารางที่ 9 การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน ส่วนที่ 8

แปลง ที่	ปี	ประเภท	ผู้ถือครองที่ดินเดิม (ผู้ให้)	ผู้ถือครองที่ดิน (ผู้รับ)	ขนาด
	2450	-	เรือนจำมหารัตไทย	-	27-2-12
	2505-2509	เปลี่ยนชื่อ และ การใช้ที่ดิน	เรือนจำมหารัตไทย (รัฐบาล)	สวนสาธารณะ ชื่อสวนรมณีนาถ (รัฐบาล)	27-2-12

*ปัจจุบัน การใช้ที่ดินส่วนที่ 8 เป็นสวนสาธารณะ

6.2 วิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

จากผลการศึกษาในพื้นที่กรณีศึกษาทั้ง 8 ส่วน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในพื้นที่ศึกษา โดยมีประเด็นที่สำคัญอยู่ 3 เรื่อง คือ

1. ผู้ถือครองที่ดิน
2. ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน
3. รูปแปลงที่ดิน

ดังนั้นจึงใช้ประเด็นทั้ง 3 มาวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ในพื้นที่กรณีศึกษาทั้ง 8 ส่วน โดยใช้สัญลักษณ์แทนความหมายของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน เพื่อแสดงให้เห็นรูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

A แทน การเปลี่ยนแปลงผู้ถือครองที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยที่ดินแปลงนั้น มีการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ผู้ถือครองที่ดิน จากผู้ถือครองที่ดินรายเดิมเป็นรายใหม่

B แทน การมีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยที่ดินแปลงนั้น มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดินระหว่างผู้ถือครองที่ดินรายเดิมกับรายใหม่

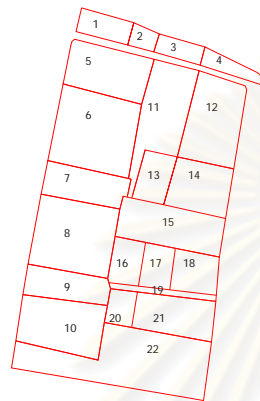
C แทน การเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน หมายถึง การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินโดยที่ดินแปลงนั้น มีการเปลี่ยนรูปแปลงที่ดินจากเดิม จากรูปแปลงเดิมเป็นรูปแปลงใหม่

การวิเคราะห์กับแปลงที่ดินในพื้นที่ศึกษาทั้ง 8 ส่วน โดยแสดงให้เห็นรูปแปลงที่ดินปีพุทธศักราช และสัญลักษณ์แทนการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน นำไปสู่ข้อสรุปการวิเคราะห์ต่อไป

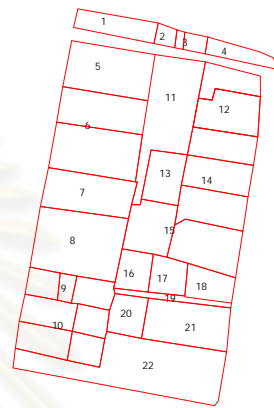
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลการวิเคราะห์การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

6.2.1 ส่วนที่ 1



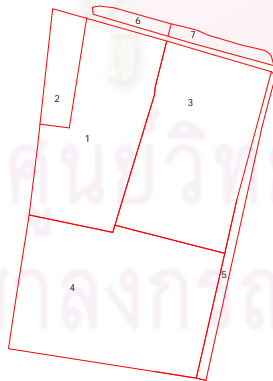
2450



2535

A B

6.2.2 ส่วนที่ 2



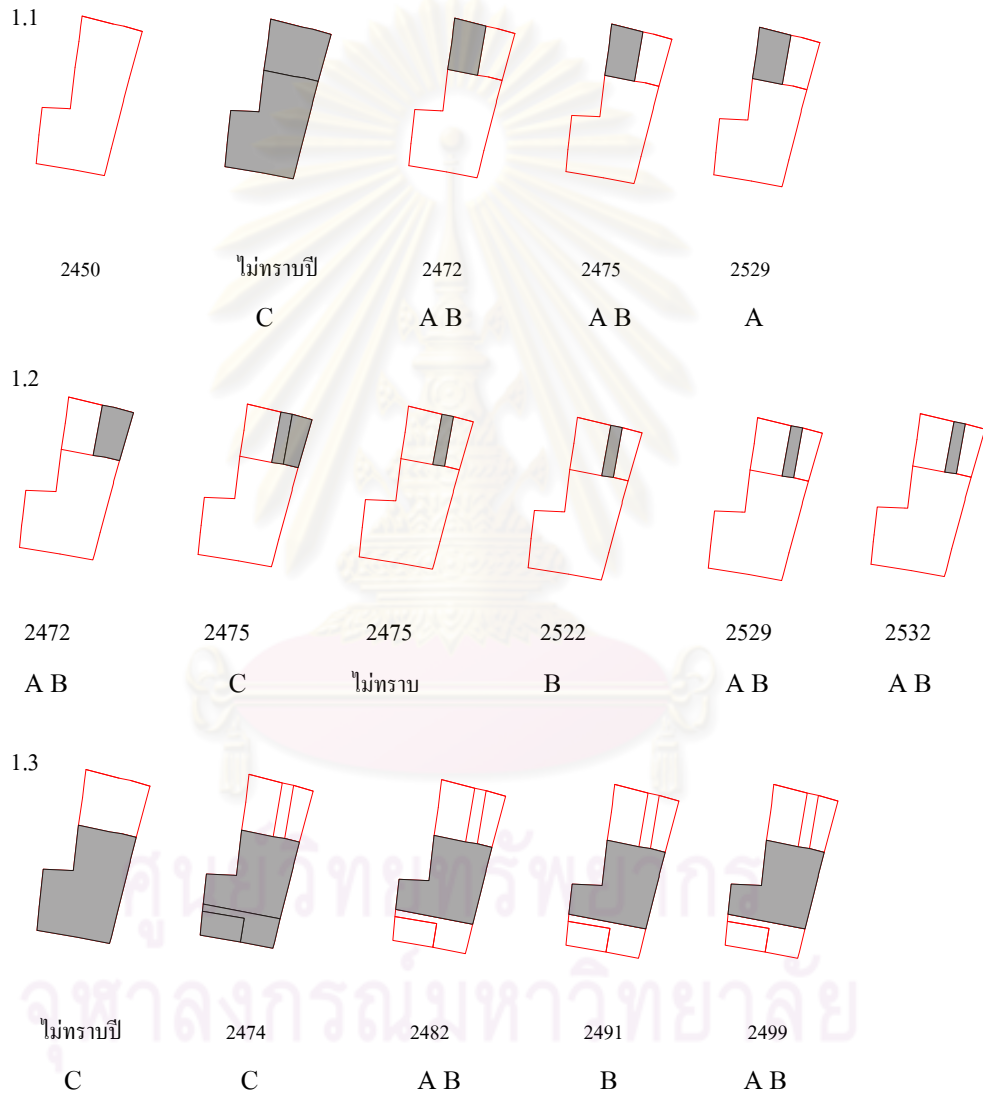
2450



2535

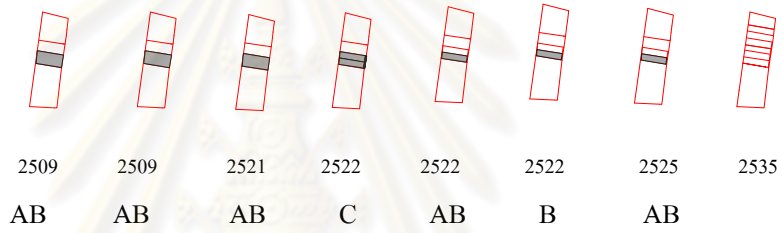
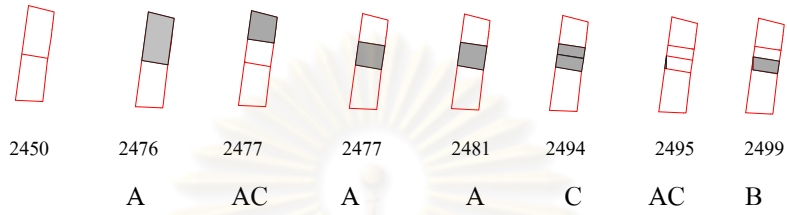
A B C

แปลงที่ 1

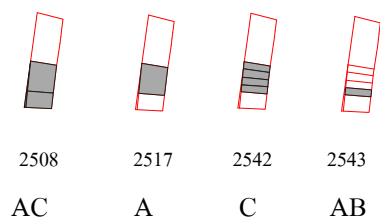
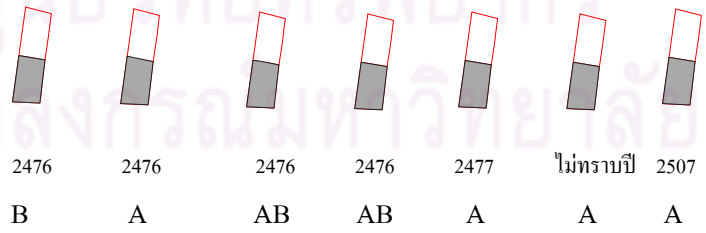
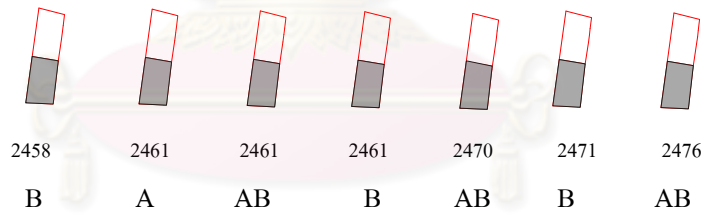


แปลงที่ 2

2.1

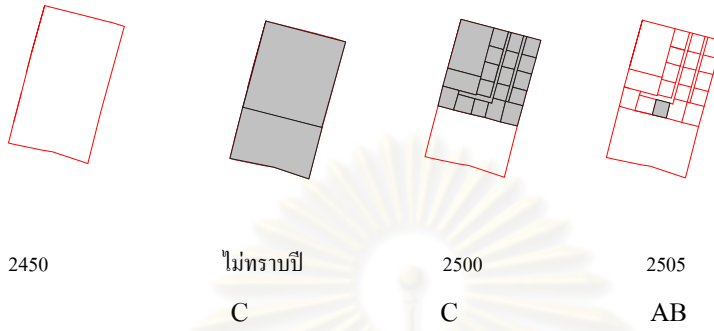


2.2

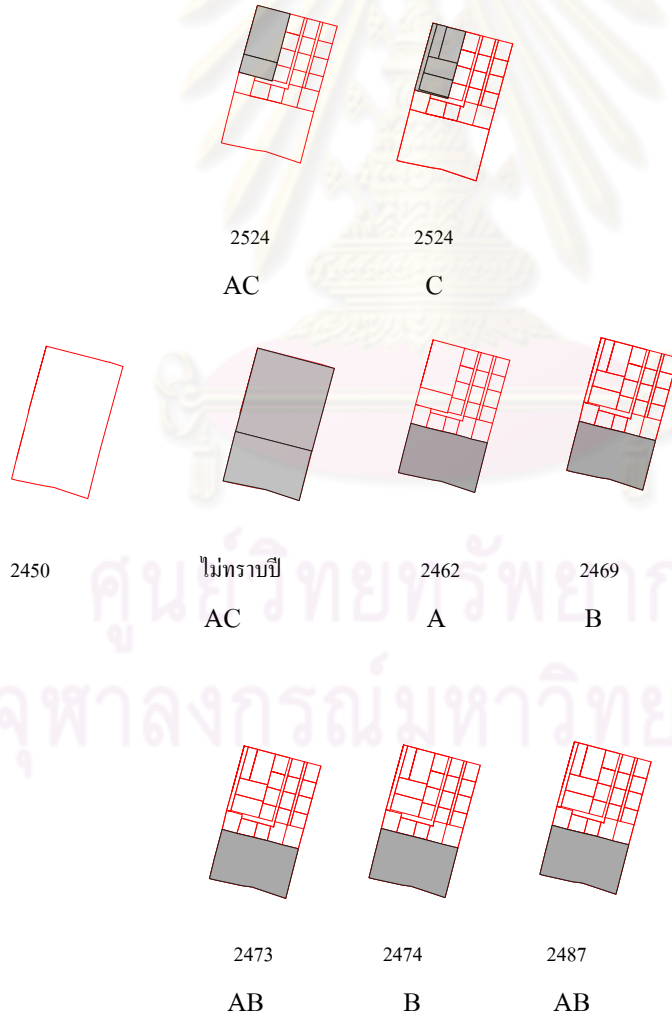


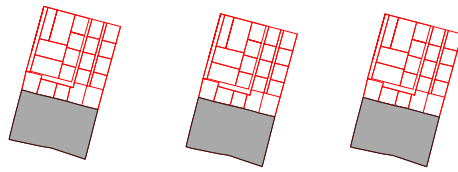
แปลงที่ 3

3.1



3.2

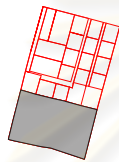




2492
A

2501
A

2522
A



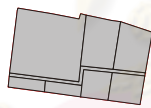
2546
AB

แปลงที่ 4

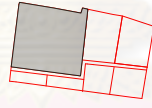
4.1



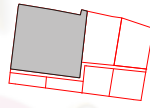
2450



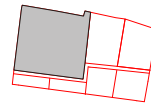
2476
C



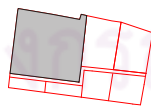
2478
B



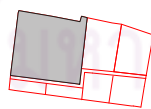
2481
AB



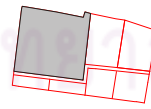
2481
B



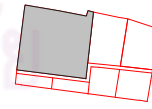
2483
AB



2483
B

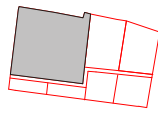


2485
AB

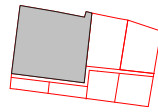


2485
AB

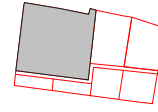
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



