

ปัญหากฎหมายในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า¹

เจนจิรา เจริญดี²

จากการศึกษาเกี่ยวกับปัญหากฎหมายในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงหลักการ แนวคิด ทฤษฎี หลักเกณฑ์การเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้และความเข้าใจว่าปัญหาการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าเป็นปัญหาที่มีความสำคัญอันควรได้รับการแก้ไข เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมาภาครัฐได้มีการออกมาตรการเพื่อบังคับและส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอย่างสม่ำเสมอ โดยการประชาสัมพันธ์เร่งรัดให้มีการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และเผยแพร่ให้ทราบถึงผลแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ พ.ศ.2522 ซึ่งอาจทำให้เจ้าของที่ดินถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดินโดยคำสั่งศาลได้ หรือมาตรการระยะยาวผ่านการจัดเก็บภาษีที่ดินรกร้างว่างเปล่าตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 ประกอบกับการปรากฏข้อมูลในสื่อต่างๆ อันมีผลให้ประชาชนเกิดการตื่นตัว และมีการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินมากขึ้น ซึ่งนับตั้งแต่มีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 มายังไม่เคยมีคำสั่งศาลให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ แต่อย่างใด

เห็นได้ว่ากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่ามีเจตนารมณ์เพื่อส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และภาครัฐเองก็ได้พยายามที่จะแก้ไขปัญหาการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินโดยการออกมาตรการต่างๆ มาสนับสนุนกฎหมายที่มีอยู่เดิม แต่กระนั้นก็ตาม ปัญหาการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ก็

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์พัฒนา เรือนใจดี และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.รติชัย รตทอง และ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ยังคงปรากฏอยู่นอกจากนั้น แม้ว่าประเทศไทยจะมีประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 เป็นมาตรการที่ใช้บังคับแก่ที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่ามาเป็นเวลานาน แต่ข้อเท็จจริงกลับพบว่ายังไม่เคยมีการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 ในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่ามาก่อน

จากการศึกษาพบว่าปัญหากฎหมายในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า พบว่ามีสาเหตุจากปัญหาสำคัญอยู่ 5 ประการ ดังนี้

ประการแรก ปัญหาการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ตามมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่จำกัดสิทธิของเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินตามรัฐธรรมนูญ มาตรา 37 และไม่สอดคล้องกับบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญมาตรา 26วรรคหนึ่ง เนื่องจากเป็นบทบัญญัติที่จำกัดสิทธิในทรัพย์สินของบุคคลโดยเกินความจำเป็น และเป็นการเพิ่มภาระแก่เจ้าของทรัพย์สินเกินสมควรแก่เหตุ อีกทั้งไม่เป็นไปตามหลักความได้สัดส่วน อันเป็นหลักการพื้นฐานที่เป็นหลักประกันสิทธิและเสรีภาพของประชาชนจากการใช้อำนาจของรัฐ ส่งผลให้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 ขาดสภาพบังคับใช้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่เกรงว่าอาจถูกเจ้าของที่ดินฟ้องคดีโต้แย้งว่า บทบัญญัติมาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ จนเกิดการบั่นทอนขวัญกำลังใจและไม่มีการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวในที่สุด

ประการที่สอง ปัญหาการไม่มีคำนิยามหรือคำจำกัดความที่ชัดเจนของคำว่า “การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า” ซึ่งบัญญัติไว้เพียงคำว่า ที่ดินแปลงใดถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ให้ถือว่าเจตนาละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า นั้น อีกทั้งการพิจารณาการทำประโยชน์ในที่ดินยังต้องพิจารณากฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องหลายฉบับควบคู่ไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และกฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ส่งผลให้เกิดปัญหาในการตีความกฎหมายที่อาจคลาดเคลื่อน จนส่งผลให้การบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายและเกิดความเสียหาย หรือก่อความไม่เป็นธรรมให้แก่ผู้ถูกบังคับใช้กฎหมายได้

ประการที่สาม ปัญหาในเรื่องของระยะเวลาในการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ซึ่งมีระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ พ.ศ.2522 กำหนดหลักเกณฑ์ในการนับระยะเวลาแห่งการ

ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 ไว้ว่าให้เริ่มนับระยะเวลาจากวันที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า แต่ถ้ามีการโอนเปลี่ยนมือให้เริ่มนับระยะเวลาเริ่มต้นใหม่ ซึ่งหลักเกณฑ์การนับเวลาดังกล่าว อาจเป็นช่องโหว่ของกฎหมาย เพื่อใช้ในการหลีกเลี่ยงการถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดินได้ด้วยการโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่น

ประการที่สี่ ปัญหาการนำสืบพิสูจน์การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้มีหน้าที่รายงานผลการสำรวจที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า แต่ข้อมูลผลการสำรวจดังกล่าวอาจคลาดเคลื่อนไม่ถูกต้องตรงกับความจริง อีกทั้งกระบวนการในการสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง และผู้มีส่วนได้เสียกับเจ้าของที่ดินนั้น ไม่สามารถตรวจสอบหรือโต้แย้งคัดค้านได้ ก่อให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้มาตรการตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 ที่ขาดประสิทธิภาพ และไม่เกิดผลสัมฤทธิ์เท่าที่ควร

ประการสุดท้าย ปัญหาในการดำเนินการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าแล้ว กรณีที่ไม่สามารถเรียกเอกสารสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจากเจ้าของที่ดินหรือผู้ยึดถือ เพื่อนำมาหาเหตุแห่งการเพิกถอนเอกสารสิทธิตามคำสั่งศาลแล้ว อาจก่อให้เกิดปัญหาในการนำเอกสารสิทธิในที่ดินนั้นไปใช้ในทางทุจริตหรือแสวงหาประโยชน์โดยมิชอบจากบุคคลภายนอกที่ไม่ทราบถึงเหตุแห่งการสิ้นสิทธิในที่ดินนั้น

จากปัญหาทั้งห้าประการนี้ ส่งผลให้การบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 ในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่ายังขาดประสิทธิภาพ ไม่เกิดผลสัมฤทธิ์ และไม่สามารถบรรลุเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กระตุ้นและส่งเสริมให้มีการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

จากการศึกษาค้นคว้า ปัญหาในการดำเนินการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

1. ปัญหาการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างกับการจำกัดสิทธิตามรัฐธรรมนูญ ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1.1 ควรเพิ่มเติมมาตรการในการเยียวยาความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินจากการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า โดยกำหนดให้มีการชดเชยค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดินโดยคำนึงถึงขนาด ทำเล และการทำประโยชน์ประกอบด้วย ดังเช่นกรณีการเวนคืนที่ดินเอกชน และนำมาตรการในการเยียวยาความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดินกรณีทอดทิ้งที่ดินของประเทศ

ออสเตรเลีย มลรัฐเทศมาเนีย มาบังคับใช้ โดยกำหนดให้ผู้ถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดิน สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนได้ภายใน 12 ปี นับแต่วันจดทะเบียน โดยข้อเรียกร้องดังกล่าวอาจได้รับการอนุมัติหรือถูกปฏิเสธได้ หากถูกปฏิเสธอาจยื่นคำร้องต่อศาลให้พิจารณาข้อเรียกร้องดังกล่าวต่อไปได้

1.2 ควรนำมาตรการในการดำเนินการกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งในต่างประเทศมาบังคับใช้ ได้แก่

1.2.1 มาตรการยึดที่ดินกลับมาเป็นของรัฐในประเทศออสเตรเลีย ซึ่งกำหนดให้รัฐต้องจ่ายเงินเยียวยาจากการยึดที่ดินให้แก่เจ้าของที่ดิน รวมถึงมาตรการในการเยียวยาความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดินกรณีทอดทิ้งที่ดินของมลรัฐเทศมาเนีย ประเทศออสเตรเลีย ซึ่งกำหนดให้ผู้ถูกเพิกถอนสิทธิในที่ดิน สามารถเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนได้ภายใน 12 ปี นับแต่วันจดทะเบียนเป็นที่ดินที่ถูกทอดทิ้ง โดยข้อเรียกร้องดังกล่าวอาจได้รับการอนุมัติหรือถูกปฏิเสธได้ หากถูกปฏิเสธอาจยื่นคำร้องต่อศาลให้พิจารณาข้อเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนพร้อมดอกเบี้ยต่อไปได้

1.2.2 มาตรการบังคับขายที่ดินที่เจ้าของที่ดินไม่ทำการเพาะปลูกให้แก่ผู้ถือครองที่ทำการเพาะปลูกในประเทศญี่ปุ่น โดยกำหนดให้จังหวัดหรือเทศบาลเป็นผู้ทำการขายในราคาที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ ในกรณีที่ที่ดินดังกล่าวไม่มีผู้ถือครองที่ทำการเพาะปลูก ผู้ศึกษาขอเสนอแนะให้นำวิธีการบังคับขายแก่บุคคลภายนอกโดยวิธีการขายทอดตลาดมาบังคับใช้ เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้วเงินที่เหลือให้คืนแก่เจ้าของที่ดิน รวมถึงนำมาตรการบังคับซื้อที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ของเอกชนมาเป็นของรัฐของประเทศญี่ปุ่นและไต้หวัน มาบังคับใช้ในกรณีที่รัฐมีงบประมาณเพียงพอ

1.2.3 มาตรการยึดที่ดินกลับมาเป็นของรัฐ ของประเทศออสเตรเลียในกรณีที่เจ้าของที่ดินแสดงความประสงค์ละสิทธิในที่ดิน หรือทำให้สิ้นสุดในสิทธิครอบครอง โดยกรณีดังกล่าวจะมาได้รับการชดเชยจากภาครัฐ

2. ปัญหาการพิจารณาหลักเกณฑ์การทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

2.1 ควรตรวจสอบและแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเพิกถอนสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน ทั้งที่เป็นกฎหมายแม่อย่างประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 6 และกฎหมายลำดับรองอย่างระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ พ.ศ.2522 โดยเพิ่มเติมคำนิยามคำว่า “การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า” ว่าหมายถึงการกระทำในลักษณะใด รวมทั้งกำหนดข้อยกเว้นสำหรับการไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่าไว้ด้วย ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันเพื่อไม่ให้เกิดความสับสนและกระจัดกระจาย

ของกฎหมาย ทั้งนี้เพื่อแก้ไขปัญหาคความไม่ชัดเจนหรือปัญหาในการตีความว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า รวมทั้งเพื่อลดความคลาดเคลื่อนในการตีความกฎหมาย ด้วย

2.2 ควรกำหนดให้มีการนำกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องมาบังคับใช้โดยอนุโลมด้วยเหตุที่ พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 มีผลบังคับใช้เพื่อเป็นมาตรการทางภาษีที่ช่วยแก้ปัญหาการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน และได้มีตรากฎหมายที่เกี่ยวข้องหลายฉบับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาการทำประโยชน์ในที่ดินแก่เจ้าหน้าที่ จึงควรมานำอนุโลมใช้กับประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 เพื่อให้การตีความกฎหมายเกี่ยวกับการทำประโยชน์ในที่ดินเกิดความชัดเจนมากยิ่งขึ้น ได้แก่

2.2.1 กฎกระทรวงกำหนดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพ พ.ศ. 2562 ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ตามควรแก่สภาพไว้ว่ามีลักษณะใด

2.2.2 ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์เป็นที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่มีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยไว้

2.2.3 ประกาศกระทรวงการคลังและกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม พ.ศ.2563 ซึ่งกำหนดหลักเกณฑ์การใช้ประโยชน์ในที่ดินในการประกอบเกษตรกรรม ประเภทและจำนวนอัตราขั้นต่ำของการประกอบเกษตรกรรมไว้

3. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า มีข้อเสนอแนะ ดังนี้

3.1 ควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ พ.ศ. 2522 ในเรื่องการนับระยะเวลาแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 จากเดิมกำหนดให้เริ่มนับระยะ เวลาจากวันที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน แต่ถ้ามีการโอนเปลี่ยนมือก็ให้เริ่มนับระยะเวลาเริ่มต้นใหม่ แก้ไขเป็นเริ่มนับระยะเวลาจากวันที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าติดต่อกัน แต่ถ้ามีการโอนเปลี่ยนมือ ควรพิจารณาก่อนว่าผู้รับโอนมีการเข้าทำประโยชน์หรือไม่ หากปรากฏว่าผู้รับโอนมีการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแล้วต่อมากลับไม่ทำประโยชน์ ก็ให้เริ่มนับระยะเวลาเริ่มต้นใหม่ แต่หากผู้รับโอนยังคงทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือ

ปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าต่อเนื่องจากเจ้าของเดิมก็ให้นับระยะเวลาแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าต่อเนื่องไป เพื่อป้องกันการหลีกเลียงกฎหมายในการเพิกถอนสิทธิในที่ดินด้วยการโอนที่ดินแก่บุคคลอื่น โดยยังคงไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน

3.2 ควรแก้ไขระยะเวลาแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 จากเดิม สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน จากเดิม 10 ปีติดต่อกัน เป็น 5 ปีติดต่อกัน และสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นจากเดิม 5 ปีติดต่อกัน แก้ไขเป็น 3 ปีติดต่อกัน ซึ่งเป็นระยะเวลาที่เหมาะสมกับสภาพสังคมในปัจจุบัน เนื่องจากการทำประโยชน์ในที่ดินสามารถส่งเสริมและกระตุ้นเศรษฐกิจได้ อีกทั้งระยะเวลาแห่งการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดินหรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าที่นานเกินไป ทำให้ยากต่อการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์และแก้ไขเพิ่มเติมโดยให้คำนึงถึงวัตถุประสงค์ของการมีที่ดินไว้ครอบครอง ลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน รวมถึงขนาดของที่ดินประกอบด้วย เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน

4. ปัญหาการนำสืบพิสูจน์การทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่า ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่าควรกำหนดกฎเกณฑ์ ขั้นตอนและวิธีการสำรวจที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนขั้นตอนในการสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินแก่ผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยกำหนดให้กระบวนการสำรวจและสอบสวนดังกล่าวต้องสามารถตรวจสอบและโต้แย้งคัดค้านได้ และควรกำหนดให้นำข้อมูลการสำรวจที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2562 มาเชื่อมโยงกับผลการรายงานการสำรวจที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าด้วย ทั้งนี้เพื่อให้ผลการรายงานมีความถูกต้องน่าเชื่อถือและตรวจสอบได้ เพราะผลการสำรวจที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่า เป็นข้อมูลสำคัญในกระบวนการเพิกถอนสิทธิในที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะต้องนำไปยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

5. ปัญหาการดำเนินการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้เป็นที่ยกร้างว่างเปล่าตามคำสั่งศาล ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะว่า เพื่อเป็นการป้องกันการนำเอกสารสิทธิในที่ดินที่ถูกศาลสั่งเพิกถอนตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 6 ไปใช้ในทางทุจริต หรือแสวงหาประโยชน์อันมิชอบจากบุคคลภายนอก เมื่อศึกษาเปรียบเทียบกับการประกาศให้เป็นที่ดินที่ถูกทอดทิ้งของประเทศออสเตรเลีย มลรัฐแทสมาเนีย ที่กำหนดให้มีการประกาศให้ที่ดินตกเป็นที่ดินที่ถูกทอดทิ้งในราชกิจจานุเบกษาและโฆษณาในหนังสือพิมพ์ประกอบด้วย ถือว่าเป็นการเพิ่มช่องทางในการเผยแพร่ถึงการสิ้นสิทธิในที่ดินให้แก่บุคคลภายนอก

ทราบ จึงควรนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาบังคับใช้โดยแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินที่ถูกทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าให้ตกเป็นของรัฐ พ.ศ. 2522 ข้อ 8.3 ในเรื่อง การดำเนินการในกรณีที่ไม่สามารถเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาหมาย เหตุการเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิตามคำสั่งศาล ให้มีการปิดประกาศคำสั่งศาลที่สั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดง สิทธิในที่ดินดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล และในบริเวณที่ดินนั้น อย่างละหนึ่ง ฉบับ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา รวมถึงการโฆษณาในหนังสือพิมพ์ประกอบด้วย เพื่อประกาศให้ บุคคลภายนอกได้ทราบว่าที่ดินนั้นได้ถูกศาลสั่งให้เพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและตกเป็นของรัฐแล้ว

เอกสารอ้างอิง

บรรเจิด สิงคะเนติ. หลักพื้นฐานของสิทธิเสรีภาพ และศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ตามรัฐธรรมนูญพ.ศ. 2540.

พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.

อภิวัฒน์ รัตนวราหะ. เศรษฐกิจที่ดินของประเทศไทย ปรัชญาสถานภาพความรู้. พิมพ์

ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2558.

ภากร จินดานนท์. “ปัญหาทางกฎหมายในการให้ที่ดินตกเป็นของรัฐ : ศึกษากรณีการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ใน ที่ดินหรือปล่อยให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์, 2553.

ปรานี สุขศรี. หลักกฎหมายทั่วไปในทางปกครองในคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด : ศึกษาหลักความได้

สัดส่วน(Principle of proportionality) และหลักความเสมอภาค (Principle of Equality) [Online].

Available URL:[https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_parcy/download/ admincourt_journal/everyorganization/68.pdf](https://www.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_parcy/download/admincourt_journal/everyorganization/68.pdf), 2557.