

จากโฉนดที่ดินฉบับแรกของสยามสู่การได้กรรมสิทธิ์
ในโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 *

From the first title deed of Siam to the ownership of
the title deeds under the Land Title Deed Act
Rattanakosin era 127

ฐิติมา เงินอาจ, ธีัญวรรณ อาษาสำเร็จ, วรดา สังอุดม,
อริยา สอนโก้ย และเชาวลิต สมพงษ์เจริญ

Thitima ngerart, Thanyawan Arsasamret, Worada Sangaudom

Oraya Sonekoy and Chaowalit Sompongjaroen

สาขาวิชานิติศาสตร์ คณะมนุษยศาสตร์และสังคมศาสตร์

มหาวิทยาลัยราชภัฏหมู่บ้านจอมบึง

Law Program, Faculty of Humanities and Social Sciences

Muban Chombeung Rajabhat University

Corresponding Author, E-mail: Chaowalit.14@icloud.com

บทคัดย่อ

บทความทางวิชาการเรื่องจากโฉนดที่ดินฉบับแรกของสยามสู่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 มีวัตถุประสงค์เพื่อเสนอผลการศึกษาค้นคว้าเรื่องการได้มาซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร และพัฒนาการของการ

* 1. ได้รับบทความ: 2 เมษายน 2563; แก้ไขบทความ: 5 มิถุนายน 2563; ตอบรับตีพิมพ์: 6 มิถุนายน 2563

Received: April 2, 2020; Revised: June 5, 2020; Accepted: June 6, 2020

2. บทความทางวิชาการนี้ ปรับปรุงเพิ่มเติมจากการนำเสนอในการประชุมระดับชาติราชภัฏหมู่บ้านจอมบึงวิจัย ครั้งที่ 8

“วิจัยแบบบูรณาการ สรรค์สร้างนวัตกรรม ลดความเหลื่อมล้ำของสังคม” วันอาทิตย์ที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2563 ณ

มหาวิทยาลัยราชภัฏหมู่บ้านจอมบึง จ.ราชบุรี



ได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม บทความวิชาการนี้ ผู้เขียนจะนำเสนอ 1) บทนำ 2) โฉนดที่ดินฉบับแรกของสยาม 3) การตั้งกองข้าหลวงและกองข้าหลวงตรวจการเพื่อออกโฉนดที่ดินครั้งแรกของสยาม 4) กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรราธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน 5) ความสำคัญของพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 6) ความสำคัญของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร 7) ความสำคัญของการพัฒนาการของการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม และ 8) บทสรุป

องค์ความรู้จากบทความนี้ สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับการศึกษาพัฒนาการของประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายที่ดิน ซึ่งถือเป็นพัฒนาการของกฎหมายที่ดินที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยควรให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงวิธีการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นช่วงเปลี่ยนผ่านในพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 สู่ประมวลกฎหมายที่ดิน และวิธีการชำระข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษาพัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงประมวลกฎหมายที่ดินในแง่ของมุมประวัติศาสตร์กฎหมายไทยต่อไป

คำสำคัญ: พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127; กรรมสิทธิ์; ที่ดิน; ประวัติศาสตร์กฎหมายไทย; การวิวาทเรื่องที่ดิน

Abstract

Academic article on the first title deed of Siam to the acquisition of land title deeds under the Land Title Deed Act Rattanakosin era 127 with the objective of presenting the results of a study on the acquisition of land ownership of the people and the development of ownership of the title deeds of Siam. This academic article, author will present 1) Introduction 2) Siam's first land title deed 3) Establishing a governor and inspector's division to issue Siam's first land title deed 4) King's Land Ministry's rules for the issuance of land title deeds 5) The importance of the Land Title Deed Act Rattanakosin era 127 6) The



importance of acquiring land ownership of the public 7) The importance of the development of ownership of the land title deeds of Siam and 8) Summary.

Knowledge from this article can be applied to study the development of the Land Code which is the law on land ownership under land law Which is considered a development of modern land law which should give priority to changes in the method of land ownership in the transitional period under the Land Title Deed Act Rattanakosin era 127 to the Land Code and methods of settlement of land clauses in the Land Code. This article will be useful for studying the development of changes in the Land Code in terms of the history of Thai law.

Keywords: the Land Title Deed Act Rattanakosin era 127; Ownership; land; Thai law history, land disputes

1. บทนำ

โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เดิมนั้นที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ หากราษฎรอยากทำประโยชน์ในที่ดิน ต้องไปบอกกล่าวแก่เจ้าเมืองนั้น ๆ ในช่วง ร.ศ. 120 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงพบว่าการร้องเรียนเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจัดทำทะเบียนที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ทำให้ผู้ที่มีชื่อเป็นผู้ถือครองโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมีอำนาจในที่ดินนั้น รัฐไม่สามารถมาทวงที่ดินคืนได้ โดยโฉนดที่ดินที่เป็นโฉนดฉบับแรกของสยาม ทรงเป็นของ “สมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์” หรือรัชกาลที่ 5 ซึ่งทรงถือกรรมสิทธิ์เป็นโฉนด เลขที่ 1 หน้าที่ 1 เลขที่ดิน 117 ราว 17 ต 3 อ ตำบลบ้านแปง อำเภอพระราชวัง แขวงเมืองกรุงเก่า จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นับเป็นโฉนดที่ดินฉบับแรกของสยาม

สยามเริ่มให้กรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ราษฎรในกาลต่อมา โดยได้ใช้วิธีการนำหลักฐานทางแผนที่ในการออกโฉนดที่ดิน และมีการจัดทำทะเบียนที่ดินเพื่อสะดวกในการตรวจสอบ และให้นำหลักฐานการประทับตราตำแหน่งเจ้าหน้าที่ของรัฐรวม 3 ตำแหน่ง จึงจะถือว่าเป็นโฉนดที่ชอบ



ด้วยกฎหมาย อย่างไรก็ตาม มีเหตุการณ์ที่เป็นข้อวิพากษ์เกี่ยวกับที่ดินเกิดขึ้นมากมายเรื่องของการทับซ้อนการถือครองที่ดินโดยราษฎรต่าง ๆ จึงทำให้ต้องมีพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 เกิดขึ้นเพื่อแก้ปัญหาเหล่านั้น โดยข้าหลวงเกษตรไปดำเนินการ รังวัดปักเขต และให้เปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินทุกรูปแบบให้เป็นโฉนดแผนที่ทั้งหมด เพื่อสะดวกต่อการพิพาทภาคีความที่ดิน และจัดระเบียบกฎหมายที่ดินใหม่ จนกลายเป็นโฉนดที่ดินที่ขอบด้วยกฎหมาย ทำให้เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างเต็มที่ ผู้ที่เป็นเจ้าของนั้นสามารถจะซื้อขาย หรือโอนที่ดินให้กับผู้อื่นก็ได้

บทความทางวิชาการเรื่องนี้ ผู้เขียนมีวัตถุประสงค์ 1) เพื่อศึกษาการได้มาซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร และ 2) พัฒนาการของการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อการศึกษาพัฒนาการของกฎหมายที่ดินในแง่มุมของประวัติศาสตร์ไทย โดยใช้รูปแบบการวิจัยเป็นการวิจัยเชิงคุณภาพโดยใช้แนวคิดพัฒนาการทางประวัติศาสตร์ของการถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นกรอบการวิจัย กลุ่มตัวอย่างคือ ประกาศเกี่ยวกับที่ดินช่วง ร.ศ. 120 พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 กฎหมายอื่น ๆ และแนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยมี 1 ชนิด คือ การวิจัยเชิงเอกสาร วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้วิเคราะห์เนื้อหาแล้วการวิเคราะห์ข้อมูลเอกสารนั้น ใช้การตีความสร้างข้อสรุป แบบอุปนัยจากเอกสารต่าง ๆ ประกอบกับเอกสารอื่น ๆ โดยอาจมีการแบ่งประเภทตามเนื้อหา ของเอกสารแล้วเปรียบเทียบเนื้อหาประเภทต่าง ๆ เข้าด้วยกัน โดยพยายามค้นหาและตีความหมายที่แฝงอยู่ในข้อความเหล่านั้น โดยอาศัยข้อมูลที่เก็บรวบรวมมาได้ด้วยวิธีการอื่นหรือข้อมูลภูมิหลังสภาพแวดล้อมอื่น ๆ มาประกอบการวิเคราะห์และตีความหมายข้อมูลแล้วจึงการวิเคราะห์ (เอี่ยมพร หลินเจริญ, 2555) แล้วเขียนบรรยายเชิงพรรณนา

2. โฉนดที่ดินฉบับแรกของสยาม

โฉนดที่ดินฉบับแรกของสยามเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินสืบเนื่องมาจากการพัฒนาการจากการที่พระมหากษัตริย์ซึ่งถือว่าเป็นพระเจ้าแผ่นดินของสยามทั้งมวล ทรงพระราชทานที่ดินให้กับราษฎร สยามเริ่มให้กรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ราษฎรอย่างชัดเจน ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เมื่อ ร.ศ.120 (มณฑนา ชุ่มผล, 2562) โดยเริ่มออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรเป็นครั้งแรก โดยโฉนดที่ดินฉบับแรกของสยาม เป็นทรงเป็นของ “สมเด็จพระปรมินทรมหาจุฬาลงกรณ์” ซึ่งเป็นชื่อในโฉนดที่ดิน และทรงถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น



(สำนักงานปฏิรูปที่ดิน, 2551) วิธีการออกโฉนดนี้ใช้วิธีการนำหลักฐานทางแผนที่เพื่อให้กรรมสิทธิ์กับผู้ถือครองที่ดินแบบสมัยใหม่ และมีการจัดทำทะเบียนที่ดินเพื่อสะดวกในการตรวจสอบ และได้้นำหลักการประทับตราตำแหน่งโดยเจ้าหน้าที่ ซึ่งจะถือว่าเป็นโฉนดที่ชอบด้วยกฎหมาย

การดำเนินการตามประกาศออกโฉนดใน ร.ศ.120 นี้ ข้าหลวงเกษตรเป็นผู้ดำเนินการรังวัดปักเขต และออกโฉนดทั้งหมด (สุนทรี อาสะไวย์, 2530) แต่กลับเกิดข้อวิวาทในเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินบ่อยครั้ง เนื่องแนวเขตที่ดินทับซ้อนกัน เพราะเจ้าหน้าที่ผู้เก็บภาษีที่ดินได้ออกหนังสือสำคัญให้เจ้าของที่ดินไว้ยึดถือ ต่างฝ่ายต่างถือว่าเอกสารของตนนั้นถูกต้อง และอ้างสิทธิของตนเนื่องจากข้อความบนหนังสือรับรองการชำระภาษีที่ดิน ซึ่งไม่สามารถใช้เป็นหลักฐานยืนยันได้และไม่อาจจะจับข้อวิวาทโต้แย้งปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ได้ (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2562) จึงต้องมีการรังวัดออกโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ (ชัยยา โพธิ์แดง, 2528)

มูลเหตุของข้อวิวาทเรื่องที่ดินเกิดขึ้นจากการครอบครองที่ดินในสมัยก่อนให้ความสำคัญกับผลิตผลมากกว่าพื้นที่ ราษฎรที่ต้องการทำประโยชน์ปลูกพืชผล สามารถทำได้โดยบอกกล่าวแก่เจ้าเมือง เมื่อหักรางวัลพงปลูกพืชผลไปเท่าใด ก็ถือว่าพื้นที่เหล่านั้นเป็นของตน และต้องจ่ายภาษีอากรแก่เจ้าเมือง เมื่อเกิดการอพยพโยกย้าย หรือละทิ้งบ้านเรือนไม่ว่าสาเหตุใด ๆ ก็ตาม ที่ดินนั้นจะกลับเข้าไปอยู่ในกรรมสิทธิ์ของเจ้าเมือง ซึ่งสามารถจัดสรรคนกลุ่มใหม่เข้าไปอยู่และทำกินแทนได้ (มณฑนา ชุ่มผล, 2562) จึงทำให้ในช่วงเวลาก่อน ร.ศ.120 สิทธิในการถือครอง และการทำประโยชน์ไม่ได้แยกออกจากกัน เพราะหนังสือแสดงสิทธิครอบครองนั้นเป็นเพียงสิทธิในการทำประโยชน์ในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งการที่จะออกเอกสารสิทธิ์ได้นั้นต้องให้กองข้าหลวงเกษตรรังวัดที่ดินและออกหมายเลขที่ดินให้ก่อน (นงเยาว์ จิตตะปุตตะ, 2549) จึงทำให้ไม่สามารถแยกแยะสิทธิของเจ้าของที่ดินที่แท้จริงออกจากผู้เข้าไปทำประโยชน์ได้ จึงทำให้เกิดกรณีคนอ้างเอกสารสิทธิ์ที่ข้าหลวงเกษตรมอบให้เดิมกับเจ้าของใหม่จนกลายเป็นข้อวิวาทดังกล่าว

จึงกล่าวโดยสรุปได้ว่า มูลเหตุของการออกโฉนดที่ดินใหม่ในช่วงสมัยรัชกาลที่ 5 เป็นผลสืบเนื่องมาจากการวิวาทเกี่ยวกับที่ดินที่เกิดขึ้นจากความทับซ้อนเรื่องสิทธิการถือครองที่ดิน จึงทำให้ต้องมีการแก้ไขเรื่องการออกโฉนดที่ดินใหม่เพื่อชำระข้อวิวาทเรื่องที่ดิน และมีความสัมพันธ์กับการเก็บค่าที่ หรือค่านาเข้าภาครัฐ ซึ่งจะได้นำกล่าวต่อไป



3. การตั้งกองข้าหลวงและกองข้าหลวงตรวจการเพื่อออกโฉนดที่ดินครั้งแรกของสยาม

สืบเนื่องจากข้อวิวาทเรื่องการถือครองที่ดินในหัวซอก่อน จึงมีการตั้งกองข้าหลวงเพื่อออกโฉนดที่ดินตามประกาศพระบรมราชโองการ ลงวันที่ 3 พฤษภาคม ร.ศ. 120 ให้ข้าหลวงเกษตรอยู่ในบังคับบัญชาของเทศาภิบาลมณฑลกรุงเก่าออกไปดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แล้วเสร็จอันเป็นการรังวัดออกโฉนดที่ดินในสยาม (สำนักงานปฏิรูปที่ดิน, 2551) เมื่อดำเนินการรังวัดหมายเลขเขตที่ดิน เพื่อให้ราษฎรมีชื่อโฉนดที่ดินอย่างแท้จริง (กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2559) อีกทั้งยังได้มีการตั้งกองข้าหลวงตรวจการออกโฉนดที่ดินขึ้นเพื่อตรวจการในการทำงานของข้าหลวงเกษตรอีกด้วยเพื่อตรวจสอบความผิดพลาดของการทำหน้าที่ข้าหลวงเกษตรว่าเป็นไปตามกฎหมาย และระงับข้อวิวาทได้หรือไม่ และต่อมาได้มีการออกกฎหมายบัตรกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน เพื่อให้การออกโฉนดที่ดินได้โดยง่าย และแก้ไขข้อวิวาทในที่ดิน ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป

4. กฎเสนาบติกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน

เจ้าพระยาเทเวศร์วงศ์วิวัฒน์ (หม่อมหลวงราชวงศ์หลาน กุญชร) เป็นผู้ดำรงตำแหน่งหน้าที่เป็นเสนาบติกระทรวงเกษตรธิการ (ที่ปรึกษาและคณะทำงานบริหารและจัดทำหนังสือที่ระลึก, 2551) เป็นผู้รับพระบรมราชานุญาตเป็นผู้ออกกฎหมายเสนาบติกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 124 (กฎหมายเสนาบติกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน, 125) เพื่อเป็นการจัดระเบียบการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรเพื่อลดปัญหาการวิวาทเรื่องที่ดินที่มีมากขึ้น โดยให้นำหลักการตามกฎหมายเสนาบติฯ บังคับใช้ เพื่อตัดสินว่าใครคือเจ้าของที่ดินที่แท้จริง หากข้าหลวงเกษตรได้วินิจฉัย และชี้ขาดแล้ว และชี้แจงเหตุผล หากใครไม่พอใจในคำตัดสินให้ไปฟ้องยังศาล และจะมีกระบวนการอุทธรณ์คดีเอาไว้ก่อนเพื่อรอการตัดสินของศาล และถือเอาคำพิพากษาเป็นสาระสำคัญในการจดทะเบียน (กฎหมายเสนาบติกระทรวงเกษตรธิการสำหรับการออกโฉนดที่ดิน, 125)

หลังจากการประกาศกฎหมายเสนาบติฯ ทำให้การถือครองที่ดินของราษฎรมั่นคง และมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างสมบูรณ์ และการนำระบบแผนที่ และระบบเอกสารทางทะเบียนที่ถือว่าเป็นเอกสารรับรองสิทธิ์ในที่ดินของราษฎรมาใช้บังคับแต่ก็ไม่อาจแก้ไขปัญหาได้ เพราะกฎหมายที่ให้อำนาจในการออกโฉนดที่ดินมีเป็นอันมาก ทำให้ข้อความในกฎหมายแย้งกันเอง จึงทำให้



กฎหมายที่ดีๆ ไม่อาจแก้ปัญหาได้อย่างแท้จริง ซึ่งต่อมาจึงมีความจำเป็นที่จะต้องประกาศใช้พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 อันเป็นการจัดระเบียบกฎหมายที่ดินที่กระจัดกระจายให้มีข้อความเป็นอย่างเดียวกันทั้งหมด และยกเลิกกฎหมายที่ดินเดิมเพื่อแก้ไขเกี่ยวกับเรื่องการวิวาทในกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

5. ความสำคัญของพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินร.ศ. 127

ก่อนที่กล่าวถึงความสำคัญของพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินร.ศ. 127 ขอกล่าวถึงการเปลี่ยนแปลงประกาศที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเอกสารสิทธิ์ก่อน เรื่องนี้มีกฎหมายที่มีกรรมสิทธิ์ก้าว่ก่ายกันอยู่ 2 ฉบับ (สุนทรี อาสะไวย์, 2530) ดังต่อไปนี้

1. ประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 เจ้าของที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายเมื่อได้รับโฉนด ที่ดินไม่มีโฉนดถือเป็นที่ดินของรัฐ

2. พระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ.121 ใช้การรังวัดปักเขต และจะต้องมีเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินอันเป็นตราจองที่ข้าหลวงเป็นผู้ลงชื่อประทับตรา ผู้ที่ได้รับตราจองชั่วคราวถือได้ว่าเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินเช่นกัน

จะเห็นได้ว่า เอกสารสิทธิ์ทั้งสองล้วนเป็นการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกต้อง ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงทั้งผู้ที่มีโฉนด และตราจอง หากโฉนด และตราจองที่เขตที่ดินทับซ้อนกัน เจ้าของแต่ละคนต่างอ้างถึงความชอบธรรมในกรรมสิทธิ์ของตนได้ ทำให้ไม่อาจชี้ขาดลงไปได้ว่าผู้ใดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กันแน่ ทำให้เกิดปัญหาเรื่องการชี้ขาดว่าผู้ใดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง ด้วยเหตุนี้ จึงต้องมีการประกาศใช้กฎหมายพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 เพื่อนำมาแก้ไขปัญหาดังกล่าวในเวลาต่อมา

ความสำคัญของพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกมาแก้ปัญหาของความก้าว่ก่ายกันเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมายฉบับก่อน ๆ โดยรวบรวมเอากฎหมายที่ดินที่กระจัดกระจายหลายฉบับไว้ในพระราชบัญญัติฉบับเดียว และจัดระเบียบการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินขึ้นใหม่ ทั้งยังแก้ไขกฎหมายที่ดินบางเรื่องเพื่อให้การดำเนินไปโดยสะดวกตามกาลสมัย (พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรัตนโกสินทร์ ศก 127, 127) และได้มีการจัดหมวดหมู่ของกฎหมายไว้ 4 ภาค คือ วิธีชำระความวิวาทเรื่องที่ดิน วิธีรังวัดที่ดิน วิธีโอนที่ดินในระหว่างรังวัด และกฎหมายที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดิน เพื่อให้การจัดการเรื่องข้อวิวาทในที่ดินเป็นไปโดยง่าย โดยพระราชบัญญัติฯ นี้จึงกำหนดจึงให้เจ้าพนักงานเรียกหนังสือสำคัญมาดู และ



ให้ข้าหลวงเทศรใกล้เคียงความ วินิจฉัยหรือตัดสินคดีความ ส่วนการเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเจ้าของที่ต้องช่วยอำนวยความสะดวกแก่เจ้าพนักงานที่มาวัดที่ดิน การโอนที่ดินระหว่างผู้โอนกับผู้รับโอนต้องทำเป็นหนังสือสัญญาเป็นหลักฐาน และต้องทำต่อหน้านายอำเภอในท้องที่นั้น โฉนดที่ดินที่แท้จริงจึงต้องมีตราประทับตำแหน่งผู้บัญชาการของเขตที่ดินนั้นและโฉนดที่ดินต้องทำเป็นสองฉบับแบบเดียวกันเอาไว้ที่เจ้าของที่ดิน 1 ฉบับ และไว้ที่หอทะเบียน 1 ฉบับ

การเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นโฉนดแผนที่ทั้งหมดเจ้าของที่ดินที่ต้องช่วยอำนวยความสะดวกแก่เจ้าพนักงานที่มาวัดที่ดิน ซึ่งคล้ายกับประมวลกฎหมายที่ดินในปัจจุบันที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินช่วยเหลือเจ้าพนักงานในการรังวัดที่ดิน (พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497, 2497) ส่วนการโอนที่ดินผู้โอนกับผู้รับโอนต้องทำเป็นหนังสือสัญญา และต้องทำต่อหน้านายอำเภอตามท้องที่นั้น โฉนดที่ดินที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ต้องมีตราประทับตำแหน่งผู้บัญชาการของเขตที่ดินนั้น และโฉนดที่ดินต้องทำเป็นสองฉบับแบบเดียวกัน (ไชยยศ เหมรัชตะ, 2533) อันมีลักษณะเป็นหลักฐานว่าบุคคลที่มีชื่อในโฉนดที่ดินนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินฉบับแรกนี้ถือเป็นกฎหมายที่ดินที่รับรองการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎรอย่างแท้จริง ซึ่งแตกต่างกับกฎหมายที่ดินฉบับก่อน ๆ และเป็นการแสดงถึงเป็นการให้ความสำคัญต่อเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ทำให้ราษฎรสามารถจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน หรือก่อนหน้าโดยอาศัยเอาที่ดินของตนเป็นหลักประกันด้วยทรัพย์สินได้โดยชอบธรรม อันเป็นการรับรองเรื่องกรรมสิทธิ์ของราษฎรเสียก่อนที่จะมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 4 ในสมัยรัชกาลที่ 7 ซึ่งเป็นรับรองให้เจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์สามารถจำหน่ายจ่ายโอน หรือก่อภาระติดพันในทรัพย์สินซึ่งเป็นของตนได้ (พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์, 2473) และที่ดินนี้เมื่อราษฎรเป็นเจ้าของผู้มีชื่อนั้นตายลง ย่อมตกเป็นมรดกให้กับทายาทโดยธรรมผู้สืบทอดได้รับมรดก ทำให้ทายาทฯ สามารถพิสูจน์สิทธิของตนได้ง่ายเพราะการที่มีชื่อของเจ้ามรดกอยู่ในโฉนดที่ดิน ก่อนที่จะมีการประกาศใช้บรรพ 6 มรดกแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เสียอีก (พระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 6 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช 2477, 2478) จึงถือได้ว่าพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 เป็นกฎหมายที่ทันสมัยต่อสถานการณ์บ้านเมือง



และเป็นการคุ้มครองสิทธิของราษฎรในเรื่องการถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดซึ่งเป็นเอกสารราชการได้เป็นอย่างดี

6. ความสำคัญของการได้มาซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎร

ความสำคัญของการได้มาซึ่งได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎรตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ ศก 127 คือ การรับรองกรรมสิทธิ์ที่มีความแตกต่างจากที่ดินที่มีเพียงสิทธิครอบครองอื่นตามกฎหมายก่อน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2444) ซึ่งมีใบสำคัญในการครอบครองที่ดินมีหลายรูปแบบ คือ โฉนดตราแดง โฉนดตราจอง ใบเหี้ยบย่ำ โฉนดสวน และโฉนดป่า โดยเฉพาะใบเหี้ยบย่ำตามกฎหมายเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 ซึ่งเป็นเอกสารที่มีปัญหามากที่สุดเพราะไม่มีรูปแบบการออกเอกสารสิทธิ์ที่ชัดเจน ง่ายต่อการปลอมแปลง และมีการออกใบเหี้ยบย่ำซ้ำซ้อนกันอันเกิดเป็นคดีความขึ้นมาก นายอำเภอท้องที่สามารถเป็นผู้ออกใบเหี้ยบย่ำได้มีอายุ 1 ปี ถ้าไม่ทำประโยชน์ ทอดทิ้งไป หรือขาดการต่ออายุ ก็หมดสิทธิ์ทำกินไป (พัชรินทร์ คำเจริญ, 2562) ทำให้ราษฎรจำนวนหนึ่งยึดถือที่ดินทำกินหรือเป็นเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือสำคัญที่ขาดอายุ ไม่อาจใช้เป็นหลักฐานได้ จึงเกิดกรณีวิวาทเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นเรื่องแย่งชิงที่นา (ไพบุลย์ จันทรประสิทธิ์, 2558) เอกสารสิทธิ์เหล่านี้เป็นการแสดงการครอบครอง และใช้ประโยชน์ในการทำกินเท่านั้น กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังคงเป็นของรัฐอยู่นั่นเอง ส่วนผู้ครอบครองจะได้กรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ขึ้นอยู่กับรัฐจะเป็นผู้กำหนด หากมีผู้อื่นเข้าแย่งการครอบครองโดยเข้าไปทำกินในที่ของตนมากกว่าหนึ่งปี ที่ดินนั้นก็จะเป็นของผู้เข้าไปโดยผลของกฎหมายได้ ซึ่งแตกต่างจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสิ้นเชิง เพราะนอกจากเจ้าของแต่เพียงผู้เดียวจะจำหน่ายจ่ายโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้อื่นได้แล้ว และหากันมิให้ผู้อื่นแย่งการครอบครองได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงมีความมั่นคงมากกว่าสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ซึ่งเมื่อพิจารณาจากการรับรองกรรมสิทธิ์แก่ราษฎรตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ ศก 127 แล้ว กฎหมายได้กำหนดกระบวนการวิธีชำระความวิวาทเรื่องที่ดินอันเป็นการวินิจฉัยคดีเกี่ยวกับที่นา และคดีเกี่ยวกับที่ดินฯ วิธีรังวัดที่ดินซึ่งผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงต้องช่วยเจ้าพนักงานในการสำรวจ และจัดให้ปักเขตที่ดินและนำชี้เขตที่ดินของตนข้าหลวงเกษตรจะจัดการเรื่องการโอนกรรมสิทธิ์ และต้องทำหนังสือสัญญาต่อหน้านายอำเภอตามท้องที่และเสียค่าธรรมเนียมอย่างถูกต้อง โฉนดที่ดินนี้จะมี 2 ฉบับ เนื้อความเป็นอย่างเดียวกัน ให้เจ้าของที่ดินเก็บไว้ 1 ฉบับ และเก็บไว้ในหอทะเบียนที่ดิน 1 ฉบับ และมี



กระบวนการพิสูจน์กรรมสิทธิ์ในที่ดินอีกด้วย จึงเห็นได้ว่า กฎหมายให้ความคุ้มครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเจ้าของที่ดินอย่างเต็มที่ และมีวิธีการพิสูจน์สิทธิ์ของเจ้าของที่ดิน รวมถึงหลักฐานตามกฎหมายที่เป็นการยืนยันถึงเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์อีกด้วย

นอกจากนี้ เมื่อเป็นเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว ย่อมที่จะหวงกัน หรือห้ามมิให้ผู้อื่นมารบกวนกรรมสิทธิ์ของตนได้ดีกว่าเอกสารสิทธิ์ประเภทอื่น หากว่าการรบกวนกรรมสิทธิ์นั้นเป็นการเข้ามายึดที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์โดยไม่มีสิทธิ์ เจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ย่อมที่จะมีอำนาจดำเนินคดีตามกฎหมายอาญาต่อผู้รบกวนการครอบครองในที่ดินความผิดฐานบุกรุกตามความในมาตรา 327 แห่งกฎหมายลักษณะอาญา ร.ศ. 127 ซึ่งว่า “ผู้ใดเจตนาจะมีให้ผู้อื่นครอบครองทรัพย์สินของเขา ... ท่านว่ามั่นคงกระทำการบุกรุกมีความผิด ต้อง ระวังโทษานุโทษเป็นสามสถาน ... สถานหนึ่งให้ปรับไม่เกินกว่าห้าร้อยบาท สถานหนึ่งให้ลงโทษทั้งจำทั้งปรับ ...” (ปิยฉัตร บุณนาค, สิทธิวรรณ นันทจินทุล และสุริย์รัตน์ บำรุงสุข, 2561) ซึ่งเป็นกฎหมายอาญาที่บังคับใช้อยู่ในขณะนั้น และเจ้าของที่ดินสามารถแสดงหลักฐานถึงการมีกรรมสิทธิ์ของตนด้วยการแสดงชื่อในโฉนดที่ดินซึ่งเป็นเอกสารของทางราชการได้ ซึ่งจะทำให้เจ้าหน้าที่ตำรวจสามารถดำเนินคดีแก่ผู้กระทำความผิดได้โดยง่ายอันเนื่องมาด้วยความชัดเจนในการถือครองโฉนดที่ดินเช่นนั้น

ความสำคัญของกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 อีกประการหนึ่ง คือ “การเก็บค่าที่หรือค่านาให้กับรัฐบาล” ซึ่งที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว ผู้เป็นเจ้าของย่อมมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ซึ่งมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัตินี้ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดตามพระราชบัญญัตินี้ให้เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ตามพระราชกำหนดกฎหมาย” อันเป็นการยืนยันว่าเจ้าของผู้มีโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ตามกฎหมาย จึงทำให้ผู้นั้นมีหน้าที่ในการเสียการเก็บค่าที่ หรือค่านาให้กับรัฐบาล และจะต้องรับผิดชอบไม่เสียค่าที่ หรือค่านา และไม่อาจพ้นความรับผิดชอบในการเสียค่าที่ หรือค่านาเพราะเหตุมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าว ดังความในมาตรา 16 ของพระราชบัญญัติฯ นี้ว่า “ไม่ให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ได้มานี้เป็นเหตุให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นจะพ้นจากความรับผิดชอบและความจำเป็นจะต้องประพฤติดังตามพระราชกำหนดกฎหมายซึ่งบังคับในการที่ดิน ในการเก็บภาษีอากร แลการที่รัฐจะต้องการที่เพื่อราชการ หรือประโยชน์สาธารณะ เป็นต้น” (พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทร์ ศก 127, 127) การเสียค่าที่หรือค่านานี้เป็นพัฒนาการที่สืบเนื่องมาจากการเก็บค่าที่ หรือค่านาตามกฎหมายที่ได้ประกาศใช้ก่อน คือ ประกาศออกโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 15 กันยายน ร.ศ. 120 ข้อ 15 ความว่า “...ให้เจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ตามพระราชกำหนดกฎหมาย...” ซึ่งต้องเสียค่าที่ หรือค่านาตามข้อ 7



ซึ่งมีข้อความว่า “...เจ้าของมีกรรมสิทธิ์เหมือนอย่างนาโคโค คือ ต้องเสียค่าที่หรือค่านาแก่รัฐบาลทุก ๆ ปี” จึงทำให้เห็นได้ว่าการเสียค่าที่ หรือค่านา เป็นสาระสำคัญของการมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเจ้าของที่ดิน และทำให้การจัดเก็บภาษีอากรเป็นไปโดยง่ายเพราะความชัดเจนของการมีกรรมสิทธิ์ดังกล่าว

จึงทำให้เห็นได้ว่า ผู้ที่มีชื่อเป็นผู้ถือครองโฉนดที่ดินย่อมมีอำนาจเหนือที่ดินของตนได้อย่างเต็มที่ รัฐไม่สามารถมาทวงที่ดินคืนจากเจ้าของได้ ทำให้เจ้าของที่ดินจึงสามารถซื้อ ขาย หรือโอนที่ดินให้กับผู้อื่นได้ แต่ผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นก็มีอาจที่จะหลุดพ้นจากความรับผิดชอบในการเสียภาษีอากร หรือการที่รัฐจะต้องการที่เพื่อราชการหรือประโยชน์สาธารณะ เช่น การเวนคืนที่ดินเพื่อการสร้างทางคมนาคม การมีกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นจากพัฒนาการของกฎหมายนี้ ทำให้ระบบเศรษฐกิจแบบตลาดมีความเจริญก้าวหน้ามากขึ้นตรงที่มีความเกี่ยวข้องกับความสามารถในการจัดสรรทรัพยากรของเอกชนได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยใช้กลไกตลาดเป็นตัวขับเคลื่อนระบบเศรษฐกิจ กล่าวคือ เมื่อที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ทำให้ที่ดินนั้นเข้าสู่ระบบตลาดที่มีการหมุนเวียนการถือครองได้โดยสมัครใจ นอกจากที่เจ้าของที่ดินสามารถใช้ที่ดินให้ได้ประโยชน์สูงสุด เจ้าของที่ดินยังตัดสินใจได้ว่าจะใช้ หรือแลกเปลี่ยนทรัพย์สินนั้นกับใครก็ได้ ซึ่งแตกต่างจากที่ดินที่ไม่มีเจ้าของ หรือมีเพียงสิทธิครอบครอง เจ้าของที่ดินอาจแลกเปลี่ยนที่ดินกับบุคคลอื่นได้ แต่ เจ้าของจะไม่สามารถกีดกันบุคคลอื่นไม่ให้เข้ามาใช้ประโยชน์ในที่ดินได้ และอาจถูกแย่งการครอบครองเมื่อใดก็ได้ ความเป็นเจ้าของที่ดินผู้มีกรรมสิทธิ์จึงมีความสำคัญอยู่ตรงที่การมีสิทธิ์แต่ผู้เดียวที่จะ ใช้สอย จำหน่าย แลกเปลี่ยน ได้ดอผล กับทั้งมีสิทธิติดตาม และเอาคืนซึ่งที่ดินของตนได้ และมีสิทธิที่จะขัดขวางมิให้ผู้อื่นยุ่งเกี่ยวกับที่ดินของตนได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

7. ความสำคัญของการพัฒนาการของการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม

ความสำคัญของการพัฒนาการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยามตามพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 อยู่อยู่กับการจัดการระบบการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เป็นฉบับเดียวมิให้มีความซ้ำซ้อนกัน อันเป็นการแก้ปัญหาการออกโฉนดที่ดิน และเอกสารสิทธิ์ที่มีมาก่อนพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวประกาศใช้ เพราะต้องเข้าใจว่าการออกโฉนดที่ดิน และเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมายฉบับก่อน ๆ ล้วนเป็นการออกโฉนดที่ดิน และเอกสารสิทธิ์ที่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งผู้ครอบครองที่ดินต่างคนต่างก็อ้างความมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามกฎหมาย



เดิม ซึ่งมีทั้งผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เดิม ผู้เช่าถือครองที่ดินแบบที่มีการหักล้างทางพงเข้าไป และผู้มีถือโฉนดที่ดินตามกฎหมายใหม่ ทำให้การถือครองที่ดินมีความทับซ้อนของสิทธิ์ ทำให้ยากต่อการบริหารจัดการเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะทราบว่าผู้ใดเป็นเจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์กันแน่ และผู้ใดจะเสียภาษีที่ดินให้กับรัฐ

ด้วยเหตุนี้ การแก้ไขปัญหาข้อพิพาทจึงทำด้วยการออกกฎหมายที่ดินเสียใหม่ คือ พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 และใช้วิธีการรังวัดที่ดินแบบวิทยาการตะวันตก ทำให้ที่ดินซึ่งเดิมอ้างหลักเขตเดิมที่ใช้ภูมิประเทศ เช่น ห้วย หนอง คลอง บึง โคก แนวป่ามาเป็น การรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีเส้นแบ่งที่มีอาณาเขตที่ดินที่ชัดเจน ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถใช้สิทธิ์ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ และอ้างสิทธิ์ตามกฎหมายในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้

การประกาศใช้พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 จึงเป็นเรื่องของการแก้ปัญหาเรื่องกรรมสิทธิ์ที่มีความกำกวมกันตามกฎหมายเดิมที่เจ้าของแต่ละคนต่างฝ่ายต่างอ้างกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายที่ดินที่ได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินในช่วงเวลาที่แตกต่างกัน จึงทำให้เกิดข้อวิวาทเรื่องที่ดินขึ้น พระราชบัญญัติฯ นี้จึงเป็นการรวบรวมกฎหมายที่ดิน และประกาศเกี่ยวกับที่ดินทั้งหลายที่กระจัดกระจายให้เป็นหนึ่งเดียว แล้วจึงนำมาแบ่งเป็นหมวดหมู่อย่างชัดเจน ทำให้ง่ายต่อการพิจารณา หรือตัดสินคดีที่วิวาทกันในเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นพัฒนาการทางกฎหมายที่ดินที่สำคัญของสยาม ดังจะเห็นได้จากการจะตัดสินให้ใครเป็นเจ้าของที่ดินนั้น เจ้าหน้าที่ของรัฐจะเข้ามาเป็นผู้ตัดสิน อันเป็นการให้อำนาจเจ้าหน้าที่ของรัฐในการวินิจฉัยตัดสินข้อวิวาทได้ทันทีโดยใช้ดุลพินิจประกอบเอกสารสิทธิ์ตามกฎหมาย และความมีบทบาทในที่ดินของเจ้าของ ส่วนการเปลี่ยนหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นโฉนดแผนที่ทั้งหมด เจ้าของที่ดินต้องช่วยอำนวยความสะดวกแก่เจ้าพนักงานที่มาวัดที่ดิน ผู้ใดที่ได้โฉนดแผนที่ ต้องเสียค่าธรรมเนียม ซึ่งมีอัตราค่าธรรมเนียมค่อนข้างสูง และกลายเป็นรายได้ของรัฐที่สำคัญเรื่องหนึ่ง

ความสำคัญอีกประการหนึ่ง คือ การออกโฉนดที่ดินเพื่อแสดงให้เห็นว่าบุคคลผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน เมื่อออกโฉนดที่ดินให้กับบุคคลใดแล้วย่อมแสดงได้ว่าบุคคลที่มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินนั้น อันเป็นการออกเอกสารสิทธิ์ให้เจ้าของผู้มีกรรมสิทธิ์ ทำให้เจ้าของที่ดินสามารถถือสิทธิ์ เปลี่ยนแปลงสิทธิ์ โอนสิทธิ์ สงวนสิทธิ์ หรือระงับสิทธิ์ เช่น การชำระหนี้อันเกิดขึ้นจากการก่อหนี้ในที่ดินได้ เมื่อตายลง ที่ดินนั้นย่อมตกอยู่แก่ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิ์รับมรดก และหากมีบุคคลใดมารบกวนครอบครองในที่ดินของตน เจ้าของที่ดินสามารถพิสูจน์สิทธิ์ของตนว่าตนเป็นเจ้าของที่ชอบธรรมอย่างแท้จริง เพราะเหตุที่ดินมีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดินฉบับนั้น



พัฒนาการของการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม จึงมิใช่แค่การออกเอกสารสิทธิ์ที่ชอบธรรมตามกฎหมาย และแก้ไขข้อวิาทของการถือครองที่ดินที่ขัดแย้งกันเท่านั้น แต่เป็นไปเพื่อการรับรองการถือครองกรรมสิทธิ์อันแท้จริงของราษฎรที่ถือว่าเป็นพัฒนาการทางกฎหมายที่ดินครั้งสำคัญสยาม เมื่อมีการออกโฉนดที่ดินที่มีชื่อเป็นของราษฎรเป็นเจ้าของที่ดิน ผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นบนที่ดินทั้งหมดจากการใช้ที่ดิน จึงตกเป็นของราษฎรอย่างแท้จริง และสามารถสร้างฐานะของตนเองได้อย่างมั่นคง ก่อให้เกิดผลดีต่อการพัฒนาระบบเศรษฐกิจภาคราษฎรที่กำลังพัฒนาขึ้นในยุคต่อมา และผลจากพัฒนาการในกฎหมายที่ดินนี้ ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎรมีความมั่นคงและถาวรขึ้น จนกระทั่งการประกาศใช้พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 หรือที่เรียกว่าประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการกฎหมายที่รับรองความมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินในกาลต่อมา

8. บทสรุป

บทความนี้ได้องค์ความรู้เรื่องการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินของราษฎรมีความสัมพันธ์กับพัฒนาการของการได้กรรมสิทธิ์ในการออกโฉนดที่ดินของสยาม คือ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินทำให้ราษฎรมีความสัมพันธ์กับการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินของรัฐผ่านกฎหมายที่ดิน การซื้อขายข้อพิพาทในที่ดิน และการออกเอกสารสิทธิ์ที่สามารถยืนยันความเป็นเจ้าของได้อย่างแท้จริงได้ ทำให้ราษฎรสามารถถือสิทธิ์ในที่ดินได้อย่างเต็มที่ และสามารถหวังกันมิให้ผู้อื่นเข้ามารบกวนการครอบครองที่ดินได้โดยชอบธรรม องค์ความรู้นี้สามารถนำไปประยุกต์ใช้กับการศึกษาพัฒนาการของประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งถือเป็นพัฒนาการของกฎหมายที่ดินที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน โดยควรให้ความสำคัญกับ การเปลี่ยนแปลงวิธีการให้กรรมสิทธิ์ที่ดินที่เป็นช่วงเปลี่ยนผ่านในพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 สู่ประมวลกฎหมายที่ดิน และวิธีการชำระข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินในประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะเป็นประโยชน์สำหรับการศึกษาพัฒนาการของการเปลี่ยนแปลงประมวลกฎหมายที่ดินในแง่ของมูมประวัติศาสตร์กฎหมายไทยต่อไป



เอกสารอ้างอิง

- กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ สำหรับการออกโฉนดที่ดิน. (125, 8 เมษายน). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 23 ตอนที่ 2. หน้า 31.
- กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2559). *การออกโฉนดที่ดินสมัยแรก*. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2562, จาก <https://www.dol.go.th/museum/Pages/%E0%B8%AD%E0%B8%AD%E0%B8%8%E0%B9%82%E0%B8%89%E0%B8%99%E0%B8%94%E0%B81%97%E0%B8%B5%E0%B9%88%E0%B8%94%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%AA%E0%B8%A1%E0%B8%B1%E0%B8%A2%E0%B9%81%E0%B8%A3%E0%B8%81.aspx>
- ชัยยา โพธิ์แดง. (2528). *การออกโฉนดที่ดินเมืองกรุงเก่าระหว่าง พ.ศ. 2444-2453. อักษรศาสตร์มหาบัณฑิต*. บัณฑิตวิทยาลัย : มหาวิทยาลัยศิลปากร.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2533). *ความรู้ชุดกฎหมายชาวบ้าน*. กรุงเทพฯ : งานโรงพิมพ์ฝ่ายเผยแพร่ความรู้และบริการ กองวิชาการกรมประชาสัมพันธ์.
- ที่ปรึกษาและคณะทำงานบริหารและจัดทำหนังสือที่ระลึก. (2551). *พระราชหัตถเลขารัชกาลที่ 5 ที่เกี่ยวกับการพัฒนาประเทศ*. กรุงเทพฯ : เสมาธรรม.
- นงเยาว์ จิตตะปุตตะ. (2549). *การพัฒนาเศรษฐกิจทุนนิยมกับปัญหาการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย*. วารสารราชบัณฑิตยสถาน, 31(2), 588-604.
- ปิยฉัตร บุณนาค, สิริวรรณ นันทจันทูล และสุริย์รัตน์ บำรุงสุข. (2561). *การสูญเสีย การเพิ่มศัพท์ และการเปลี่ยนแปลงทางความหมายของศัพท์ที่เป็นโทษทางอาญาในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์*. วารสารมหาวิทยาลัยราชภัฏยะลา. 13(3), 436-445.
- มณฑนา ชุ่มผล. (2562). *เจ้าของ “โฉนดที่ดิน” ฉบับแรกของไทยกับจุดเริ่มต้นการทำแผนที่และโฉนดแบบใหม่*. สืบค้นเมื่อ 8 กันยายน 2562, จาก https://www.silpa-mag.com/history/article_6630.
- พระราชกฤษฎีกาให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ 4 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. (2473, 18 มีนาคม). ราชกิจจานุเบกษา. เล่มที่ 47. หน้า 442.



พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดินรันทนโกสินทร์ ศก 127. (127, 9 มีนาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 25. หน้า 1431-1448.

พระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติบรรพ 6 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พุทธศักราช 2477. (2478, 7 มิถุนายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 52. หน้า 529.

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497. (2497, 30 พฤศจิกายน). *ราชกิจจานุเบกษา*. เล่มที่ 71 ตอนที่ 78 ฉบับพิเศษ. หน้า 1.

พัชรินทร์ คำเจริญ. (2562). *ความเป็นมาและประเภทของสิทธิในที่ดินตามกฎหมายของประเทศไทย*. สืบค้นเมื่อ 19 กันยายน 2562, จาก <https://www.krisdika.go.th/data/activity/act13477.pdf>.

ไพบูลย์ จันทรประสิทธิ์. (2558). *ปัญหาการครอบครองที่ดินมีสิทธิครอบครอง*. กรุงเทพฯ : สถาบันพัฒนาข้าราชการตุลาการ.

สำนักงานปฏิรูปที่ดิน. (2551). *โฉนดฉบับแรกของประเทศไทย บนผืนดินพระราชทาน*. สืบค้นเมื่อ 8 กันยายน 2562, จาก https://www.alro.go.th/alro_th/download/doc/jd32_308.pdf.

สุนทรী อาสะไวย์. (2530). *ประวัติคลองรังสิต การพัฒนาที่ดินและผลกระทบต่อสังคม พ.ศ. 2431-2457*. กรุงเทพฯ : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

เอื้อมพร หลินเจริญ. (2555). *เทคนิคการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ*. *วารสาร การวัดผลการศึกษา มหาวิทยาลัยมหาสารคาม*, 17(1). 26-27.