

# สิทธิในที่ดิน

## กรรมสิทธิ์

ความเป็นเจ้าของที่ดินโดยสมบูรณ์ เจ้าของมีสิทธิ์ใช้ จำหน่ายหรือโอนที่ดิน ได้ มีเอกสารแสดงสิทธิ์ - โฉนดที่ดิน



## สิทธิครอบครอง

ครอบครองและทำประโยชน์เท่านั้น ไม่ใช่เจ้าของ สามารถซื้อขายโอนสิทธิ์ให้กันได้ เอกสารแสดงสิทธิ์ - น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส.3 ข.

## สิทธิทำกิน

สิทธิ์ที่รัฐอนุญาตให้ประชาชนเข้าอยู่อาศัย/ทำกิน ใน **พื้นที่ของรัฐ** ถึงแม้จะได้สิทธิทำกินแล้ว แต่ที่ดินยังเป็นของรัฐ ไม่สามารถซื้อขายโอนสิทธิ์ให้กันได้ แต่สามารถตกทอดต่อทายาทได้

## แล้วสิทธิที่ดินของคทช.คืออะไร ?

### คทช. คือสิทธิทำกิน

คทช. ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครอง แต่เป็นเพียงสิทธิ์ที่จะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐได้ เพื่ออยู่อาศัยหรือทำกิน ดังนั้น แม้จะได้สิทธิไปแล้ว แต่ประชาชนก็ไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริงของที่ดิน ดังนั้นจึงไม่สามารถซื้อขายหรือโอนที่ดินให้กันได้ แต่ก็ยังสามารถตกทอดไปยังทายาทได้

# เงื่อนไขการทำไม้ออก

1. ต้องได้รับอนุญาตให้ทำตามคทช.แล้ว

2. หากปลูกไม้หลังวันที่ได้รับสิทธิคทช. ต้องขออนุญาตก่อน

- เป็นไม้หวงห้าม ตามพ.ร.ฎ. - ต้องขออนุญาตเจ้าหน้าที่ที่สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ท้องที่
- ไม่ใช่ไม้หวงห้าม - ต้องขออนุญาตเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมท้องที่

3. กรณีเป็นไม้ปลูกก่อนได้รับคทช. ต้องแนบหลักฐานเพื่อพิสูจน์เพิ่มเติม

- ต้นไม้ที่ปลูกตาม สก.3 หรือโครงการอื่นที่รัฐสนับสนุน
- ต้นไม้ที่ได้รับอนุญาตตาม สกค.1ก , สกค.2 ก และ สกค.1 ข
- ต้นไม้ที่ปลูกในที่ดินที่กรมป่าไม้สำรวจรังวัดหลังมติ วันที่ 30 มิถุนายน 2541 มีร่องรอยการทำประโยชน์
- ต้นไม้ที่ปลูกและมีเอกสารตามข้างต้นให้สิทธิ หรือเป็นผู้สืบสิทธิ์ ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของบุคคลนั้น

4. มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย

5. ไม่ธรรมชาติดัดแปลง หรือปลูกก่อนได้รับคทช.แต่ไม่เข้าข้อ 3. แล้วอยากเข้าทำประโยชน์ที่ดิน ให้องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้เป็นผู้ทำไม้ออก

6. การขออนุญาตต้องดำเนินการตามหนังสือกรมป่าไม้ เรื่องแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการทำไม้ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ



การทำไม้ - การตัด ฟัน กาน ไค่น ลิด เลื่อย ฝ่า ถาก กอน ขุด ชักลากไม้ในป่า หรือนำไม้ออกจากป่าด้วย ประการใดๆ



## สิทธิคทช.กับหลักกฎหมาย

ประเภทของสิทธิในที่ดิน  
โครงการของคทช.คือสิทธิอะไร ?  
ข้อเสีย-ข้อเสีย ของโครงการ  
การเปลี่ยนมือ การตกทอดสู่ทายาท  
เงื่อนไขการทำไม้ออก



# ข้อดีของคทช.

## ได้สิทธิในที่ดิน

ได้สิทธิทำกิน ที่ประชาชนสามารถเข้าไปอยู่อาศัยและทำกินในที่ดินของรัฐได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.ป่าสงวน 2507 มาตรา 16 และ 19

## สิทธิสามารถตกทอดแก่ทายาท

สิทธิทำกินที่ได้จากคทช.สามารถตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมได้ แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1629

## สามารถเข้าถึงสาธารณูปโภคพื้นฐาน

เมื่อได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์แล้ว สามารถขอการสนับสนุนด้านไฟฟ้า น้ำประปา ถนน และโครงสร้างพื้นฐานที่จำเป็นได้

## ได้รับการช่วยเหลือจากรัฐ

ได้รับการช่วยเหลือจากโครงการต่างๆของรัฐ รวมถึงการช่วยเหลือเยียวยาหากได้รับภัยพิบัติ เช่น อุทกภัย วาตภัย

## ได้รับการส่งเสริมพัฒนาอาชีพ

มีการสนับสนุนการสร้างรายได้รูปแบบที่เหมาะสม เช่น สหกรณ์ สามารถขอรับการสนับสนุนเงินทุนเพื่อพัฒนาการเกษตรได้จากธนาคารเพื่อการเกษตรหรือสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.)

# ข้อเสียของคทช.

## ด้านการกำหนดคุณสมบัติ

คุณสมบัติผู้ครอบครองที่ว่า ต้องเป็นผู้ยากไร้ไม่มีที่ทำกิน และหรือที่อยู่อาศัย หรือมีรายได้ต่อปีไม่เกิน 30,000 บาทต่อคน ปัญหาจึงมักเกิดสำหรับผู้ครอบครองรายเดิมที่มีทายาทที่มีรายได้ต่อปีเกิน 30,000 บาท

## ด้านการโอนสิทธิ

ไม่สามารถซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ให้ ยืม โอนสิทธิการเช่า หรือโอนสิทธิครอบครองให้บุคคลอื่นได้ เป็นปัญหาสำหรับผู้ไม่มีทายาทให้ตกทอดที่ดินต่อไป

## ด้านการตกทอดสิทธิให้ทายาทโดยธรรม

ทายาทโดยธรรม ต้องเป็นทายาทที่ชอบด้วยกฎหมาย (จดทะเบียน) อาจเป็นปัญหาสำหรับผู้ที่มีเพียงทายาทหรือคู่สมรสโดยพฤตินัย เพราะอาจจะมีปัญหาเรื่องการตีความคำว่าทายาทโดยธรรมได้

## การจะทำไม้ออก ไม่สามารถทำได้ในทันที

ประชาชนจะทำไม้ออกได้โดยเป็นกรณีที่เป็นไม้ที่ปลูกขึ้นนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต คทช. ต้องขออนุญาตก่อนซึ่งใช้ระยะเวลาอันยาวนานหรืออาจไม่ได้รับอนุญาต จึงทำให้คนที่อยากจะทำไม้ออก ไม่สามารถทำได้

## การดำเนินการใช้ระยะเวลาอันยาวนาน

ในการจัดสรรที่ดิน หน่วยงานต้องใช้เวลาในการทำผังประกอบกับสภาพที่ดิน และต้องส่งให้อีกหลายฝ่ายตรวจและอนุมัติ ดังนั้นในการดำเนินงานจึงมีความล่าช้า

# การเปลี่ยนมือ

เอกสารสิทธิ์ คทช. เป็นสิทธิทำกินไม่สามารถเปลี่ยนมือซื้อ ขาย หรือโอนสิทธิให้แก่ผู้อื่นได้ เป็นเพียงการรับรองสิทธิการครอบครองเพื่อทำประโยชน์เท่านั้น

- ห้ามซื้อ-ขาย : ไม่สามารถซื้อขายได้ตามกฎหมาย
- ห้ามจำนอง : ไม่สามารถนำไปเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหรือจำนองกับสถาบันการเงินได้
- ห้ามโอนให้บุคคลอื่น : ไม่สามารถโอนสิทธิได้เหมือนโฉนดที่ดิน (ยกเว้นการตกทอดทางมรดก)
- ใช้ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและทำกินตามที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น หากปล่อยทิ้งร้างหรือใช้ผิดวัตถุประสงค์ อาจถูกเพิกถอนสิทธิได้

# การตกทอดสิทธิแก่ทายาท

สิทธิในที่ดินคทช. สามารถตกทอดไปยังทายาทโดยธรรม ได้

1. กรณีที่ผู้ครอบครองเดิม**ยังมีชีวิตอยู่** – เป็นไปตามประสงค์ของผู้ครอบครองรายเดิม
2. กรณีผู้ครอบครองรายเดิม**เสียชีวิต**
  - ไม่ได้แจ้งประสงค์ไว้ ; ทายาทพิจารณาเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของรัฐ เป็นไปตามลำดับชั้นตามมาตรา 1629
  - แจ้งประสงค์ไว้ ; ให้เป็นไปตามประสงค์ของผู้ครอบครองรายเดิม

ทายาทโดยธรรม ตาม มาตรา 1629 แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ



- (๑) ผู้สืบสันดาน
  - (๒) บิดามารดา
  - (๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
  - (๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
  - (๕) ปู่ ย่า ตา ยาย
  - (๖) ลุง ป้า น้า อา
- คู่สมรส** ก็ถือเป็นทายาทโดยธรรม