

หมายเลขประจำแปลงที่ดิน

Parcel Identification Number, PIN

นายไพจน์ เตือกวิไล

นายช่างใหญ่ กรมที่ดิน

การให้หมายเลขแปลงที่ดินในประเทศไทย มีใช้มานานกว่า 100 ปี ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดิน ก่อนที่จะตั้งเป็นกรมที่ดิน โดยอ้างอิงกับระวางแผนที่ และอ้างอิงกับเขตปกครอง ในปัจจุบันกรมที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินแล้วประมาณ 30 ล้านแปลง ได้ให้หมายเลขแปลงที่ดินเป็น 3 ประเภท คือ

เลขโฉนดที่ดิน ให้เลขโฉนดที่ดินหมายเลข 1 สำหรับที่ดินแปลงแรกที่ยื่นโฉนดที่ดินในพื้นที่แต่ละอำเภอ และให้เลขโฉนดที่ดินต่อเนื่องกันไปกับที่ดินทุกแปลงที่ดินที่ยื่นโฉนดที่ดินในเขตอำเภอนั้น

เลขหน้าสำรวจ ให้เลขหน้าสำรวจหมายเลข 1 สำหรับที่ดินแปลงแรกที่ยื่นโฉนดที่ดินในพื้นที่แต่ละตำบล และให้เลขหน้าสำรวจต่อเนื่องกันไปกับที่ดินทุกแปลงที่ดินที่ยื่นโฉนดที่ดินในเขตตำบลนั้น

เลขที่ดิน ให้เลขที่ดิน 1 สำหรับที่ดินแปลงแรกที่ยื่นโฉนดที่ดินในระวางแผนที่นั้นๆ ไม่วางจะเป็นระวางแผนที่มาตราส่วนใด ก็เริ่มให้เลขที่ดินจากหมายเลข 1 ทุกระวางแผนที่ และนับต่อเนื่องกันไปในแต่ละระวางแผนที่



รูปที่ 1 ส่วนของโฉนดที่ดิน แสดงเลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขที่ดิน

เมื่อมีการเปลี่ยนเขตปกครอง เช่น การตั้งอำเภอใหม่ การแบ่งเขตตำบลใหม่ จึงมีผลกระทบต่อการใช้เลขโฉนดที่ดิน และการให้เลขหน้าสำรวจ หรือถ้ามีการคำนวณปรับแก้โครงข่ายหมุดหลักฐานแผนที่ใหม่ (Network Readjustment) หรือการปรับเปลี่ยนพื้นหลักฐานแผนที่ (Mapping Datum) ใหม่ ย่อมส่งผลค่าพิกัดหมุดหลักฐานแผนที่เปลี่ยนไป ทำให้ขอบระวางแผนที่เปลี่ยน และเลขที่ดินอาจเปลี่ยนไปด้วย

หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่เก็บไว้ในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ มีระบบการจัดเก็บที่เป็นระเบียบ โดยการจัดเก็บโฉนดที่ดิน จะเก็บเรียงเลขโฉนดที่ดินแต่ละเขตอำเภอ มีทั้งที่เก็บเป็นเล่ม ๆ ละ 50

ฉบับ หรือ 100 ฉบับ บางสำนักงานจัดเก็บเรียงหมายเลขโฉนดที่ดิน โดยแยกออกจากเล่มใส่ในลิ้นชัก โดยหมายสี และมีกระดาษสีคั่น เพื่อสะดวกในการค้น

ส่วนสารบบที่ดิน ซึ่งเป็นประวัติของที่ดินแต่ละแปลง จะเก็บตามหมายเลขหน้าสำรวจในแต่ละตำบล และเอกสารการรังวัด จะเก็บตามหมายเลขที่ดินในแต่ละระวางแผนที่

เมื่อนำระบบ Computer มาใช้งาน เอกสารที่เกี่ยวข้องของแต่ละแปลงที่ดิน ต้องนำมารวบรวมเก็บไว้เป็นฐานข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นปัจจุบัน จึงมีแนวคิด เรื่อง การให้หมายเลขที่ดิน (Parcel Identification Number, PIN) ให้เป็นเลขหนึ่งเดียว (Unique Number) ในโครงการพัฒนากรรมที่ดิน เพื่อเร่งรัดออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ในระยะแรก ๆ จึงได้มีการทดลองให้หมายเลขแปลงที่ดิน ให้เป็นเพียงหมายเลขเดียวแทนการให้ 3 หมายเลขแบบเดิม (เลขโฉนดที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขที่ดิน) โดยได้ทดลองทำที่สำนักงานกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง มีการแก้เอกสารที่เกี่ยวข้องไปได้พอสมควร แต่ปรากฏว่าทำให้การปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บเอกสาร ในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง มีความสับสน จัดเก็บและค้นหายาก จึงมีการแก้ไขกลับไปใช้แบบเดิม

ในระบบงานทะเบียนที่ดิน มีความจำเป็นอย่างยิ่งที่แปลงที่ดินแต่ละแปลงต้องมีหมายเลขประจำแปลง (Parcel Identification Number, PIN) ทั้งนี้เพื่อเป็นเอกลักษณ์เฉพาะแปลง การกำหนดหมายเลขแปลงที่ดิน อาจอ้างอิงกับแผนที่ (Map-based Parcel Identification System) หรืออ้างอิงกับระบบพิกัด (Geographic Coordinate Code, หรือ Geocode) แต่การ กำหนดหมายเลขแปลงที่ดิน จะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังนี้

1. เป็นเลขจำเพาะ (Unique Number) ที่ดินแปลงหนึ่งจะมีเลขที่ดินชุดหนึ่งเท่านั้น (One to one) เท่านั้น จะไม่ซ้ำกับที่ดินแปลงอื่นๆ
2. เป็นเลขถาวร (Permanence Number) เป็นเลขที่ใช้กับที่ดินแปลงนั้นตลอดเวลา ถ้าที่ดินแปลงนั้นถูกแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยๆ ต้องให้เลขที่ดินใหม่ทุกแปลง ไม่มีการนำเลขที่ดินเก่ามาใช้ซ้ำอีก
3. เลขที่ดินควรมีจำนวนน้อยหลัก (few digits) และไม่ยุ่งยาก เข้าใจได้โดยง่าย จะลดข้อผิดพลาดในการใช้
4. ง่ายต่อการควบคุม การกำหนดหมายเลขแปลงทั้งในกรณีที่มีการแบ่งแยก การรวมแปลง การจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ เป็นต้น
5. มีความคล่องตัวในการใช้ ทั้งการทำงานรังวัดที่ดินในภาคสนาม และการใช้งานในสำนักงาน เช่นการคำนวณรแผนที่ การจดทะเบียนที่ดิน
6. สามารถอ้างอิงได้กับตำแหน่งในภูมิประเทศ

แนวคิดเรื่องการให้หมายเลขแปลงที่ดินเพียงชุดเดียวจำเพาะ เช่นเดียวกับหมายเลขประจำตัวประชาชน และอ้างอิงกับระบบพิกัด(Geocode) น่าจะเป็นเรื่องที่ควรพิจารณานำมาใช้ เพราะเมื่อใช้ระบบข้อมูลสารสนเทศที่ดิน (Land Information System, LIS) หรือข้อมูลภูมิสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System, GIS) จะทำให้การบริหารจัดการฐานข้อมูลมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ฉะนั้น เมื่อรูปแปลงที่ดินถูกจัดเก็บให้เป็น digital แล้ว จึงสามารถกำหนด PIN (Parcel Identification Number) ของแปลงที่ดินได้ โดยให้คำนวณหาจุดกึ่งกลางรูปแปลง (Centroid) จะได้พิกัดของจุดกึ่งกลางรูปแปลง (บนพื้นหลักฐานแผนที่ใช้ราชการอยู่) อาจแบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. การใช้ค่าพิกัดระบบ UTM ของจุด Centroid ของรูปแปลงมากำหนดเป็น PIN ตัวอย่างเช่น จุด Centroid ของแปลงที่ดิน 2 แปลงมีพิกัด UTM ดังนี้

แปลงที่ 1 (Zone47)	E	603,145.789	เมตร
	N	1,248,370.126	เมตร
แปลงที่ 2 (Zone48)	E	213,416.157	เมตร
	N	658,795.082	เมตร

การให้ PIN โดยใช้ค่าพิกัด UTM ของ Centroid ของแปลงที่ดินอาจกำหนดได้เป็น 2 กรณีดังนี้

1.1 การให้เลขที่ดิน (PIN) ใช้เลข 14 หลัก โดยหลักแรกใช้ 7 แทน Zone 47 หรือ ใช้ 8 แทน Zone 48 (ประเทศไทย มี UTM เพียง 2 Zone) และตามด้วยค่าพิกัด UTM เรียงสลับกับระหว่างค่าเหนือ (Northing) และค่าตะวันออก (Easting) โดยตัดทศนิยมออกทั้งหมด จึงกำหนด PIN ของแปลงที่ดินตัวอย่างดังกล่าวข้างบนได้ดังนี้

แปลงที่ 1 PIN 71620438134750

	7	1	62	04	38	13	47	50
Zone 47	N	EN	EN	EN	EN	EN	EN	EN

หลักแรกเป็น UTM Zone ตามด้วยค่าพิกัดเหนือ (Northing, N) แล้ว ค่าตะวันออก (Easting, E) ค่าเหนือ สลับกันไปจากตำแหน่งแรกจนหมดตำแหน่งสุดท้ายไม่นับทศนิยม โดยปกติค่าพิกัดในระบบ UTM แต่ละ Zone ในประเทศซีกเหนือเส้นศูนย์สูตรที่แบ่ง Zone 6 ° จะมีค่าตะวันออกที่เส้น Meridian กลาง 500,000 เมตร จะเป็นค่าตะวันออกน้อยสุดแต่ละ Zone จึงเริ่ม Meridian ตะวันตกสุดของขอบ Zone (Zone 47, เริ่มที่ longitude 96° หรือ 3° ห่างจาก Meridian กลางหรือประมาณ 320 ก.ม. เศษ พิกัดตะวันออกน้อยสุดของแต่ละ Zone ประมาณ 180,000 เมตร (500,000เมตร – 320,000เมตร) และค่าพิกัดตะวันออกมากที่สุดของแต่ละ Zone จะประมาณ 820,000 เมตร (500,000 เมตร + 320,000 เมตร) ค่าพิกัดตะวันออกของทุกพื้นที่แต่ละ Zone จึงมีค่าตะวันออก(Easting)ระหว่าง 180,000 – 820,000 เมตร

ส่วนค่าพิกัดเหนือ (Northing) ในระบบ UTM ที่มีพื้นที่เหนือเส้นศูนย์สูตร จะมีค่าตั้งแต่ 0 เมตร เป็นต้นไป จนสุดพื้นที่ UTM ประมาณ Latitude 80 ° N สำหรับประเทศไทยซึ่งอยู่ระหว่าง Latitude 5° - 22°

เหนือ จึงมีค่าพิกัดเหนือไม่เกิน 2,500,000 เมตร แต่ค่าเหนือ (Northing, N) ของที่ดินบางแปลงที่อยู่ภาคใต้ของประเทศ ที่ Lat. ต่ำ ๆ จะห่างจากเส้นศูนย์สูตรไม่กี่ร้อยกิโลเมตร ค่าพิกัดเหนือของจุด Centroid ของแปลงที่ดินมีเพียงหลักแสนเมตร เช่น centroid ของแปลงที่ 2 ใน Zone 48 ต้องเพิ่ม 0 หน้าค่าพิกัดเหนือ

แปลงที่ 2 PIN **80261538471965**

	8	0	26	15	38	47	19	65
Zone 48	N	EN	EN	EN	EN	EN	EN	EN

ที่ดินแปลงนี้อยู่ใน Zone 48 PIN ของแปลงที่ดิน เลขที่ดินหลักแรกจึงเป็นเลข 8

1.2 การให้เลขที่ดิน (PIN) ใช้เลข 14 หลัก เลขหลักแรกใช้ 7 แทน Zone 47 หรือ ใช้ 8 แทน Zone 48 ตามด้วยค่าพิกัดตะวันออก (Easting) 6 หลัก และตามด้วยค่าพิกัดเหนือ (Northing) 7 หลักโดยตัดทศนิยมออกทั้งหมด จึงกำหนด PIN ของแปลงที่ดิน ทั้ง 2 แปลงตามตัวอย่างข้างบน ได้ดังนี้

แปลงที่ 1 PIN **76031451248370**

แปลงที่ 2 PIN **82134160658795**

จะเห็นได้ว่าตำแหน่งของจุดกึ่งกลางแปลงใช้พิกัดเพียงหลักเมตรเท่านั้น เศษทศนิยมของเมตรไม่นำมาคิดเป็น PIN ทั้งนี้ เพราะมีข้อสมมติฐานว่าขนาดของแปลงที่ดินต้องมีขนาดเล็กที่สุดไม่น้อยกว่า 1 x 1 เมตร ถ้าต้องการให้ตำแหน่งของ Centroid ปรากฏในแปลงที่มีขนาดเล็กลงอีก ก็อาจกำหนดใน PIN มี 16 หรือ 18 หลักก็ได้ แต่ก็อาจเป็นปัญหาในการเขียน พิมพ์ หรือลงที่หมาย เลขที่ดินในเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งงานทะเบียนที่ดินและงานรังวัด

ถ้าคำนวณหาตำแหน่งของ Centroid แล้วอยู่นอกแปลงที่ดินแปลงที่ต้องการหา PIN ก็สามารรถปรับเปลี่ยนจุด Centroid ให้มาอยู่ภายในแปลงที่ดินนั้น ๆ ได้

2. การใช้ค่าพิกัดภูมิศาสตร์ (Geographic Coordinator) ของจุด Centroid มากำหนดเป็น PIN ของที่ดินแต่ละแปลง ถ้าขอมให้จุด Centroid ของแปลงที่ดินแต่ละแปลงห่างกันได้ใกล้ที่สุดประมาณ 30 ซม. ต้องกำหนด PIN เป็นเลข 17 หลัก (ค่า latitude 8 หลัก ค่า longitude 9 หลัก ใช้เลขหลังจุดทศนิยม 2 ตำแหน่งของฟิลิปดา) การกำหนดPINใช้หลักการเช่นเดียวกัน การกำหนด PIN ในระบบพิกัดฉาก UTM ของ Centroid แต่ละแปลง

สมมุติว่า Centroid ของแปลงที่ดิน 2 แปลง มีพิกัดภูมิศาสตร์ (คำนวณได้) ดังนี้

แปลงที่ 1	Lat.	17 ° 48' 39".82125 N
	Long.	101° 05' 57".39654 E
แปลงที่ 2	Lat.	6 ° 24' 12".34567 N
	Long.	99 ° 36' 49".02486 E

การให้ PIN แปลงที่ดิถีกรณี่อ้างอิงกับพิกัดภูมิศาสตร์ของ Centroid ของแปลงให้ใช้ PIN 17 หลัก
อาจกำหนดเป็น 2 กรณี่ดังนี้

2.1 การให้ PIN โดยสลับเลข Longitude และ Latitude

การให้ PIN ให้เริ่มจากหลักแรกของ Longitude สลับกับเลขหลักแรกของ Latitude สลับไปจนกว่า
จะถึงเลขหลังจุดทศนิยม 2 ตำแหน่งของฟิลิปดา เลขตำแหน่งที่เหลือตัดทิ้ง

- กรณี่ Latitude ต่ำกว่า 10° หรือ Longitude น้อยกว่า 100° ให้เพิ่ม 0 ด้านหน้าองศา 1 ตัว (เพื่อให้เลข
จำนวนองศาของ latitude มี 2 ตำแหน่ง และ longitude มี 3 ตำแหน่ง)

จากข้อกำหนดดังกล่าว PIN ของแต่ละแปลง จึงมีค่าดังนี้

PIN (แปลงที่ 1) **11071408535978329**

Lat. 17° 48' 39".82 N

Long. 101° 05' 57".39 E

PIN (แปลงที่ 2) **00969234614293042**

Lat. 06° 24' 12".34 N

Long. 099° 36' 49".02 E

2.2 การให้ PIN โดยเรียงเลข Latitude และ Longitude

- การให้ PIN ให้เริ่มจากเลข 8 หลักของค่า Latitude (องศา 2 หลัก ลิปดา 2หลัก ฟิลิปดา 2 หลัก และ
เลขหลังจุดทศนิยมอีก 2หลัก ส่วนตำแหน่งที่เหลือตัดทิ้ง)

- ตามด้วยเลข 9 หลักของค่า Longitude (องศา 3 หลัก ลิปดา 2หลัก ฟิลิปดา 2 หลัก และเลขหลังจุด
ทศนิยมอีก 2หลัก ส่วนตำแหน่งที่เหลือตัดทิ้ง)

- กรณี่ Latitude ต่ำกว่า 10° หรือ Longitude น้อยกว่า 100° ให้เพิ่ม 0 ด้านหน้าองศา 1 ตัว (เพื่อให้เลข
จำนวนองศาของ latitude มี 2 ตำแหน่ง และ longitude มี 3 ตำแหน่ง)

การให้ PIN ในกรณี่นี้ของแต่ละแปลง จึงเป็นดังนี้

แปลงที่ 1 PIN **17483982101055739**

Lat. 17° 48' 39".82 N

Long. 101° 05' 57".39 E

แปลงที่ 2 PIN **06241234099364902**

Lat. 06° 24' 12".34 N

Long. 099° 36' 49".02 E

การให้ PIN สำหรับแปลงที่ดิน ทั้ง 2 แบบ มีข้อแตกต่างในส่วนที่เป็นระบบพิกัด UTM และใช้พิกัดภูมิศาสตร์ ของ Centroid เท่านั้น ข้อสำคัญ เมื่อPINแปลงที่ดินเก็บเข้าสู่ฐานข้อมูลในแบบ digital ทั้งหมดแล้ว จะเป็นการสะดวกในการกำหนด PIN ของทุกแปลง เมื่อได้กำหนด PIN ไปแล้วจะถูกเก็บไว้ในฐานข้อมูล จะไม่มีการนำมาใช้ใหม่ หากแบ่งแยกก็กำหนด PIN ใหม่ทุกแปลง ข้อดีมีหลายประการ เช่น

1. PIN จะเป็นเลขเฉพาะแปลง (Unique Number) จะไม่มีการนำมาใช้ใหม่ ไม่ว่าจะเป็นการรวมหรือแบ่งแยกที่ดิน

2. ไม่มีเลขซ้ำ การให้ PIN จะตรวจสอบกับฐานข้อมูลทุกครั้งโดยระบบComputer

3. พิกัดของ Centroid ไม่ซ้ำตำแหน่ง คำนวณพิกัดได้เร็ว ไม่ว่าจะพิกัด UTM หรือพิกัดภูมิศาสตร์ เมื่อ PIN จะถูกนำมาใช้สำหรับแปลงที่ดินทุกแปลง ในฐานะที่ผู้เขียนคุ้นเคยกับระบบ การให้หมายเลขที่ดิน ที่อิงกับระวางแผนที่แต่ละระวาง พบว่ามีการให้เลขที่ดินซ้ำ ผลิตระวางแผนที่ซ้ำแผ่นในมาตราส่วนเดียวกัน และใช้ราชการมากกว่า 1 แผ่น ทำให้ความสับสนให้กับระบบเลขที่ดินมานาน เมื่อจะทำระบบ PIN มาใช้คงต้องสร้างความคุ้นเคย รวมทั้งอาจมีคำถามตามมาอีกมาก เช่น เอกสารที่เกี่ยวข้องอีกหลายสิบล้านฉบับจะทำอย่างไร โฉนดฉบับหลวงพอแก้ไขได้ โฉนดฉบับที่เจ้าของที่ดินถืออยู่จะแก้ไขอย่างไร จะรู้อย่างไรว่าแปลงที่ดินนั้นอยู่ตำบลอะไร อำเภอใด เมื่อไม่มีเลขหน้าสำรวจ และไม่มีเลขโฉนดที่ดิน ซึ่งปัญหาเหล่านี้คำตอบได้ไม่ยาก ซึ่งสามารถกำหนดตำแหน่งของแปลงที่ดินในระบบ GIS ได้ด้วย เมื่อใช้ระบบ PIN ดังกล่าว

ขณะนี้กรมที่ดินกำลังร่างข้อกำหนดต่างๆในการพัฒนากรมที่ดินไปสู่ยุค e-Land Office หากท่านมีข้อคิดเห็นใด ๆ ที่เกี่ยวข้อง อันเป็นประโยชน์ในการพัฒนาระบบงานข้อมูลงานทะเบียนที่ดินของกรมที่ดินกรุณาส่งตรงถึง

นายไพโรจน์ เพ็ญกุล

นายช่างใหญ่ กรมที่ดิน

pairaj@dol.go.th