



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการเดินสำรวจขอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

ด้วยกรมที่ดินได้มีโครงการเดินสำรวจจัดทำรูปแปลงโฉนดที่ดินด้วยระบบ RTK GNSS Network ให้ครอบคลุมทั่วประเทศ โดยการเดินสำรวจขอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อยกระดับวิธีการรังวัดและทำแผนที่ให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วประเทศ จึงได้วางแนวทางปฏิบัติในการ สอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

๑. ที่ดินแปลงใดมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนใดคนหนึ่งจะนำทำการ สอบเขตที่ดิน หรือรับรองเขตที่ดิน หรือรับโฉนดที่ดินที่จัดสร้างขึ้นใหม่ก็ได้ โดยให้บันทึกถ้อยคำว่า เป็นการดำเนินการ แทนผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้งหมด และรับทราบว่าเป็นการนำชี้แนวเขตที่ดินมีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานที่ได้ ครอบครองทำประโยชน์ โดยการรังวัดสอบเขตครั้งนี้เป็นการรังวัดต่างวิธีกับหลักฐานโฉนดที่ดินเดิม อาจได้ รูปแผนที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงจากเดิม เว้นแต่กรณีผลการรังวัดปรากฏจำนวนเนื้อที่หรือแนวเขตที่ดิน เปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่มีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนยินยอมรับรองไว้ เป็นหลักฐานก่อนรับโฉนดที่ดิน

๒. กรณีเจ้าของที่ดินเสียชีวิต มีทายาทหลายคน ทายาทคนใดคนหนึ่งจะนำทำการสอบเขตที่ดิน หรือรับรองเขตที่ดิน หรือรับโฉนดที่ดินที่จัดสร้างขึ้นใหม่ก็ได้ โดยให้สอบสวนทายาทพร้อมแสดงบัญชีเครือญาติ แล้วบันทึกถ้อยคำว่า ทายาทเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินและเป็นการดำเนินการแทนทายาททั้งหมด และรับทราบว่าเป็นการนำชี้แนวเขตที่ดินมีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานที่ได้ครอบครองทำประโยชน์ โดยการรังวัดสอบเขตครั้งนี้ เป็นการรังวัดต่างวิธีกับหลักฐานโฉนดที่ดินเดิม อาจได้รูปแผนที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงจากเดิม เว้นแต่กรณี ผลการรังวัดปรากฏจำนวนเนื้อที่หรือแนวเขตที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่มีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน ต้องให้ ทายาททุกคนยินยอมรับรองไว้เป็นหลักฐานก่อนรับโฉนดที่ดิน

๓. กรณีผู้เยาว์ หรือผู้ใช้อำนาจปกครองแทนผู้เยาว์ทำการสอบเขตที่ดิน หรือรับรองเขตที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองว่า เป็นการนำชี้แนวเขตที่ดินมีสิทธิในที่ดินตามหลักฐานที่ได้ ครอบครองทำประโยชน์ โดยการรังวัดสอบเขตครั้งนี้เป็นการรังวัดต่างวิธีกับหลักฐานโฉนดที่ดินเดิม อาจได้ รูปแผนที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงจากเดิมไว้เป็นหลักฐาน แล้วพิจารณา ดังนี้

(๑) กรณีไม่มีข้อพิพาทหรือคัดค้านในการรังวัด ให้ดำเนินการสอบเขตที่ดินต่อไป

(๒) กรณีมีข้อพิพาทหรือคัดค้านในการรังวัด ให้บันทึกถ้อยคำว่ามีข้อพิพาทหรือโต้แย้งคัดค้าน

/ในที่ดิน...

