

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครอง

ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์¹

ธีรนนท์ คำชาย²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความหมาย ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี หลักการ กฎหมาย และเพื่อศึกษาวิเคราะห์เกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการปัญหาการโอนสิทธิครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้มีการกำหนดในวิธีการโอนไว้เพียงวิธีการเดียว ตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เนื่องจากการไม่มีบทบัญญัติชัดเจนว่าให้นำบทบัญญัติในเรื่องใดมาใช้บังคับกับที่ดินซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองและผู้ถือครองที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีสิทธิอย่างไรบ้าง ประกอบกับการที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่าซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองมิใช่กรรมสิทธิ์เช่น โฉนดที่ดิน ศาลจึงได้นำเอาบทบัญญัติลักษณะครอบครองมาใช้บังคับซึ่งมีผลทำให้การโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสามารถกระทำได้โดยการส่งมอบการครอบครองอีกวิธีการหนึ่ง ตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และผู้ที่ถือครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสามารถถูกแย่งการครอบครองไปได้ในระยะเวลาเพียง 1 ปีเท่านั้น ตามมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ากรณีที่ศาลได้นำเอาบทบัญญัติลักษณะครอบครองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นทำให้เกิดความไม่สอดคล้องและไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ในการที่บัญญัติมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินขึ้นมา ดังความเห็นของศาสตราจารย์ศิริ เกลวสินสกฤษฎี อดีตอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งได้มีการแสดงความเห็นไว้ในหนังสือคำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดินพร้อมกฎกระทรวงฯ ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติไว้ว่า “เจตนารมณ์ที่ได้บัญญัติมาตรา 4 ทวิ ขึ้นมา

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาและค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดีและรองศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต(ส่วนภูมิภาค) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เพื่อให้เป็นบทบัญญัติพิเศษ ยกเว้นหลักการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ผลของการตีความมาตรา 4 ทวิ ได้เป็นไปตามเจตนารมณ์ที่บัญญัติมาตรา 4 ทวิ นี้แต่ประการใดไม่ เพราะได้มีความพิพากษาฎีกาที่ 2626/2525 วินิจฉัยไว้ว่า “การโอนสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมสมบูรณ์ได้โดยการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 4 ทวิ ประการหนึ่งซึ่งเป็นการทำตามแบบของกฎหมาย กับกระทำการโอนโดยข้อเท็จจริง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1377 และ 1378 อีกประการหนึ่ง” ทำให้เกิดปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังนี้

ปัญหาเกี่ยวกับการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- เป็นช่องทางทุจริตในการโอนที่ดิน เมื่อการโอนที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถกระทำได้ทั้ง 2 วิธี ดังกล่าว อาจทำให้ผู้ขายที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์กระทำการทุจริตโดยการนำที่ดินแปลงเดียวกันไปขายให้แก่ผู้อื่นด้วยวิธีการต่างกันโดยวิธีการส่งมอบการครอบครองโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาได้ทุจริตโดยนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปขายที่ดินให้อีกบุคคลหนึ่งโดยวิธีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันอาจจะทำให้เกิดความเสียหายแก่บุคคลที่รับโอนซื้อหรือทำนิติกรรมในครั้งหลังนี้ได้

- ทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงการชำระค่าธรรมเนียมและภาษีในการโอนที่ดิน กล่าวคือ เนื่องจากการจดทะเบียนการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดให้ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจำนวนค่าภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินจะมากหรือน้อยนั้นขึ้นอยู่กับราคาซื้อขายที่ดินหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ ดังนั้น หากยอมรับให้มีการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถโอนได้โดยการส่งมอบการครอบครองที่ดินโดยมิได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมจะทำให้รัฐขาดรายได้จากการค่าธรรมเนียมและภาษีในการโอนที่ดินเป็นจำนวนมาก ทั้งยังเป็นการเอาเปรียบผู้โอนที่ดินโดยเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอย่างถูกต้อง

- ทำให้ระบบทะเบียนที่ดินของรัฐได้รับความเสียหาย เหตุผลที่รัฐได้กำหนดให้มีระบบทะเบียนที่ดินนั้น เพื่อให้ง่ายต่อการควบคุมการครอบครองที่ดินของเอกชน รวมทั้งการบริหารจัดการที่ดินของรัฐด้วย หากยอมรับให้มีการซื้อขายที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้โดยการส่งมอบการครอบครองที่ดินและไม่นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมทำให้ข้อมูลในระบบทะเบียนที่ดินไม่ถูกต้องตาม

ความจริง ทำให้รัฐไม่สามารถนำระบบทะเบียนที่ดินมาใช้ควบคุมการครอบครองที่ดินของเอกชน ไม่สามารถนำมาอ้างอิงกับบุคคลภายนอกหรือทำให้การบริหารจัดการที่ดินของรัฐได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต เกิดขึ้นสืบเนื่องจากปัญหาการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ สามารถกระทำได้ 2 วิธี ส่งผลทำให้เกิดปัญหาที่ต้องพิจารณาว่าหากผู้รับโอนที่ดินโดยการทำนิติกรรมโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริตจะถือว่าเป็นบุคคลภายนอกซึ่งได้รับการคุ้มครองตามมาตรา 1299 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่ ในกรณีดังกล่าวเคยมีคำพิพากษาของศาลฎีกาไม่นำมาตรา 1299 วรรคสองมาใช้กับกรณีที่ดินมือเปล่าซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครอง ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ 1758/2513 หรือตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3194/2537 แต่ต่อมาได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาพิพากษากลับโดยได้นำหลักการคุ้มครองบุคคลภายนอกตามมาตรา 1299 วรรคสองมาใช้บังคับกับที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ดังเช่น ตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7149/2538 หรือในคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5537/2557 ซึ่งมีแนวคำวินิจฉัยให้เจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นโดยการส่งมอบการครอบครองไปแล้ว ต่อมาได้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปทำนิติกรรมจำนองอีก การจำนองไม่มีผลผูกพันโจทก์ผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริง โดยไม่ต้องคำนึงว่าผู้รับจำนองได้รับจำนองไปโดยสุจริตหรือไม่ กรณีตามคำพิพากษาดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผู้รับจำนองได้ เช่น สถาบันการเงินหรือธนาคารในการพิจารณาจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เนื่องจากผู้มีชื่อหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจไม่ใช่เจ้าของที่แท้จริง หรือแม้กระทั่งในระหว่างการจำนอง หากเจ้าของที่ดินได้ขายที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้บุคคลอื่นไปแล้วโดยมิได้ออกกล่าวสถาบันการเงินหรือธนาคารผู้รับจำนองทราบ หรือถูกแย่งการครอบครองไปอาจเกิดปัญหาต่อผู้รับจำนองในการต้องแบกรับความเสี่ยงในบังคับเอาที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันในการจำนองได้

ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการแย่งการครอบครอง การที่ศาลได้นำเอาหลักการแย่งการครอบครอง ตามมาตรา 1375 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยถือเอาระยะเวลาในการฟ้องคดีเพื่อเอาคืนการครอบครองที่ดินภายใน 1 ปีนับแต่ถูกแย่งการครอบครอง ซึ่งถือว่าเป็นระยะเวลาที่สั้นมากและไม่เหมาะสม หากเปรียบเทียบกับหลักการแย่งการครอบครองโดยการครอบครองปรปักษ์ในสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลา 5 ปีหรือในอสังหาริมทรัพย์ เป็นเวลา 10 ปี หรือแม้กระทั่งการเพิกถอนเอกสารสิทธิกรณีเจ้าของที่ดินทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ที่ดินหรือปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า เป็นเวลาเกิน 5 ปีติดต่อกัน ซึ่งถือเป็นระยะเวลาที่นานกว่าการแย่งการครอบครองทั้งสิ้นจึงทำให้เจ้าของที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำ

ประโยชน์อาจถูกแย่งสิทธิการครอบครองไปโดยง่าย และเกิดความไม่เป็นธรรมระหว่างเจ้าของที่ดินด้วยกัน เนื่องจากผู้ถูกแย่งการครอบครองส่วนใหญ่มีฐานะยากจนและมักถูกแย่งการครอบครองจากกลุ่มนายทุน

ปัญหาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน เกิดจากการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดิน โดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย เช่น ในกระบวนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งตามกฎหมายได้กำหนดให้ผู้ที่จะยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินได้นั้นต้องมีหลักฐานมาแสดงด้วย แต่หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขอออกโฉนดที่ดินได้ขายหรือโอนที่ดินไปให้แก่ผู้อื่นโดยการส่งมอบการครอบครองแล้ว ต่อมาได้นำหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวมาขอออกเป็นโฉนดที่ดินอีก หากมีการออกโฉนดที่ดินไปให้แก่ผู้มีชื่อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์อาจถือว่าเป็นการโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินได้ หรือในกรณีของปัญหาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภท น.ส.3 ก โดยใช้รูปถ่ายทางอากาศ ไม่ต้องมีการเดินสำรวจรังวัดสอบสวนสิทธิและการทำประโยชน์ ดังนั้น หากมีการโอนโดยส่งมอบการครอบครองที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อนนั้นโดยมิได้นำมาจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ย่อมจะทำให้ผู้รับโอนแม้จะได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดิน ไม่ได้รับสิทธิในการออกโฉนดที่ดินจากมาตราดังกล่าว ซึ่งทั้งสองกรณีดังกล่าวอาจทำให้เกิดการข้อพิพาทเรื่องสิทธิในที่ดินหรือเกิดการเพิกถอนโฉนดที่ดินได้ซึ่งอาจส่งผลทำให้รัฐถูกฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นจำนวนมาก

จากการศึกษาค้นคว้ากฎหมายเกี่ยวกับการโอนและการแย่งสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ผู้ศึกษาพบว่ามีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับการโอนที่ดิน ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะ คือ

1. 1 เพื่อเป็นให้ไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดทำทะเบียนที่ดินและเพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการบัญญัติมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินขึ้นมาเพื่อให้เป็นบทบัญญัติพิเศษ ยกเว้นหลักการส่งมอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เห็นควรกำหนดให้การโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์สามารถทำได้เพียงวิธีเดียว คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เท่านั้น จึงเห็นควรมีการบัญญัติคำนิยามของการครอบครองในประมวลกฎหมายที่ดินโดยเฉพาะและกำหนดผลทางกฎหมายของการฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบให้มีความชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้ มาตรา 1 “สิทธิในที่ดิน หมายความว่า กรรมสิทธิ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“สิทธิครอบครอง หมายถึง สิทธิครอบครองซึ่งรัฐอนุญาตให้เข้าครอบครองเช่นดั่งเช่นเจ้าของกรรมสิทธิ”

มาตรา 4 ทวิ “นับตั้งแต่วันที่ประกาศของปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ การโอนกรรมสิทธิหรือสิทธิครอบครองในที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ผู้ใดฝ่าฝืนไม่ทำตามแบบตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าการโอนนั้นเป็นโมฆะ”

นอกจากนี้เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ศาลตีความโดยนำหลักการโอนสิทธิครอบครองโดยการส่งมอบการครอบครอง ตามมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้อีก จึงเห็นสมควรมีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามมาตรา 1378 ให้อยู่ภายใต้บังคับมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

มาตรา 1378 “ภายใต้บังคับประมวลกฎหมายที่ดิน การโอนไปซึ่งการครอบครองนั้น ย่อมทำได้โดยการส่งมอบทรัพย์สินที่ครอบครอง”

2. ปัญหาเกี่ยวกับการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิในที่ดินมาโดยเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะคือ เมื่อมีแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและมาตรา 1378 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้วจะทำให้การโอนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์กระทำได้เพียงวิธีเดียวเท่านั้น คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 4 ทวิ วรรค 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ผู้รับจ้างหรือสถาบันการเงินซึ่งรับจ้างที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ย่อมได้รับการคุ้มครองตามกฎหมายอันจะสามารถบังคับจ้างตนเองกับเจ้าของที่ดินที่แท้จริงได้

3. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการแย่งการครอบครองที่ดิน ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะ คือ เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 วรรคสอง เพื่อให้เจ้าของที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีความเชื่อมั่นในสิทธิครอบครองที่ดิน และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในที่ดินดังกล่าวที่จะไม่ถูกแย่งการครอบครองไปได้โดยง่าย จึงเห็นควรมีการกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีเรียกคืนการครอบครองที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็น 5 ปี ดังนี้

มาตรา 1375 “ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมายไซ้ ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครองเว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้

การฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้น ท่านว่าต้องฟ้องภายในปีหนึ่งนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง เว้นแต่ที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องฟ้องภายในห้าปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง”

4.ปัญหาเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินซึ่งอาจมีการออกโฉนดที่ดินโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะ คือ เมื่อมีการแก้ไขมาตรา 4 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งกำหนดให้การโอนที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์กระทำได้เพียงวิธีเดียว คือ การทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ย่อมจะทำให้ผู้มีชื่อตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์กับผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นเป็นบุคคลคนเดียวกันอันทำให้การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายนั้นเป็นการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินอย่างแท้จริงซึ่งจะเป็นการแก้ปัญหาช่วยลดปัญหาการออกโฉนดโดยมิชอบหรือผิดพลาดคลาดเคลื่อนและเป็นการลดปริมาณคดีขึ้นสู่ศาล หากมีข้อพิพาทเรื่องสิทธิครอบครองเกิดขึ้น

เอกสารอ้างอิง

- วรวิมล เทพทอง . คำอธิบายกฎหมายที่ดิน. พิมพ์ครั้งที่ 8 .กรุงเทพมหานคร.สำนักพิมพ์นิติธรรม . 2562
- ศิริ เกวลินสฤตดี.คำอธิบายกฎหมายที่ดิน.พิมพ์ครั้งที่ 4 .กรุงเทพมหานคร.สำนักพิมพ์พิพิธการพิมพ์ .2537
- อานนท์ มาเม้า.กฎหมายทรัพย์สิน .ความรู้พื้นฐานทางความคิด หลักทั่วไปและบทเบ็ดเสร็จทั่วไป.พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพฯสำนักพิมพ์วิญญูชน จำกัด.2562
- มานัส นัวสวัสดิ์ . คำบรรยายเรื่อง การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ไพบูลย์ จันทรประสิทธิ์ . การโอนและการครอบครองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ . หลักสูตร “ผู้พิพากษาผู้บริหารศาลชั้นต้น” รุ่นที่ 14 สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการศาลยุติธรรม สำนักงานศาลยุติธรรม . 2558
- อนุวัชร ดวงทิพย์ . “ปัญหาการโอนที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์”วิทยานิพนธ์ภาควิชานิติศาสตร์ . มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช.2559