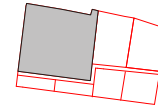
2485
AB



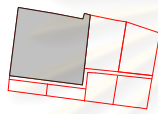
2500
A



2500
A



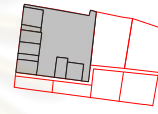
2502
B



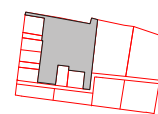
2546
A



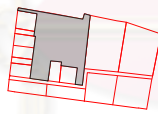
2546
AC



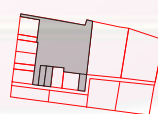
2546
C



2546
A



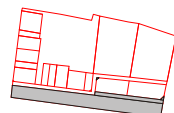
2546
AB



2547
AC

4.2

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



2485
AC



2507
AB



2509
A



2509
AC

แปลงที่ 5



2450



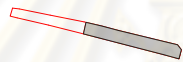
2535

ไม่เปลี่ยนแปลงการถือครอง

แปลงที่ 6และ7

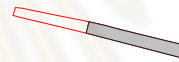


2450



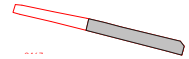
2465

B



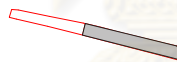
2466

AB



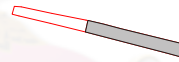
2467

B



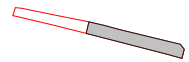
2472

AB



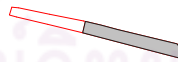
2472

A



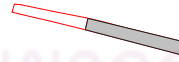
2473

B



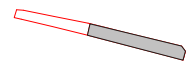
2480

AB



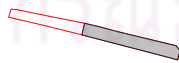
2480

B



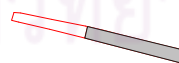
2480

AB



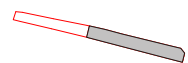
2480

AB



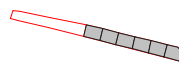
2508

A



2517

A



2535

AC

ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.3 ส่วนที่ 3

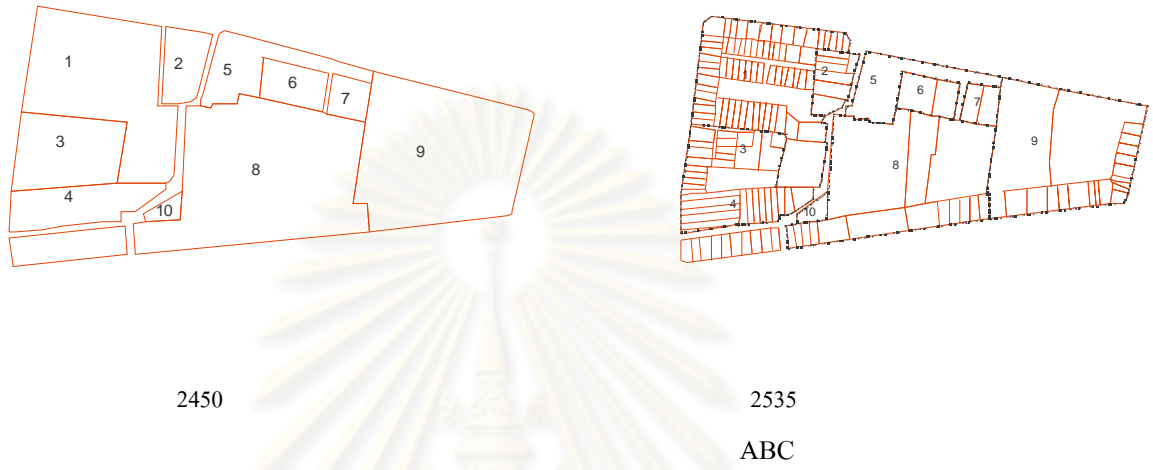


6.2.4 ส่วนที่ 4

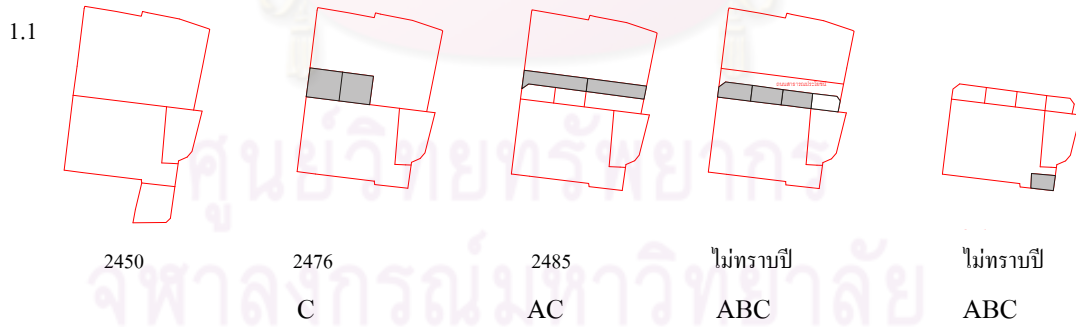


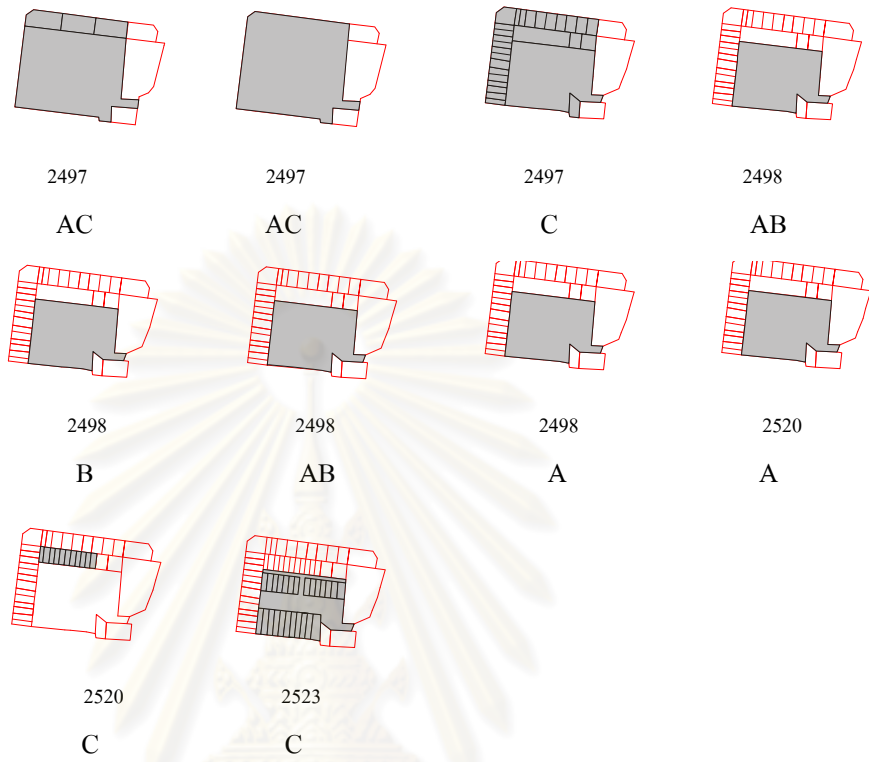
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.5 ส่วนที่ 5

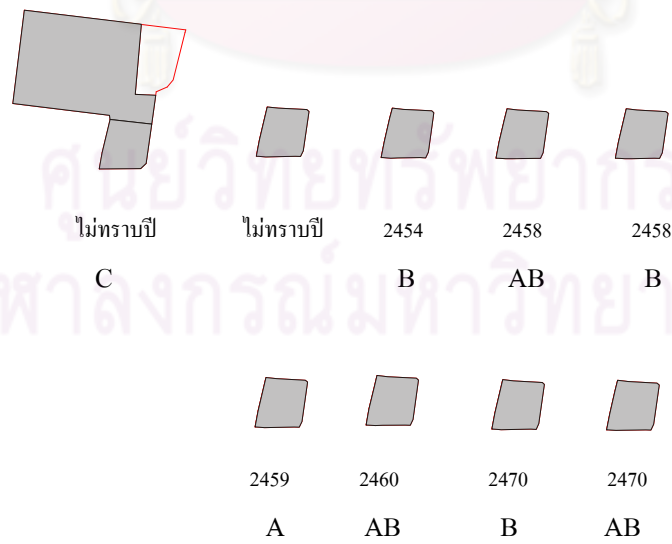


แปลงที่ 1





1.2





2473 2473 2474 2482
AB B AB AB



2492 2502 2510 2516
B AB A B



2532 2532 2532 2546
A AB B AB



2546
B

2.1



2450



ไม่ทราบปี
ABC



2463

A



2497

B



2466

A



2500

A



2493

A



2504

AB



2493

B



2518

AB



2493

AB



2518

C

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

2.2

2				
2486	2487	2491	2493	2493
A	AB	B	A	AB
2493	2494	2496	2497	2502
B	AB	A	B	A
2506	2506	2516	2517	2521
A	A	AB	B	AB
2521	2535			
B	AB			

2.3

3			
2484	2485	2487	2526
A	A	AB	A

2.4

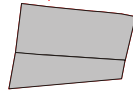
4				
2455	2458	2458	2459	2459
B	AB	B	A	AB
2484	2485	2487	2526	
A	A	AB	A	

แปลงที่ 3

3.1



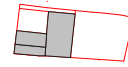
2450



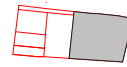
ไม่ทราบปี
ABC



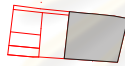
2454



2455
C



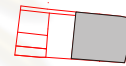
2455
A



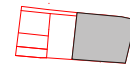
2481
A



2483
AB



2483
B



2494
AB



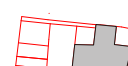
2503
ABC



2509
B



2513
AB



2518
B

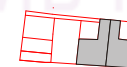
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



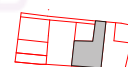
2518
AB



2521
AB



2542
C



2549
A

3.2

2455	2455	2470	2483	2483	2494	2495
	A	B	AB	AB	AB	AB

2502	2502	2502	2502	2503
AB	A	A	A	AC

3.3

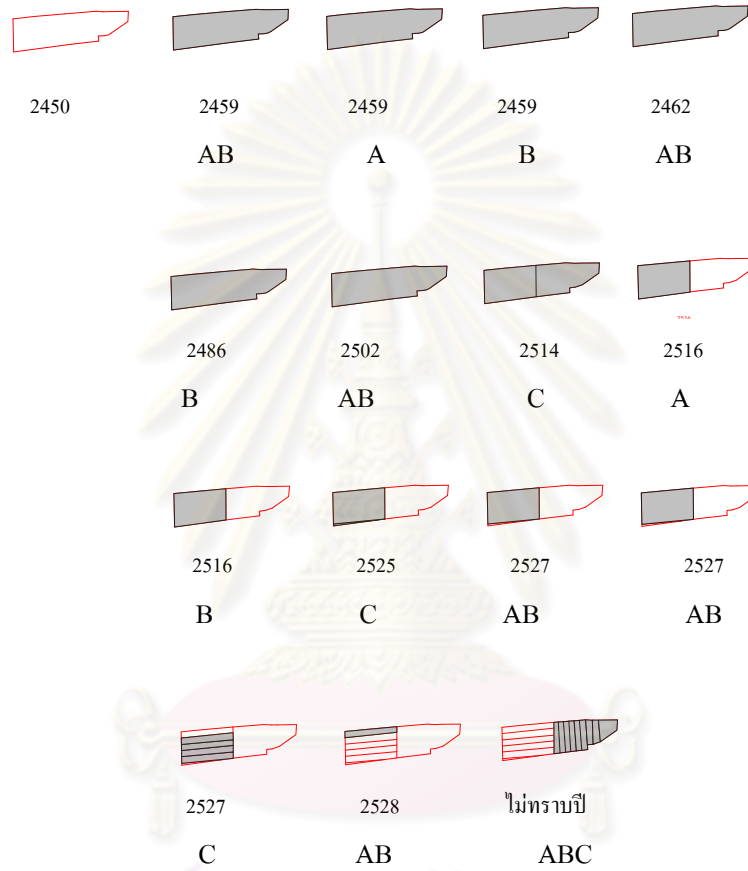
ไม่ทราบปี	2450	ไม่ทราบปี	2474	2498
ABC		A	AB	AB

2500	2501
A	C

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

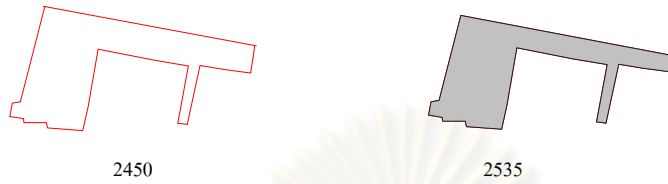
แปลงที่ 4

4



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

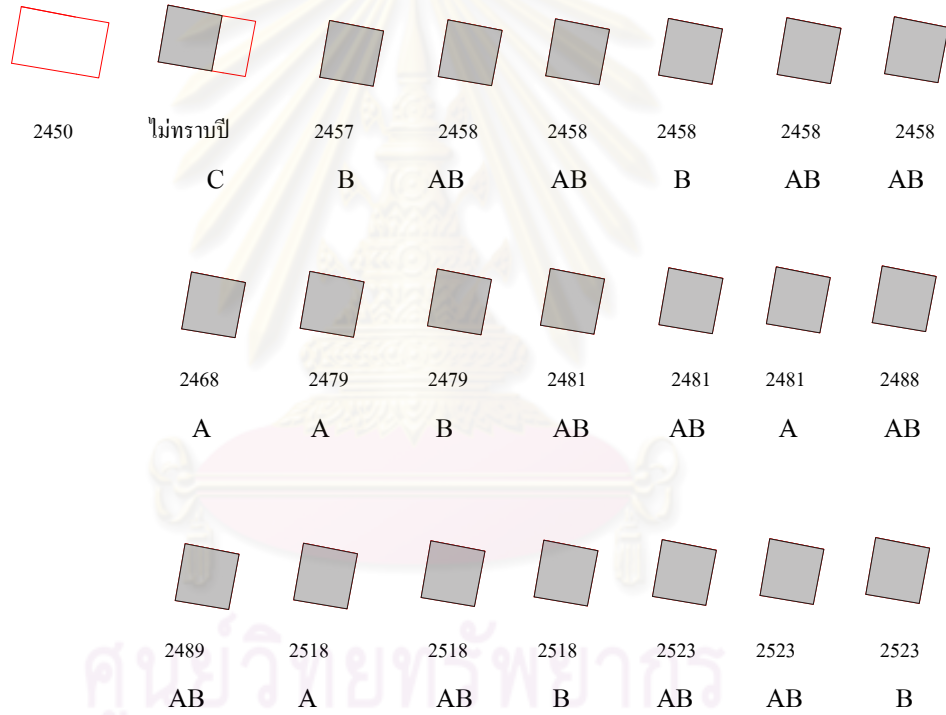
แปลงที่ 5



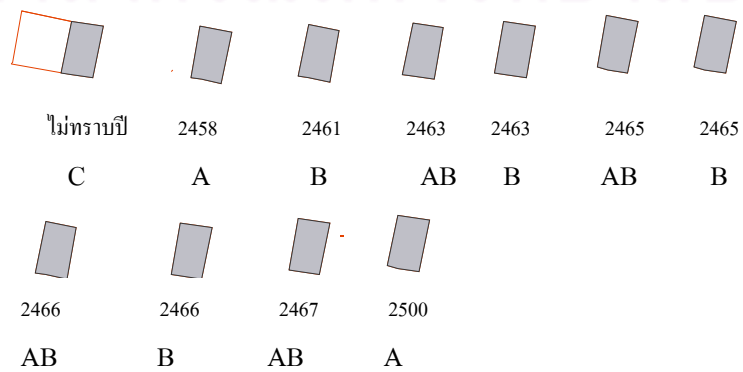
ไม่เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