ในที่ดินอย่างไร โดยกรณีดังกล่าวเจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนใกล้เคียงได้โดยให้ถือว่าเป็นกรณีตกลงกันไม่ได้ และให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม

๔. กรณีมีข้อพิพาทหรือมีการคัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา แล้วดำเนินการตามมาตรา ๖๙ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอนุโลม เว้นแต่กรณีมีข้อพิพาทฟ้องคดีต่อศาลเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน ไม่ให้ดำเนินการสอบเขตที่ดิน เนื่องจากอาจส่งผลกระทบต่อกระบวนการพิจารณาของศาล

๕. ในกรณีที่ไม่สามารถนัดหมายโดยวิธีการประชุมประชาสัมพันธุ์ได้ การส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อนัดทำการรังวัด กรณีโฉนดที่ดินมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์บางรายเสียชีวิตหรือเสียชีวิตทั้งหมด ให้แจ้งไปยังผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งหรือทายาทคนใดคนหนึ่งก็ได้ โดยให้ระบุในหนังสือว่า เมื่อได้รับทราบหนังสือแล้วขอได้แจ้งให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้งหมด หรือทายาททั้งหมดทราบด้วย

สำหรับกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการแจ้งหรือติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้มาระวังแนวเขตแต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ลงนามรับรองแนวเขต หากที่ดินข้างเคียงมีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์บางรายเสียชีวิตหรือเสียชีวิตทั้งหมด ให้มีหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทุกคน หรือทายาททุกคนมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

๖. กรณีโฉนดที่ดินเดิมมีที่สาธารณประโยชน์ เช่น ทางสาธารณประโยชน์ ทางหลวง คลองสาธารณประโยชน์ เป็นต้น ตัดผ่านในภายหลังให้ดำเนินการ ดังนี้

๖.๑ กรณีที่ดินที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินไม่มีการผูกพันในที่ดิน

(๑) กรณีมีการอุทธรณ์ที่ดิน ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำว่า เจ้าของที่ดินได้มีการอุทธรณ์ที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ อย่างไร และยินยอมให้ดำเนินการรังวัดกันที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณประโยชน์ออกจากโฉนดที่ดิน

(๒) กรณีไม่มีการอุทธรณ์ที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้แจ้งเจ้าของที่ดินทราบ พร้อมบันทึกถ้อยคำว่ายินยอมให้ดำเนินการรังวัดกันที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณประโยชน์ออกจากโฉนดที่ดิน หากไม่ยินยอมให้ยกเลิกเรื่อง

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินยินยอมให้ดำเนินการรังวัดกันที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ออกจากโฉนดที่ดินตามข้อ (๑) และ (๒) ให้จัดทำรูปแผนที่ ร.ว. ๙ แสดงขอบเขตที่ดินทั้งหมดตามผลการรังวัด เก็บไว้ในเรื่อง แล้วจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นตามผลการรังวัด

๖.๒ กรณีที่ดินที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินมีการผูกพันในที่ดิน ผู้ทรงสิทธิในการผูกพัน ต้องให้ความยินยอมในการรังวัดสอบเขตที่ดิน แล้วให้พิจารณาว่าภาระผูกพันดังกล่าวเกี่ยวข้องหรือแตะต้องที่ดินส่วนที่เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

(๑) หากภาระผูกพันไม่เป็นส่วนหนึ่งของที่สาธารณประโยชน์ เช่น ภาระจำยอมบางส่วน โดยส่วนที่เป็นภาระจำยอมไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดจะต้องอยู่ในที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น ให้ดำเนินการ เช่นเดียวกับข้อ ๖.๑ และบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินว่า ที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวไม่เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ตามภาระผูกพัน

(๒) หากภาระผูกพันเป็นส่วนหนึ่งของที่สาธารณประโยชน์

(๒.๑) กรณีมีการอุทธรณ์ที่ดิน ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินได้มี การอุทธรณ์ที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ อย่างไร และที่ดินดังกล่าวมีภาระผูกพันในที่ดินอย่างไร และเมื่อได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วเจ้าของที่ดินต้องไปดำเนินการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ ก่อนที่จะรับโฉนดที่ดินใหม่

(๒.๒) กรณีไม่มีการอุทธรณ์ที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดิน ว่า ที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้บันทึก ถ้อยคำเจ้าของที่ดินรับทราบที่ดินดังกล่าวมีส่วนหนึ่งส่วนใดเป็นที่สาธารณประโยชน์ เจ้าของที่ดินจะต้องไป ดำเนินการจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ก่อนรับโฉนดที่ดินใหม่ หากไม่ยินยอมให้ยกเลิกเรื่อง

(๒.๓) ให้จัดทำรูปแบบที่กระดาษาบาง (ร.ว. ๙) ตามข้อ ๑๙ แห่งระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ แก้ไขเพิ่มเติม โดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ และสร้างโฉนดที่ดินใหม่ ตามผลการรังวัด แล้วแจ้งให้เจ้าของที่ดินไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ในโฉนดที่ดิน แปลงเดิม เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน

(๒.๔) เมื่อสิ้นสุดโครงการเดินสำรวจฯ ในปีงบประมาณ หากยังไม่มี การจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการ จดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์และลงนามในโฉนดที่ดินแล้วแจ้งเจ้าของที่ดินให้มารับโฉนดที่ดินใหม่

๖.๓ กรณีที่สาธารณประโยชน์มีสภาพกลายเป็นน้ำและไม่สามารถทำการรังวัด ปักหลักเขตที่ดินได้ ให้ดำเนินการตรวจสอบหลักฐานแผนที่เดิมว่าถูกต้องหรือไม่ แล้วทำการรังวัดในที่ดิน ส่วนที่เหลือ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๘๕ ลงวันที่ ๘ กรกฎาคม ๒๔๘๕ เรื่อง การปฏิบัติ ในเรื่องที่ดินพังลงน้ำทำให้รูปที่ดินตามแผนที่เดิมเปลี่ยนแปลง พร้อมบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินรับทราบ ว่า ที่ดิน ตามหลักฐานเดิมปัจจุบันมีสภาพกลายเป็นน้ำไม่สามารถทำการรังวัดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการรังวัด ในที่ดินส่วนที่เหลือโดยการครอบรูปกับหลักฐานที่ดินเดิมแล้วจัดทำโฉนดที่ดินให้ใหม่ในที่ดินส่วนที่เหลือ และให้นำผลการรังวัดซึ่งได้ครอบกับรูปแผนที่เดิมมาจัดทำรูปแบบที่กระดาษาบาง (ร.ว. ๙) เก็บไว้ในเรื่อง แล้วดำเนินการตามข้อ ๖.๑ หรือ ๖.๒ แล้วแต่กรณี

/๖.๔ กรณี...

๖.๔ กรณีรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์แล้วผลการรังวัดมีเนื้อที่คงเหลือน้อยกว่าส่วนที่รังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้หมายเหตุในโฉนดที่ดินเดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้คำนวณระยะรอบแปลงทางคณิตศาสตร์ได้เนื้อที่...ไร่...งาน...ตารางวา รังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ เนื้อที่...ไร่...งาน...ตารางวา คงเหลือเนื้อที่จากการคำนวณทางคณิตศาสตร์โดยประมาณ...ไร่...งาน...ตารางวา” และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๗. กรณีเจ้าของที่ดินเปลี่ยนคำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุล หากตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องถูกต้องชัดเจนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิจัดทำบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน กรณีคำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุลเปลี่ยนแปลงประกอบไว้ในเรื่อง และให้ดำเนินการจัดสร้างโฉนดที่ดินตามคำนำหน้านาม ชื่อตัว ชื่อสกุลที่ขอเปลี่ยนใหม่ให้กับเจ้าของที่ดิน

๘. ในการสอบเขตที่ดินตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากโฉนดที่ดินสูญหายทั้งฉบับ และไม่มีการณีที่ต้องดำเนินการจดทะเบียนกับโฉนดที่ดินเดิม ไม่ต้องจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ตามมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๙. เมื่อมีการจัดสร้างโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ ด้านหน้าโฉนดที่ดินให้ระบุชื่อเจ้าของที่ดินคนปัจจุบัน หากโฉนดที่ดินเดิมมีรายการจดทะเบียนภาระผูกพันที่เจ้าของที่ดินก่อนขึ้นให้นำรายการจดทะเบียนดังกล่าวจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินที่สร้างใหม่ และให้หมายเหตุคำว่า “สอบเขต” ด้วยหมึกสีแดงลงมุมบนด้านขวาของโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินที่สร้างขึ้นใหม่ด้วย

จึงประกาศมาให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน