

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์
พ.ศ. ๒๕๒๕

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกรมที่ดินที่ ๗/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๑๖ เรื่อง การแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์เสียใหม่ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๒๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดินที่ ๗/๒๕๑๖ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๑๖ เรื่อง การแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดในระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้อำนาจหน้าที่ของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามระเบียบนี้เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

ข้อ ๕ ให้ผู้อำนวยการกองหนังสือสำคัญรักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การรับคำขอ

ข้อ ๖ เมื่อผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. และแบบหมายเลข ๓ ที่ชอบด้วยกฎหมาย) ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่ ให้ยื่นคำขอต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ พร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือแบบหมายเลข ๓

ข้อ ๗ ในกรณีแบ่งแยกที่ดินให้เขียนคำขอ (ท.ด.๕) ตามรายละเอียดที่ผู้ขอแจ้ง โดยระบุว่าแบ่งแยกประเภทใด เช่น แบ่งขาย แบ่งให้ หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ ฯลฯ จำนวนที่แปลง และแบ่งทางทิศใด แปลงคงเหลืออยู่ทางทิศใด สำหรับการแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวม ให้ใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) เป็นคำขอ และเขียนรูปแผนที่แสดงเขตแบ่งแยก โดยประมาณไว้ด้านหลังคำขอ กับให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่นั้นไว้เป็นหลักฐาน

ให้จำลองรูปแผนที่ของที่ดินแปลงที่ขอแบ่งแยกด้วยกระดาษบาง กับเขียนรายละเอียดเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ปรากฏในหลักฐานเดิม แล้วให้สอบถามผู้ขอว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงในปัจจุบันเปลี่ยนแปลงหรือไม่ หากเปลี่ยนแปลงให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงปัจจุบันแทน แล้วขีดฆ่าชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงเดิมออก

ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และที่ดินบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ในราชการแล้ว ให้แนะนำผู้ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับเขียนความประสงค์ที่จะเปลี่ยนให้ปรากฏในคำขอ

ข้อ ๘ ในกรณีตรวจสอบเนื้อที่ ให้เขียนคำขอ (ท.ด.๕) ตามรายละเอียดที่ผู้ขอแจ้ง ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็น น.ส. ๓ และที่ดินบริเวณนั้นมีระวางรูปถ่ายทางอากาศใช้ในราชการแล้ว ให้แนะนำผู้ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับเขียนความประสงค์ที่จะเปลี่ยนให้ปรากฏในคำขอ

ข้อ ๙ การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. พร้อมกับขอแบ่งแยกหรือตรวจสอบเนื้อที่ ให้ผู้ขอชี้ตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ แล้วจำลองลดขนาดของรูปถ่ายบริเวณนั้น หรือรูปที่ดิน น.ส. ๓ ก. แปลงติดต่อหรือใกล้เคียง ลงในบันทึกการชี้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (ร.ว. ๑๐ ก.)

ให้สอบถามผู้ขอและตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนว่า ข้างเคียงเหล่านั้นมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็น น.ส. ๓ ก. หรือไม่ หากที่ดินข้างเคียงมี น.ส. ๓ ก. แล้ว ให้เขียนเลขที่ดินเลขที่ น.ส. ๓ ก. และชื่อเจ้าของที่ดินที่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนลงไว้ในแบบพิมพ์ ร.ว. ๑๐ ก. หากไม่พบหลักฐานดังกล่าว หรือที่ดินข้างเคียงเป็น น.ส. ๓ ให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามที่ผู้ขอแจ้ง

ที่ดินแบบหมายเลข ๓ ก่อนแบ่งแยกให้ยื่นคำขอตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แล้วแต่กรณี และให้ยื่นคำขอแบ่งแยกในคราวเดียวกัน

ข้อ ๑๐ การขอแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยไม่ขอเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ให้ผู้ขอและผู้รับแบ่งยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) พร้อมกับคำขอแบ่งแยก หรือแบ่ง

กรรมสิทธิ์รวม หากผู้รับแบ่งไม่มาในวันยื่นคำขอ ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) ก่อนวันประกาศการจดทะเบียน

ให้จัดทำเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) ในประเภทที่ขอตามจำนวนแปลงแยก แปลงละ ๑ ฉบับ ถ้าแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ให้จัดทำแปลงคงเหลือด้วยสำหรับรายละเอียดในการสอบสวนและกรอกแบบพิมพ์ ให้ปฏิบัติตามวิธีการแบ่งแยกโดยอนุโลม

ข้อ ๑๑ กำหนดจำนวนเงินค่าใช้จ่าย เงินค่าธรรมเนียมในการรังวัด แล้วเรียกเก็บเป็นเงินมัดจำรังวัด และเขียนใบเสร็จรับเงินออกให้ผู้ขอ เก็บใบเสร็จรับเงินฉบับสำเนาแนกติดคำขอไว้ พร้อมกับเขียนใบนัด (ท.ด. ๒ ก.) กำหนดวันนัดทำการรังวัดและสถานที่ที่จะพบผู้ขอ

ข้อ ๑๒ ลงบัญชีรับทำการและคุมเรื่อง (ท.อ. ๑๔) และบัญชีนัดพิสูจน์สอบสวนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หมวด ๒

การนัดรังวัดและแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ข้อ ๑๓ การแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของผู้ขอจะต้องแจ้ง หากผู้ขอไม่อาจแจ้งได้ทุกด้าน หรือบางด้าน ให้ทำหนังสือแจ้งข้างเคียงตามแบบพิมพ์ แจ้งให้ระวังแนวเขตที่ดิน (ท.ด. ๓๔ ก.)

ที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นหน่วยราชการหรือรัฐวิสาหกิจ ให้แจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าก่อนวันรังวัดไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ที่ดินสาธารณประโยชน์ที่อยู่ในความดูแลของนายอำเภอ หรืออธิบดีกรมเจ้าท่าที่ได้มอบหมายให้นายอำเภอดูแลแทนเป็นการเฉพาะแห่ง ให้จัดทำเป็นคำสั่งมอบหมายให้ผู้แทนไประวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน และให้แจ้งผู้ที่ได้รับมอบหมายทราบด้วย

การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงให้ผู้ขอเป็นผู้นำส่งเว้นแต่ข้างเคียงบางรายผู้ขอไม่อาจส่งได้ ให้เจ้าหน้าที่ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

ข้อ ๑๔ ให้เจ้าของที่ดิน เตรียมหลักไม้แก่นสำหรับปักตามมุมเขตที่ดินตามความจำเป็น

ข้อ ๑๕ ให้คืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. หรือแบบหมายเลข ๓) ฉบับผู้ถือ พร้อมกับให้ลงชื่อรับไว้ และมอบใบนัด (ท.ด. ๒ ก.) คืนฉบับให้แก่

ผู้ขอ แล้วนำแบบพิมพ์เรื่องระหว่างดำเนินการกลัดไว้หลังหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. หรือแบบหมายเลข ๓) ฉบับสำนักงานที่ดินอำเภอ

ข้อ ๑๖ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย บันทึกเสนอ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เพื่อบอกหมายให้เจ้าหน้าที่ผู้ได้ออกไปดำเนินการ และส่งมอบคำขอพร้อมกับเรื่องทั้งหมดให้แก่ผู้รับมอบหมาย โดยให้ผู้รับลงชื่อไว้ที่ช่องวันนัดรับวัดในบัญชีนัดพิสูจน์สอบสวนการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

หมวด ๓

การรังวัดทำแผนที่

ข้อ ๑๗ ให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง นำชี้แนวเขตที่ดิน และปักหลักเขตต่อหน้าเจ้าหน้าที่ ถ้าเป็นเรื่องแบ่งแยกให้ปักหลักเขตแบ่งในคราวเดียวกัน โดยให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ในใบรับรองเขตติดต่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔)

ถ้ามีการคัดค้านแนวเขตให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้คัดค้าน แล้วทำการรังวัดแสดงเขตที่คัดค้านไว้

ข้อ ๑๘ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า เขตที่ดินนั้นถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ดินเดิมหรือไม่ เพราะเหตุใด มีการสมยอม ให้ปัน หรือแลกเปลี่ยนที่ดินโดยฝ่าฝืนกฎหมายหรือไม่ และหากแนวเขต ระยะ ข้างเคียงเปลี่ยนแปลง ให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียงถึงสาเหตุแห่งการเปลี่ยนแปลง เพื่อประกอบการพิจารณา

ข้อ ๑๙ วิธีการปักหลักเขตที่ดิน การเปลี่ยนเส้นเขตที่ดินจากเส้นคดไปคดมาเป็นเส้นตรง การปักหลักเขตตรงมุมเขตที่ดินไม่ได้ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๐ กรณีที่ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. แล้วแบ่งแยกในคราวเดียวกัน หรือขอตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. จะต้องตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้ตรงกับตำแหน่งและลดสายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ และทำการรังวัดตามหลักวิชาการรังวัดทำแผนที่เบื้องต้น ให้ขึ้นรูปและลงที่หมายแปลงที่ดิน โดยมาตราส่วนที่เหมาะสมและให้ใช้ ร.ว. ๖๗ เป็นต้นร่างแผนที่ แล้วคำนวณเนื้อที่โดยการสอบสแ หรือทางคณิตศาสตร์ของการรังวัดทุกประเภท

ข้อ ๒๑ การเขียนรายการรังวัด การลงที่หมาย เขียนต้นร่างแผนที่ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๒ วิธีการจำลองและการเขียนรูปแผนที่ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ โดยอนุโลม แต่การจำลองรูปแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๔ ก.) ประกอบเรื่องให้ปฏิบัติดังนี้

๒๒.๑ เรื่องแบ่งแยกที่ขอเปลี่ยน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่ แสดงเขตแบ่งแยกจากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ และรูปแผนที่ซึ่งลงที่หมายในระวางรูปถ่ายทางอากาศแสดงเขตแบ่งแยกโดยประมาณ ๑ ฉบับ

๒๒.๒ เรื่องตรวจสอบเนื้อที่ที่มีได้เปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่จากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ ถ้ารูปแผนที่รังวัดใหม่ต่างกับรูปที่ดินใน น.ส. ๓ เดิม ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่ ลงในรูปแผนที่ใบต่อ (ท.อ. ๑๕) ๒ ฉบับ

๒๒.๓ เรื่องตรวจสอบเนื้อที่ ซึ่งขอเปลี่ยน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. ให้จำลองรูปแผนที่รังวัดใหม่จากต้นร่างแผนที่ ๑ ฉบับ และรูปแผนที่ซึ่งลงที่หมายในระวางรูปถ่ายทางอากาศ ๑ ฉบับ

หมวด ๔

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ข้อ ๒๓ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ให้เรียกตามกฎหมายกระทรวงที่ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๒๔ ค่าใช้จ่ายตามกฎหมายกระทรวงในส่วนที่เกี่ยวกับ ค่าพาหนะเดินทาง ค่าเบี้ยเลี้ยงเจ้าหน้าที่ ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ ค่าประกาศ ค่าปิดประกาศ และค่าธรรมเนียมตรวจสอบเนื้อที่ให้เรียกรวมกันไว้เป็นเงินมัดจำล่วงหน้าในวันยื่นคำขอหรือวันนัดรังวัด ค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้เรียกตามอัตราที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอกำหนดไว้โดยประมาณเป็นรายตำบล

ข้อ ๒๕ ผู้เบิกจะต้องจัดทำรายงานการเดินทางและใบสำคัญคู่จ่าย เสนอขออนุมัติต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายให้ถอนจ่ายจากเงินมัดจำรังวัด และให้แยกเก็บหลักฐานดังกล่าวไว้เพื่อตรวจสอบ

หมวด ๕

การรายงานการรังวัด

ข้อ ๒๖ รายงานการรังวัดให้ใช้แบบ ร.ว. ๓ โดยให้มีรายละเอียดดังนี้

๒๖.๑ เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาะรังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตทุกด้านหรือไม่ ขาดข้างเคียงด้านใด ใครเป็นเจ้าของ มีผู้คัดค้านหรือไม่

๒๖.๒ เจ้าของที่ดินข้างเคียงเปลี่ยนแปลงอย่างไร เพราะเหตุใด

๒๖.๓ รูปแผนที่และเนื้อที่ที่รังวัดใหม่ ต่างกับรูปที่ดิน ระบุ และเนื้อที่เดิมมากน้อยเท่าใด สมควรให้แก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่รังวัดได้ใหม่หรือไม่ เพราะเหตุใด

๒๖.๔ นำรูปแผนที่ลงระวางรูปถ่ายทางอากาศแล้วทับที่ดินแปลงข้างเคียงหรือไม่ หากทับที่ดินแปลงข้างเคียง เป็นเพราะเหตุใด สมควรจะดำเนินการอย่างไร

๒๖.๕ ข้อเท็จจริงอื่น ๆ (ถ้ามี) ที่สมควรจะต้องรายงาน

ข้อ ๒๗ นำคำขอและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด เสนอผู้ตรวจเรื่อง หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันรังวัดเสร็จ หากไม่เสร็จภายในกำหนด ให้ทำบันทึกชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นประกอบเรื่อง เสนอผู้บังคับบัญชาพิจารณาตามสมควร

หมวด ๖

การตรวจ เสนอเรื่อง

ข้อ ๒๘ การตรวจเรื่อง นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอสมควรมอบหมายให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ หรือเจ้าหน้าที่ที่ดินอาวุโสทำหน้าที่ตรวจเรื่อง และบันทึกเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณา โดยจัดทำคำสั่งไว้เป็นหลักฐาน

ห้ามมิให้ผู้ใดตรวจเรื่องและทำบันทึกเสนอความเห็น นอกจากผู้ที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องนั้นเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอได้รับมอบหมายให้ดำเนินการรังวัด ตรวจสอบเนื้อที่หรือแบ่งแยกเอง ให้ตรวจผ่านเรื่องของตนได้

ข้อ ๒๙ ผู้ตรวจจะต้องตรวจงานรังวัดทำแผนที่, การขึ้นรูปลงที่หมายแผนที่, การลงตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ, การให้เลขที่ดิน คำนวณเนื้อที่ จำลองแผนที่บันทึกถ้อยคำต่าง ๆ เอกสารประกอบเรื่อง การคิดค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย รายงานการเดินทาง ใบสำคัญคู่จ่าย และพิจารณาเกี่ยวกับการที่จะแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ เมื่อมีระยะแตกต่างจากหลักฐานเดิมมาก เสร็จแล้วทำบันทึกเสนอความเห็นว่าจะดำเนินการอย่างไร และ

ควรให้ถอนเงินค่าใช้จ่ายได้หรือไม่ การตรวจเรื่องจะต้องตรวจให้เสร็จภายใน ๓ วันทำการ นับแต่วันรับเรื่อง

ข้อ ๓๐ หากเรื่องใดบกพร่องต้องแก้ไขเพิ่มเติม ให้ทำบันทึกทักท้วงไว้ และคืนเรื่องไปแก้ไขให้เสร็จภายใน ๓ วัน และห้ามถอนเงินค่าใช้จ่ายก่อนที่ผู้ตรวจเรื่องจะตรวจให้ความเห็น และผู้มีอำนาจได้อนุมัติให้ถอนจ่ายเงินได้

ข้อ ๓๑ เมื่อผู้มีอำนาจพิจารณาและสั่งการแล้ว จึงจะนำรายงานการเดินทางและใบสำคัญคู่จ่ายถอนเงินจากเงินมัดจำรังวัดมาจ่ายได้ ส่วนเรื่องรังวัดให้ส่งคืนมาอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่บริหารงานอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเพื่อดำเนินการตามลำดับต่อไป

หมวด ๗

การแก้ไขรูปแผนที่ เนื้อที่ และการไกล่เกลี่ยกรณีมีผู้คัดค้าน

ข้อ ๓๒ ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อพิจารณาแล้วเห็นสมควรแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่รังวัดใหม่ หากมีเหตุขัดข้องตามมาตรา ๖๔ ทวิ วรรคสาม และวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๐ ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. ๒๕๒๑ ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑ เสียก่อน

ข้อ ๓๓ กรณีที่มีการคัดค้าน ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ทำการสอบสวนไกล่เกลี่ย โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล ภายในเก้าสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะแบ่งแยกหรือตรวจสอบเนื้อที่นั้นต่อไป และให้สั่งยกคำขอ

หมวด ๘

การประกาศและสร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๓๔ ที่ดินที่ขอแบ่งแยกเป็น น.ส. ๓ ผู้ขอไม่ประสงค์จะเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก.

หรือที่ดิน น.ส. ๓ หรือแบบหมายเลข ๓ ที่ขอตรวจสอบเนื้อที่ ผู้ขอประสงค์จะเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือก่อนออก น.ส. ๓ ก. ให้ประกาศมีกำหนดสามสิบวัน

ก่อนประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากคู่กรณีได้ยื่นคำขอไว้ตามข้อ ๑๐ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) เสียก่อน และให้ประกาศภายใน ๗ วัน นับแต่วันรับเรื่อง

ข้อ ๓๕ การให้เลขที่ดิน น.ส. ๓ ก. ให้ต่อเลขที่ดินจากบัญชีต่อเลขที่ดิน (น.ส. ๖) ประจําารวางรูปถ่ายทางอากาศแผ่นนั้น ๆ และให้เลขที่ น.ส. ๓ ก. ตามเลขที่ทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๘) ของตำบลนั้น

ข้อ ๓๖ ให้เจ้าหน้าที่เบิกแบบพิมพ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) มาสร้างไว้ล่วงหน้า โดยทำบันทึกขอเบิกและจ่ายแบบพิมพ์ไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว. ๓)

ข้อ ๓๗ การสร้างหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ถ้าเป็นแบบพิมพ์ น.ส. ๓ ก. ให้ใช้ชนิดเขียนทั้งสองฉบับ โดยให้เขียนชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ และรูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นที่ปรากฏในคำขอ (ท.ด. ๔) และรูปแผนที่ในต้นร่างแผนที่ (ร.ว. ๖๗) มาเขียนลงไว้ให้ครบถ้วนตามรายการของแบบพิมพ์สำหรับ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แปลงแยก ให้เขียนรูปแผนที่ เนื้อที่ กับตำแหน่งที่ดินไว้ก่อน ส่วนชื่อเจ้าของที่ดินและที่อยู่ให้เขียนเพิ่มเติมในวันที่จดทะเบียน กับให้เขียนคำว่า “แยกจาก น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. เลขที่..... เล่ม..... หน้า..... ด้วยอักษรแดงไว้ที่มุมบนด้านขวา ของ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.

หมวด ๕

การจดทะเบียนแบ่งแยก

ข้อ ๓๘ เมื่อประกาศครบกำหนดและดำเนินการตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ในข้อ ๓๑ เสร็จแล้วให้ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาจดทะเบียนแบ่งแยกภายใน ๗ วัน โดยให้นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับผู้ถือ พร้อมกับแจ้งจำนวนค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากร ที่จะต้องชำระโดยประมาณให้ผู้ขอทราบ

สำหรับการตรวจสอบเนื้อที่ เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ขอมารับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาที่กำหนดในวรรคแรกโดยอนุโลม

ข้อ ๓๙ นำแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) แปรแบ่งแยกที่จำลองจากต้นร่างแผนที่
มาขึ้นเขตที่ดินใน น.ส. ๓ ก. เขียนเลขที่ดินแปลงแยก กับเขียนคำว่า “แยกไป” ด้วยหมึกสีแดง
ในแปลงแยก สำหรับการกันเขตแบ่งแยกตามรูปที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศให้กันเขต
ตามแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. ๙) สำหรับใช้ลงระวางที่จำลองไว้ตามข้อ ๒๑.๑ และเขียน
เลขที่ดินลงในแปลงแยก กับให้เขียนคำว่า “ร.ว.ม.” ในแผ่นทาบระวางรูปถ่ายทางอากาศ

กรณีแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยมีได้เปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. ให้กันเขตที่ดินทำนองเดียวกัน
กับการแบ่งแยก น.ส. ๓ ก. และนำเลขที่ น.ส. ๓ แปรแยกเขียนลงในแปลงแบ่งแยกแทน
เลขที่ดิน โดยทับด้วยเลขที่ น.ส. ๓ แปลงเดิม

ให้กรอกชื่อ ที่อยู่ ผู้รับแบ่งตามเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.)
ลงในแบบพิมพ์หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ที่สร้างเตรียมไว้
ตามข้อ ๓๖ และจัดทำบัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดิน เสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ผู้เป็น
หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พร้อมกับลงชื่อ
ใน น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก. แปรแยกให้เสร็จในวันเดียวกัน กับเรียกค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน
และค่าภาษีอากร (ถ้ามี)

ข้อ ๔๐ ให้ผู้ขอตรวจสอบเนื้อที่ หรือผู้รับแบ่งลงชื่อรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ด้านหลังคำขอ (ท.ด. ๔) หรือหลังเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.) แล้วแต่กรณี

หมวด ๑๐

การรายงานการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๔๑ เมื่อจดทะเบียนแบ่งแยก น.ส. ๓ แล้ว ให้นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็น
หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ลงชื่อกำกับในช่องออกหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ แล้วรายงานเปลี่ยนแปลงทะเบียนครอบครองตามระเบียบ

ถ้าเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. และขอแบ่งแยกคราวเดียวกัน ให้นำรูปแผนที่จาก
ระวางรูปถ่ายทางอากาศ ๑ ฉบับ ตามข้อ ๒๒.๑ หรือ ๒๒.๓ แล้วแต่กรณี กับรายการออก
น.ส. ๓ ก. ตามทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๔) ส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด
เพื่อลงตำแหน่งที่ดินที่ออก น.ส. ๓ ก. ใหม่ ในระวางรูปถ่ายทางอากาศแผ่นพิมพ์เขียว และ
ลงทะเบียนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๔) ทางสำนักงานที่ดินจังหวัด ทั้งนี้ให้ส่ง
พร้อมกับรายงานประจำเดือน (ท.ด. ๑๐) ด้วย

ข้อ ๔๒ การเปลี่ยน น.ส.ต. เป็น น.ส. ๓ ก. ให้ขีดคร่อม น.ส. ๓ เดิมทั้งสองฉบับ และ
หมายเหตุในช่องขีดคร่อมด้วยอักษรแดงว่า “เปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. เลขที่ ตำบล
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.(วันที่ออก)” แล้วให้นายอำเภอ
หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ลงชื่อ และวัน เดือน ปี
กำกับไว้ แล้วเก็บรวมไว้ในเรื่อง กับให้หมายเหตุในช่องแจ้งการครอบครอง ฯลฯ (๔) ของ
ทะเบียนการครอบครอง ให้มีข้อความดังกล่าว เสร็จแล้วรายงานการเปลี่ยนแปลงไปยังกรมที่ดิน

หมวด ๑๑

การเก็บสารบบที่ดิน

ข้อ ๔๓ เรื่องแบ่งแยกให้น้ำเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑ ก.)
หนังสือมอบอำนาจของผู้รับโอน (ถ้ามี) เอกสารสัญญาและเอกสารอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้รับโอน
ไปเก็บรวมเป็นสารบบที่ดินแปลงใหม่ ส่วนคำขอแบ่งแยกและเอกสารเกี่ยวกับเรื่องรังวัดแผนที่
กระดาดบางให้เก็บไว้ในสารบบแปลงคงเหลือ

ข้อ ๔๔ การเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก. หรือแบ่งแยก น.ส. ๓ โดยขอเปลี่ยนเป็น
น.ส. ๓ ก. ในคราวเดียวกัน ให้นำเอกสารสารบบที่ดิน น.ส. ๓ เดิม มารวมกับเอกสารการออก
น.ส. ๓ ก. ส่วนการบันทึกรายการ เรียงลำดับและเก็บเอกสาร ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน
ที่ ๑๓/๒๕๑๕ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๑๕ เรื่อง การเก็บสารบบที่ดินที่มีหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ ก.

หมวด ๑๒

การเก็บหลักฐานแผนที่

ข้อ ๔๕ การเก็บหลักฐานแผนที่เกี่ยวกับการแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่ น.ส. ๓ หรือ
ตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยนเป็น น.ส. ๓ ก. และแบ่งแยก ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย
การควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางรูปถ่ายทางอากาศ
พ.ศ. ๒๕๒๔

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๔

(ลงชื่อ) **ศิริ เกวลินสฤษฎ์**
(นายศิริ เกวลินสฤษฎ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

(เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๗๐๗ ลว. ๑๓ ม.ค. ๒๕)