แปลงที่ 6

6.1

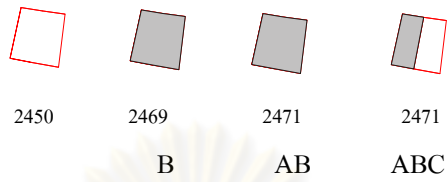


6.2

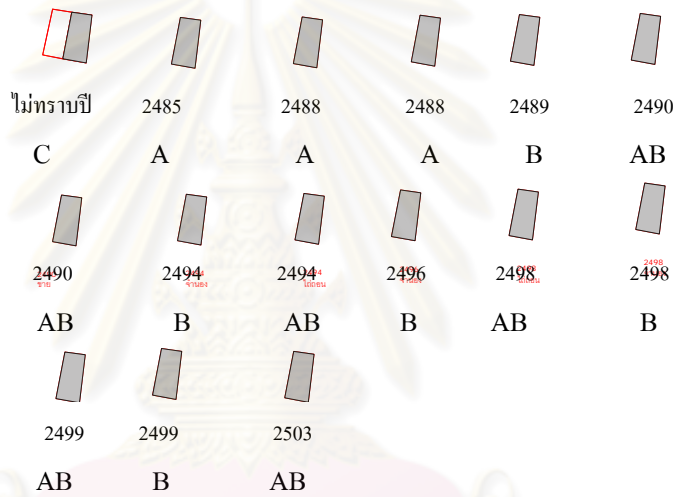


แปลงที่ 7

7.1

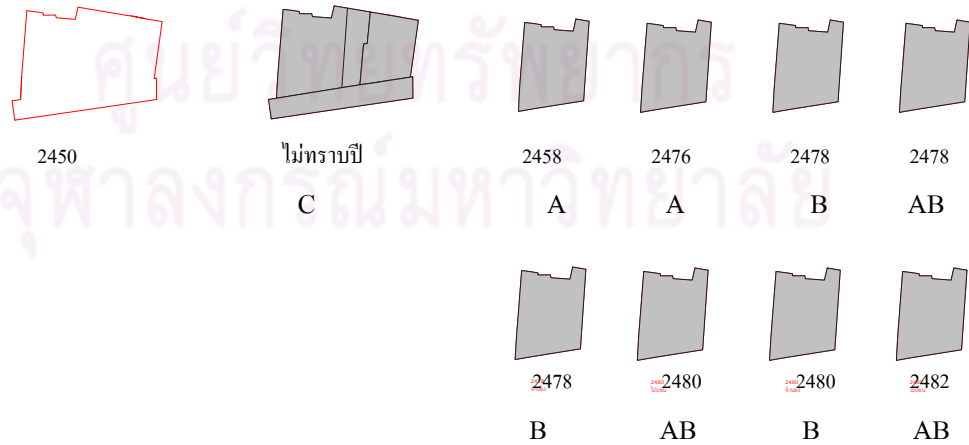


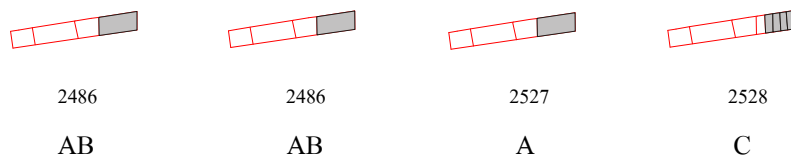
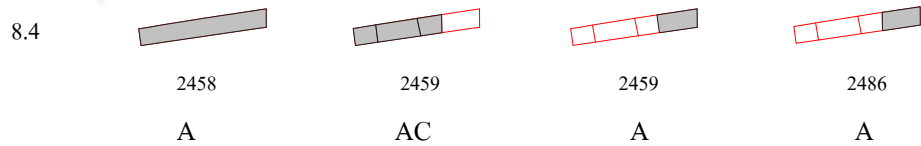
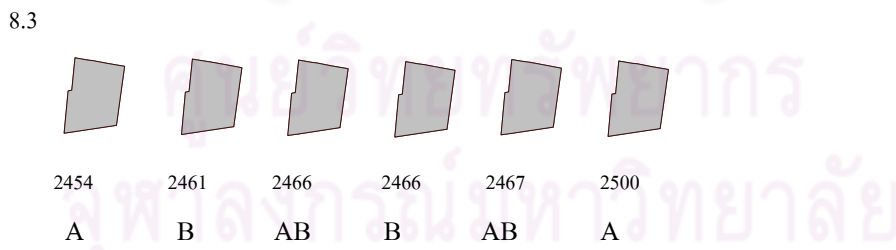
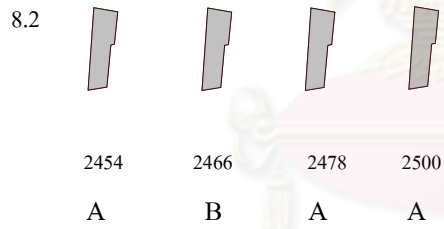
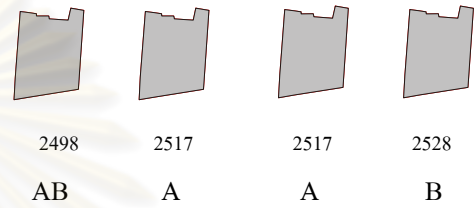
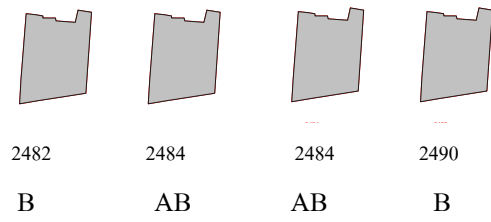
7.2



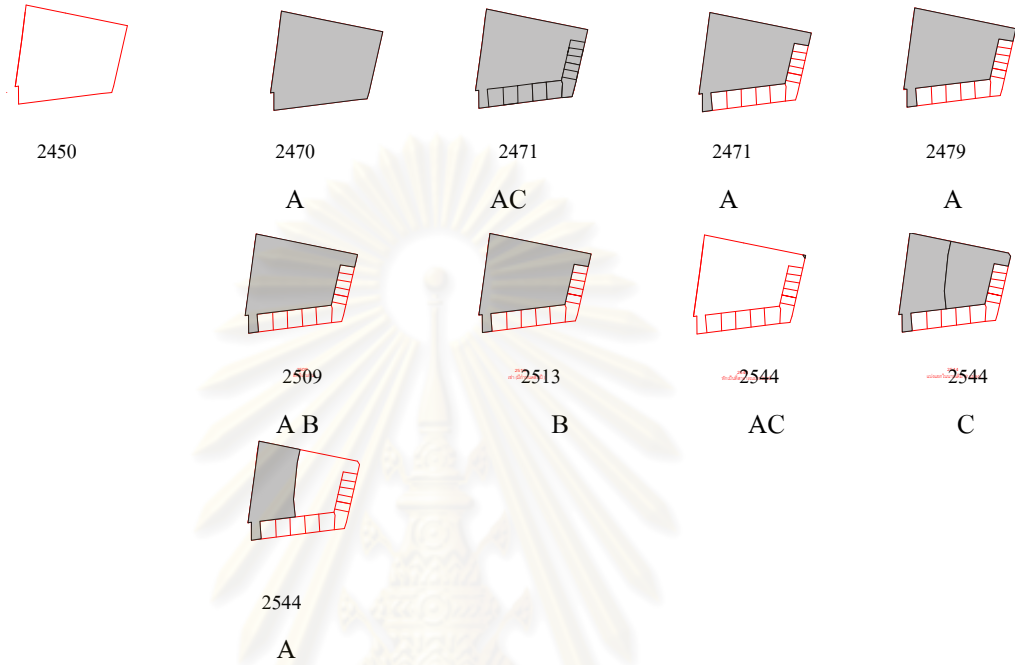
แปลงที่ 8

8.1





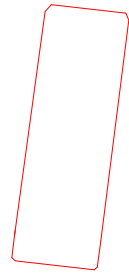
แปลงที่ 9



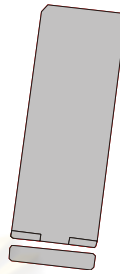
แปลงที่ 10



6.2.6 ส่วนที่ 6



2450



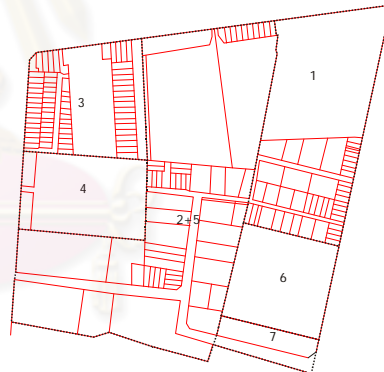
2535

ไม่เปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

6.2.7 ส่วนที่ 7



2450



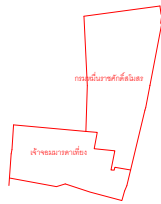
2535

ABC

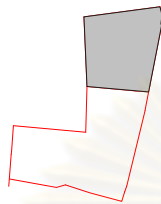
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ 2 รวมกับแปลงที่ 5

2.1



2450



2450
A



2477
AC



2477
C



2478
A



2515
ABC

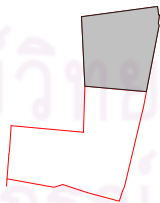


2544
A



2544
AB

2.2



2450



2477
AC



2477
AC



2496
AB



2503
A

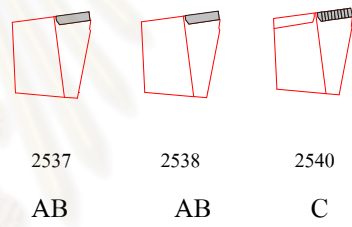
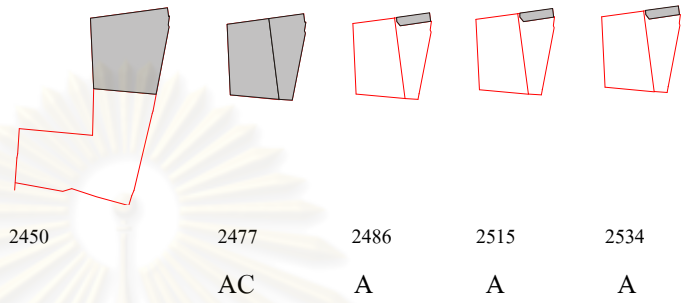


2510
A

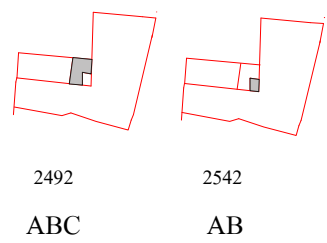
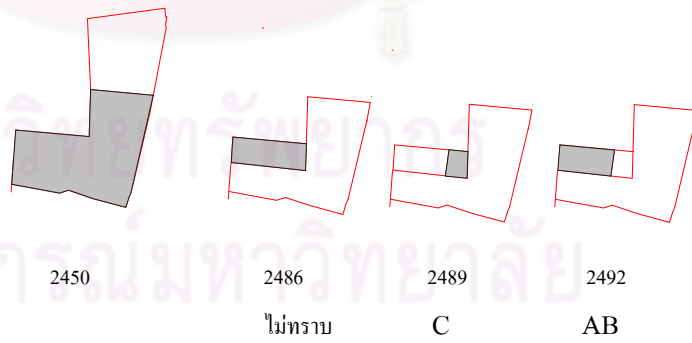


2547
A

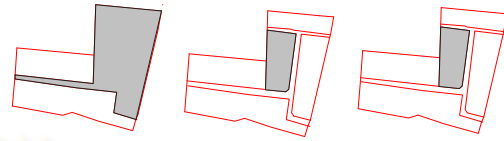
2.3



2.4



2.5



2486

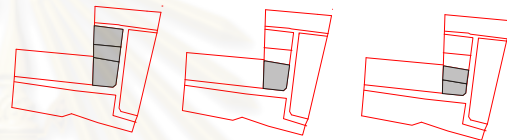
2489

2489

ไม้ทราบ

AB

AB



2490

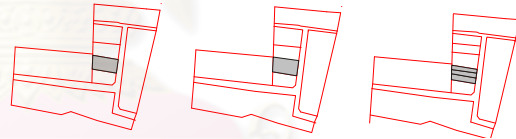
2490

2492

C

A

C



2512

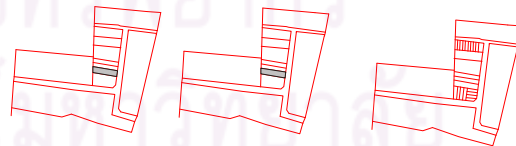
2513

2513

AB

AB

AC



2513

2514

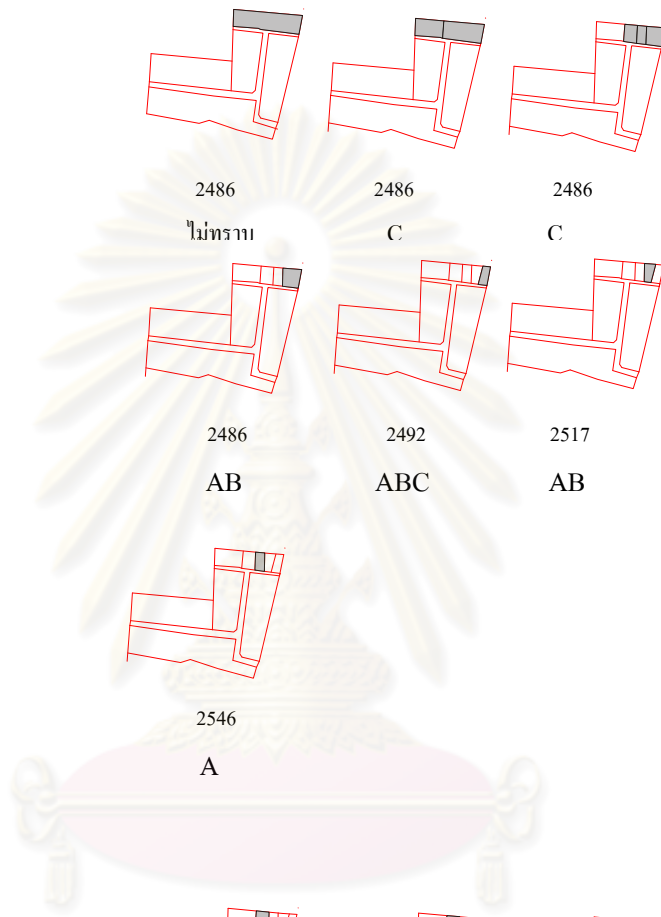
2535

AB

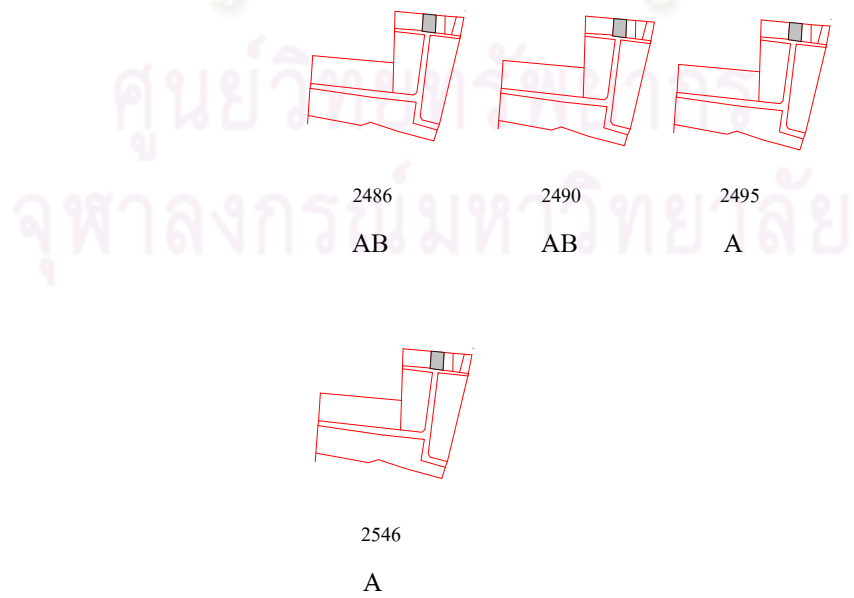
AB

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

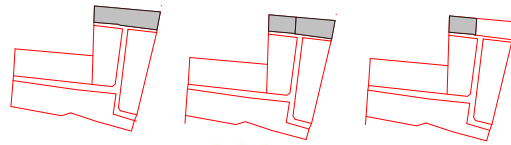
2.6



2.7



2.8



2486

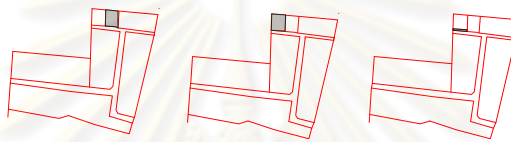
2486

2486

ไม่ทราบ

C

AB



2501

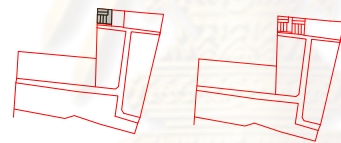
2503

2525

ABC

AB

AC

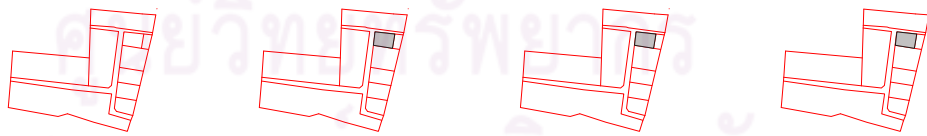


2525

2535

C

2.9



2490

2490

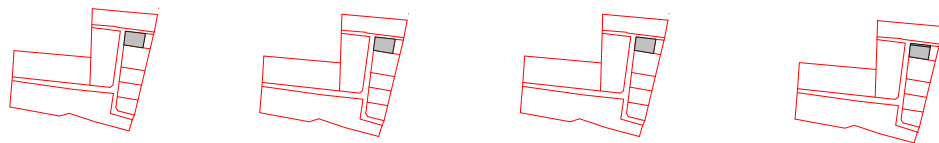
2491

2491

B

AB

B



2492

2492

2501

2525

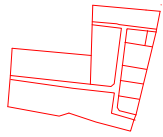
A

AB

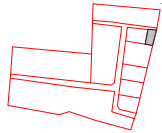
AB

C

2.10

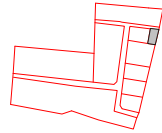


2490



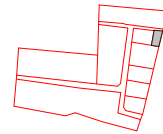
2492

AB



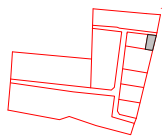
2500

B



2504

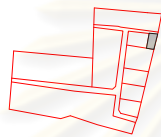
AB



2509

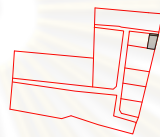
2509

A



2523

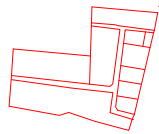
AB



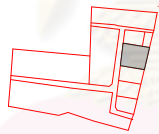
2525

C

2.11

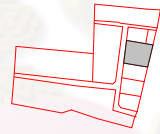


2490



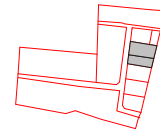
2490

B



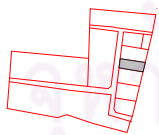
2491

AB



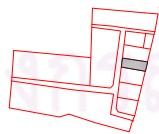
2491

C



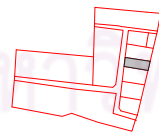
2491

AB



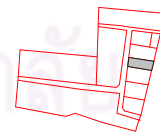
2492

AB



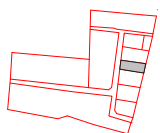
2497

B



2498

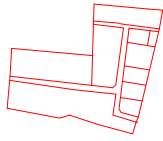
AB



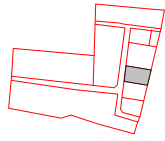
2507

AB

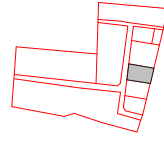
2.12



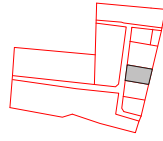
2490



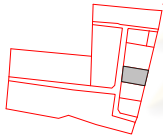
2491
AB



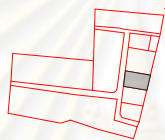
2499
B



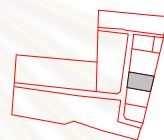
2501
AB



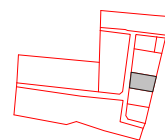
2501
AB



2503
AB

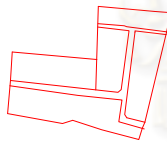


2506
AB

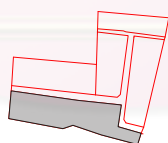


2508
AB

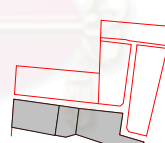
2.13



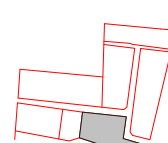
2486



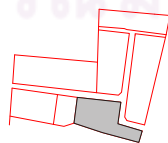
2486



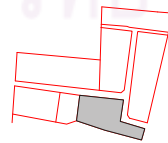
ไม้ทราบ
ABC



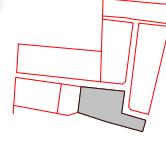
2490
BC



2518
B

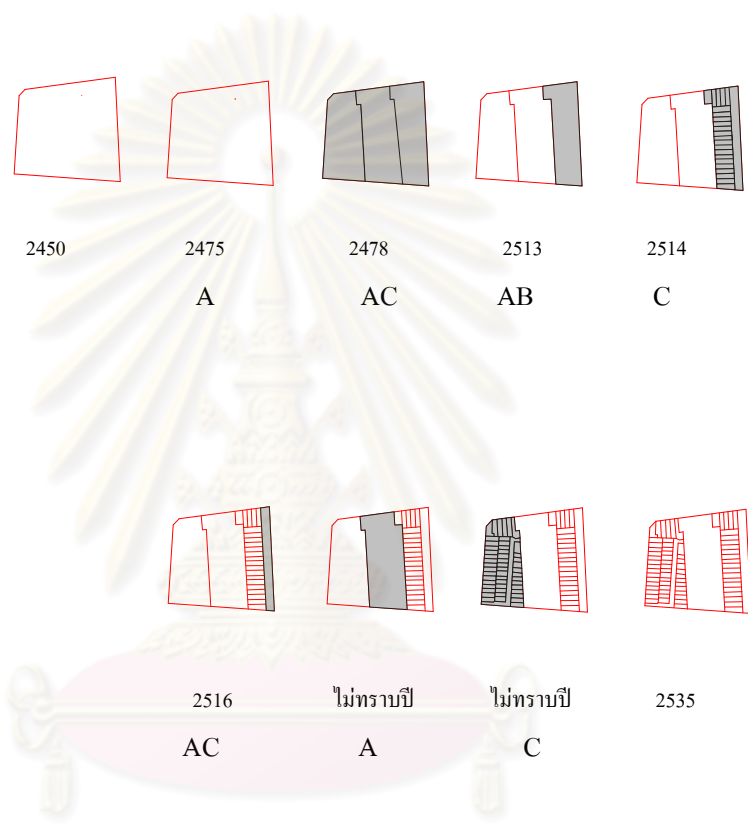


2534
AB



2546
A

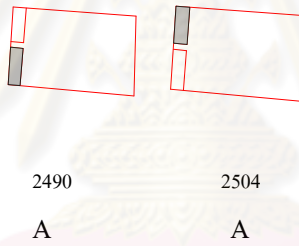
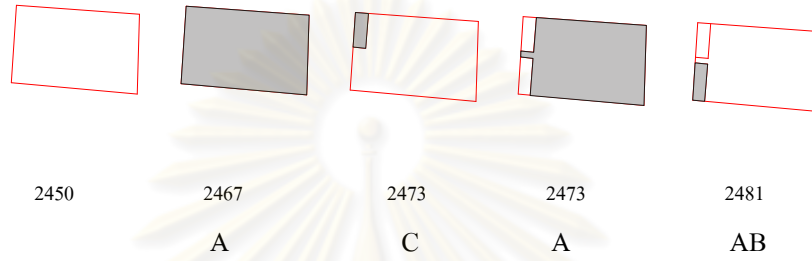
แปลงที่ 3



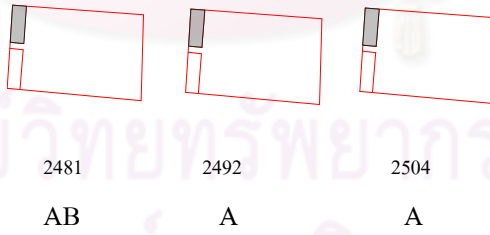
ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แปลงที่ 4

4.1

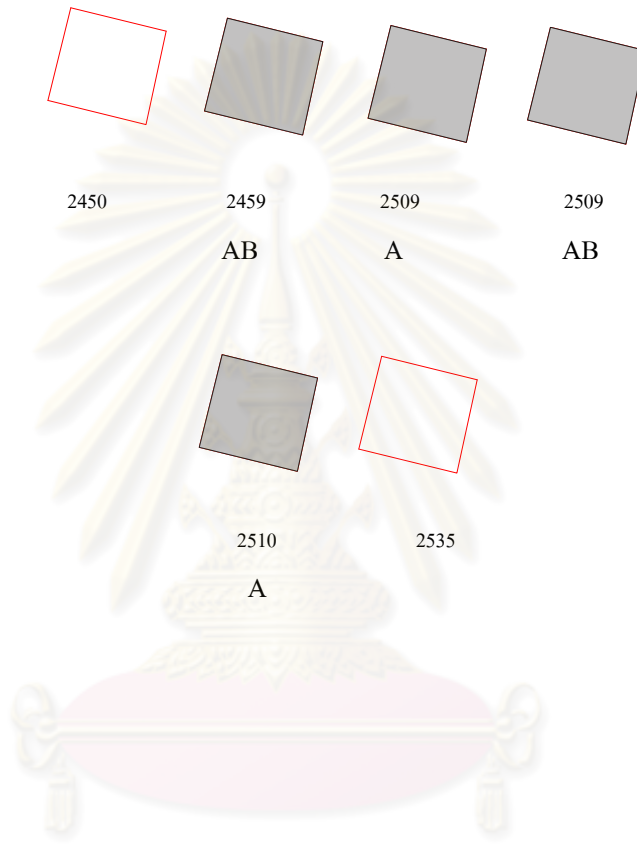


4.2

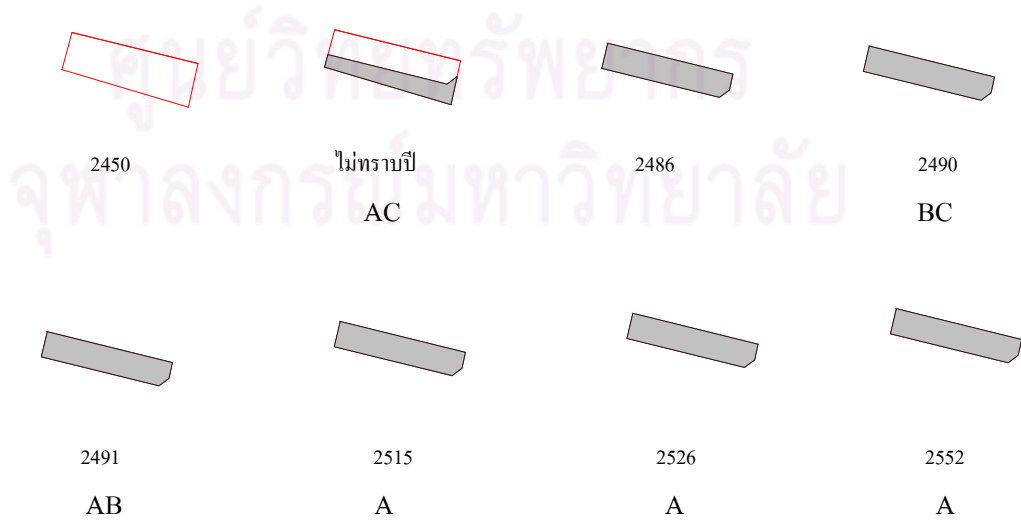


ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

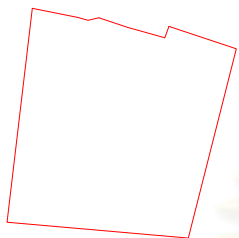
แปลงที่ 6



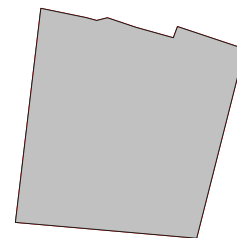
แปลงที่ 7



6.2.8 ส่วนที่ 8

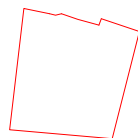


2450



2535

ไม่เปลี่ยนแปลงการถือครอง

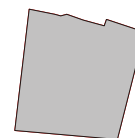


2450



2505-2509

ไม่เปลี่ยนแปลงการถือครอง



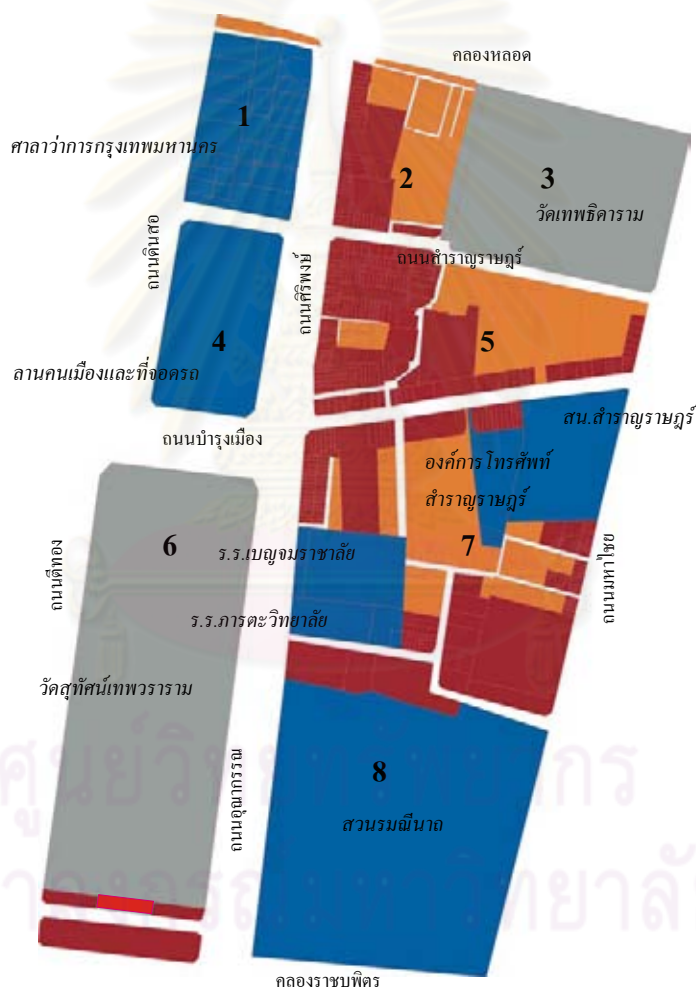
2535

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

6.2.9 การใช้ที่ดิน(Landuse)ปัจจุบัน ในพื้นที่ศึกษา

การถือครองที่ดินของแต่ละส่วน ในพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินพบว่ามี การเปลี่ยนแปลงได้แก่ ส่วนที่ 1 ส่วนที่ 2 ส่วนที่ 4 ส่วนที่ 5 ส่วนที่ 7 และไม่มี การเปลี่ยนแปลงได้แก่ ส่วนที่ 3 ส่วนที่ 8

โดยพบว่า มีการใช้ที่ดินในปัจจุบัน ทั้ง 8 ส่วน ประกอบด้วย 4 ประเภท คือ ที่ดินใช้เพื่อ การศาสนา ที่ดินใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม ที่ดินใช้เพื่อสถาบันราชการ การสาธารณูปการ สาธารณูปโภค ที่ดินใช้เพื่ออยู่อาศัย



- ที่ดินใช้เพื่อการศาสนา
- ที่ดินใช้เพื่อการพาณิชย์กรรม
- ที่ดินใช้เพื่อสถาบันราชการ การสาธารณูปการ สาธารณูปโภค
- ที่ดินใช้เพื่อการอยู่อาศัย



แผนที่ 13 แสดงการใช้ที่ดินปัจจุบัน(พ.ศ.2553)ในพื้นที่ศึกษา
บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า
ที่มา: จากการสำรวจของผู้วิจัย

6.3 สรุปผลการศึกษาและวิเคราะห์

ตารางที่ 10 การวิเคราะห์รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน

แปลงที่	รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน							
	A	AB	ABC	B	BC	AC	C	ไม่ทราบข้อมูล
ส่วนที่ 1		22						
ส่วนที่ 2								
1.1	1	2					1	
1.2		3		1			1	1
1.3		2		1			2	
2.1	3	5		2		2	2	
2.2	6	6		4		1	1	
3.1		1				1	3	
3.2	4	3		2		1		
4.1	4	6		4		2	2	
4.2	1	1				2		
5								
6และ7	3	5		4		1		
ส่วนที่ 3	ไม่เปลี่ยนแปลง							
ส่วนที่ 4	1	1						
ส่วนที่ 5								
1.1	2	2	2	1		3	4	
1.2	3	9		8			1	
2.1	4	3	1	2			1	
2.2	6	6		5				
2.3	3	1						
2.4	4	3		2				
3.1	3	5	2	3			2	
3.2	4	5		1		1		
3.3	2	1	1				1	
4	2	6	1	3			3	

แปลงที่	รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน							ไม่ทราบข้อมูล
	A	AB	ABC	B	BC	AC	C	
5	ไม่เปลี่ยนแปลง							
6.1	4	11		5			1	
6.2	2	4		4			1	
7.1		1	1	1				
7.2	3	6		5			1	
8.1	4	7		6			1	
8.2	3			1				
8.3	2	2		2				
8.4	4	2				1	1	
9	4	1		1		2	1	
10	3	8		4				
ส่วนที่ 6	ไม่เปลี่ยนแปลง							
ส่วนที่ 7								
1.1			2			5	3	
1.2	2						1	1
2.1	3	1	1			1	1	
2.2	3	1				2		
2.3	3	2				1	1	
2.4		2	1				1	1
2.5	1	6				1	2	1
2.6	1	2	1				2	1
2.7	2	2						
2.8		2	1			1	2	1
2.9	1	3		2			1	
2.10	1	3		1			1	
2.11		5		2			1	
2.12		6		1				
2.13	1	1	1	1	1			

แปลงที่	รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน							ไม่ทราบข้อมูล
	A	AB	ABC	B	BC	AC	C	
3	2	1				2	2	
4.1	4	1					1	
4.2	2	1						
6	2	2						
7	3	1			1	1		
ส่วนที่ 8	ไม่เปลี่ยนแปลง							
รวม คิดเป็น (ร้อยละ)	116 (30)	182 (45)	15 (3.8)	31 (8)	2 (1)	17 (4.2)	24 (6)	5 (2)

จำนวนแปลงที่ดิน ในพื้นที่ศึกษาทั้งหมด 396 ราย โดยมีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน จำนวน 392 ราย และ ไม่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน จำนวน 4 ราย

จากตารางที่ 10 การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมีหลายรูปแบบ พบว่า การเปลี่ยนผู้ถือครองที่ดินและมีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน มีมากที่สุด ได้แก่ ขาย 16 ถอน คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาเป็นการเปลี่ยนผู้ถือครองที่ดิน ได้แก่ โอนมรดก ให้ คิดเป็นร้อยละ 30 และพบน้อยที่สุด เป็นการเปลี่ยนแปลงโดยมีค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและเปลี่ยนรูปแบบที่ดิน ได้แก่ แบ่งเช่า คิดเป็นร้อยละ 1 สำหรับการเปลี่ยนแปลงโดยทำให้เปลี่ยนรูปแบบที่ดิน ได้แก่ แบ่งขาย แบ่งเช่า แบ่งให้ แบ่งแยก คิดเป็นร้อยละ 15

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ จากพื้นที่ศึกษามีการเปลี่ยนแปลงในประเด็นที่สำคัญ 3 เรื่อง คือ

1. ผู้ถือครองที่ดิน พบว่ามีการเปลี่ยนแปลง เดิมที่พระมหากษัตริย์และที่พระราชวงศ์ มีเปลี่ยนแปลงเป็นที่บุคคล และที่ดินบุคคล เดิมที่ราชการเปลี่ยนชื่อผู้ปกครองดูแลและการใช้งาน เดิมที่ราษฎรเปลี่ยนเป็นที่ราชการ หรือถือครองโดยหน่วยงานของราชการ

2. ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงโดยมีค่าตอบแทน ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินพ.ศ. 2444 จนถึงปัจจุบันตลอดต่อเนื่อง โดยการขาย แบ่งขาย เช่า จำนอง ซึ่งเป็นค่าตอบแทนการถือครองที่ดินระหว่างผู้ให้กับผู้รับ

3.รูปแบบแปลงที่ดิน พบว่ามีการเปลี่ยนแปลงแปลงที่ดินจากแปลงแม่ คือ การเปลี่ยนจากแปลงใหญ่แล้วแบ่งแยกเป็นแปลงเล็ก และการเปลี่ยนจากแปลงเล็กแล้วรวมแปลงใหญ่ขึ้น

เมื่อนำทั้ง 3 เรื่องคือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและรูปแบบแปลงที่ดิน มาวิเคราะห์จึงทำให้เห็นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน พบว่ามี 7 รูปแบบ ได้แก่ 1.เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนแปลงที่ดิน (ABC) 2.เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนแปลงที่ดิน(AC) 3. เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนแปลงที่ดิน(A) 4.ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนแปลงที่ดิน(BC) 5.ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนแปลงที่ดิน (B) 6.ไม่เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนแปลงที่ดิน (C) 7.เปลี่ยนผู้ถือครองมีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนแปลงที่ดิน (AB)

ตารางที่ 11 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงปี

ปีที่เปลี่ยนแปลง การถือครองที่ดิน พ.ศ.	รูปแบบของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน							ไม่ทราบ ข้อมูล
	A	AB	ABC	B	BC	AC	C	
2444-2454	3			1				
2455-2465	13	16		12		1	3	
2466-2476	11	18	1	13		2	5	1
2477-2487	17	32		11		8	4	4
2488-2498	15	36	4	19	2	3	7	
2499-2509	25	40	2	5		3	2	1
2510-2520	13	14	1	8		2	4	
2521-2531	7	13		6		5	8	
2532-2542	2	7		1		2	3	
2543-2553	10	10		2		4	2	
ไม่ทราบปี	3		7			2	9	

จากตารางที่11 รูปแบบการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในแต่ละช่วงปี โดยการแบ่งช่วงปีทุกๆสิบปี เริ่มตั้งแต่ปีพ.ศ.2444 จนถึงพ.ศ. 2553 พบว่าการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมากที่สุดคือช่วงปี พ.ศ.2488-2498 รองลงมาคือช่วงปีพ.ศ.2499-2509 และที่มีการเปลี่ยนแปลงน้อย

ที่สุด คือช่วงปีพ.ศ.2444-2454 และพบว่าในช่วงปีที่มีการเปลี่ยนแปลงมากที่สุด โดยการเปลี่ยนผู้ถือครองที่ดินและมีค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน

ดังนั้นสรุปได้ว่าการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ จากพื้นที่ศึกษานับตั้งแต่ปีพ.ศ.2444 จนถึงพ.ศ.2553 พบว่าในช่วงปีที่เริ่มออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน ตามประกาศออกโฉนดที่ดินปีพ.ศ.2444ในสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นครั้งแรกในประเทศไทย จึงเกิดการทำธุรกรรมที่ดินขึ้นนับจากนี้ตลอดมาจนกระทั่งสมัยปลายรัชกาลที่ 8 ถึง 9 พบว่าการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินมากที่สุด โดยเป็นช่วงเวลาหลังจากสิ้นสุดสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้มีการลงทุนและเกิดธุรกรรมที่ดินเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีกฎหมายที่ดินพ.ศ.2496 ซึ่งถือว่าเป็นต้นแบบของกฎหมายที่ดินที่ใช้มาถึงปัจจุบัน



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 7

บทสรุป

การถือครองที่ดินของประเทศไทยก่อนออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.2444 มีตั้งแต่สมัยสุโขทัย ตามหลักศิลาจารึกว่า “ไพร่ฟ้าหน้าใส ลูกเจ้าลูกขุนผู้ใดแล ล้มตายหายกว่า หย่าเรือนพ่อเชื้อเลือดกำนังข้างขอ ลูกเมียเหยียช้าว ไพร่ฟ้าข้าไท ป่าหมากป่าพลู พ่อเชื้อมันไว้แก่ลูกมันสิ้น”¹ หมายความว่า ใครก่อนสร้างให้เป็นมรดกตกทอดไปสู่ทายาท ด้วยการลงทุน ลงแรงทำประโยชน์ที่ดิน เนื่องจากที่ดินจำนวนยังมีน้อยเมื่อเทียบกับปริมาณที่ดิน ราษฎรไทยถือครองที่ดินด้วยวิธีการจับจองที่ดิน โดยการลงแรงหักร้างถางพง ที่รกร้างว่างเปล่าให้เป็นที่นา ที่สวนแล้วจึงแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ เพื่อออกหนังสือสำคัญที่อนุญาตให้ครอบครองที่ดิน ได้แก่ ใบเหยียบย่ำ ตราจอง ตราแดง ซึ่งไว้สำหรับเสียภาษีอากรเข้ารัฐ ราษฎรจะได้รับหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นการชั่วคราวตามอายุของหนังสือ คือ ผู้ได้รับใบเหยียบย่ำมีอายุเข้าทำกิน 1 ปี ทั้งนี้รัฐต้องการให้ราษฎรทำประโยชน์บนที่ดินอย่างต่อเนื่อง ห้ามละทิ้งกินระยะเวลาที่กำหนด คือ ตราแดงมีกำหนดห้ามละทิ้งติดต่อกันเกิน 9 ปี สมัยอยุธยา ภายใต้การปกครองที่ถือตามกฎหมายตราสามดวง กำหนดว่า “ที่ในแว่นแคว้นกรุงเทพพระมหานครศรีอยุธยาหาดีลกภพนพรัตน์ราชธานีบุรีรัมย์ เป็นที่แห่งพระเจ้าอยู่หัว หากให้ราษฎรทั้งหลายผู้เป็นข้าแผ่นดินอยู่ จะได้เป็นที่ราษฎรหามิได้”² หมายความว่า ที่ดินในพระราชอาณาจักรทั้งหมดเป็นของพระมหากษัตริย์แต่เพียงผู้เดียว ห้ามราษฎรซื้อขายกัน ผู้ใดเข้าจับจองถือครองที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากพระมหากษัตริย์ ซึ่งต้องเป็นที่ดินที่ทางการระบุไว้เป็นที่สำหรับราษฎรทำกินและอยู่อาศัย สมัยกรุงรัตนโกสินทร์ การถือครองที่ดินมีความสำคัญมากขึ้น ด้วยการนำ ตราแดง มาใช้ซื้อขายที่ระหว่างกันเนื่องด้วยในรัชกาลที่ 4 เป็นปีที่มีการทำสนธิสัญญาเบาว์ริง ทำให้มีความต้องการที่ดินเพื่อการผลิต นอกจากจะใช้เพื่อการบริโภคใน

¹ ธรรมศักดิ์ ชนะ, “วิวัฒนาการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย,” ใน ที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดี 20 กันยายน 2544, (กรุงเทพฯ: หจก.ป. สัมพันธ์พาณิชย์, 2544.), หน้า 61

² ร. แลงการ์ด, คำสอนชั้นปริญญาโท ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย กฎหมายที่ดิน (กรุงเทพฯ: ม.ธรรมศาสตร์, 2483), หน้า 16

ครอบครัว ดังนั้นที่ดินจึงมีมูลค่า เพราะใช้ที่ดินเพื่อปลูกข้าว ส่งมาขายในกรุงเทพฯ ความต้องการที่ดินของชาวต่างชาติ ที่ให้ถือครองที่ดินตามเงื่อนไขต้องอยู่เมืองไทยครบ 10 ปี โดยที่ดินที่จะซื้อต้องพันแนวกำแพงพระนครออกไป 200 เส้น (4 ไมล์) หากอยู่ไม่ครบ 10 ปี แล้วต้องการซื้อที่ดิน ชาวต่างประเทศผู้นั้นต้องได้รับอนุญาตจากเสนาบดีก่อน ถ้าต้องการซื้อ-เช่า ที่สวน ที่นา นอกกำหนด 200 เส้น แต่อยู่ในระยะแห่งการพายุเรือ 24 ชั่วโมง ก็เช่า หรือซื้อได้ทุกขณะ โดยได้รับพระบรมราชานุญาตจากพระมหากษัตริย์ จึงทำให้เกิดการซื้อ ขาย เช่า จำนวนที่ดินที่ทางการอนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์ได้ ก่อให้เกิดเป็นธุรกิจที่นิยมอย่างมากของกลุ่มเจ้าของที่ดิน ยกเว้นที่หลวงหวงห้ามไว้ใช้ในราชการ โดยใช้เพียงหนังสือสำคัญที่ได้รับอนุญาตให้ครอบครองที่ดินจากทางการเป็นหลักฐานในการซื้อ ขาย กัน แต่พบว่าหนังสือสำคัญดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาการอ้างสิทธิ์ที่ดินทับซ้อนกล่าวคือ หนังสือสำคัญที่ทางการออกให้แต่ละรายมีทับซ้อนกัน จึงเกิดปัญหาการถือครองที่ดินมาจนถึงรัชกาลที่ 5

ด้วยปัญหาของหนังสือสำคัญที่ดินที่ดินแบบเดิม สำหรับอนุญาตให้ผู้ใช้ได้รับมีสิทธิครอบครองที่ดินและเพื่อเก็บภาษีอากรที่ดิน พบว่าหนังสือสำคัญที่ดินขาดรายละเอียดที่สำคัญเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน คือ รูปแผนที่แปลงที่ดินหรือรูปแปลงที่ดินเพื่ออ้างอิงขอบเขตที่ดิน และการจดทะเบียนที่ดินสำหรับเจ้าที่ดินเพื่อจดบันทึกการทำธุรกรรมที่ดินของผู้ถือครองที่ดิน จึงเป็นสาเหตุสำคัญของการวิวาทเรื่องที่ดิน ดังนั้นเป็นที่มาของการออกโฉนดที่ดินในปีพ.ศ.2444 ในสมัยรัชกาลที่ 5 โดยการประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่า ร.ศ. 120(พ.ศ.2444) เป็นแห่งแรกของประเทศไทย ด้วยวิธีการสำรวจรังวัด ตามมาตรฐานสากลและการจัดทำแผนที่ระวางในพื้นที่ที่มีการออกโฉนดที่ดิน เพื่อการจัดทำระวางแผนที่แต่ละตำบล อำเภอจังหวัดครอบคลุมพื้นที่ทั้งหมดใช้อ้างอิงหลักหมุด ให้ข้อมูลที่ได้มีความแม่นยำถูกต้อง ผลที่ได้คือโฉนดที่ดินอย่างใหม่พ.ศ.2444 หรือ โฉนดแผนที่ แสดงรูปแปลงที่ดินและสารบาญการแก่ทะเบียนที่ดินรวมทั้งชื่อเจ้าของที่ดิน ที่ตั้ง ขนาดที่ดิน ปีที่ออกโฉนดที่ดิน ฉะนั้นโฉนดที่ดินพ.ศ.2444 เป็นการรับรองกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างถาวร จึงส่งผลให้เกิด ธุรกรรมที่ดินนับจากนี้เป็นต้นไป จึงเห็นได้ว่าการถือครองที่ดินได้เปลี่ยนแปลงจากเดิม คือที่ดินเป็นของไทยเป็นที่ดินของพระมหากษัตริย์ เมื่อแบ่งออกเป็นหลวงไว้ใช้ในราชการและที่หลวงอนุญาตให้ราษฎรถือกรรมสิทธิ์ โดยได้รับโฉนดที่ดินไว้เป็นเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมาย ทำให้เกิดกลุ่มผู้ถือครองที่ดินหลายกลุ่มทั้งที่ถือ

ในนามบุคคลและนามสถานที่ พบว่า มี 7 กลุ่มคือ ที่หลวงไว้ใช้ในราชการ ที่พระมหากษัตริย์และพระราชวงศ์ ที่ราษฎร ที่ศาสนสถาน ที่บริษัท กงสุล ที่ตลาดโรงบ่อน ที่พระคลังข้างที่

หลังจากปีพ.ศ.2444 จนถึงปัจจุบัน ที่มีการออกโฉนดแผนที่พบว่า ความต้องการออกโฉนดที่ดินของราษฎรมีมากขึ้นในขณะเดียวกันทางการก็เร่งดำเนินการออกโฉนดอย่างต่อเนื่องแต่ไม่ทันต่อความต้องการ จึงอนุญาตให้ใช้ ตราจอง ตราแดง ทดแทนโฉนดแผนที่ก่อน เพราะโฉนดแผนที่จะให้ผู้ถือครองที่ดินที่มี ตราแดง ตราจองเป็นผู้ทำกินอยู่ก่อน สามารถนำหนังสือสำคัญมาเปลี่ยนเป็นโฉนดแผนที่ ดังนั้นพัฒนาการการถือครองที่ดินตั้งแต่ต้นกรุงรัตนโกสินทร์มาถึงรัชกาลที่ 6 มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมากคือช่วงรัชกาลที่ 5 ถึงรัชกาลที่ 6 เป็นช่วงสำคัญอย่างยิ่งต่อการถือครองที่ดินของคนไทย เพราะหลังจากคนไทยได้รับกรรมสิทธิ์อย่างถูกต้อง ทั้งรัฐและราษฎรก็แสวงหาประโยชน์จากที่ดิน

นับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 ที่หลวงที่ใช้ปะปนกันระหว่างที่ดินของแผ่นดินกับที่ดินส่วนพระองค์ จึงแยกออกเป็นที่หลวงที่ใช้ในราชการถือครอง โดยกระทรวง และที่พระคลังข้างที่ใช้ในพระมหากษัตริย์ ในสมัยรัชกาลที่ 6 ที่หลวงใช้ในราชการถือครองแต่ละกระทรวงให้นำมารวมไว้ที่เดียวเป็นที่ราชพัสดุถือครองโดยกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ ต่อมาในปีพ.ศ.2475 สมัยรัชกาลที่ 7 รัฐบาลได้กำหนดให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าทั้งหลายซึ่งไม่ใช่ที่ราชพัสดุให้ถือเป็นที่ดินของรัฐบาล กล่าวคือที่ดินรัฐบาลเป็นกรรมสิทธิ์มากขึ้นแทนที่จะเป็นที่หลวงหรือที่ดินของแผ่นดินจากเดิม

จนกระทั่งสมัยรัชกาลที่ 9 มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินคือได้ตรากฎหมายที่ดินใน พ.ศ.2496 แบ่งที่ดินเป็น 2 ประเภทคือ 1.ที่ดินของแผ่นดินหมายถึง ที่รกร้างว่างเปล่า ที่สาธารณะประโยชน์ ที่ราชการหรือที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะและ 2.ที่ดินของราษฎรหมายถึงที่ดินกรรมสิทธิ์ที่ดินของราษฎร โดยมีฐานะตำแหน่ง ยศ และในปีพ.ศ.2529 ได้จำแนกรายละเอียดของผู้ถือครองที่ดินไว้ 12 ประเภท คือ 1.บุคคลธรรมดา 2.ที่ราชพัสดุ 3.ที่ดินองค์การปกครองท้องถิ่น 4.ที่ดินรัฐวิสาหกิจ 5.ที่ดินเพื่อศาสนา 6.ที่กุศลสถาน 7.ที่ดินสภาภาษาไทย 8.ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ 9.ที่ดินกองลูกเสือ 10.ที่ดินสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 11.ที่ดินสหกรณ์ 12.ที่ดินนิติบุคคล ซึ่งผู้ถือครองที่ดินทั้ง 12 ประเภทจะระบุไว้ในโฉนดที่ดินว่าเป็นเจ้าของที่ดิน จึงแสดงให้เห็นว่ามีการถือ

ครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไปตามบริบทของการปกครอง กิจกรรมการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการบริหารจัดการของรัฐในแต่ละยุคสมัย

การถือครองที่ดินจึงมีความสำคัญต่อคนไทยนับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 4 พบว่า พระองค์ทรงยอมรับกรรมสิทธิ์ส่วนบุคคลเป็นครั้งแรกโดยระบุว่า “หากพระมหากษัตริย์ทรงต้องการที่ดินแปลงใดซึ่งมีคนครอบครองอยู่ก่อนแล้ว พระมหากษัตริย์ต้องให้ค่าตอบแทนแก่ผู้ถือครองเดิม” จากคำกล่าวนี้ นอกจากพระมหากษัตริย์จะรับรองกรรมสิทธิ์ของราษฎรแล้ว ผู้ถือครองที่ดินยังได้รับเงินเป็นค่าตอบแทนการถือครองที่ดินด้วย หลังจากออกโฉนดที่ดิน ระบุรูปแปลงที่ดิน เมื่อมีการขาย แยก แปรแปลงที่ดินขึ้นทุกครั้งจะพบว่าการแบ่งแยกรูปแปลงที่ดินใหม่ตามจำนวนผู้ถือครองที่ดิน เพื่อแยกโฉนดจากแปลงเม้อออกไป ดังนั้นจึงพบว่า การถือครองที่ดินมีประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้อง 3 เรื่อง คือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน กล่าวคือผู้ถือครองที่ดิน หมายถึง ผู้มีกรรมสิทธิ์หวงห้ามที่ดินโดยมีโฉนดที่ดินว่าได้ทำประโยชน์แล้ว แสดงไว้หลักฐาน สามารถจำแนกได้เป็น 4 กลุ่ม 1.หน่วยราชการ องค์กรราชการ รัฐวิสาหกิจ 2. ศาสนสถาน 3.บุคคล(บุคคลธรรมดา) 4. กลุ่มธรรมดา(นิติบุคคล) ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน หมายถึงราคานราคาตามท้องตลาดหรือตกลงกันระหว่างผู้ให้กับผู้รับ และรูปแปลงที่ดิน หมายถึงรูปแผนที่จำลองตามรูปร่างที่ดินด้วยมาตราส่วนต่างๆแสดงไว้ในโฉนดที่ดินเป็นรายแปลง

การเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในประเด็นที่พบทั้ง 3 เรื่อง คือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน และ รูปแปลงที่ดินเพื่อนำมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน โดยใช้โฉนดที่ดินตั้งแต่พ.ศ.2444 ถึงปัจจุบัน ในพื้นที่กรุงรัตนโกสินทร์บริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า เป็นพื้นที่ศึกษา เนื่องจากเป็นพื้นที่ประกอบด้วย ผู้ถือครองที่ดินหลากหลาย ได้แก่ ที่ราชการ ที่พระมหากษัตริย์และที่พระราชวงศ์ ที่ศาสนสถาน ที่ราษฎร

ผลการศึกษาในพื้นที่ศึกษาพบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในประเด็นทั้ง 3 เรื่อง คือ 1.ผู้ถือครองที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงคือ เปลี่ยนทั้งชื่อและโอนเปลี่ยนการปกครองดูแล ดังนี้ เดิมที่พระมหากษัตริย์และที่พระราชวงศ์ เปลี่ยนเป็นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และที่ส่วนพระองค์ เดิมที่ราชการเปลี่ยนเป็นที่ราชพัสดุ และที่ของรัฐหรือหน่วยงานราชการ เดิมที่ศาสนสถานเปลี่ยนเป็นที่ธรณีสงฆ์ และเดิมที่ราษฎรเปลี่ยนเป็นที่บุคคลและนิติบุคคล และ ยังพบว่าการเปลี่ยนแปลงระหว่างผู้ถือครองที่ดิน คือ เดิมที่พระมหากษัตริย์และที่พระราชวงศ์ เปลี่ยนเป็นที่บุคคลจำนวนมาก ที่ราษฎรเปลี่ยนเป็นที่ของรัฐ และการโอนเปลี่ยนนาม การปกครองดูแลระหว่างหน่วยงานของรัฐ คือ เดิมที่

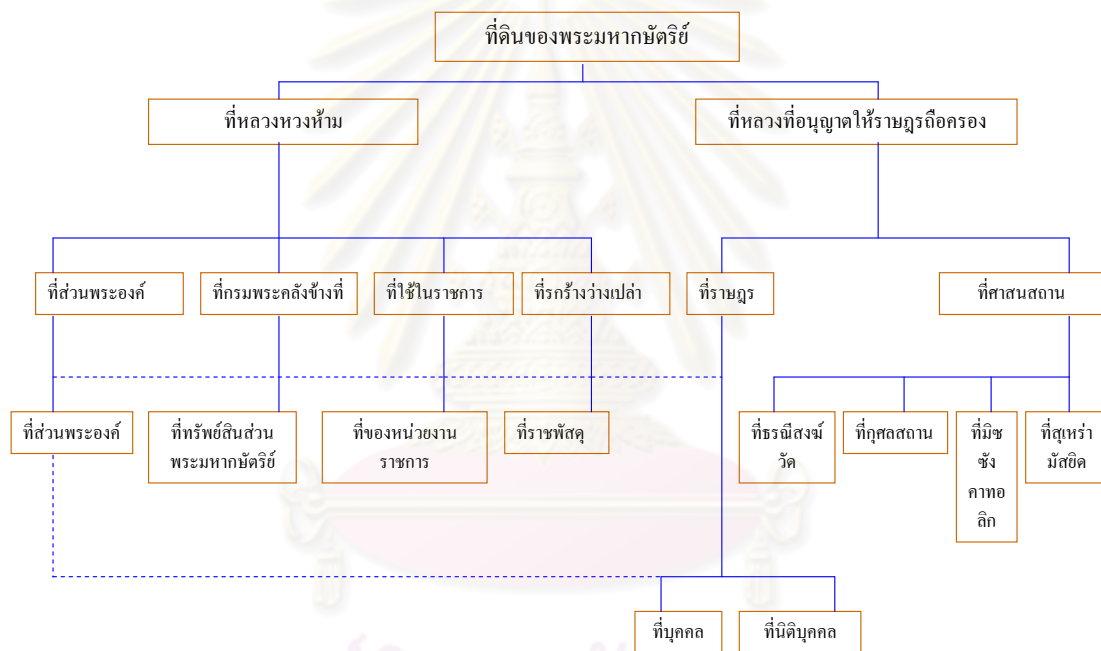
ราชการ โอนเปลี่ยนเป็นที่ราชพัสดุ และ โอนเปลี่ยนเป็นที่ของรัฐในนามของกระทรวง หน่วยงานของราชการต่างๆ 2.ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินที่มีค่าตอบแทน มาตั้งแต่พ.ศ.2444ถึงปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากการทำธุรกรรมที่ดินที่มีค่าตอบแทน ได้แก่ ขาย เช่า จำนอง จำนำ เกิดขึ้นตลอดมา และ3.รูปแปลงที่ดิน มีการเปลี่ยนแปลงคือ เดิมรูปแปลงที่ดินแปลงใหญ่ เปลี่ยนเป็นแปลงเล็ก และ รูปแปลงที่ดินแปลงเล็กแล้วเกิดการรวมแปลงให้ใหญ่ขึ้น

เมื่อนำประเด็นทั้ง 3 เรื่องมาวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน พบว่า มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน 7 รูปแบบ คือ เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครอง มีค่าตอบแทนและไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน ไม่เปลี่ยนผู้ถือครองไม่มีค่าตอบแทนและเปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน เปลี่ยนผู้ถือครองที่ดิน มีค่าตอบแทนการถือครองที่ดินและไม่เปลี่ยนรูปแปลงที่ดิน

สรุปได้ว่าการถือครองที่ดินของไทย เดิมเป็นที่ดินของพระมหากษัตริย์หรือ ที่หลวง แบ่งเป็น 2 ส่วนคือ ที่หลวงหวงห้าม และที่หลวงอนุญาตให้ราษฎรถือครอง จากการศึกษาพบว่า การถือครองที่ดินของไทยเริ่มมีการเปลี่ยนแปลงตั้งแต่ปี โดยมีโฉนดที่ดินเป็นเอกสารแสดงการถือครองที่ดิน นับจากนั้นที่หลวงหวงห้ามได้แบ่งออกเป็น 4 ประเภท คือที่ส่วนพระองค์ ที่พระคลังข้างที่ ที่ใช้ในราชการ และที่รกร้างว่างเปล่า ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินทั้ง 4 ประเภท ทั้งชื่อผู้ถือครองที่ดิน การปกครองดูแลที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน ด้วยการทำธุรกรรมที่ดินลักษณะต่างๆ ได้แก่ เดิมที่ส่วนพระองค์แล้วเปลี่ยนเป็นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่หน่วยงานราชการ เดิมที่พระคลังข้างที่แล้วเปลี่ยนเป็นที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่ของหน่วยงานราชการ เดิมที่รกร้างว่างเปล่าแล้วเปลี่ยนเป็นที่ราชพัสดุ ส่วนที่หลวงอนุญาตให้ราษฎรถือครองที่ดิน แบ่งเป็น 2 ประเภท คือที่ราษฎรและที่ศาสนสถาน ต่อมามีการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ได้แก่ เดิมที่ราษฎรแล้วเปลี่ยนเป็นที่บุคคล และที่ดินบุคคล เดิมที่ศาสนสถานแล้วเปลี่ยนเป็น 4 ประเภทคือ ที่ธรณีสงฆ์วัด ที่กุศลสถาน ที่มิชชังโรมันคาทอลิก ที่สุเหร่ามัสยิด นอกจากนั้นยังพบว่า เดิมที่ราษฎรแล้วเปลี่ยนเป็นที่หน่วยงาน

ราชการ ที่ทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เดิมที่ส่วนพระองค์แล้วเปลี่ยนเป็นที่ราษฎร ทั้งบุคคลและหรือนิติบุคคล ดังแสดงในรูปที่ 22

ดังนั้นการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯตั้งแต่พ.ศ.2444 ถึงปัจจุบัน ใน3 เรื่องคือ ผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน ซึ่งมีผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินหลายรูปแบบ โดยลักษณะการถือครองที่ดินมีความแตกต่างกันตามช่วงยุคสมัย



รูปที่22 ผังสรุปแสดงการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน(ที่มา: ผู้วิจัย)

ข้อเสนอแนะ

การศึกษาการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ โดยใช้โฉนดที่ดินเป็นเครื่องมือในวิธีการดำเนินการศึกษา ซึ่งเป็น โฉนดที่ดินเก่าตั้งแต่ปี พ.ศ.2444 จนถึงปัจจุบัน จึงมีอายุเกิน100 ปีขึ้นไป กรมที่ดินได้เก็บรวบรวมไว้ที่ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพฯ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ทำให้ข้อมูลของโฉนดที่ดินเก่าบางส่วน(บางแปลง)ไม่พบ ด้วยมีสาเหตุหลัก 3 ประการ คือประการแรก

คือการทำลายโหนดเก่าบางส่วนโดยกรรมที่ดิน (ทำทุกๆ10ปี) ประการสอง คือการโอนย้ายฐานข้อมูล และเก็บรักษาไปไว้ยังหน่วยงานอื่นๆแทน ประการสามคือ นโยบายการบริหารจัดการของกรรมที่ดินในการเผยแพร่ข้อมูล และเก็บรักษาเพื่อทำฐานข้อมูลที่ดิน ดังนั้นจึงเป็นข้อจำกัดของการวิจัย ในการสืบค้นข้อมูลจากโหนดเก่า บางแปลงที่มีจำนวนข้อมูลไม่มากนัก โดยผู้วิจัยจึงใช้วิธีการสืบค้น เทียบเคียงกับชุดข้อมูลแปลงที่ดินอื่นๆที่พบ อาทิเช่น ข้อมูลแปลงที่ดินจากฝ่ายสำรวจจริงวัด ของกรรมที่ดิน โดยได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากเจ้าหน้าที่กรรมที่ดิน

การศึกษาคั้งนี้มุ่งศึกษาถึงประเด็นที่สำคัญของการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินใน 3 เรื่องคือผู้ถือครองที่ดิน ค่าตอบแทนการถือครองที่ดิน และรูปแปลงที่ดิน สามารถอธิบายกระบวนการเปลี่ยนแปลงทั้ง 3 เรื่องในระดับหน่วยย่อยของการเปลี่ยนแปลง (Micro Transformation) ได้ ซึ่งพบว่ามีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ พื้นที่ศึกษาบริเวณถนนบำรุงเมือง สำราญราษฎร์ เสาชิงช้า โดยผู้วิจัยขอเสนอแนะให้ผู้สนใจในสาขาที่เกี่ยวข้อง สามารถศึกษาต่อยอดในประเด็นเรื่องรูปร่างอาคาร มีความสัมพันธ์กับการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินอย่างไร โดยนำข้อค้นพบจากการศึกษาวิจัยครั้งนี้เป็นฐานข้อมูลเพื่อการค้นคว้าต่อ ด้วยวิธีการดำเนินการศึกษาเดียวกับงานวิจัยชิ้นนี้ โดยใช้โฉนดที่ดินเป็นเครื่องมือหลัก เนื่องจาก โฉนดเก่าที่พบจากกรรมที่ดิน จะแสดงรูปร่างอาคารบนแปลงที่ดินไว้ด้วย ร่วมกับวิธีการสำรวจ รั้ววัดรูปร่างอาคารปัจจุบัน ภาคสนามในพื้นที่ศึกษา จะสามารถเห็นถึงพัฒนาการของรูปร่างอาคารซึ่งมีความสัมพันธ์ หรือเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดิน ดังนั้นจึงน่าจะเป็นงานวิจัยที่ขยายรายละเอียดอีกหลากหลายประเด็นในเรื่องการเปลี่ยนแปลงการถือครองที่ดินในกรุงเทพฯ ในระดับหน่วยย่อยของการเปลี่ยนแปลง (Micro Transformation) เป็นวิธีการศึกษาที่ต่อยอดจากงานศึกษาครั้งนี้ สามารถใช้เป็นฐานข้อมูลในการวิเคราะห์เรื่องรูปแบบเมือง กรุงเทพฯต่อไป

รายการอ้างอิง

ภาษาไทย

กนิษฐา ชิตช่วง. สิทธิของราษฎรไทยในการใช้ประโยชน์และเป็นเจ้าของที่ดินพ.ศ.2444-2468:ศึกษากรณี ที่ราบลุ่มแม่น้ำเจ้าพระยาตอนล่าง. วิทยานิพนธ์ปริญญาคุยฎีบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2547.

ฉัตรทิพย์ นาคสุภาและสุธี ประศาสน์เศรษฐ. ระบบเศรษฐกิจไทยค.ศ.1851-1950. ใน เศรษฐศาสตร์กับประวัติศาสตร์ไทย. หน้า 170-190. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์สร้างสรรค์, 2524

ชลลดา วัฒนศิริ. พระคลังข้างที่กับการลงทุนธุรกิจในประเทศไทยพ.ศ.2433-2475. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2529.

ชัย เรื่องศิลป์. ประวัติศาสตร์ไทยสมัยพ.ศ.2352-2453 ด้านเศรษฐกิจ. กรุงเทพฯ:บ. โรงพิมพ์ไทยวัฒนาพานิช จำกัด, 2541.

ชัย เรื่องศิลป์. ประวัติศาสตร์ไทยสมัยพ.ศ.2352-2453 ด้านสังคม. กรุงเทพฯ:บ้านเรื่องศิลป์, 2517.

ชูศรี มณีพุกภัย และเฉลิมพจน์ เอี่ยมกมลลา ผู้แปล, สุภาภรณ์ จรัสพัฒน์ ชิโกโตมิ บรรณาธิการแปล. การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจในประเทศไทย 1850-1970. กรุงเทพฯ:มูลนิธิโตโยต้าประเทศไทย, 2552.

ทวีศิลป์ สืบวัฒนะ. การผลิตและการค้าข้าวในภาคกลาง ตั้งแต่รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 จนถึง รัชสมัยพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 7 (พ.ศ. 2411-2475). วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2521.

ที่ดิน,กรม. 100ปีกรมที่ดิน วิวัฒนาการการออกโฉนดที่ดินและงานทะเบียนที่ดิน กรุงเทพฯ: ชุมชนมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย, 2543.

ที่ดิน,กรม. กระทรวงมหาดไทย.วารสารที่ดินฉบับพิเศษ91 ปีกรมที่ดิน 17 กุมภาพันธ์ 2535. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย, 2535.

ที่ดิน,กรม. รวมบทความกรมที่ดิน 100 ปี กรมที่ดิน. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด , 2543.

ที่ดิน,กรม. ที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน วันพฤหัสบดีที่ 20 กันยายน พุทธศักราช 2544. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด , 2543.

ที่ดิน,กรม สำนักงานการออกหนังสือสำคัญ ,เอกสารประกอบการบรรยาย เรื่อง การฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการรังวัดทำแผนที่ 15 กันยายน 2550 ณ มหาวิทยาลัยทักษิณ สงขลา[ออนไลน์],ไม่ระบุวันที่.แหล่งที่มา

:<http://www.dolsongkhla.go.th>

ธรรมศักดิ์ ชนะ.วิวัฒนาการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน.ใน หนังสือที่ระลึกพิธีเปิดพิพิธภัณฑ์กรมที่ดิน 20 กันยายน 2540.หน้า 61-82.กรุงเทพฯ:หอจ.ป.สัมพันธ์พาณิชย์,2544.

ธิดา สารยา.ประวัติศาสตร์ชานาสยาม.กรุงเทพฯ: บ.อัมรินทร์พรินต์ติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง จำกัด (มหาชน),2544.

ธนศ อภรณ์สุวรรณ.กำเนิดและความเป็นมาของสิทธิมนุษยชน. กรุงเทพฯ : โครงการจัดพิมพ์คบไฟ,2549.

นพรัตน์ นุสสรธรรม.การปฏิรูปกฎหมายที่ดินในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว. วิทยานิพนธ์ปริญญาโท สาขาวิชาประวัติศาสตร์คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย , 2520.

เน่งน้อย ศักดิ์ศรี,รศ. ดร.และคณะ.องค์ประกอบทางกายภาพกรุงรัตนโกสินทร์.กรุงเทพฯ โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2534.

เน่งน้อย ศักดิ์ศรี,ศ.ม.ร.ว.และคณะ.พระราชวังและวังในกรุงเทพฯ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2525.

นิธิ ลิศนันท์. บทความเรื่อง เอกสารบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินในกรุงเทพฯร.ศ.118-120(พ.ศ.2442-2444).เสนอในงานสัมมนาวิชาการ สาธารศาสตร์ครั้งที่ 11ปีพ.ศ.2450.

บัณฑิต จุลาสัย และคณะ.รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์โครงการแผนที่บริเวณกรุงเทพฯพ.ศ.2450-พ.ศ.2475:การรวบรวมและการจัดระบบฐานข้อมูลเพื่อการศึกษาสถาปัตยกรรมและเมืองกรุงเทพฯ.สนับสนุนโดยสำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย(ส.ก.ว.),กรุงเทพฯ,2550.

บัณฑิต จุลาสัย, เท็ดศักดิ์ เตชะกิจจระและวิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ.สามแพรง สามรูปแบบการแปรร่างเมืองใน สาธาตร์ ฉบับที่ 6.หน้า 34-52.กรุงเทพฯ :บ.ศูนย์ถ่ายอินเตอร์ จำกัด ,2546

ปิยนาด บุนนาค.สำเพ็ง:ประวัติศาสตร์ชุมชนชาวจีนในกรุงเทพมหานคร.ใน สุภางค์ จันทวานิช, บรรณาธิการ, สำเพ็ง ประวัติศาสตร์ชุมชนชาวจีน ในกรุงเทพฯ . หน้า 1-22.กรุงเทพฯ: เลคแอนด์ ฟาวด์เท่น พรินต์ติ้ง จำกัด,2549.

บุปผานุก สุวรรณมาศ. การสร้างบ้านแปลงเมืองรัตน โกสินทร์ กรุงเทพฯ: โครงสร้างเมืองทางด้าน
 ประโยชน์ ใช้สอย 2325-2525. วารสารธรรมศาสตร์. ปีที่11 เล่มที่1(มีนาคม 2525): หน้า
 19-37.

ผุสดี ทิพทัสและมานพ พงศทัต. บ้านในกรุงเทพฯ. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
 ,2525.

ผาสุก พงษ์ไพจิตร และคริส เบเกอร์. เศรษฐกิจการเมืองไทยสมัยกรุงเทพฯ. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์
ซิลค์เวอร์ม, 2546.

พอพันธ์ อูยานนท์. สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับบทบาทการลงทุนทางธุรกิจ
โครงการเมธีวิจัยอาวุโส สกว.ศ.ดร. ผาสุก พงษ์ไพจิตร. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยสุโขทัย
ธรรมมาธิราช, 2549.

พรทวี สุปิ่นฉานนท์. การจัดการอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญา
มหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร, 2542.

พีรศรี โปวาทอง. พัฒนาการทางขอบเขตและลักษณะทางกายภาพกรุงรัตน โกสินทร์ในรอบสอง
ศตวรรษ. วารสารสมาคมประวัติศาสตร์(ฉบับที่32:พุทธศักราช2553) : หน้า 1-35.

มานพ พงศทัต. กลยุทธ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์2. กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2536.
 มั่นทนา ชุ่มผล. โฉมหน้าที่ดินฉบับแรกของไทยเป็นของพระพุทธเจ้าหลวง. ศิลปวัฒนธรรม ปีที่24
ฉบับที่3 (มกราคม 2546): หน้า 62-67.

เยาวรัตน์ พุฒิมานรดีกุล. การเปลี่ยนแปลงของกรุงเทพฯในช่วง ร.5-ร.7และผลกระทบทางสภาวะ
แวดล้อมต่อประชาชน. วิทยานิพนธ์ปริญญามหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษร
ศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2527.

ราชบุรีดิเรกฤทธิ์, พระเจ้าบรมวงศ์เธอกรมหลวง. เปิดพระรูปเล็กเซอร์กฐนหมายที่ดินและกฎหมายฝั้ว
เมีย. ใน หนังสืองานพระราชทานเพลิงพระศพ มจ. วิมาวาทิตย์ รัชพัฒน์ ณ สุสานวัดเทพศิรินท
ราวาส วันที่16 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2502. ไม่ทราบสถานที่พิมพ์ ,ม.ท.ท.ม.ท.ป.

ร. แลงการ์ด. คำสอนชั้นปริญญาโท พ.ศ.2483 ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย กฎหมายที่ดิน. กรุงเทพฯ:
พิมพ์ที่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2483.

ระยับศรี กาญจนะวงษ์. การจัดระเบียบการออกโฉนดที่ดินแบบใหม่ ตามประกาศการออกโฉนด
ที่ดิน มณฑลกรุงเก่า ร.ศ.120 (พ.ศ.2444)ใน บุหงา วัฒนะ, บรรณาธิการ, พระพุทธเจ้าหลวง
กับชาวกรุงเก่า. หน้า 32-44. อยุธยา: โรงพิมพ์เทียนวัฒนาอยุธยา, 2541.

- วีระศักดิ์ วิไลสรการ. ปัญหากฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539.
- วรวาทีนิจัญ(สวัสดี),หลวง. คำอธิบายลักษณะที่ดิน. กรุงเทพฯ:มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2457.
- ศักดิ์ ไทยวัฒน์.บทความบางเรื่องเกี่ยวกับที่ดินเรื่อง แผนที่ระวาง. ใน ที่ระลึกในงานพระราชทานเพลิงศพอำมาตย์เอก พระวิสุตรเกษตรศิลป์(ข้า ศาสลิกูปต) ณ สุสานหลวงวัดเทพศิรินทราวาส วันที่ 21 สค.2508.หน้า 15-23.กรุงเทพฯ: ม.ป.ท,2508.
- ศุภรัตน์ เลิศพาณิชย์กุล.อยู่อย่างไร ระบุพื้นฐานในสังคมไทยสมัยจารีต.กรุงเทพฯ: บ.นานมีบุ๊คส์จำกัด,2544.
- ศุภรัตน์ เลิศพาณิชย์กุล.ฐานันดรศักดิ์ ใน เถลิง จันปฐมพงศ์, บรรณาธิการ, ประวัติศาสตร์สังคมไทย,นนทบุรี:สำนักพิมพ์เสถียรไทย,2520
- สมพร ทองสารี.ผลกระทบจากการตัดถนนในกรุงเทพฯในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว(พ.ศ.2411-2453):ศึกษาเฉพาะกรณีการตัดถนนในกำแพงพระนครด้านเหนือ และด้านใต้พระนคร.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยศิลปากร ,2526.
- สุนทรีย์ อาสะไวย์.สถานภาพของความรู้เกี่ยวกับการพัฒนาการของระบบกรรมสิทธิ์ที่ดินของไทย. 30ปีสถาบันไทยคดีศึกษา.หน้า166-178.กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2544.
- สุนทรีย์ อาสะไวย์.ประวัติคลองรังสิต:การพัฒนาที่ดินและผลกระทบต่อสังคม พ.ศ.2431-2475. กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์,2530.
- สุวิทย์ ชีรสาศวัต. ประวัติศาสตร์เทคโนโลยีการเกษตร,กรุงเทพฯ: สำนักพิมพ์มติชน, 2528.
- สาวิตรี ทัพพะสุด.ความสัมพันธ์ระหว่างชุมชนชาวไทย จีน และตะวันตกในกรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ คณะอักษรศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2527.
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ กษ 4.1 /3 “พระราชบัญญัติที่ดิน ร.ศ.110”
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ ร.5 น.41.1/221 “เรื่องบัญชีรายชื่อเจ้าของที่ดินร.ศ.118-120”
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ ร.5 น.3/52 “ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯร.ศ.120”
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ ร.4 เลขที่117 “เรื่อง พระบรมราชโองการเรื่องพระราชกำหนดว่าด้วยพระราชทานที่บ้านเรือน นา สนวนพ.ศ.2409”
- หอจดหมายเหตุแห่งชาติ (2)มท.0601.1/138 “เรื่องการออกโฉนดที่ดิน”

หอดจดหมายเหตุแห่งชาติ มท.0601.1/388 “คำสั่งกรมทะเบียนที่ดินเรื่องวิธีการทำสัญญาแก่ทะเบียนประเภท จำนำ ขายฝาก แลให้เช่าเฉพาะส่วน พ.ศ.2465”

หอดจดหมายเหตุแห่งชาติ มท.0601.2.2/6 “เจ้าพนักงานออกโฉนดที่ดินกรุงเทพฯ เกี่ยวกับการกำหนดลักษณะที่ดินกับแบบบัญชีต่างๆในงานออกโฉนด”

หอดจดหมายเหตุแห่งชาติ มร. 6 น./182 “การรวบรวมที่หลวงมาขึ้นทะเบียนราชพัสดุ”

อรรถิพย์ เทตสิริ.การถือครองที่ดินในประเทศไทย พ.ศ. 2444-2475 : ศึกษาเฉพาะกรณีมณฑล

กรุงเทพฯ. วิทยานิพนธ์ปริญญาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาประวัติศาสตร์ บัณฑิต

วิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2524.

อคิน รพีพัฒน์.ระบบอุปถัมภ์และโครงสร้างชนชั้นสมัยรัตนโกสินทร์ ตอนต้น.ใน อมรา พงศาพิชญ์ และปรีชา คุวินทร์พันธุ์, บรรณาธิการ, ระบบอุปถัมภ์, (กรุงเทพฯ:สำนักพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2539)

อคิน รพีพัฒน์. สังคมไทยในสมัยต้นกรุงรัตนโกสินทร์(พ.ศ.2325-2416).กรุงเทพฯ: โรงพิมพ์พิมพ์มณศ,2518.

อนุชา กุลวิสุทธิ. ที่ดิน เล่น ลงทุน ทำเงินและหากำไรอย่างชาญฉลาด .กรุงเทพฯ: บ. โรงพิมพ์อักษรสัมพันธ์(1987)จำกัด,2553.

ภาษาอังกฤษ

Terdsak Tachakitkachon. A Comparative Study on Transformation Process of Settlement Process developed from orchard in the Chao Phraya Delta. Doctoral Dissertation . Graduate School of Science and Technology, Kobe University., Kobe, 2005.

ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

นายนิธิ ลิศนันท์ เกิดเมื่อวันที่ 16 ตุลาคม พ.ศ.2516 ที่จังหวัดนครราชสีมา สำเร็จการศึกษา
มัธยมศึกษาตอนปลาย จากโรงเรียนราชสีมาวิทยาลัย พ.ศ.2534 สำเร็จการศึกษาระดับบัณฑิตจาก
สาขาวิชาสถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยรังสิต เมื่อพ.ศ.2539 สำเร็จการศึกษา
ระดับมหาบัณฑิตจากสาขาวิชาการออกแบบชุมชนเมือง คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย พ.ศ.2544 เข้าศึกษาต่อระดับดุษฎีบัณฑิตภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ สาขาวิชา
สถาปัตยกรรม คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย พ.ศ.2549-2552



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย