

การบริหารงานสำนักงานที่ดินจังหวัด

ก่อนที่จะกล่าวถึงการบริหารงานของสำนักงานที่ดินจังหวัด จะได้กล่าวถึง การจัดการเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งมีวิวัฒนาการมาตั้งแต่สมัยกรุงสุโขทัย เรื่อยมาจนถึงสมัย กรุงศรีอยุธยาและกรุงรัตนโกสินทร์ดังนี้

ในสมัยกรุงสุโขทัย เนื่องจากมีอาณาเขตกว้างขวางแต่มีจำนวนพลเมืองไม่มากนัก ที่ดินในสมัยนี้จึงมีลักษณะ เป็นของกลาง ราษฎรทุกคนมีสิทธิที่จะ เข้าครอบครอง ได้ หาก เป็นผู้บุกเบิกถากถาง เก็บผลประโยชน์จากที่นั้น และสามารถคดทอดทางมรดก¹ ได้ และด้วยเหตุที่มีพลเมืองไม่มากนัก ปัญหาการแย่งชิงกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงมีน้อย จึงไม่มีความจำเป็นต้องมีหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

เมื่อกรุงศรีอยุธยาเป็นราชธานี ได้จัดแบ่งองค์การบริหารออกเป็นรูปจตุสดมภ์ คือ เวียง วัง คลัง นา ประจำอยู่ส่วนกลาง การจัดที่ดิน เป็นหน่วยงานขึ้นอยู่กับองค์ การนา ซึ่งต่อมาเรียกว่า ตำแหน่งเกษตรราชการ มีหน้าที่ปักปันเขตที่ดิน

ในแผ่นดินสมเด็จพระรามาธิบดีที่ 1 (พ.ศ. 1903) ได้มีการจัดระเบียบเกี่ยวกับที่ดิน และเก็บภาษีบำรุงท้องที่โดยได้โปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการ ใช้ตราประจำกระทรวง รัตนโกสินทร์ไยคี่ อภัยพิริยะปรากฏมหาพิห มีทั้งหมด 9 ดวง แต่เกี่ยวกับที่ดินมี 2 ดวง คือ ตราเทพยดาทรงเครื่อง ยืนบนแท่นถือเส้นเชือก ใช้ เมื่อไปรังวัด เพื่อทำแผนที่พิพาท กับใช้เมื่อพระราชทานที่ดินแก่ผู้มีบำเหน็จความชอบ และ ตราฉัตรฉัตรรูปพราหมณ์ทรงเครื่อง แยกไถ คราด สำหรับใช้เมื่อออกไปจอง โปเหยียบ

¹

ประมุขศิลาจารึกภาคที่ 1 จารึกกรุงสุโขทัย (งานพระราชทานเพลิงศพพระ-
ราชประสิทธิ์คุณ ๗ สุสานวัดราชธานี จังหวัดสุโขทัย วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2515).

1
ย่า

ในสมัยนี้ที่ดินทั้งปวงพระมหากษัตริย์ทรงเป็นเจ้าของแต่ผู้เดียว กรรมสิทธิ์
ในที่ดินของราษฎรขึ้นอยู่กับ การครอบครอง ถ้าผู้ใดละทิ้งที่ดินนานถึง 10 ปีโดยไม่ได้
ทำประโยชน์ รัฐบาลจะหาผู้อื่น เข้าทำประโยชน์ในที่นั้นแทน แม้จะมีหนังสือสำหรับ
ที่ดินคือ "โฉนด" ก็ตาม แต่ "โฉนด" มิใช่เป็นหนังสือสำหรับยืนยันกรรมสิทธิ์อย่าง
ปัจจุบันนี้ เป็นเพียงสิ่งที่ยืนยันว่า "ผู้นั้นอยู่บ้านนั้น" เท่านั้นเอง และพระมหากษัตริย์²
กำหนดห้ามราษฎรซื้อขายที่ดินแก่กันในระยะแรก ๆ

ในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ตอนต้น ได้มีการออกหนังสือสำคัญให้แก่ราษฎรที่ได้
เข้ายึดครอบครองที่ดิน จะได้โดยรับอนุญาตจากเจ้าพนักงาน เช่น ขอบจับจองมิใช่
เหยียบย่ำหรือตราจองกัณฑ์ หรือ เข้าครอบครองโดยไม่ได้รับอนุญาตกัณฑ์ เมื่อได้เข้าไถ่
สร้างทำประโยชน์จน เป็นที่สวน ที่นา หรือที่บ้านแล้ว เจ้าพนักงานก็จะออกหนังสือสำคัญ
สำหรับที่ดินให้ เป็นหลักฐาน แต่หนังสือสำคัญที่ออกให้ในชั้นนี้มุ่งไปในแง่ภาษีอากรมากกว่า
จะเป็นการทำทะเบียนที่ดิน หรือ เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอย่างโฉนดแผนที่
ในปัจจุบัน จึงมีข้อความไม่กระจ่างและไม่เป็นหลักฐานพอที่จะใช้ยืนยันกันระหว่างคู่พิพาท
ทำให้ไม่สามารถระงับกรณีพิพาทในปัญหา เรื่องกรรมสิทธิ์ได้

สมัยรัตนโกสินทร์ตอนปลายมีการจัดการ เรื่องที่ดินให้เป็นระเบียบมากขึ้น กล่าว
คือใน ร.ศ. 107 (พ.ศ. 2431) ภายหลังจากที่ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้
เปลี่ยนแปลงระเบียบการบริหารราชการแผ่นดินจากระบบเดิมมาสู่ระบบใหม่แล้ว ได้
โอนการจัดงานเกี่ยวกับที่ดินให้อยู่ในหน้าที่ของกระทรวง เกษตรพาณิชย์การ นอกจากนี้ให้
กรมแผนที่จัดการทำและขยายการทำแผนที่ ¹ อีชุดที่ เรียกว่าการ เคซี เกินเซอร์เวย์ เพื่อ

¹
เสริม ศาลิคุปต์, "ประวัติกรรมที่ดิน", วารสารที่ดิน, ฉบับพิเศษครบรอบ 50
ปี (กุมภาพันธ์, 2525), หน้า 3.

²
พระอัยการเบ็ดเสร็จบทที่ 45, 52 และ 54, "กฎหมายตราสามดวง",
เล่ม 3, หน้า 111 และหน้า 115-117.

ให้จำนวนที่ดินในโฉนดใกล้ความจริง และจะได้ไม่ออกโฉนดทับกันในพื้นที่ดินแปลงเดียวกันอย่างการออกตราจอง

ต่อมาทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้จัดการเรื่องการจับจองที่ดินขึ้น โดยออกข้อบังคับว่าด้วยการทวงห้ามที่ดิน ร.ศ. 117 และได้มีประกาศเดินสำรวจสอบสวนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพื่อออกตราจองให้ราษฎรตามแผนที่ซึ่งได้ทำขึ้นแล้ว โดยตราจองที่จะออกให้นี้มีแผนที่แสดง เขตและรูปที่ดินอยู่หลังตราจอง คล้ายกับโฉนดแผนที่ที่ออกอยู่ในปัจจุบัน

ภายหลังทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้จัดการออกโฉนดที่ดินแบบใหม่และทำทะเบียนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยยึดวิธีจัดระเบียบที่ดินของเซอร์โรเบิร์ต ทอร์เรนส์ ซึ่งโฉนดที่ดินที่ทำขึ้นใหม่นี้ไม่ใช่เฉพาะที่นาอย่างเดียว แต่ทำขึ้นเพื่อใช้แก่ที่ดินทุกประเภท ทำขึ้น 2 ฉบับข้อความตรงกัน ฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่กระทรวง อีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ที่ราษฎรผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งนี้ เพราะการส่งต่อหรือโอนกรรมสิทธิ์จะต้องสลักหลังโฉนดบอกการที่ได้ส่งต่อกันนั้นทุกราย โดยทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้จัดการออกโฉนดในอำเภอบางปะอิน โดยประกาศพระบรมราชโองการออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเก่าลงวันที่ 3 พฤษภาคม ร.ศ. 120 ซึ่งถือ เป็นกฎหมายฉบับแรกที่กำหนดอำนาจของเจ้าพนักงานและกำหนดวิธีการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และได้ใช้โฉนดที่ดินนี้เป็นต้นแบบของโฉนดที่ดินในปัจจุบัน

ที่กล่าวมานี้ เป็นวิวัฒนาการของการจัดการ เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประชาชน ตั้งแต่เริ่มต้นจนกระทั่งในปัจจุบัน ต่อไปจะได้กล่าวถึงประวัติความเป็นมาของสำนักงานที่ดินจังหวัด ซึ่งเป็นหน่วยงานที่จะทำการศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการบริหารงาน ความเป็นมาของสำนักงานที่ดินจังหวัด

ในเดือนพฤษภาคม ร.ศ. 120 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ทดลองออกโฉนดที่ดินโดยกำหนดท้องที่อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นแห่งแรกแทนที่จะเลือกมณฑลกรุงเก่า ทั้ง ๆ ที่ที่ดินในกรุงเทพฯ สำคัญกว่าหัวเมือง เป็นเพราะการออกโฉนดที่ดินจำเป็นต้องอาศัยพนักงาน

ปกครองท้องถิ่นด้วย แต่เนื่องจากการจัดการเกี่ยวกับการปกครองในระดับอำเภอและ
 ตำบลในหัวเมืองมณฑลกรุงเทพฯ ยังไม่เรียบร้อยเหมือนหัวเมืองบางมณฑล ที่สำคัญคือ
 ชื่อตำบลในมณฑลกรุงเทพฯ เรียกตามชื่อกำนัน เช่น ตำบลกำนันอิน ถ้าจะออกโฉนด
 ในมณฑลกรุงเทพฯ จะต้องเปลี่ยนและตราชื่อตำบลตามท้องถิ่นก่อน ซึ่งจะทำให้การ
 ออกโฉนดต้องล่าช้าออกไปอีก ส่วนมณฑลกรุงเทพฯ ชื่อตำบลเรียกตามท้องที่อยู่แล้วทุก
 ตำบล ถ้าจะออกโฉนดที่ดินในมณฑลกรุงเทพฯ ก็ก็สามารถดำเนินการได้ทันที¹ ประกอบ
 กับที่แห่งนี้เป็นที่นาตราแดงอยู่แล้ว เป็นส่วนมาก กรมแผนที่ในกระทรวงเกษตราธิการ
 ได้ทำแผนที่ระวางในบริเวณนี้อยู่บ้างแล้ว และมีพระราชวังบางปะอิน พอใช้เป็น
 สถานที่ทำการได้ สะดวกแก่เจ้าหน้าที่ที่จะไปดำเนินการ ตลอดจนใกล้กรุงเทพฯ
 ซึ่งผู้ใหญ่จะไปตรวจได้ใกล้ชิด ดังปรากฏในพระราชดำริเรื่องจัดการออกโฉนดแบบ
 ใหม่ ของสมเด็จพระมหาธรรมราชาธิบดีราชานุภาพ ซึ่งพระยาสุทนต์ได้ส่งมาให้เจ้าพระ-
 ยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์ และกรมหลวงราชบุรีดิเรกฤทธิ์ มีข้อความโดยสังเขปว่า²

“การที่จะออกโฉนดตามแบบที่คิดใหม่นั้น ยังไม่มีผู้ใดเคยทำ และคนโดย
 มากยังไม่เข้าใจว่าจะทำอย่างไร จึงควรลองทำแต่ในตำบลเดียว เป็นการทดลองดู
 เสียก่อน และแนะนำให้ลองเริ่มต้นทำที่อำเภอบางปะอิน ซึ่งในเวลานั้นเรียกว่า
 อำเภอพระราชวัง ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา อันเป็นที่ใกล้กับกรุงเทพฯ ไปมา
 ตรวจตราได้สะดวก.....”

เดือนกันยายน ร.ศ. 120 พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวทรงมีพระบรม-
 ราชโองการให้ประกาศออกโฉนดที่ดินโดยมีพระยาประชาชีพบริบาล ข้าหลวงเทศ

¹ เจริญ สุวรรณเศรษฐ์, “กฎหมายออกโฉนดที่ดินฉบับแรก”, วารสารที่ดิน,

ฉบับพิเศษครบรอบ 50 ปี (กุมภาพันธ์ 2495), หน้า 52.

² หลวงนิติเขตต์ปรีชา, “พระยาประชาชีพบริบาล (ฝั่ง ชูโต) นักการทะเบียน

กรรมสิทธิ์ที่ดินคนแรกของประเทศไทย”, วารสารที่ดิน, ฉบับพิเศษครบรอบ 50 ปี

(กุมภาพันธ์ 2495), หน้า 21.

เป็นกรมการ เกษตร เมืองกรุง เก่าชั่วคราวสำหรับลงชื่อในโฉนดอย่างใหม่ และได้ทรง
พระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้เสนาบดีกระทรวง เกษตรา-
ธิการ ประกาศจัดตั้งสำหรับเก็บหนังสือสำคัญเรียกว่า "หอทะเบียนที่ดิน" ขึ้นที่สภา-
การราชประยูร พระราชวังบางปะอิน โดยกำหนดไว้ในประกาศกระแสพระบรมราช-
โองการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 ข้อ 5 ว่า¹

"...เมื่อได้ลงมือจัดการตามประกาศนี้ในเมืองใด ให้เสนาบดี
กระทรวง เกษตราธิการจัดตั้งหอทะเบียนขึ้นไว้สำหรับเก็บรักษา
ทะเบียนที่ดินในเมืองนั้น ๆ ให้ตั้งกรมการตำแหน่ง เกษตราธิการ
ไว้ประจำทำการ เกษตร และให้มีเจ้าพนักงานทะเบียนไว้ประจำ
ทำการทะเบียนทุกเมืองและให้มีพนักงานรังวัดแผนที่ แลพนักงาน
กองทะเบียนตามสมควรแก่ราชการ"

ต่อมาภายหลัง เมื่อมีพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121 มาตรา 9
บัญญัติว่า²

"เมื่อได้ใช้พระราชบัญญัตินี้ในท้องที่ตำบลใดแล้ว ให้เสนาบดีกระทรวง
เกษตราธิการจัดตั้งหอทะเบียนและนายทะเบียนขึ้นสำหรับท้องที่ตำบล
นั้น และเมื่อได้ออกประกาศในหนังสือราชกิจจานุเบกษาว่าผู้ใดเป็น
นายทะเบียนสำหรับท้องที่ตำบลใดแล้วให้ผู้นั้นมีอำนาจหน้าที่ในตำแหน่ง
นายทะเบียนสำหรับตำบลนั้นต่อไป"

หอทะเบียนที่ดิน เมืองกรุงเก่า มีหลวงประมวลภูมิเทศ ได้รับแต่งตั้งเป็น
เจ้าพนักงานทะเบียนที่ดินกรุงเก่าคนแรก หอทะเบียนที่ดินแห่งนี้ได้เปิดทำการอยู่ ณ
พระราชวังบางปะอินประมาณ 2 ปี จึงย้ายไปก่อสร้างเป็นการถาวรที่ใกล้วังจันทร์-
เกษม อำเภอรุงเก่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เปิดทำการในราวปี ร.ศ. 122

¹ เสถียร ลายลักษณ์ (รวบรวม), "ประกาศพระบรมราชโองการออกโฉนด
ที่ดิน," ประชุมกฎหมายประจำศก., เล่มที่ 20 (15 กันยายน ร.ศ. 120), หน้า 91.

² เรื่องเดียวกัน, หน้า 34.

ซึ่งนับ เป็นหอทะ เบียนที่ดินแห่งแรกในประเทศไทย และเป็นหอทะ เบียนที่ดินประจำ
จังหวัดพระนครศรีอยุธยาจนทุกวันนี้

เดือนมกราคม ร.ศ. 120 ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศออก
โฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ ให้พระยาประจักษ์ศิลปาคม เป็นข้าหลวงเทศาภิบาล อยู่ในบังคับบัญชาเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ พร้อมด้วยช่างรังวัดปักเขตที่ดิน ในเขตทิศ
ใต้ตั้งแต่ฝั่งคลองบาง เช่นฝั่งเหนือ ทิศตะวันออกตามลำคลอง เปรมประชากรฝั่งตะวันตก
ทิศตะวันตกตามลำน้ำเจ้าพระยา ฝั่งตะวันออกขึ้นไปจนถึงคลอง เขียงรายน้อยฝั่งใต้
เป็นที่สุดทิศเหนือ กับในบริเวณเมืองอัญญบุรีตามประกาศลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ ร.ศ.
120

เมื่อได้ประกาศออกโฉนดที่ดินมณฑลกรุงเทพฯ แล้ว เสนาบดีกระทรวงเกษตรา-
ธิการในขณะนั้นคือ เจ้าพระยาเทเวศรวงศ์วิวัฒน์ ได้ประกาศจัดตั้งหอทะ เบียนที่ดินมณฑล
กรุงเทพฯ ขึ้น เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ ร.ศ. 120 และได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ
ให้ตั้งกรมทะ เบียนที่ดินขึ้นในกระทรวง เกษตราธิการ เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ ร.ศ. 120
เช่นกัน ¹ (ภาคผนวกที่ 1)

หลังจากนั้นงานออกโฉนดที่ดินได้ดำเนินการแผ่ขยายไปกว้างขวางพอสมควร
จึงได้จัดตั้งหอทะ เบียนที่ดินขึ้นตามหัว เมืองต่าง ๆ เรื่อยมา เช่นจัดตั้งหอทะ เบียนที่ดิน
เมืองชลบุรี เมื่อวันที่ 1 กันยายน ร.ศ. 123 จัดตั้งหอทะ เบียนที่ดินเมืองพิษณุโลก เมื่อ
วันที่ 11 ตุลาคม ร.ศ. 125 จัดตั้งหอทะ เบียนที่ดินเมืองพิไชย เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม
ร.ศ. 126 เป็นต้น เหตุที่จัดหอทะ เบียนที่ดินขึ้นในหัว เมืองอื่นด้วย เนื่องมาจากปัญหา
ในหารประท้วงตราจอง เพราะถ้ากระทรวง เกษตราธิการ เป็นเจ้าพนักงานออกตรา
จองจากกรุงเทพฯ แห่งเดียว ย่อมทำไม่ได้ถึงหัว เมืองไกล เช่น มณฑลพิษณุโลก
และมณฑลนครศรีธรรมราช จึงตั้งกรม เกษตรขึ้นตามมณฑล เป็นสาขาของกระทรวง
เกษตราธิการคล้ายกับมณฑลสาขาของกระทรวงพระคลังมหาสมบัติ กรม เกษตรมณฑลใต้

¹ เรื่องเดียวกัน, หน้า 250.

ก็เป็นพนักงานออกตราจองมณฑลนั้น ตามแบบและข้อบังคับของกระทรวง เกษตร ครา
 จองให้ประทับตราข้าหลวงเทศาภิบาล ผู้ว่าราชการเมือง และตราเจ้าพนักงานที่ดิน
 ตามท้องที่ แต่ต้องมีตะเบียนส่งมาไว้ในกระทรวง เกษตร ทูมณฑล¹

หอทะ เบียนที่ดินจังหวัด ได้เปลี่ยนชื่อเรียกสำนักงานที่ดินจังหวัดใน พ.ศ.
 2497 ปัจจุบันมีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขาทุกจังหวัด ซึ่งรัฐมนตรี
 ว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้อำนาจในการจัดตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัด และถ้า
 จังหวัดใดมีงานมากหรือ เป็นจังหวัดใหญ่ สำนักงานที่ดินจังหวัดแห่งเดียวไม่สามารถ
 บริการให้ทันกับความต้องการของประชาชนได้ หรือประชาชนต้องเดินทาง เป็นระยะ
 ทางไกล ๆ กว่าจะถึงสำนักงานที่ดินจังหวัด รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยก็มี
 อำนาจจัดตั้งสำนักงานที่ดินสาขาด้วย²

การแบ่งส่วนราชการ

พระราชกฤษฎีกาแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน พ.ศ. 2527 (ภาคผนวกที่ 2)
 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2527 ได้กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด
 ยกเว้นกรุงเทพมหานคร เป็นราชการบริหารส่วนภูมิภาค (แผนภูมิที่ 1) ซึ่งตามพระ-
 ราชกฤษฎีกาดังกล่าวและหนังสือสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือน เกี่ยวกับ
 การปรับปรุงโครงสร้างการแบ่งงานภายในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขาที่ สร.
 0708/146933 ลงวันที่ 23 พฤศจิกายน พ.ศ. 2524 ได้จัดราชการบริหารส่วนภูมิ
 ภาคไว้ดังนี้

1. สำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา

1.1 สำนักงานที่ดินจังหวัด มีหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียน

¹ เจริญ สุวรรณเศรษฐ. วารสารที่ดิน, หน้า 54.

² "ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497" มาตรา 12 ราชกิจจานุเบกษา,

เล่มที่ 71 ตอนที่ 78 (30 พฤศจิกายน 2497).

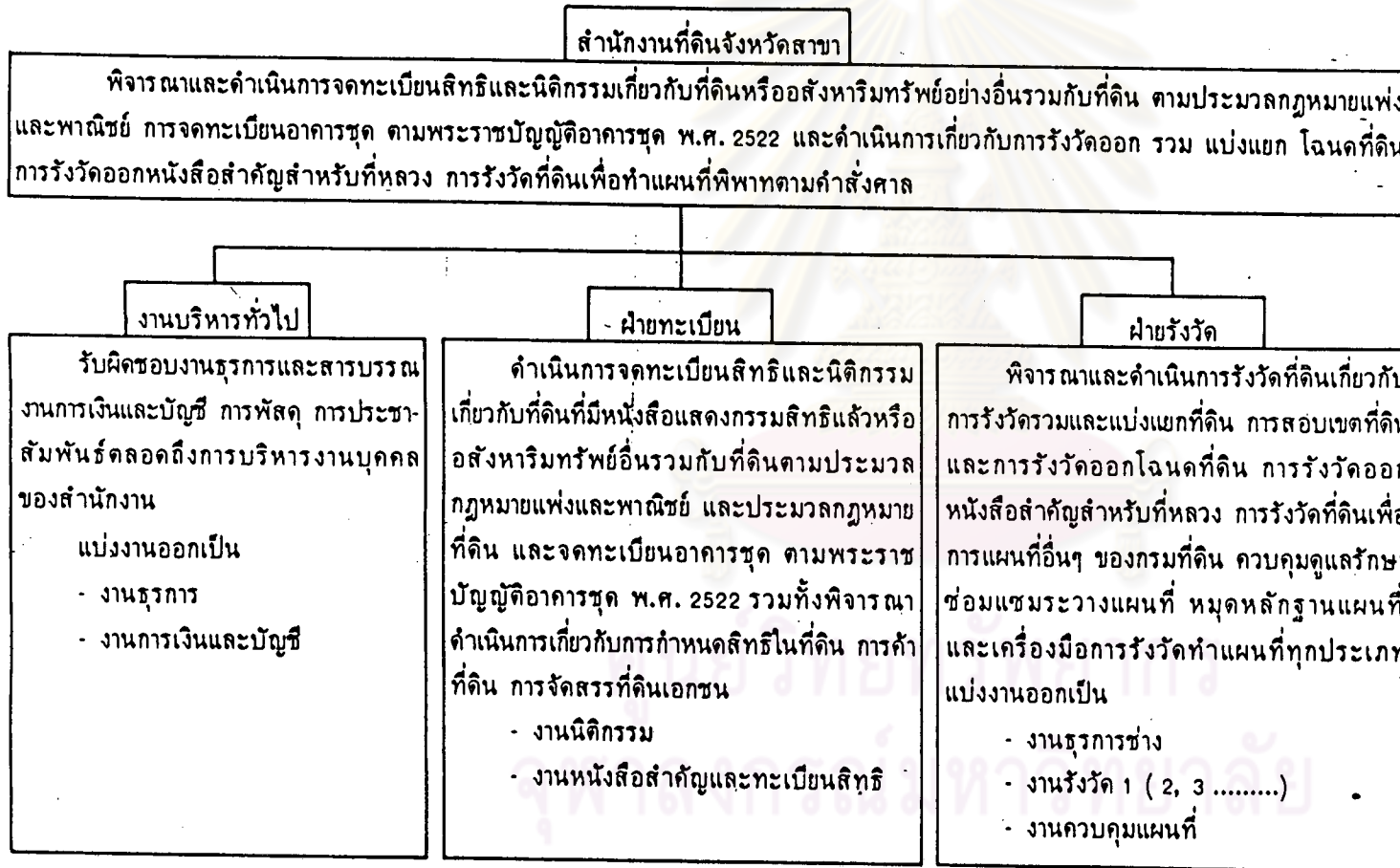
สิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินหรือสิ่งทวาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์¹ การจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดออกโฉนดรวมและแบ่งแยกที่ดิน การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การรังวัดที่ดิน เพื่อทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล รวมทั้งควบคุมและประสานงานสำนักงานที่ดินภายในจังหวัดแบ่งส่วนราชการออก เป็น (แผนภูมิที่ 2)

- 1.1.1 งานบริหารทั่วไป รับผิดชอบงานธุรการและสารบรรณงาน การเงินและบัญชี การพัสดุ การประชาสัมพันธ์ตลอดถึง การบริหารงานบุคคลของสำนักงานประกอบด้วย งานธุรการ งานการเงินและบัญชี
- 1.1.2 งานควบคุมและประสานงาน ควบคุมตรวจสอบและพิจารณา ปัญหางานที่ดินที่อยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ รวมทั้งประสานงานกับ สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อคุ้มครอง ป้องกันที่ดินที่ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้อยู่ในความรับผิดชอบของทบวง การเมืองอื่น แบ่งงานออกเป็นงานตรวจสอบและพิจารณาปัญหา งานที่ดิน งานควบคุมคุ้มครองและจัดที่ดิน
- 1.1.3 ฝ่ายทะเบียน ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่มี หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์แล้ว หรือสิ่งทวาริมทรัพย์อื่นรวมกับที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และประมวลกฎหมายที่ดิน และจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แบ่งงานออกเป็น งานนิติกรรม งานหนังสือสำคัญและงาน ทะเบียนสิทธิ
- 1.1.4 ฝ่ายรังวัด พิจารณาและดำเนินการรังวัดที่ดินเกี่ยวกับการรังวัด และแบ่งแยกที่ดิน การสอบเขตที่ดิน และการรังวัด ออกโฉนด

¹ คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 15186/2497 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2497.

แผนภูมิที่ ๓

แผนภูมิแสดงการแบ่งงานและหน้าที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา



ที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราชไม่มีงานควบคุมและประสานงาน (แผนภูมิที่ ๓)

1.2 สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แบ่งส่วนราชการ เหมือนสำนักงาน

2. สำนักงานที่ดินอำเภอ

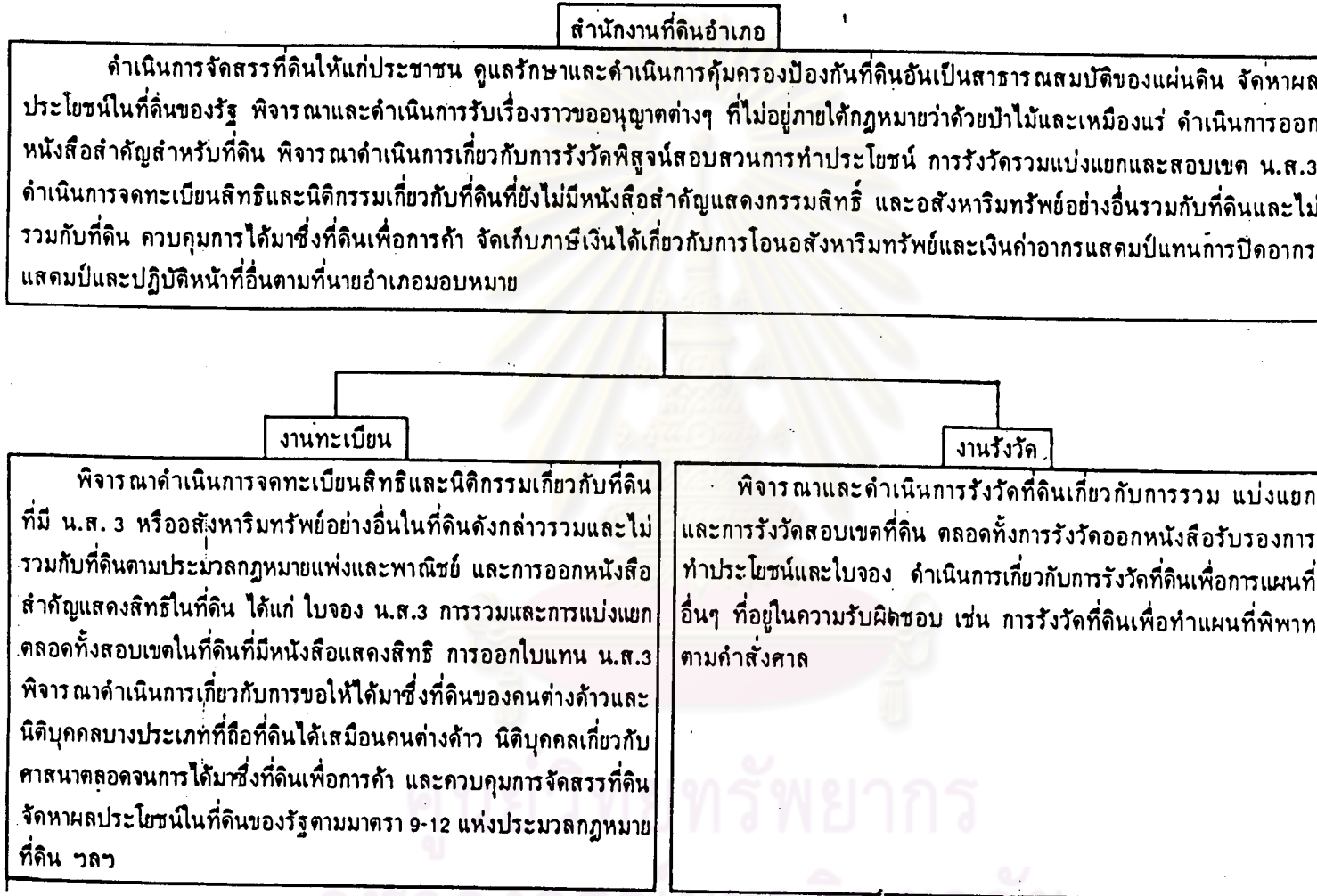
มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน จัดการผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐพิจารณาและดำเนินการรับเรื่องราวขออนุญาตต่าง ๆ ที่ไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยป่าไม้และเหมืองแร่ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน พิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ การรังวัดรวมแบ่งแยกและสอบเขต น.ส. 3 ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งที่รวมกับที่ดินและไม่รวมกับที่ดิน ควบคุมการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่นายอำเภอมอบหมาย แบ่งส่วนราชการเป็น (แผนภูมิที่ 4)

2.1 งานทะเบียน มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและงานเบ็ดเตล็ดเกี่ยวกับที่ดิน แบ่งออกเป็น 8 หมวด คือ หมวดคำขอและสัญญา หมวดกำหนดสิทธิในที่ดิน หมวดแบ่งแยกหมวดมรดกและใบแทน หมวดหนังสือสำคัญ หมวดรักษาทะเบียน หมวดจัดหาผลประโยชน์และจัดสรรที่ดิน หมวดธุรการ

2.2 งานรังวัด มีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

- พิจารณาและดำเนินการรังวัดที่ดินเกี่ยวกับการรังวัดรวม แบ่งแยกและการรังวัดสอบเขตที่ดินตลอดทั้งการรังวัดออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน
- พิจารณาและดำเนินการเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินเพื่อการแผนที่อื่น ๆ

แผนภูมิแสดงการแบ่งงานภายในและหน้าที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ กรมที่ดิน



ที่อยู่ในความรับผิดชอบ เช่น การรังวัดที่ดินเพื่อทำแผนที่พิพาท
ตามคำสั่งศาล ฯลฯ

สำหรับสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครซึ่ง เป็นราชการบริหารส่วนกลาง
มีหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดิน อสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นรวมทั้งที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์รวมทั้งดำเนินการ เกี่ยวกับการรัง-
วัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย การรังวัดรวมและแบ่งแยก การรังวัดออกหนังสือสำคัญ
สำหรับที่หลวง และการรังวัดที่ดิน เพื่อทำแผนที่^{พิพาท}พิจารณาตามคำสั่งศาล สำนักงานที่ดิน
กรุงเทพฯ มีสำนักงานที่ดินสาขาที่อยู่ในสังกัด 7 แห่ง คือ

- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามางเขน
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ
- สำนักงานกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน
- สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขาค่าต่าง ๆ แบ่งส่วนราชการออกเป็น
งานธุรการ งานการเงิน ฝ่ายทะเบียน 1 ประกอบด้วยงานนิติกรรม 1 และงานนิติกรรม
2 ฝ่ายทะเบียน 2 ประกอบด้วย งานหนังสือสำคัญ งานทะเบียนสิทธิ และฝ่ายรังวัด
(แผนภูมิที่ 5)

อำนาจหน้าที่

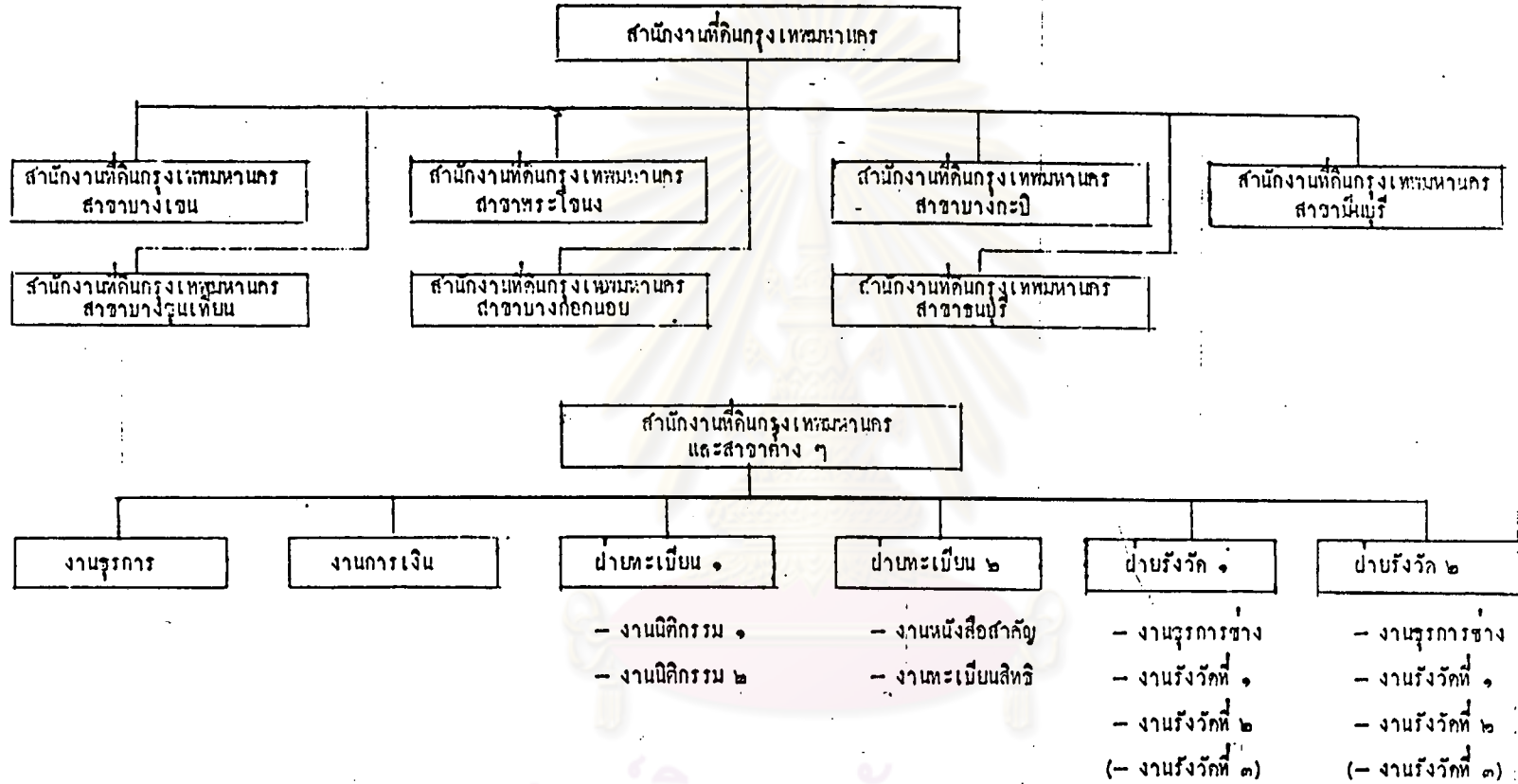
สำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือนได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของ
เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรีตามสายงานไว้ดังนี้¹

1

หนังสือสำนักงานคณะกรรมการข้าราชการพลเรือนกำหนดวันที่ 1 เมษายน 2521.

แผนภูมิที่ 5

แผนภูมิแสดงโครงสร้างของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครที่ปรับปรุงใหม่



ศูนย์วิทยพัชกร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน

สายงานนี้คลุมถึงตำแหน่งต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานบริหารด้านการควบคุมและคุ้มครองที่ดินในฐานะหัวหน้าหน่วยงานระดับกอง ระดับแผนกและผู้ช่วยหัวหน้าหน่วยงาน ซึ่งมีลักษณะงานที่ปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมและคุ้มครองที่ดิน โดยควบคุมตรวจสอบเกี่ยวกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในบังคับบัญชา รับผิดชอบการบริหารงานควบคุมและคุ้มครองที่ดินของรัฐให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบแบบแผน และคำสั่งต่าง ๆ ให้บรรลุเป้าหมาย และนโยบายของรัฐบาล และกระทรวง เช่น การจัดที่ดินเพื่อประชาชน การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การกำหนดสิทธิในที่ดิน การรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน ควบคุมการจัดสรรที่ดิน เอกชนและการค้าที่ดิน เอกชน และการบริการรับทำธุระอื่น ๆ แก่ประชาชนเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และประมวลกฎหมายที่ดิน และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

นายช่างรังวัด

มีหน้าที่เกี่ยวกับงานรังวัดทำแผนที่ในลักษณะผู้ชำนาญการ โดยปฏิบัติหน้าที่อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือหลายอย่างที่เกี่ยวกับการแผนที่ เช่น การรังวัดวางโครงข่ายสามเหลี่ยม การวางโครงแผนที่หลักเพื่อสร้างหมุดหลักฐานคู่ การวางโครงทำหมุดบังคับสภาพถ่ายทางอากาศ การซ่อมและสร้างหมุดหลักฐานแผนที่การวางโครงแผนที่ย่อย เส้นแบ่ง เส้นซอย ควบคุมเกี่ยวกับการสอบสวนและรังวัดทำแผนที่ หรือการรังวัดและพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อการออก รวม แบ่งแยก หรือสอบเขตใบไต่สวน หรือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ราษฎรเป็นหลักฐาน เป็นต้น คอบัญหาและชี้แจง เรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการแผนที่

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป

ดำรงตำแหน่งเทียบเท่าหัวหน้างานระดับแผนก มีหน้าที่เกี่ยวกับงานบริหารทั่วไปพิจารณาวิเคราะห์ทำความเข้าใจ เห็นชอบร่างงาน เสนอแนะ โดยควบคุมตรวจสอบการจัดดำเนินงานต่าง ๆ หลายด้าน เช่น งานธุรการ งานสัญญา งานบุคคล งานจัด

ระบบงาน งานการเงินและบัญชี งานพัสดุ งานจัดพิมพ์ และแจกจ่าย เอกสาร งานระเบียบแบบแผน งานรวบรวมข้อมูลสถิติ เป็นต้น หรือปฏิบัติงานเลขานุการที่ยากมาก เช่น ร่างหนังสือโต้ตอบ แพล เอกสาร ควบคุมการเตรียมเรื่องและเตรียมการสำหรับการประชุม เป็นต้น ฝึกอบรมและให้คำปรึกษาแนะนำในการปฏิบัติงานแก่เจ้าหน้าที่ระดับรองลงมาตอบปัญหาและชี้แจง เรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับงานในหน้าที่และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

นักวิชาการที่ดิน

มีหน้าที่เกี่ยวกับงานวิชาการและคุ้มครองที่ดิน เช่น การช่วยพิจารณาจัดทำร่าง วางระเบียบ คำสั่ง กฎเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือการเพิกถอน การกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดินของเอกชน จัดทำแผนงานโครงการต่าง ๆ ของหน่วยงาน เช่น โครงการออกโฉนดที่ดินทั้งตำบล โครงการจัดที่ดินเพื่อประชาชน เสนอแนะและพิจารณาวินิจฉัยให้คำปรึกษาหารือเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง นโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการปฏิบัติงานต่าง ๆ อันเกี่ยวกับงานที่ดิน เป็นการให้สัมปทาน การระเบิดและย่อยหิน การขุดทราย ควบคุม การพิจารณาปัญหาทางปฏิบัติ ตลอดจนแก้ไขหรือ เพิกถอนและตรวจสอบ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และคำขอทำธุรกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

พนักงานที่ดิน

สายงานนี้คลุมถึงตำแหน่งต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานทางการควบคุมและคุ้มครองที่ดิน ซึ่งมีลักษณะงานที่ปฏิบัติ เกี่ยวกับการควบคุมและคุ้มครองที่ดินของรัฐ เช่น การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การกำหนดสิทธิในที่ดิน การรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน และการรับทำธุรกรรมต่าง ๆ ให้กับประชาชนอันเกี่ยวข้องกับการบริการประชาชนในด้านที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติหน้าที่



อื่นที่เกี่ยวข้อง

เจ้าหน้าที่ที่ดิน

สายงานนี้คลุมถึงตำแหน่งต่าง ๆ ที่ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการควบคุมและคุ้มครองที่ดิน ซึ่งมีลักษณะงานที่ปฏิบัติ เกี่ยวกับการควบคุมและคุ้มครองที่ดินของรัฐ โดยปฏิบัติงานตามแบบหรือแนวทางปฏิบัติที่มีอยู่แล้ว เช่น การรับคำขอทำธุรกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง การพิมพ์และเขียน การดูแลจัดเก็บรักษาเอกสารสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ และปฏิบัติหน้าที่อื่นที่เกี่ยวข้อง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากการศึกษาครั้งนี้ เลือกศึกษา เฉพาะปัญหาและอุปสรรคของการบริหารงานทะเบียนที่ดิน จึงขอนำขั้นตอนและวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์มากล่าวในที่นี้ด้วย

เมื่อได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่¹ มิฉะนั้นจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปหรือใช้ต่อสูบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและได้จดทะเบียนโดยสุจริตแล้วไม่ได้และในการจดทะเบียนนั้นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ในการนี้ ได้แก่ ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งต่าง ๆ คือ เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้ทำการแทน นายอำเภอหรือผู้ทำการแทน และปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ทำการแทน² กล่าวคือ

¹ "ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4" ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 47 ตอนที่ 442, (11 มีนาคม 2473).

² "ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497" ราชกิจจานุเบกษา, เล่มที่ 71 ตอนที่ 78, (30 พฤศจิกายน 2497).

1. ถ้าเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือใบไต่สวน ต้องไปขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อ เจ้าพนักงานที่ดินไม่ว่าจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมควบกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินนั้นด้วยหรือไม่

2. ถ้าเป็นที่ดินที่ไม่มีโฉนด หรือใบไต่สวน ก็ต้องไปขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อ นายอำเภอด้วย หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอไม่ว่าจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมควบกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ในที่ดินนั้นด้วยหรือไม่

3. ถ้าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น บ้าน ดิถ ออาคาร เพียงอย่างเดียวไม่รวมกับที่ดิน แม้ว่าจะ เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ปลูกสร้างอยู่บนที่ดินมีโฉนดหรือใบไต่สวนแล้วก็ตาม จะต้องไปจดทะเบียนต่อ นายอำเภอหรือ ปลัดอำเภอผู้ เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอทั้งสิ้น

สำหรับ เจ้าพนักงานที่ดินนั้น รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้อาศัยอำนาจ ความความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2447 แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินในสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขานั้น ¹ คือ

ผู้ทำการในตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดิน

- เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินระดับ 5 และนายช่างรังวัดระดับ 5 ขึ้นไป
ในงานทะเบียนที่ดินและหรือรังวัด
- เจ้าหน้าที่ที่ดินระดับ 3 พนักงานที่ดินระดับ 3 และนักวิชาการที่ดินระดับ 3
ขึ้นไปในงานทะเบียน
- ข้าราชการพลเรือนสามัญตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไปซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้
ทำหน้าที่ในตำแหน่งตามหมายเลข 2 และ 3 เป็นการชั่วคราว
- ข้าราชการพลเรือนสามัญตั้งแต่ระดับ 3 ขึ้นไปทุกตำแหน่ง (ตั้งแต่วันที่
5 มกราคม 2522 - วันที่ 30 มิถุนายน 2522)

¹ คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 466/2522 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2522.

สำหรับขั้นตอนในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มีขั้นตอนที่สำคัญดังนี้¹

1. ยื่นคำขอ ผู้ขอหรือคู่กรณีจะต้องยื่นคำขอ พร้อมด้วยส่งโฉนดที่ดินหรือหลักฐานอย่างอื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะที่ยื่นคำขอ
2. สอบสวน กล่าวคือ สอบสวนเกี่ยวกับสิทธิและความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การค้าที่ดิน และการหลีกเลี่ยงกฎหมายรวมทั้งทุนทรัพย์ที่จดทะเบียน
3. ตรวจสอบหลักฐานและสารบบ เช่น ตรวจสอบการอายัด ตรวจสอบบัญชีที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณที่ทำกรสำรวจเพื่อเวนคืน และลายมือชื่อ รวมทั้งสิ่งสำคัญอื่น เป็นต้น
4. ตรวจสอบสภาพที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่มาจดทะเบียนนั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนเห็นว่าสมควรจะต้องออกไปตรวจสอบสภาพก่อนที่จะทำการจดทะเบียนก็จะออกไปตรวจสอบสภาพเสียก่อน โดยคู่กรณีเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย การตรวจสอบสภาพจะกระทำก็แต่เฉพาะที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง อสังหาริมทรัพย์อื่นที่อยู่บนที่ดิน เท่านั้น
5. ประกาศ เช่น การจดทะเบียนโอนมรดก และการจดทะเบียนที่ดินที่มี น.ส.3 ธรรมดา ซึ่งจดทะเบียนทางอำเภอจะต้องประกาศก่อนจดทะเบียน เว้นแต่ในบางกรณีที่กฎหมายยกเว้นไม่ต้องประกาศ
6. จะทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ในกรณีที่เป็นการจดทะเบียนโดยมีการทำนิติกรรม ถ้าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีการทำนิติกรรมก็ไม่จำเป็นต้องมีการทำสัญญาหรือทำบันทึกข้อตกลงกันแต่อย่างใด
7. บันทึกสาระสำคัญในการจดทะเบียน โดยบันทึกลงในหนังสือแสดงสิทธิ

¹ ประมวลกฎหมายที่ดิน 2497, "ราชกิจจานุเบกษา" เล่มที่ 71 ตอนที่ 78, (30 พฤศจิกายน 2497), มาตรา 77, 79 "กฎกระทรวงที่ 7, "ราชกิจจานุเบกษา" เล่มที่ 71 ตอนที่ 82, (11 ธันวาคม 2497) และกฎกระทรวงฉบับที่ 22, "ราชกิจจานุเบกษา" เล่มที่ 89 ตอนที่ 197, (21 ธันวาคม 2515).

ในที่ดินทั้งสองฉบับคือ ฉบับสำนักงานที่ดินกับฉบับ เจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

๘. ตรวจสอบการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนจะต้องตรวจสอบ เรื่องราวและหลักฐานต่าง ๆ กับสอบถามคู่กรณีเพื่อความถูกต้องอีกครั้งหนึ่งก่อนที่จะลงชื่อในรายการจดทะเบียน เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าควรดำเนินการต่อไปได้ จึงดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

๙. ลงชื่อและประทับตรา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ได้ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งในการจดทะเบียนแล้วก็ เป็นอันเสร็จพิธีในการจดทะเบียน

อนึ่ง เกี่ยวกับการทำบัตรรายชื่อ การลงบัญชีต่าง ๆ และการเก็บค่าธรรมเนียม เป็นรายละเอียดในการปฏิบัติ ฉะนั้นจึงไม่นำมารวมเป็นขั้นตอนไว้ด้วย เท่าที่ลำดับการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้นนี้ จึง เป็นเพียงขั้นตอนซึ่งเป็นสาระสำคัญของการดำเนินงานเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยตรงเท่านั้น

จะ เห็นได้ว่าในระยะแรกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่จัดทำขึ้นไม่ได้ทำไว้เพื่อจดทะเบียนที่ดิน แต่ทำไว้เพื่อการภาษีอากร ทั้งนี้เพราะถือว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นของพระมหากษัตริย์แต่ผู้เดียว แม้ราษฎรจะ เข้าทำประโยชน์ก็ได้ตก เป็นกรรมสิทธิ์ของคน ยกเว้นการคดทอดทางมรดก จนกระทั่งสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าฯ จึงได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เพื่อ เป็น เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โดย เริ่มออกครั้งแรกที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยาและ เมื่อออก เอกสารให้แก่ประชาชนมากขึ้น จึงเกิดความจำเป็นต้องจัดตั้งหอทะเบียนที่ดินขึ้น เพื่อ เก็บรักษา เอกสาร เกี่ยวกับที่ดินและให้บริการแก่ประชาชนในเรื่อง เกี่ยวกับการจดทะเบียนที่ดิน ทอทะเบียนที่ดินแห่งแรกที่ได้รับการจัดตั้งคือหอทะเบียนที่ดิน เมืองกรุงเก่า ซึ่งในตอนแรกให้บริการมีความคล่องตัวสูง เนื่องจากเศรษฐกิจของประเทศยังไม่เจริญอย่างในปัจจุบัน ปัญหาในเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินยังมีไม่มาก ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนยังมีน้อย ประชาชนจึงไม่ค่อยไปขอรับบริการจากสำนักงานที่ดิน แต่เมื่อภาวะ เศรษฐกิจสังคมของประเทศเปลี่ยนแปลงไป ปัญหาเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงมีมากขึ้น เมื่อประชาชนประกอบกิจการใดที่มีส่วน เกี่ยวข้อง

กับที่ดิน จะต้องจดทะเบียนไว้เป็นหลักฐาน ประชาชนจึงไปขอรับบริการจำนวนมากขึ้น ทำให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับความสามารถในการให้บริการของสำนักงานที่ดิน ซึ่งจะได้ทำการศึกษาถึงปัญหาและอุปสรรคในการบริหารงานทะเบียนที่ดินต่อไปในบทที่ 4



ศูนย์วิทยทรัพยากร
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย