



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น

พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑ เพื่อให้การตรวจสอบที่ดินของการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ สามารถนำเอาเทคโนโลยีทางด้านภาพถ่ายทางอากาศมาใช้ในการกระบวนการพิสูจน์การทำประโยชน์ได้อย่างชัดเจน มีประสิทธิภาพ สอดคล้อง เป็นไปตามหลักการของมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๙ (พ.ศ. ๒๕๖๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบกับปัจจุบันคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.) ได้กำหนดมาตรการพิสูจน์สิทธิการครอบครองที่ดินของบุคคลในเขตที่ดินของรัฐ โดยใช้ผลการอ่าน แพล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ จากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่นั้นเป็นครั้งแรกหลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ รวมทั้งกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ปฏิบัติงานให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกและคุ้มครองสิทธิให้แก่ประชาชนยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๖/๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ประกอบกับ ข้อ ๒ (๑) (๒) (๔) และข้อ ๒๑ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และเพื่อเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายในการดำเนินการที่เกี่ยวกับที่ดินของรัฐ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบการตรวจสอบด้วยวิธีอื่นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีเป็นที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อกับเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐด้วยวิธีอื่น พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๔ การตรวจสอบที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้ เว้นแต่กรณีการดำเนินการตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) พ.ศ. ๒๕๕๑ ทั้งนี้ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง ประกาศ หรือหนังสือสั่งการอื่นใดซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“ที่ดินของรัฐ” หมายความว่า ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

(๑) ที่สงวนหวงห้าม หมายถึง ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่สงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่น ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เช่น ที่เลี้ยงสัตว์สาธารณะประโยชน์ ที่ราชพัสดุ เป็นต้น

(๒) พื้นที่ย่อนุรักษ์ หมายถึง เขตป่าสงวนแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตวนอุทยาน เขตสวนพฤกษศาสตร์ และเขตสวนรุกขชาติตามกฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า เขตพื้นที่ที่ได้ จําแนกให้เป็นเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

(๓) ป่าชายเลน หมายถึง ป่าชายเลนตามมติคณะรัฐมนตรี หรือป่าชายเลนอนุรักษ์ตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมการบริหารจัดการทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การตรวจสอบหลักฐานที่ดิน

ข้อ ๗ การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๑) และมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้ดำเนินการตามระเบียบ คำสั่ง และหนังสือสั่งการที่กำหนด หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขแล้ว หากปรากฏว่า

(๑) ที่ดินมีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินของรัฐ โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดรุกล้ำเข้าไปในเขตที่ดินของรัฐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไปได้

(๒) ที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๒.๑) ตรวจสอบหลักฐานที่ดินเดิมและหลักฐานทางทะเบียนที่ดินว่าผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน และหลักฐานที่ดินเดิมดังกล่าวถูกต้องตรงตามหลักฐานที่ทางราชการมีอยู่หรือไม่ ประการใด โดยบันทึกการตรวจสอบ ไว้ในเรื่องราวด้วย

(๒.๒) ตรวจสอบว่าที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ดินเดิมที่นำมาแสดงหรือไม่ โดยตรวจสอบเบื้องต้นเกี่ยวกับระยะแนวเขตที่ดินและให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐาน หากมีความแตกต่างหรือเปลี่ยนแปลงไป ให้บันทึกเหตุแห่งความแตกต่าง หรือเปลี่ยนแปลงไปไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเพราะเหตุใด มีความเกี่ยวเนื่องกับที่ดินข้างเคียงตามที่แจ้งไว้ใน หลักฐานเดิมอย่างไร ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในพื้นที่นั้น ให้บันทึกการเปลี่ยนแปลง ให้ชัดเจน พร้อมแนบหลักฐานการเปลี่ยนแปลงข้างเคียงและเขตการปกครอง (ถ้ามี) ไว้ในเรื่องด้วย

(๒.๓) ตรวจสอบสภาพการทำประโยชน์ว่ามีความเป็นไปได้ตรงกับที่ได้แจ้งในหลักฐาน ที่นำมาแสดงในการขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่ เช่น ในหลักฐานที่ดินเดิม แจ้งสภาพการทำประโยชน์เป็นที่นา แต่ที่ดินที่นำมาตรวจสอบเป็นที่ป่าชายเลนซึ่งใช้ประโยชน์ในการทำนา ไม่ได้อันเป็นเหตุให้สงสัยได้ว่าที่ดินที่นำมาตรวจสอบนั้นเป็นที่ดินไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิม เป็นต้น

(๒.๔) กรณีที่ซื้อผู้ขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่ตรงกับชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมที่ผู้ขนำมายื่นขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ข ผู้ปกครองท้องที่และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ ว่ามีการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้มีชื่อในหลักฐานที่ดินเดิมอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด

ข้อ ๘ เมื่อจังหวัดได้ดำเนินการตามข้อ ๗ (๒) ครบถ้วนแล้ว กรณีที่ดินที่ขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ หรือป่าชายเลน หรือที่สงวนหวงห้าม ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตที่สงวนหวงห้าม ให้นำเสนอต่อคณะกรรมการพิสูจนสิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร.จังหวัด) พิจารณาต่อไป

(๒) กรณีที่ดินมีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษหรือป่าชายเลน ให้นำเสนอส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามหมวด ๒ เรื่อง การตรวจสอบกับระวางแผนที่ และการดำเนินการต่อไป

หมวด ๒

การตรวจสอบกับระวางแผนที่ และการดำเนินการ

ข้อ ๙ สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญตรวจสอบเอกสารการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับจากจังหวัดตามข้อ ๘ (๒) หากปรากฏว่า ตำแหน่งที่ดินที่ขออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในเขตพื้นที่อนุรักษ หรือเขตป่าชายเลน ให้ส่งเรื่องให้กองเทคโนโลยีทำแผนที่ดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๐ เมื่อกองเทคโนโลยีทำแผนที่ได้รับเรื่องตามข้อ ๙ แล้ว ให้ดำเนินการจัดสร้างระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศจากภาพถ่ายทางอากาศของกรมแผนที่ทหารที่ถ่ายภาพพื้นที่บริเวณนั้นเป็นครั้งแรก หลังจากการเป็นที่ดินของรัฐ สำหรับใช้ในการอ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศ เพื่อตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ พร้อมทั้งจัดส่งข้อมูลในรูปแบบเอกสารหรือข้อมูลดิจิทัลให้จังหวัดประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบที่ดินหรือคณะกรรมการป้องกันและหยุดยั้งการบุกรุกที่ดินในเขตป่าชายเลนแล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๑ เมื่อจังหวัดได้รับผลการตรวจสอบตามข้อ ๑๐ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ในกรณีผลการตรวจสอบปรากฏว่าเป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมายมาก่อนวันที่ทางราชการได้กำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นที่ดินของรัฐ ให้พิจารณาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามหลักเกณฑ์การทำประโยชน์ที่กฎหมายกำหนด

(๒) ในกรณีผลการตรวจสอบปรากฏว่าเป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์ภายหลังวันที่ทางราชการได้กำหนดให้ที่ดินนั้นเป็นที่ดินของรัฐและไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด ให้พิจารณาดำเนินการตามอำนาจและหน้าที่ต่อไป

(๓) เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) และ (๒) แล้ว ให้จังหวัดรายงานผลการดำเนินการให้สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญทราบภายในวันที่ ๑๐ ของเดือนมกราคม และเดือนกรกฎาคม ของทุกปี ตามแบบรายงานท้ายระเบียบนี้

(๔) สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญสรุปผลรายงานผลการดำเนินการของจังหวัดตาม (๓) ในภาพรวมของกรมที่ดินไปยังสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (สคทช.) เพื่อทราบต่อไป

ข้อ ๑๒ กรณีที่ดินที่ขออนุญาตออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีอาณาเขตคาบเกี่ยวหรืออยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ หรือป่าชายเลน ให้ดำเนินการไปตามกฎ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องโดยไม่ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของรัฐจังหวัด (คพร.จังหวัด) พิจารณาอีกแต่อย่างใด

ข้อ ๑๓ บรรดาเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ และเจ้าพนักงานที่ดินยังไม่ได้ลงนาม ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖



(นายชยาวุธ จันทร)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่าง

แบบรายงานการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตที่ดินของรัฐ

จังหวัด.....

สำนักงานที่ดิน	คำขอเลขที่	ราย	หลักฐานที่ดินเดิม	เนื้อที่	ที่ดินอยู่ในเขต	หลักฐานที่ออก	เนื้อที่
สำนักงานที่ดินจังหวัด...							
สำนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา							
สำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก...							