



**กรมที่ดิน**  
Department of Lands

คู่มือปฏิบัติงาน

# การรังวัดเฉพาะราย

ฉบับปรับปรุง กรกฎาคม 2568

จัดทำโดย

**สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด**  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



## คำนำ

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ได้เห็นชอบให้ สำนัก/กอง พิจารณาทบทวนและปรับปรุงคู่มือในความรับผิดชอบ ให้มีความครบถ้วน ถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน นั้น

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดได้จัดทำคู่มือปฏิบัติงานการรังวัดเฉพาะรายครั้งแรก ในปี พ.ศ. 2553 และได้มีการปรับปรุงเนื้อหาเพิ่มเติมในปี พ.ศ. 2563 ดังนั้น เพื่อเป็นการปรับปรุงแก้ไขเนื้อหาคู่มือ ให้เป็นไปตามระเบียบกฎหมาย คำสั่ง และหนังสือเวียน ที่มีการเปลี่ยนแปลงในช่วงเวลาที่ผ่านมา จึงได้จัดทำ “คู่มือปฏิบัติงาน การรังวัดเฉพาะราย (ฉบับปรับปรุง กรกฎาคม ๒๕๖๘)” ฉบับนี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัด ของสำนักงานที่ดินสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางเบื้องต้นในการปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะราย โดยสามารถค้นหา ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่ได้มีการอ้างอิงในคู่มือฉบับนี้ เพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์ค้นหาระเบียบ/คำสั่ง/ หนังสือเวียน เกี่ยวกับงานรังวัดเฉพาะราย ได้ที่ <https://sites.google.com/view/webfindreg/home>

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

กรกฎาคม 2568

## สารบัญ

	หน้า
การรังวัดเฉพาะราย	
หมวดที่ 1 การรังวัด	1
หมวดที่ 2 อำนาจและหน้าที่	4
หมวดที่ 3 เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน	8
หมวดที่ 4 การรับคำขอ การนัดรังวัด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด	12
1. การรับคำขอ	12
2. การชี้ตำแหน่งประกอบการรับคำขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย	13
3. ส่วนราชการมีหนังสือขอความร่วมมือ หรือแจ้งให้ทำการรังวัด	14
4. การนัดรังวัด	15
5. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด	16
- ตัวอย่าง การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัด	20
หมวดที่ 5 การดำเนินการเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง	25
1. การตรวจสอบหลักฐานการ ส่ง/รับ หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง	27
2. การค้นหาชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียง	27
3. การลงนามในหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน	27
4. การจำหน่ายของหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน	27
5. การดำเนินการเกี่ยวกับข้างเคียง	28
ก. กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์	28
ข. กรณีรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่ฯ	29
ค. การแจ้งหมายข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว	30
6. การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง	31
7. การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ	33
8. การสอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	34
9. การลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน	34
หมวดที่ 6 การรังวัดเฉพาะราย	36
1. การรังวัดและการปักหลักเขต	37
1.1 การรังวัด	37
1.2 การปักหลักเขตที่ดิน	37
- วิธีการปักหลักเขตที่ดิน	38
2. การรังวัดประเภทต่าง ๆ	41
2.1 การรังวัดออกโฉนดที่ดิน	41
- การรังวัดเข้าไปใต้สวน	44
- การรังวัดสอบเขตไปใต้สวน	44
- กรณีแจ้ง ส.ค.1 ไม้จืดป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า	44
- การเตรียมการรังวัดออกโฉนดที่ดิน	45

	- การรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายที่มีผู้คัดค้าน	45
	- การรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่	46
2.2	การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน	46
2.3	การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน	49
2.4	การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน	50
2.5	การรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์	52
2.6	การรังวัดแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์	53
2.7	การรังวัดแบ่งเวนคืน	53
2.8	การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล	53
2.9	การรังวัดตรวจสอบที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	62
2.10	การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	63
2.11	การรังวัดทำแผนที่อื่น ๆ	65
3.	การคัดค้านแนวเขตที่ดิน	66
4.	การงดรังวัด รอกการส่งเรื่องรังวัด และการยกเลิกคำขอรังวัด	68
5.	การตรวจสอบหลักฐานและเอกสารก่อนกลับจากการรังวัด	69
<b>หมวดที่ 7</b>	<b>การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)</b>	<b>70</b>
	1. การเตรียมความพร้อมก่อนรังวัด	70
	2. การรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network	71
	3. อัปโหลดหมุดดาวเทียมผ่านเว็บไซต์	76
	4. นำเข้าหมุดดาวเทียม RTK Network /หลักเขตที่ดิน	78
	5. ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่	79
<b>หมวดที่ 8</b>	<b>การสอบสวนบันทึกถ้อยคำ</b>	<b>81</b>
	1. การบันทึกแบบไม่สมยอมซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ปันแนวเขตกัน	82
	2. การบันทึกการปักหลักไม่ถึงเขต (หลักพยาน)	82
	3. การบันทึกกรณีข้างเคียงขอไม่ลงนามรับรองเขตเนื่องจากมีที่สาธารณะคั่นกลาง	83
	4. การบันทึกการคัดค้านแนวเขตที่ดิน	83
	5. การบันทึกแทนผู้ขายชนม์ กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ถึงแก่กรรม	83
	6. การบันทึกการลงนามแทนผู้เยาว์	83
	7. การบันทึกแก้คำขอรังวัด	84
	8. การบันทึกแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์	84
	9. การบันทึกแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่เป็นไม่จำกัดเนื้อที่ หรือกลับกัน	84
	10. การบันทึกงดทำการรังวัด	84
	11. การบันทึกถ้อยคำของรังวัดกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงเขตไม่ได้	84
	12. การบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์	84

<b>หมวดที่ 9</b>	<b>การรายงานการรังวัด</b>	<b>98</b>
	1. การรายงานการรังวัด ตามแบบ ร.ว. 3 ก	98
	1.1 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	98
	1.2 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีสอบเขต แบ่งแยก	99
	1.3 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีรวมโฉนดที่ดิน	99
	2. การรายงานการรังวัด ตามแบบ ร.ว. 3	100
	3. ความหมายของถ้อยคำที่ใช้ประกอบการรายงานการรังวัด	101
	3.1 รูปแผนที่อย่างเก่า	101
	3.2 รูปแผนที่ใหม่	101
	3.3 รูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.)	101
	3.4 การรังวัดต่อเขตที่ดิน	102
	4. การพิจารณาดำเนินการยกเลิกเรื่องที่ตั้งอยู่กึ่งกลางฝ่ายรังวัด	102
	5. การเรียงเอกสารเรื่องรังวัดโฉนดที่ดินเฉพาะราย	103
<b>หมวดที่ 10</b>	<b>การแก้ไขแผนที่และเนื้อที่</b>	<b>105</b>
	1. การพิจารณาแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	105
	1.1 การตรวจสอบหลักฐานแผนที่	105
	1.2 การรายงานและหมายเหตุในหลักฐานแผนที่	105
	1.3 การส่งหลักฐานให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่	106
	2. การพิจารณาแก้ไขตามมาตรา 69 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	106
<b>หมวดที่ 11</b>	<b>การดำเนินการเกี่ยวกับระวางและหลักฐานแผนที่</b>	<b>108</b>
	1. ระวางแผนที่	108
	2. ประโยชน์ของระวางแผนที่	108
	3. ชนิดของระวางแผนที่	108
	4. การเรียกชื่อระวางแผนที่	109
	4.1 ระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม	109
	4.2 ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม	110
	5. การแบ่งระวางแผนที่	110
	6. การใช้ระวางแผนที่	111
	7. การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่	112
	7.1 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	112
	7.2 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย	113
	7.3 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน	114
	7.4 การนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ด้วยระบบ RTK GNSS Network ลงระวางแผนที่	114
	8. การควบคุมและเก็บรักษาระวางแผนที่	116
	8.1 การจัดเก็บระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม	116

8.2	การจัดเก็บประวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม	117
8.3	การจัดเก็บประวางแผนที่แผ่นพิมพ์	117
8.4	การจัดเก็บประวางรูปถ่ายทางอากาศ	117
9.	การควบคุมหลักฐานแผนที่	118
9.1	ต้นร่างแผนที่	118
9.2	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัด ในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2568	120
<b>หมวดที่ 12 การควบคุมการรังวัด</b>		<b>122</b>
1.	ระยะเวลาในปฏิบัติงาน	122
2.	บัญชีควบคุมงานรังวัด	123
2.1	บัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12)	123
2.2	บัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. 70)	123
2.3	บัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71)	124
2.4	บัญชีคุมงานค้ำกองกลางของฝ่ายรังวัด	125
2.5	การรายงานผลงานรังวัดประจำเดือน (ร.ว. 19)	125
3.	ข้อควรระวังในการปฏิบัติงาน	125
<b>หมวดที่ 13 เครื่องมือรังวัด</b>		<b>127</b>
1.	การดูแลรักษาเครื่องมือวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์และกล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม	127
2.	ข้อควรระวังเกี่ยวกับการใช้เครื่องมือรังวัด	127
3.	ข้อควรระวังเกี่ยวกับแบตเตอรี่และระบบไฟฟ้าในกล้องและเครื่องมือวัดระยะฯ	128
3.1	ข้อควรระวังสำหรับแบตเตอรี่	128
3.2	ข้อกำหนดในการชาร์จแบตเตอรี่	128
4.	การต่อระบบไฟข้างนอก	128
5.	การเบิกจ่ายและส่งคืนเครื่องมือ	129
<b>หมวดที่ 14 เบ็ดเตล็ด</b>		<b>130</b>
1.	การอ่านค่าระยะในไม้สเกล	130
2.	การย่อและขยายแผนที่	133
3.	การตรวจหรือคัดหลักฐานแผนที่	136
4.	การเขียนแผนที่ประกอบสัญญาเช่า	136
5.	การขีดเขตแบ่งแยกในโฉนดที่ดิน	136
6.	การปิดผนึกรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน	137
7.	การต่อรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบ น.ส.4 จ	137
8.	การเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน	138
9.	คำสั่งให้กีด ท.ด. 80, ท.ด. 80 ก และ ท.ด. 80 ข	138
10.	ร.ว.ม. ปราบกฏติด / ร.ว.ม. ปราบกฏเป็น	139
11.	รายการประกอบแบบมาตรฐานหลักเขตที่ดิน	139
12.	แบบพิมพ์เกี่ยวกับงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน	141

## หมวดที่ 1 การรังวัด

**นิยาม** การรังวัดเป็นศาสตร์แขนงหนึ่งว่าด้วยการหาความสัมพันธ์ของตำแหน่งสิ่งต่าง ๆ บนพื้นผิวพิภพ ซึ่งการรังวัดตามความหมายของกรมที่ดิน ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จดหรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้ง และเนื้อที่ของที่ดิน

เมื่อพิจารณาถ้อยคำที่กฎหมายบัญญัติไว้ การรังวัดตามนัยนี้ แยกออกเป็นหลักใหญ่ ๆ ได้ดังนี้

- การรังวัดระยะ (รังวัด) แนวเขตที่ดิน
- การใช้เครื่องมือในการรังวัด การรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งของที่ดิน
- การปักหลักเขตที่ดิน
- การทำเขต จด หรือทำแนวเขตให้รู้ว่าที่ดินนี้จดเขตที่ดินของผู้ใด
- การคำนวณเนื้อที่ของที่ดิน โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิภคฉากของแต่ละมุมเขต หรือโดยวิธี

มาตราส่วน

**การรังวัดเฉพาะราย ตามประมวลกฎหมายที่ดิน** แยกตามแต่ละประเภท ได้แก่

- การรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน การรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

### 1. การรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ ในกรณีที่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินมาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นการเฉพาะราย ไม่ว่าจะได้มีการประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา 58 แล้วหรือไม่ก็ตาม หรือได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครอง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควร ให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนด โดยผู้ซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับโดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และมีได้แจ้งการครอบครองตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 แต่ไม่รวมถึง ผู้ซึ่งมิได้ปฏิบัติตาม มาตรา 27 ตรี ถ้ามีความจำเป็นจะขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นสมควรให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้วแต่กรณี ได้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด

ตามคำพิพากษาฎีกาที่ 920/2526 น.ส. 3 มิใช่หลักฐานที่แสดงว่าผู้มีชื่อใน น.ส. 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นในทางทะเบียนเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน ดังนั้น โฉนดที่ดินจึงเป็นเพียงองค์ประกอบหนึ่งของทะเบียนที่ดิน การที่จะเป็นทะเบียนที่ดินได้นั้นจะต้องอาศัยกรรมวิธีอื่นประกอบด้วย เช่น สามารถตรวจสอบเพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดินได้ด้วย จึงจะครบองค์ประกอบและถือได้ชื่อว่าเป็นหลักฐานทะเบียนที่ดินอย่างแท้จริง เอกสารที่จะถือว่าเป็นทะเบียนที่ดินจะต้องมีองค์ประกอบ ดังนี้

1. สามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน และเนื้อที่ของที่ดินได้
2. เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

การทำทะเบียนที่ดินเพื่อให้สามารถตรวจสอบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน และเนื้อที่ของที่ดินได้นั้น จะต้องมีการรังวัดสร้างหมุดหลักฐานแผนที่และสร้างระวางแผนที่ขึ้นก่อน เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จ จึงจัดให้มีการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ซึ่งมีวิธีการรังวัดดังนี้

**วิธีการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน** ได้ถูกกำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) และกฎกระทรวงฉบับที่ 49 พ.ศ. 2544 (แก้ไขเพิ่มเติม) ให้กระทำได้ 2 วิธี คือ

- **แผนที่ชั้นหนึ่ง** กระทำโดยการใช้กล้องธรีโอดไลต์และเครื่องมือวัดระยะโยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศหรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผลหรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม หรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากสืบเนื่องจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน และคำนวณพื้นที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต

- **แผนที่ชั้นสอง** ซึ่งใช้ระวางแผนที่เป็นหลัก กระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมฉาก หรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด ให้อธิบดีกำหนด (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา)

ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดิน ซึ่งรังวัดออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ โดยหลักการต้องรังวัดให้มีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า เช่น เดิมเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง ต่อมาต้องรังวัดใหม่ก็ต้องทำการรังวัดเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง จะทำการรังวัดเป็นแผนที่ชั้นสองไม่ได้ แต่ถ้าเดิมรังวัดเป็นแผนที่ชั้นสองอยู่แล้ว ต่อมาเมื่อมีการรังวัดใหม่ จะทำการรังวัดเป็นแผนที่ชั้นสองตามเดิมหรือทำการรังวัดเปลี่ยนเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง ซึ่งถือว่ามาตรฐานการรังวัดเท่าเดิมหรือดีกว่าเดิมาก็ยอมกระทำได้ อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันกรมที่ดินได้มีประกาศกำหนดพื้นที่ให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์

ในการรังวัด ถ้าเส้นเขตที่ดินที่รังวัดเป็นเส้นคดไปคดมาไม่เป็นเส้นตรง ให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความเข้าใจตกลงกำหนดเส้นเขตใหม่ ให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกันได้ เมื่อตกลงกันประการใดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรังวัดให้เป็นไปตามที่ตกลงกัน ทั้งนี้ ก็เพื่อให้รูปแปลงที่ดินของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงเป็นรูปเหลี่ยมที่ตีขึ้น ซึ่งอาจเป็นรูปสี่เหลี่ยม ห้าเหลี่ยม เจ็ดเหลี่ยม ก็ได้ ทำให้เกิดความสะดวกกับการดูแลรักษาแนวเขต ระงับข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นได้ สะดวกต่อการรังวัด และเป็นการประหยัดค่าใช้จ่ายในการปักหลักเขตด้วย เว้นแต่ที่ดินข้างเคียงเป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งผู้ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ไม่มีอำนาจหน้าที่ในการทำความเข้าใจตกลงกำหนดเส้นเขตใหม่ให้เป็นเส้นตรงได้ เพราะการที่จะเปลี่ยนแปลงแนวเขตที่สาธารณประโยชน์ได้นั้น ต้องดำเนินการเป็นไปตามผลที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น

สำหรับการรังวัดทำแผนที่เป็นเรื่องค่อนข้างจะหนักไปในทางวิชาการเกี่ยวกับแผนที่อยู่มาก เมื่อมีความจำเป็นในการจัดทำแผนที่ กฎหมายจึงได้วางมาตรการบางอย่างไว้เพื่อคุ้มครองป้องกันเจ้าหน้าที่และให้อำนาจเจ้าหน้าที่ที่ผู้ออกปฏิบัติงานในท้องที่

การรังวัดออกโฉนดที่ดิน จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในประมวลกฎหมายที่ดิน การออกโฉนดที่ดินโดยปกติจะมีการปักหลักเขตค่อนกริตตามมุมเขตที่ดิน มีเลขหมายและอักษรย่อชื่อจังหวัดกำกับบนหัวหลัก ส่วนหมุดหลักฐานแผนที่เป็นหมุดโลหะทองเหลือง หรือหมุดเหล็กหรือหมุดคอนกรีต ที่ใช้ปักห่างกันตามเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนด เพื่อประโยชน์ในการโยงยึดหลักฐานแผนที่

เมื่อมีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน เป็นการกำหนดตำแหน่งและที่ตั้งแปลงที่ดินที่ออกให้แก่ราษฎรโดยไม่มีการเคลื่อนย้าย เมื่อต้องการค้นหาหลักเขตที่ปักไว้ 30 – 40 ปีมาแล้ว เจ้าหน้าที่สามารถชี้ได้ว่า อยู่ตรงจุดใด เมื่อขุดลงไปสามารถเจอหลักเขตนั้นได้ ซึ่งเป็นเรื่องทางด้านวิชาการ ในปัจจุบันได้มีการสร้างหมุดดาวเทียม RTK GNSS Network เพื่อใช้ในการโยกย้ายหลักฐานแผนที่ ทำให้การค้นหาหลักเขตที่ดินกระทำได้ง่ายขึ้น

## 2. การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ม. 69 ทวิ, ม. 79)

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดิน (มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) แบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง หรือรวมที่ดินหลายแปลง เข้าเป็นแปลงเดียวกัน (มาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ส่วนการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล และการรังวัดตรวจสอบที่ดิน สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหลักฐานนั้น ไม่ได้เป็นการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ไม่มีบทบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน) เป็นเพียงการรังวัดทำแผนที่และส่งรูปแผนที่พร้อมเอกสารประกอบการรังวัดที่เกี่ยวข้องให้กับส่วนราชการผู้มีหนังสือขอความร่วมมือหรือแจ้งให้ทำการรังวัดมา เพื่อให้ส่วนราชการนั้น พิจารณาดำเนินการต่อไป

พนักงานเจ้าหน้าที่ หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน และพนักงานอื่น ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

## 3. การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ตรี ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำหรับที่หลวง เพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

วรรคสอง แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 26 พ.ศ.2516 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 45 พ.ศ.2537)

## หมวดที่ 2 อำนาจและหน้าที่

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 กระทรวงมหาดไทยได้ออกคำสั่ง ที่ 542/2525 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งช่างรังวัดและนายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับ 4 ขึ้นไป ของฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 29715 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2525 ระบุว่าผู้ที่เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ.2551 ได้กำหนดมาตรฐานกำหนดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญทุกส่วนราชการเข้าประเภทตำแหน่ง สายงาน และระดับตำแหน่งตามมาตรฐานกำหนดตำแหน่งใหม่ ทำให้ชื่อตำแหน่งของข้าราชการเปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับชื่อตำแหน่งของข้าราชการที่เปลี่ยนแปลงไปตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. 2551 กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่ง ที่ 66/2552 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ.2552 เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขา เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินสาขานั้น ๆ คือ

- (1) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
- (2) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (3) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไปในฝ่ายทะเบียน
- (4) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด
- (5) ข้าราชการพลเรือนสามัญประเภทวิชาการ ตั้งแต่ระดับปฏิบัติการขึ้นไป หรือ ประเภท

ทั่วไป ตั้งแต่ระดับปฏิบัติงานขึ้นไป ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ตาม (2) (3) และ (4) เป็นการชั่วคราว ผู้ที่เป็นเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว29715 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2525 เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ คือนายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไปในฝ่ายรังวัด มีอำนาจลงนามในหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38) และหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. 81) ช่างรังวัดระดับปฏิบัติงาน ไม่มีอำนาจลงนามในหนังสือดังกล่าว

### หน้าที่ของช่างรังวัด

ได้แก่ การรังวัดทำแผนที่ต่าง ๆ ให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบคำสั่งของกรมที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 66, 70, 70 ทวิ) และระเบียบคำสั่งกรมที่ดิน ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของช่างรังวัด ซึ่งสามารถแยกอำนาจหน้าที่ของช่างรังวัดในการรังวัดที่ดินตามขั้นตอนการรังวัดได้ดังนี้

### อำนาจและหน้าที่ ของช่างรังวัดก่อนวันทำการรังวัดที่ดิน

1. นำเรื่องรังวัดลงบัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71)
2. จัดเตรียมเรื่องรังวัด เช่น ตรวจสอบเลขที่ดินข้างเคียง ขอเปิดต้นร่างหรือรายการรังวัดของที่ดินที่ทำการรังวัดและแปลงข้างเคียง จัดทำสำเนาแบบแผนที่ในระวาง เป็นต้น
3. จัดทำหนังสือ (ท.ต. 38) เรียกเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตที่ดินของตน และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ม. 70 (1) ซึ่งควรแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบล่วงหน้าก่อนวันทำการรังวัดไม่น้อยกว่า 15 วัน

### อำนาจและหน้าที่ ของช่างรังวัดขณะทำการรังวัดที่ดิน

1. เข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองในเวลากลางวัน แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน (ม. 66 วรรคแรก) และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี ได้แก่ กระทบการอย่างใด ๆ แก่การรังวัดเท่าที่จำเป็น และการอำนวยความสะดวกนั้น ควรเป็นกรณีที่เป็นไปเพื่อประโยชน์แก่การรังวัดเท่านั้น เช่น การจัดเตรียมจอบ เสียม ชะแลง (เครื่องมือช่วยอำนวยความสะดวกในการรังวัด) การถากถางแนวเขตที่ดินไว้ล่วงหน้า การจัดเตรียมไม้รวกหรือไม้ระแนงเพื่อทำธงปักไว้ตามมุมเขตที่ดินและมุมเขตที่แบ่งแยก
2. ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตามเขตการครอบครอง
3. เมื่อเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตามเขตการครอบครองแล้ว ช่างรังวัดจะต้องทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักวิชาการ เพื่อตรวจสอบสิทธิของผู้ครอบครองที่ดินเสียก่อนว่า มีอยู่แค่ไหนเพียงใดตรงตามหลักฐานเดิมหรือไม่ อย่างไร โดยพิจารณาจากหลักฐานในที่ดิน เช่น หมุดหลักฐานแผนที่หลักเขตเก่า คั่นเขต รั้ว ต้นไม้ยืนต้น สิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ประกอบกับเอกสารหลักฐานของทางราชการ เช่น ต้นร่างแผนที่ รายการคำนวณ ระวางแผนที่ เป็นต้น
4. สร้างหมุดหลักฐานแผนที่ในที่ดินของผู้ใดก็ได้ตามความจำเป็น (ม. 66 วรรคสอง)
5. เมื่อมีความจำเป็น มีอำนาจขุดดิน ตัดรานกิ่งไม้ หรือกระทบการอย่างใด ๆ แก่สิ่งที่เกิดขวางแก่การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น (ม. 66 วรรคสาม)
6. เรียกผู้เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดเกี่ยวข้องกับการสอบสวน ตาม ม. 70 (2)
7. ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินจัดการปักหลักเขตต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด (ให้นำ ม. 66 และ ม. 70 มาใช้บังคับแก่การพิสูจน์สอบสวนที่ดินเพื่อออกหรือการตรวจสอบ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยอนุโลม (ม. 70 ทวิ))

อำนาจดังที่กล่าวมานี้ ย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย กล่าวคือ หากมีผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามจะต้องมีความผิดตามที่กฎหมายได้กำหนดโทษไว้

### หน้าที่ของช่างรังวัด ภายหลังจากวันทำการรังวัดที่ดิน

ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องขัดข้องที่ต้องสอบถามข้างเคียง ให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดสอบถามไปภายใน 7 วัน นับแต่วันรังวัดเสร็จ เว้นแต่กรณีที่ต้องมีแผนที่ประกอบการสอบถามให้สอบถามภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันส่งถอนจ่าย และส่งเรื่องรังวัดภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันทำการรังวัด ซึ่งได้กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ขั้นตอนการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตาม พระราชบัญญัติอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558

### อำนาจและหน้าที่ ของคนงานรังวัด

อำนาจของคนงานรังวัด ได้ถูกกำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 66 วรรคแรก ความว่า “เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานรังวัดมีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่ต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบเสียก่อน และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี”

ส่วนหน้าที่ของคนงานรังวัดนั้น ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 763/2527 เรื่อง การจ้างคนงานรังวัดที่ดิน ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2527 กำหนดให้คนงานรังวัดมีหน้าที่ปฏิบัติงานเป็นลูกมือช่างรังวัดในการแบกหามอุปกรณ์การรังวัด หลักเขตที่ดิน ถากถางแนวเขตที่ดิน ชุดค้นหาหลักเขตและปักหลักเขตที่ดิน ลากโซ่วัดระยะ และอื่น ๆ ตามที่ช่างรังวัดสั่งให้ปฏิบัติ

### หน้าที่ของผู้ขอรังวัดในงานรังวัดเฉพาะราย

(1) นำทำการรังวัด ได้แก่ การนำชี้แนวเขตและลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน  
 (2) จัดการปักหลักเขต คือ การดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องการปักหลักเขต ได้แก่ การจัดหาหลักเขตที่ดิน โดยการจ่ายค่าธรรมเนียมค่าหลักเขตที่ดินให้แก่ทางราชการ (กฎกระทรวงฉบับที่ 53 พ.ศ.2549 ข้อ (10) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด (ณ) ค่าหลักเขตที่ดิน) การจัดหาวัสดุอุปกรณ์ประกอบการปักหลักเขต ได้แก่ อิฐ หิน ปูน ทราย และอุปกรณ์กะเทาะพื้นคอนกรีต เป็นต้น รวมถึงการให้ผู้ขอรังวัดจัดการปักหลักเขตที่ดินลงตรงตำแหน่งมุมเขตที่ดินของตนร่วมกับช่างรังวัดและคนงานรังวัด เพื่อให้ผู้ขอรับทราบตำแหน่งที่แน่นอนของหลักเขตที่ดินและดูแลรักษาเขตที่ดินของตนต่อไป

(3) ในกรณียกเลิกคำขอรังวัด ผู้ขอมีหน้าที่ถอนหลักเขตที่ดินที่ตนได้นำปักหลักเขตไว้ นำส่งคืนสำนักงานที่ดิน

ม.67 ห้ามมิให้ผู้หนึ่งผู้ใด นอกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอดถอนหลักหมายเขต หรือหมดหลักฐานไปจากที่เดิม เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน (ต้องยื่นคำขอและเจ้าพนักงานที่ดินสั่งให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการให้ โดยผู้ขอมีหน้าที่อำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี) เช่น ผู้ขอได้ยื่นคำขอลดถอนหลักเขตเป็นการชั่วคราว เพื่อผู้ขอจะทำการก่อสร้างกำแพงรั้วคอนกรีต เป็นต้น จำเป็นต้องให้ช่างรังวัดทำการถ่ายระยะของหลักเขตที่ดิน เมื่อทำการก่อสร้างกำแพงเสร็จแล้วให้มาแจ้งช่างรังวัดเพื่อทำการปักหลักเขตที่ดินลงตรงตำแหน่งที่ดินเดิม เป็นต้น ในวันทำการรังวัด หากผู้ขอขอยกเลิกคำขอรังวัด ช่างรังวัดในฐานะเป็นพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มีอำนาจแจ้งให้ผู้ขอทำการลดถอนหลักเขตที่ดินที่ผู้ขอได้นำปักหลักเขตไว้และนำไปใช้ในราชการต่อไป

(4) อำนวยความสะดวกในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดตามควรแก่กรณี เช่น ติดตามบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือผู้สูงอายุหรือผู้ปกครองท้องที่มาให้ถ้อยคำ หรือจัดส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน เป็นต้น รวมถึงกรณีที่ผู้ขอรังวัดรับจะไปส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตด้วยตนเอง เช่น แปลงที่ดินข้างเคียงเป็นหน่วยงานทางราชการ ซึ่งผู้ขอรังวัดจำเป็นต้องนัดหมายเกี่ยวกับการเดินทาง หรือเป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินเป็นบุคคลซึ่งอาศัยอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกับที่อยู่ของผู้ขอรังวัด หรือที่ดินถมทับหลักเขตสูงเป็นเมตรจำนวนหลายหลัก ต้องใช้เวลาในการขุดค้นหาหลักเขตมาก และเพื่อไม่ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงรอกการนำชี้เขตนาน จึงมีความจำเป็นต้องขอความร่วมมือจากผู้ขอให้จัดหาคนงานช่วยขุดค้นหาหลักเขตดังกล่าว เพื่อแก้ไขปัญหาในการปฏิบัติงานหลายอย่างพร้อมกันภายในระยะเวลาที่จำกัด ทั้งนี้เพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้ขอ การให้ผู้ขอรังวัดยินยอมอำนวยความสะดวกตามกรณีดังกล่าวควรจัดทำเป็นบันทึกกรมเรื่องไว้ด้วย เพื่อป้องกันการกล่าวโทษการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ในภายหน้า เว้นแต่เป็นกรณีขอให้ผู้ขอรังวัดอำนวยความสะดวกแก่การรังวัดเล็กน้อย เช่น การจัดเตรียมจอบ เสียม ชะแลง (เครื่องมือช่วย

อำนวยความสะดวกในการรังวัด) การจัดเตรียมไม้รวกหรือไม้ระแนงเพื่อทำธงปักไว้ตามมุมเขตที่ดินและมุมเขตที่แบ่งแยก การมัดรวกกิ่งไม้หรือลิดกิ่งไม้ การเคลื่อนย้ายสิ่งกีดขวางเล็กๆ น้อยๆ เป็นต้น จะแจ้งให้ผู้ขอรังวัดทราบเพื่อช่วยอำนวยความสะดวกให้ด้วยวาจา ก็น่าจะเป็นการเพียงพอสมควรแก่เหตุ (ประมวลกฎหมายที่ดิน ม. 66, 70 ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลัก หมายเขตที่ดิน พ.ศ. 2527 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 หมวด 1 ข้อ 8)

การรังวัดปักหลักเขต เป็นกระบวนการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ (ช่างฯ /คนงานรังวัด) ร่วมกับเจ้าของที่ดินผู้ซึ่งได้ยื่นคำขอรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ข้อ 6 กำหนดให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทน เป็นผู้ปักหลักตามมุมเขตของตน เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการรังวัดตามโครงการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ และตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ข้อ 16 “ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามมาตรา 59 และ มาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินยื่นคำขอตามแบบ น.ส.1 ข ทำยกกฎกระทรวงนี้ และให้นำข้อ 7(2) 10(2) และ (3) ข้อ 11 และข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ซึ่งตามข้อ 15 (1) ให้มีการรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยให้เจ้าของที่ดินปักหลักหมายเขตที่ดินไว้ทุกมุมที่ดินของตน

### หมวดที่ 3 เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

คำว่า “เอกสารสิทธิ” มีบัญญัติไว้ในมาตรา 1 (9) แห่งประมวลกฎหมายอาญา โดยหมายความว่า เอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน หรือ ระวังซึ่งสิทธิ (คือ เอกสารที่เป็นหลักฐานแห่งการ “เคลื่อนไหวในสิทธิ”) แบ่งประเภทเอกสารสิทธิดังกล่าวได้ ดังนี้

- เอกสารสิทธิประเภทที่ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและไม่ใช่นิติกรรมรับรองสิทธิครอบครองที่ดิน
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้กับราษฎรก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายที่ดิน
- เอกสารสิทธิที่ส่วนราชการอื่นออกให้

#### 1. เอกสารสิทธิประเภทที่ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและไม่ใช่นิติกรรมรับรองสิทธิครอบครองที่ดิน

##### แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1)

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) คือใบแจ้งการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานว่า ผู้ครอบครองเป็นผู้แจ้งว่า ตนครอบครองที่ดินแปลงใดอยู่ (ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค.1 อีกแล้ว) ส.ค.1 ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ เพียงแต่เป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ส.ค.1 ถือเป็นหลักฐานแห่งการสงวนสิทธิครอบครอง ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และยังไม่ใช่นิติกรรมรับรองสิทธิครอบครองที่ดิน ดังนั้นตามกฎหมาย ที่ดินที่มี ส.ค.1 จึงทำการโอนกันได้เพียงแต่แสดงเจตนาสละการครอบครองและไม่ยึดถือ พร้อมส่งมอบให้ผู้รับโอนไปเท่านั้น ก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ผู้มี ส.ค.1 มีสิทธินำมาขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข) ได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดินตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ กรณีนี้ทางราชการจะเป็นผู้ออกให้เป็นท้องที่ไป โดยจะมีการประกาศให้ทราบก่อนล่วงหน้า

กรณีที่ 2 นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข) เฉพาะราย คือกรณีที่เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ก็ให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ เฉพาะการออกโฉนดที่ดินนี้ และจะออกได้ในพื้นที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่สำหรับออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น

#### 2. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้กับราษฎรก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน และตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด 4 การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 56 บัญญัติว่า ภายใต้บังคับมาตรา 56/1 แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกใบจอง หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน รวมทั้งใบแทนของหนังสือดังกล่าว ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวง ฉบับที่ 43 พ.ศ. 2537) ได้แก่

### ใบจอง (น.ส. 2) (น.ส. 2 ก.)

ใบจอง คือหนังสือที่ทางราชการออกให้ เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งทางราชการจะมีประกาศเปิดโอกาสให้จับจองเป็นคราว ๆ ในแต่ละท้องที่ และผู้ต้องการจับจองควรคอยฟังข่าวของทางราชการ

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินภายใน 6 เดือน และต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 3 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจอง โดยจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อยร้อยละ 75 ของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. หรือ น.ส.3 ข) หรือโอนที่ดินได้ แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้น จะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

### หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) (น.ส. 3 ก.) ( น.ส. 3 ข.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 น.ส.3 ก. และ น.ส.3 ข) หมายความว่า หนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

น.ส. 3 ออกให้แก่ผู้ครอบครองที่ดินทั่ว ๆ ไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวาง มีลักษณะเป็นแผ่นดินรูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก) แบบ น.ส. 3 ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

น.ส. 3 ก. ออกในท้องที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีการกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออกให้) แบบ น.ส. 3 ก. ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 18 (พ.ศ. 2515) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

น.ส. 3 ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ และรัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้ว (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก)

แบบหมายเลข 3 ออกได้ทุกพื้นที่ วิธีการออกเหมือนกับการออก น.ส. 3 แต่ปัจจุบันไม่มีการออกแล้ว เพราะกรมที่ดินไม่ได้จัดทำแบบพิมพ์ให้ ถ้ามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงแยกจะออกเป็นแบบ น.ส. 3

### ใบไต่สวน (น.ส. 5)

ใบไต่สวน คือหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย ก่อนที่จะออกโฉนดที่ดินทุกครั้งจะต้องทำใบไต่สวนขึ้นก่อนทุกครั้ง เพราะใบไต่สวนเป็นแบบการสอบสวนเหตุที่กฎหมายกำหนดให้ใบไต่สวนเป็นหนังสือแสดงสิทธิ์ที่ดินและให้จดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมในใบไต่สวนได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน ก็เพราะเมื่อสมัยก่อนนั้น การที่กรมที่ดินได้ดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในท้องที่ใดแล้ว เจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินจะนำเรื่องการออกโฉนดที่ดินทั้งหมด กลับมาที่กรมที่ดินเพื่อเขียนโฉนดแล้วนำไปแจกโฉนดที่ดินให้ราษฎรภายหลัง บางครั้งใช้เวลาเป็นปี ๆ ทำให้ราษฎรเดือดร้อน เพราะจะทำการโอนที่ดินหรือนำที่ดินไปจดทะเบียนสิทธิ์อื่นไม่ได้ เช่น จำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงิน เป็นต้น กฎหมายจึงกำหนดให้ใบไต่สวนเป็นหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่จะจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมใด ๆ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

สำหรับใบนำมีลักษณะเช่นเดียวกับใบไต่สวน กล่าวคือ เมื่อเจ้าหน้าที่ไปเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินโดยเจ้าของที่ดินไปนำทำการเดินสำรวจ เมื่อเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนเสร็จแล้ว จะออกใบนำให้เจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐาน ดังนั้น ก่อนออกโฉนดที่ดินบางสมัยก็ออกใบไต่สวน บางสมัยก็ออกใบนำ จึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ในใบนำได้ ปัจจุบันใบนำไม่มีออกให้ ที่เหลืออยู่ก็ส่วนน้อย และจะค่อยๆ หมดไป ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงมาจดทะเบียนโอนที่ดิน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใด ๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

### โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน (น.ส.4, น.ส. 4 ก. ฯลฯ ปัจจุบันใช้แบบ น.ส.4 จ ) ตาม ม. 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย การที่จะออกโฉนดที่ดินได้ จะต้องเป็นท้องที่ที่ได้สร้างระวางแผนที่หรือระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้วเท่านั้น ถ้าไม่มีจะออกโฉนดที่ดินไม่ได้ ตำแหน่งของโฉนดที่ดินแต่ละแปลงที่ออกให้ สามารถหาตำแหน่งที่ตั้งของที่ดินได้แน่นอน เพราะมีการยึดโยงหลักเขตที่ดินกับลวดลายในระวางแผนที่ ซึ่งระวางดังกล่าวเดิมอ้างอิงจากศูนย์กำเนิด จำนวน 29 ศูนย์ เช่น กรุงเทพมหานครใช้ศูนย์กำเนิดที่ภูเขาทอง จังหวัดนครปฐมใช้พระปฐมเจดีย์เป็นศูนย์กำเนิด เชียงใหม่ใช้ยอดเจดีย์ของวัดกู่เต้า เป็นต้น แต่ปัจจุบันกรมที่ดินได้นำระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก U.T.M. ซึ่งอ้างอิงตำแหน่งโดยระบบสากลมาใช้ และระบบศูนย์กำเนิดก็จะค่อย ๆ หมดไป

### โฉนดแผนที่

ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 (พ.ศ. 2445) ซึ่งโฉนดที่ดินฉบับแรกออกที่ตำบลบ้านแปง อำเภอพระราชวัง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปัจจุบันคืออำเภอบางปะอิน ต่อมาได้ออกเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 127 (พ.ศ. 2452) เหตุที่เรียกโฉนดแผนที่ เพราะโฉนดที่ออกมีแผนที่ด้วย ซึ่งแตกต่างจากโฉนดแบบเดิมซึ่งไม่มีแผนที่ เช่น โฉนดสวน โฉนดป่า (เพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษี) วิธีการออกโฉนดแผนที่เหมือนกับการออกโฉนดที่ดินทุกประการ หรือจะกล่าวว่าเป็นโฉนดแผนที่ก็คือโฉนดที่ดินก็ไม่ผิด

### โฉนดตราจอง

ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121 (พ.ศ. 2446) ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนนามเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 (พ.ศ. 2449) ออกในมณฑลพิษณุโลก คือ จังหวัดพิษณุโลก พิจิตร อุตรดิตถ์ และสุโขทัย ต่อมาได้มีการเปลี่ยนแปลงเขตจังหวัด ทำให้โฉนดตราจองอยู่ในเขตจังหวัดนครสวรรค์บางส่วน ปัจจุบันไม่มีออก (เพราะพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) จะออกใหม่ก็เฉพาะออกเนื่องจากการแบ่งแยกโฉนดตราจองเดิม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินไม่ได้พิมพ์แบบพิมพ์โฉนดตราจองแล้ว จึงให้นำแบบพิมพ์โฉนดที่ดินมาใช้แทนแล้วประทับตราว่า “โฉนดตราจอง” โฉนดตราจองเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน จึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ออกได้ทั่ว ๆ ไปไม่จำกัดพื้นที่ เดิมได้มีการออกตราจองที่เป็นใบอนุญาต เมื่อทำประโยชน์เสร็จแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจะออกตราจอง “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ให้ ปัจจุบันไม่มีออกแล้ว เพราะพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2479 ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 จะออกใหม่ก็เฉพาะเมื่อมีการแบ่งแยกตราจองๆ เดิม แต่ปัจจุบันกรมที่ดินไม่ได้พิมพ์แบบพิมพ์ตราจองๆ แล้ว จึงให้นำแบบพิมพ์โฉนดที่ดินมาใช้แทน แล้วประทับตราว่า “ตราจอง” เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน จึงจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรมต่าง ๆ ได้เช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน คือหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ากรรมสิทธิ์เช่นกัน ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

### 3. เอกสารสิทธิที่ส่วนราชการอื่นออกให้

เอกสารสิทธิที่ราชการออกให้ที่จะกล่าวต่อไปนี้ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ที่มีแบบ ก.ส.น. 5 ก.ต. น.ค. 3 ก.ต. จะต้องไปขอออกหนังสือรับรองทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินแล้วแต่กรณี ซึ่งเมื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวแล้ว จะต้องห้ามโอน 5 ปี รายละเอียด ดังนี้

ก.ส.น. 5 เป็นหนังสือแสดงการทำประโยชน์ในที่ดินนิคมสหกรณ์ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 โดยกรมส่งเสริมสหกรณ์เป็นผู้ดำเนินการ

น.ค. 3 เป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. 2511 ดำเนินการโดยกรมประชาสัมพันธ์ (ปัจจุบันคือกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ)

ส.ท.ก. เป็นหนังสืออนุญาตให้มีสิทธิทำกินชั่วคราวในเขตป่าไม้ ซึ่งทางกรมป่าไม้เป็นผู้ออกให้ โดยกรมป่าไม้ได้เริ่มดำเนินการให้สิทธิทำกิน (ส.ท.ก.) ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ มานับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2525 ต่อมาปี พ.ศ. 2528 รัฐบาลได้ตราพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2528 กำหนดให้มีมาตรา 16 ทวิ และมาตรา 16 ตริ ขึ้น เพื่อช่วยเหลือราษฎรที่มีความจำเป็นในการดำรงชีพ ให้สามารถเข้าทำกินในเขตป่าสงวนแห่งชาติได้ โดยไม่ต้องรื้อถอน และโดยมีที่อยู่เป็นหลักแหล่ง

ส.ป.ก. 4-01 เป็นหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ดำเนินการโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ภายใต้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ผู้มีชื่อตามหลักฐาน ส.ป.ก. 4-01 เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเท่านั้น ไม่ได้เป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด จึงไม่สามารถนำหลักฐาน ส.ป.ก. 4-01 มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ภ.บ.ท. 5 เป็นแบบแสดงรายการเพื่อชำระภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่เอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายสามารถทำได้เพียงส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่กันเท่านั้น ไม่สามารถไปจดทะเบียนสิทธิ์และนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้ บุคคลที่มีชื่อใน ภ.บ.ท. 5 อาจจะไม่ใช่เจ้าของที่ดินและที่ดินอาจจะเป็นที่หวงห้าม ที่ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะออกเอกสารสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้

**หมวดที่ 4**  
**การรับคำขอ การนิตรังวัด**  
**การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด**

**1. การรับคำขอ**

**1.1 การรับคำขอประเภทที่มีโฉนดที่ดินแล้ว**

เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ขอรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน ให้อื่น คำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน ถ้ามีชื่อร่วมกันหลายคนต้องไปทุกคน หรือทำหนังสือมอบอำนาจ ให้ผู้ใดไปทำการแทนก็ได้ กรณีโฉนดที่ดินติดจำนองอยู่ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองมา ประกอบคำขอด้วย

การรับคำขอประเภทรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. 9 หากเป็นการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ใช้แบบ ท.ด. 16 บันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเป็นคำขอ เมื่อเขียนประเภทคำขอแล้วให้เขียนตำแหน่งที่ดิน โดยกรอรายละเอียดตามรายการที่ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนั้น ตามด้วยชื่อและที่อยู่ของผู้ขอรังวัดให้ครบถ้วน และให้จำลองรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินจากฉบับเจ้าของที่ดินไว้ด้านหลังคำขอ หรือจะใช้วิธีถ่ายรูปแบบที่หลังโฉนดที่ดินเดิมก็ได้ ถ้าเป็นกรณีแบ่งแยกให้แสดงรูปแผนที่สังเขปของการแบ่งแยก แล้วให้ผู้ขอลงชื่อรับรองรูปแผนที่ไว้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อสะดวกแก่การออกหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียง สำหรับการถ่ายหรือจำลองนั้น ไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียม

ขั้นตอนการดำเนินการรับคำขอสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน มีดังนี้

1. ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. 9 หรือ ท.ด. 16 แล้วแต่กรณี
2. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบสารบบ ตรวจสอบลายมือชื่อ ตรวจสอบบัญชีอายุดี
3. ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. 2)
4. เขียนใบส่งเงินค่าธรรมเนียม ให้ผู้ขอชำระเงินค่าธรรมเนียม คำขอแปลงละ 5 บาท

หากเป็นกรณีมอบอำนาจให้เรียกค่ามอบอำนาจและปิดอาคารเสตมป์ให้ครบถ้วน

5. ลงบัญชีสถิติงาน และเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด. 21)
6. ลงบัญชีคุมเรื่องรังวัด (บ.ท.ด. 11)
7. เขียนข้อความในบันทึกหน้าเรื่องรังวัด (ท.ด. 82)
8. เขียนใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ด. 74) กัดหลังโฉนดฉบับสำนักงานที่ดิน

เพื่อแสดงว่าที่ดินแปลงนี้มีการขอรังวัด

9. เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม และส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ

**1.2 การรับคำขอประเภทที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน**

เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ให้อื่น คำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานที่ดินอย่างใดอย่างหนึ่ง เช่น แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. 1) รวมตลอดถึงผู้ครอบครองต่อเนื่อง ใบจอง (น.ส. 2) ใบเหยียบย่ำ แบบหมายเลข 3 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก., น.ส. 3 ข.) ตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์นิตมสร้างตนเอง (น.ค. 3) หนังสือแสดงการทำประโยชน์สหกรณ์นิตม (กสน. 5) ใบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินตามมาตรา 27 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หรือไม่มีหลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน แต่ได้ครอบครองที่ดินมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เป็นต้น รวมทั้งสำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว ประชาชน บันทึกราคาซื้อขายที่ดินและชำระวางแผนที่ดิน (ร.ว. 10) กรณีหลักฐานที่ดินที่นำมาขออนุญาตที่ดินติดจำนอง จะต้องมึหนังสือแสดงความยินยอมจากผู้รับจำนองมาประกอบคำขอด้วย

การรับคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ น.ส. 1 ข. ก่อนยื่นคำขอต้องให้ผู้ขอชำระวางแผนที่ดิน โดยให้ติดต่อกับเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดิน การชำระวางแผนที่ดิน ก็เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ตั้งของที่ดิน และรูปแผนที่โดยประมาณ เขตติดต่อข้างเคียงทั้งสี่ทิศ หากผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินได้จดเลขระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล อำเภอ ของที่ดินใกล้เคียงมาด้วย ก็จะเป็นการสะดวกแก่การค้นหาที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตได้รวดเร็วยิ่งขึ้น เนื่องจากในการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจะกระทำได้ในบริเวณที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเท่านั้น สำหรับการทราบอาณาเขตติดต่อข้างเคียงทั้งสี่ทิศ ก็เพื่อความสะดวกในการแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มีหลักฐานทางทะเบียนที่ปรากฏในสำนักงานที่ดินฯ ก็ไม่สามารถส่งหนังสือแจ้งให้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินได้ จึงเป็นหน้าที่ของเจ้าของที่ดินที่จะต้องค้นหาให้ทราบที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียง และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบ เมื่อพบที่ดินแปลงที่จะขออนุญาตที่ดินในระวางแผนที่แล้ว เจ้าหน้าที่จะเขียนรูปแผนที่ที่ดินโดยประมาณลงในแบบบันทึกคำชี้แจงตรวจและชำระวางแผนที่ดิน (ร.ว. 10) พร้อมทั้งเขียนชื่อ ที่อยู่ และตำแหน่งที่ดินแปลงข้างเคียง (ถ้ามี) โดยกรอกข้อความและรายละเอียดต่าง ๆ ให้ครบถ้วน แล้วให้ผู้ขอลงชื่อพร้อมด้วยช่างรังวัดผู้บันทึกชื่อด้วย สำหรับการตรวจและชำระวางแผนที่ดินเพื่อออกโฉนดที่ดิน ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

## 2. การชี้ตำแหน่งประกอบการรับคำขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย

การชี้ตำแหน่งประกอบการรับคำขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย เป็นงานที่ต้องดำเนินการ ก่อนการรับคำขออนุญาตที่ดินเฉพาะราย ขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย มีดังนี้

1. ผู้ขอต้องชำระวางแผนที่ดิน (ร.ว. 10) ที่ฝ่ายรังวัด เพื่อประโยชน์ในการออกหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยให้ผู้ขอนำสำเนาโฉนดที่ดินแปลงใกล้เคียงที่ดินที่ขออนุญาตฯ หรือสอบถามให้ได้ข้อมูลว่า ที่ดินอยู่ห่างหรืออยู่ใกล้สถานที่สำคัญต่าง ๆ เช่น วัด โรงเรียน แม่น้ำ คลอง หนอง บึง ถนนสายใด ไปทางทิศใด เป็นระยะทางเท่าไร และตั้งอยู่หมู่บ้าน ตำบล อำเภอ ไต เพื่อให้สามารถกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวาง และส่งหมายแจ้งที่ดินข้างเคียงได้ถูกต้อง หากที่ดินข้างเคียงเป็นที่มีการครอบครอง (ท.ค.) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ต้องให้ผู้ขอนำชื่อและที่อยู่ในปัจจุบันของเจ้าของที่ดินดังกล่าวมาให้พร้อมบันทึกไว้เป็นหลักฐานด้วย เพื่อป้องกันเหตุการณ์การแจ้งข้างเคียงผิดพลาดเคลื่อนไม่ตรงกับผู้มีสิทธิ์ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินในปัจจุบัน หากผู้ขอไม่ทราบ ควรแนะนำให้ผู้ขอสอบถามจากกำนันหรือผู้ใหญ่บ้านในท้องที่แห่งนั้น

2. ผู้ขอต้องยื่นคำขอตามแบบ น.ส. 1 ข.

3. เจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. 2)

4. เขียนใบส่งเงินค่าธรรมเนียม ให้ผู้ขอชำระเงินค่าธรรมเนียม คำขอแปลงละ 5 บาท

หากเป็นกรณีมอบอำนาจ ให้เรียกค่ามอบอำนาจและติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วน

5. ลงบัญชีสถิติงาน และเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ด. 21)

6. ลงบัญชีคู่มือเรื่องรังวัด (บ.ท.ด. 11)

7. เขียนข้อความในบันทึกหน้าเรื่องรังวัด (ท.ค. 82)

8. เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม และส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการ

### 3. ส่วนราชการมีหนังสือขอความร่วมมือ หรือแจ้งให้ทำการรังวัด

การซื้อตำแหน่งที่ดินกรณีส่วนราชการมีหนังสือขอความร่วมมือ หมายถึง การซื้อตำแหน่ง เพื่อให้ทราบที่ตั้งของที่ดินเท่านั้น มิได้หมายถึงให้ทำการรังวัดขอบเขตที่ดินตามระเบียบกรมที่ดินแต่อย่างใด

การซื้อตำแหน่งที่ดิน แยกวิธีดำเนินการออกเป็นสองกรณี คือ มี หรือไม่มีบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานของราชการ ดังนี้

การซื้อตำแหน่งที่ดิน กรณีมีบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานของราชการ การดำเนินการให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลงนั้น ๆ ได้แก่

- ข้อปฏิบัติระหว่างกรมที่ดินกับกรมบังคับคดี เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดินเพื่อทำการยึดทรัพย์นายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0711/ว 25887 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2526 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว 19422 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2540

- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมสรรพากร เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อทำการยึดทรัพย์ของผู้ค้างภาษีอากร พ.ศ. 2528 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 4155 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2528

- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมแรงงาน เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อทำการยึดทรัพย์ของผู้ไม่จ่ายเงินสมทบกองทุนเงินทดแทนและหรือเงินเพิ่ม พ.ศ. 2529 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 22608 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2529

- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงาน ก.พ. เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อทำการยึดทรัพย์ของลูกหนี้สำนักงาน ก.พ. พ.ศ. 2533 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 19744 ลงวันที่ 25 กันยายน 2533

- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อทำการยึดทรัพย์ของลูกหนี้สถาบันการเงิน พ.ศ. 2544 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว 30557 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2544

- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. 2542 พ.ศ. 2546 ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514/ว 15271 ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2546

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการซื้อตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์นายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526 กรณีการซื้อตำแหน่งที่ดินที่มีบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับหน่วยงานของราชการ กำหนดให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดทำการนัดรังวัดเป็นกรณีพิเศษ โดยไม่ต้องนัดตามลำดับคำขอ เมื่อกำหนดเจ้าหน้าที่และวันทำการแล้ว ให้ลงบัญชีตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน พ.ศ.2523 พร้อมทั้งแจ้งให้กองยึดอายัดและเจ้าหน้าที่ทรัพย์สิน หรือสำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค กรมบังคับคดี หรือหน่วยงานตามบันทึกข้อตกลง ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 25 วัน

การซื้อตำแหน่งที่ดิน กรณีที่ไม่มีบันทึกข้อตกลงกับกรมที่ดิน ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว 02433 ลงวันที่ 31 มกราคม 2544 เรื่อง หน่วยราชการขอให้นำซื้อตำแหน่งที่ดิน เมื่อหน่วยงานทางราชการนั้นมีหนังสือขอความร่วมมือมาให้ซื้อตำแหน่งที่ดิน ให้ถือว่าหนังสือดังกล่าวไม่เป็นคำขอรังวัด และไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายแต่อย่างใด แต่ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้ความอนุเคราะห์สั่งให้ช่างรังวัดร่วมไปกับเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ออกไปซื้อตำแหน่งของที่ดินโดยยึดระวางแผนที่เป็นหลัก แล้วซื้อตำแหน่งให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ทราบว่า ที่ดินตามหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ใน

บริเวณใดเท่านั้น โดยไม่ต้องเข้าไปในที่ดินเพื่อทำการขุดหรือค้นหาหลักเขตที่ดิน จึงไม่ต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบตามความในมาตรา 66 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างไร

ส่วนราชการมีหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ขอความร่วมมือหรือแจ้งให้ทำการรังวัด เช่น การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล การออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การออกโฉนดที่ดินที่อยู่ในเขตจัดรูปที่ดิน การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การชี้ตำแหน่งที่ดินตามบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมบังคับคดี, กรมแรงงาน, สำนักงาน ก.พ. หรือกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน เป็นต้น กรณีดังกล่าวข้างต้น ให้ถือว่าหนังสือที่แจ้งนั้นเป็นคำขอให้รับดำเนินการต่อไป สำหรับการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล เจ้าพนักงานที่ดินผู้ไปทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล ไม่ใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 1 และมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพราะมิได้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นแต่ศาลหรือส่วนราชการร้องขอให้ดำเนินการให้ในฐานะผู้ชำนาญงานหรือมีความรู้ในทางการรังวัดทำแผนที่เท่านั้น

#### 4. การนัดรังวัด

ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษร ทำการนัดรังวัดตามหลักเกณฑ์ที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนึงถึงความรู้ความสามารถ และสมรรถนะของช่างรังวัดแต่ละคนว่ามีขีดความสามารถในการรังวัดได้เดือนละกี่ราย ถ้านัดงานรังวัดให้มากเกินไป จะทำให้งานค้างในมือมาก และเมื่อช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดแล้ว ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด มิให้นัดรังวัดข้ามลำดับ แต่ให้นัดรังวัดให้ช่างรังวัดเรียงไปตามลำดับในบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. 70) ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ยื่นคำขอ และเป็นการป้องกันข้อครหาต่าง ๆ อันอาจจะมีขึ้นแก่เจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ไม่สามารถทำการรังวัดได้ในวันนัด เช่น ผู้ขอแจ้งว่าน้ำท่วม ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้ตามแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16)ว่าจะให้นัดทำการรังวัดวันใด โดยให้เลือกเอาวันใดวันหนึ่ง แต่ต้องไม่ก่อนวันที่ได้นัดรังวัดไว้แล้ว โดยเก็บบันทึกนั้นไว้เป็นหลักฐานรวมเรื่องไว้ เป็นต้น

หากผู้ขอรายใดมีความประสงค์จะขอให้นัดรังวัดให้เร็วเป็นกรณีพิเศษ โดยแจ้งว่ามีฐานะจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องดำเนินการให้เสร็จโดยเร็ว ในกรณีนี้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2547 กรมที่ดินได้มอบให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตให้มีการนัดรังวัดเป็นกรณีพิเศษ โดยไม่ต้องเรียงตามลำดับได้ โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก สอบสวนผู้ขอและผู้ที่เกี่ยวข้องถึงเหตุผล ตลอดจนความจำเป็นเร่งด่วนจริง ๆ เป็นกรณี ๆ ไป ทั้งนี้ต้องมีเอกสารหลักฐานประกอบการสอบสวนด้วย สำหรับอำนาจการพิจารณาอนุญาตนี้เป็นของผู้ว่าราชการจังหวัดโดยเฉพาะ หากผู้ว่าราชการจังหวัดจะมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการควรออกคำสั่งให้ชัดแจ้งรัดกุม และเพื่อป้องกันข้อครหา ไม่ควรมอบหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาอนุญาตแทน

อนึ่ง บริเวณพื้นที่ลุ่มที่มีน้ำท่วมในฤดูฝนและฤดูน้ำหลาก เมื่อมีคำขอเกิดขึ้น ควรจะนัดรังวัดเป็นกลุ่มในฤดูที่น้ำไม่ท่วม ทั้งนี้ ไม่ต้องนัดตามลำดับที่ยื่นคำขอ แต่ให้ทำเรื่องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นคราว ๆ ไป ส่วนบริเวณใดที่น้ำไม่ท่วม ก็นัดรังวัดไปตามปกติ ในกรณีที่ผู้ขอได้มายื่นคำขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหลายแปลงพร้อมกัน หากที่ดินที่ขออยู่บริเวณใกล้เคียงกัน และสามารถจะนัดทำการรังวัดสอบเขตได้ในวันเดียวหลายแปลง โดยไม่เป็นปัญหาแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จะมารับรองแนวเขตที่ดิน ให้นัดทำการรังวัดที่ดินหลายแปลงดังกล่าวในวันเดียวกัน สำหรับกรณีโฉนดที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม 2 คน หากผู้ขอจะยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดินเพียงคนเดียว โดยที่อีกคนหนึ่งเสียชีวิตไปแล้ว และยังไม่มีการจดทะเบียนผู้จัดการ

มรดก รวมทั้งยังไม่ขอรับมรดก กรณีนี้ไม่ควรรับ คำขอและนัดรังวัดสอบเขต แต่ควรแจ้งให้ทายาทหรือผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายไปดำเนินการรับมรดกให้เสร็จเรียบร้อยก่อน

อย่างไรก็ตาม กรมที่ดินมีนโยบายที่จะเร่งรัดงานรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ทุกแห่ง ให้สามารถนัดทำการรังวัดได้อย่างรวดเร็ว ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความสะดวกและบรรเทาปัญหาความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดิน สำหรับการนัดเรื่องรังวัดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดิน การรังวัดแบ่งแยกสอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน ให้นัดรังวัดให้กับช่างรังวัดในลักษณะคละกัน

หากจังหวัดใดที่สำนักงานที่ดินภายในจังหวัดมีระยะเวลานัดรังวัดนาน (คิวงังวัดยาว) สามารถบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายภายในพื้นที่จังหวัด โดยเกลี่ยช่างรังวัดจากสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกที่มีระยะเวลานัดรังวัดสั้นไปช่วยสำนักงานที่ดินที่มีระยะเวลานัดรังวัดนาน (คิวงังวัดยาว) หรือให้ช่างรังวัด 1 คน ปฏิบัติงานได้ใน 2 สำนักงาน หรือนำวิธีนัดรังวัดเป็นกลุ่มมาใช้ในการนัดรังวัด โดยการสำรวจค่าขอรังวัดที่ค้างระหว่างรอทำการรังวัดทั้งหมด แล้วจัดกลุ่มคำขอที่มีท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ใกล้เคียงกันหรือหมู่บ้านเดียวกัน แล้วนัดทำการรังวัดเป็นกลุ่ม หรือบริหารจัดการตามที่เห็นควร โดยขอมติจาก คณะอนุกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายระดับจังหวัด (ไม่ต้องขออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด) ตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท 0514.3/ว 853 ลงวันที่ 13 มกราคม 2559 และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 85/2559 เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการดำเนินการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะรายระดับจังหวัด ลงวันที่ 13 มกราคม 2559

ช่างรังวัดเมื่อได้รับคำสั่งจากเจ้าพนักงานที่ดินให้ไปทำการรังวัดตามคำขอแล้ว แต่ปรากฏว่ามีข้อขัดข้องทำให้ไม่สามารถไปทำการรังวัดได้ หากมอบหมายให้ช่างรังวัดผู้อื่นไปปฏิบัติการแทนโดยไม่รายงานผู้บังคับบัญชา แม้จะเป็นการหวังดีต่อทางราชการเพื่อให้กิจการลุล่วงไปก็ตาม แต่ย่อมไม่เป็นการชอบด้วยวิธีปฏิบัติราชการ กรมที่ดินจึงมีคำสั่งที่ 1/2496 ลงวันที่ 1 มกราคม 2496 เรื่อง ห้ามช่างแผนที่ทำการรังวัดแทนกันโดยพลการ เมื่อช่างรังวัดผู้ใดไม่สามารถจะไปปฏิบัติหน้าที่ได้ ก็ให้รับรายงานผู้บังคับบัญชาทราบ เพื่อจะได้สั่งเปลี่ยนแปลงต่อไป เว้นแต่จะเป็นกรณีรีบด่วนไม่อาจรอรับคำสั่งได้ เช่น มีเหตุจำเป็นโดยกะทันหัน อันเป็นเหตุไม่สามารถจะไปทำการรังวัดในวันตามกำหนดได้ และขอร้องให้ช่างรังวัดผู้อื่นไปทำการรังวัดแทน เพื่อมิให้เสียหายแก่ผู้ขอ ก็ให้ช่างรังวัดผู้รับมอบไปทำการรังวัดแทนได้ ถ้าสามารถจะรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบด้วยวาจา ก่อนเดินทางได้ก็ให้ปฏิบัติเสียก่อน และให้ช่างรังวัดผู้ได้รับคำสั่งเดิมรับรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบเป็นหลักฐานโดยด่วนด้วย

เมื่อถึงวันทำการรังวัดให้ช่างรังวัดเดินทางไปพบกับผู้ขอรังวัด ณ สถานที่นัดหมาย เช่น บ้าน กำนัน บ้านผู้ใหญ่บ้าน วัด หรือโรงเรียน ซึ่งการจะนัดพบช่างรังวัดที่ใดให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ขอรังวัด

## 5. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด

ตามมาตรา 103 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด

1) กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้ ดังนี้

ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- ถ้าเรียกเป็นแปลง แปลงละ 30 บาท (ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์)
- ถ้าเรียกเป็นวัน วันละ 30 บาท (ตรวจสอบเนื้อที่ฯ)
- ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
- ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ 30 บาท
- ค่าจัดระยะ แปลงละ 10 บาท

ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

- ถ้าเรียกเป็นแปลง แปลงละ 40 บาท (ออกโฉนดฯ 1 แปลง 40 บาท/แบ่งแยก คิดตามจำนวนแปลงที่แบ่ง แปลงละ 40 บาท)
- ถ้าเรียกเป็นวัน วันละ 40 บาท (สอบเขต/รวมโฉนดฯ)
- ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
- ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ 30 บาท
- ค่าจัดระยะ แปลงละ 10 บาท
- ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ 15 บาท (กฎกระทรวงฉบับที่ 53 พ.ศ. 2549 ข้อ (10))

ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด (ณ) ค่าหลักเขตที่ดิน

2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542) ยกเลิกข้อ 4 ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 47 และใช้ความต่อไปนี้แทน

- ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัด

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัด ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

- ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ คนหนึ่ง วันละ 50 บาท

3) กฎกระทรวงฉบับที่ 53 (พ.ศ. 2549)

(10) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ณ) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ 15 บาท ถ้าเป็นการเดินสำรวจฯ คิดเป็นรายแปลงๆ ละ 60 บาท

ตัวอย่าง กรณีรวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดินในคราวเดียวกัน ให้คิดค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทและนำมารวมกัน เช่น รวมโฉนดฯ 2 วัน คิดค่าธรรมเนียม 80 บาท แบ่งแยกฯ 3 แปลง คิดค่าธรรมเนียม 120 บาท รวมเป็นเงินค่าธรรมเนียม 200 บาท เป็นต้น

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัด ซึ่งเป็นเงินนอกงบประมาณที่เรียกเก็บจากผู้ขอรังวัด (เอกชน) ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2542 กำหนดให้จังหวัดออกประกาศกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดฯ ไม่เกินกว่าอัตราในบัญชีค่าใช้จ่ายตามแบบในระเบียบดังกล่าว เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้กำหนดค่าใช้จ่ายแล้ว ให้นำเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ และให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และสำนักงานที่ดินอำเภอ ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินนั้น ๆ เพื่อให้ประชาชนที่มาติดต่อทราบโดยทั่วกัน

ส่วนแนวทางการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) เกี่ยวกับการรังวัดโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อฝ่ายรังวัดได้รับคำขอ (ท.ด. 9 หรือ ท.ด. 16) หรือหนังสือศาลจากฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้นำลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) และกำหนดตัวช่างรังวัดพร้อมทั้งวันทำการรังวัด โดยพิจารณาจากบัญชีคู่มือการนัดรังวัด (ร.ว. 70) เมื่อนัดรังวัดให้แก่ช่างรังวัดผู้ใด ให้ลงบัญชีคู่มือเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71) ของผู้นั้นทันที จากนั้นให้ผู้ดำเนินการเขียนวันนัดรังวัดไว้ในบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. 82) ตามระเบียบให้ครบทุกช่อง แล้วมอบใบนัดทำการรังวัด (ท.ด. 2 ก.) ให้ผู้ขอไป สำหรับใบนัดทำการรังวัด (ท.ด. 2 ก.) ให้จดหมายเลขโทรศัพท์ของเจ้าของที่ดิน ผู้ยื่นคำขอรังวัดและหมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานที่ดินที่สามารถติดต่อได้โดยตรง ทั้งฉบับที่แจกให้ผู้ขอและฉบับที่เก็บไว้ในเรื่องรังวัด เพื่อประโยชน์ในการติดต่อภายหลัง

คำขอที่เกิดขึ้นก่อนวันที่ 30 มิถุนายน 2558 ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2542 กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต หรือ รวมโฉนดที่ดิน เนื้อที่ไม่เกิน 5 ไร่ กำหนดให้ทำการรังวัด 1 วัน สำหรับพื้นที่โล่งเตียน เป็นต้น หากเป็นพื้นที่ชุมชน ที่นา ที่ไร่ ที่สวน ที่มีแนวเขตคดโค้ง และที่มีปัญหาอุปสรรค ซึ่งต้องแก้ไขตามหลักวิชารังวัดและทำแผนที่ เช่น หมุดหลักฐานแผนที่สูญหาย จำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มจำนวนวันทำการรังวัดได้อีก 1 วัน โดยให้หัวหน้าฝ่ายรังวัด หัวหน้างานรังวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษร นัดรังวัดไปตามลำดับวันที่รับคำขอก่อนหลัง พร้อมทั้งประมาณการเงิน ค่าธรรมเนียม ค่าหลักเขตที่ดิน และค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน

ส่วนคำขอที่เกิดขึ้นตั้งแต่วันที่ 30 มิถุนายน 2558 เป็นต้นไป ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต หรือรวมโฉนดที่ดิน ให้เรียกค่าใช้จ่ายตามประกาศจังหวัด โดยใช้เนื้อที่แปลงที่ขอรังวัดเป็นเกณฑ์ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษรให้นัดทำการรังวัด ทำการสอบสวนผู้ขอรังวัดเกี่ยวกับตำแหน่งและสภาพที่ดินในขณะยื่นคำขอ หากมีเหตุต้องเพิ่มวันทำการรังวัด ให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดในบัญชีท้ายระเบียบฯ โดยระบุเหตุผลให้ปรากฏในใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก) โดยทำการบันทึกต่อจากข้อความ “สภาพที่ดินขณะขอทำการรังวัด...” พร้อมชี้แจงค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้ผู้ขอทราบ โดยไม่ต้องขออนุมัติเพิ่มวันทำการรังวัดจากเจ้าพนักงานที่ดิน เสร็จแล้วให้หัวหน้าฝ่ายรังวัด หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษรให้นัดทำการรังวัด เป็นผู้ลงนามในช่องเจ้าพนักงานที่ดินในใบนัดรังวัด ท.ด. 2 ก แล้วส่งมอบ ท.ด. 2 ก ฉบับสำเนา ให้ผู้ขอเก็บไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้ในการติดตามเรื่องรังวัด (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 และฉบับที่ 2 พ.ศ. 2558)

ให้ผู้ขอวางเงินมัดจำรังวัดในวันยื่นคำขอ โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 131/2513 ลงวันที่ 16 เมษายน 2513 เรื่อง การรับเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด ดังนี้

ข้อ 1. เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดยื่นคำขอ และเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้ว ให้ส่งเรื่องให้ช่างแผนที่ประมาณเงินลงในใบนัดรังวัดตามวิธีการเดิม และให้บันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดให้ทราบว่า จะต้องใช้เงินจำนวนที่ประมาณไว้ โดยต้องนำมามอบในวันที่มารับทราบกำหนดวันทำการรังวัด และรับหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ข้อ 2. เมื่อเจ้าหน้าที่ได้กำหนดวันทำการรังวัดแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินผู้ขอ รังวัดทราบล่วงหน้าพอสมควร โดยกำหนดวันที่จะต้องมารับหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง พร้อมทั้งนำเงินที่ ได้ประมาณไว้แล้ว มามอบให้สำนักงานที่ดินไว้ด้วย

ฯลฯ

ข้อ 4 สำหรับจังหวัดที่สามารถจะกำหนดวันทำการรังวัดได้ในระยะใกล้ ๆ กับวันรับคำขอ ให้เรียกเงินล่วงหน้าไว้ในวันยื่นคำขอได้

**สรุป** ผู้ขอรังวัดต้องวางเงินมัดจำรังวัดก่อนวันทำการรังวัดตามบันทึกที่ได้แจ้งกำหนดวัน วางเงินให้ผู้ขอทราบ หากเลยวันกำหนดนัดวางเงินไม่มาวาง ให้บันทึกนำเรียนเจ้าพนักงานที่ดินให้มีหนังสือ เรียกผู้ขอมาวางเงินโดยถือปฏิบัติตามนัยระเบียบว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานฯ และการจัดการงานค้าง ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 ข้อ 25

ค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต หรือรวมโฉนดที่ดิน เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ โดยใช้จำนวนเนื้อที่เป็นหลักหรือเป็นค่าคงที่ ดังนี้

- เนื้อที่ไม่เกิน 5 ไร่ เวลาทำการ 1 วัน
- เนื้อที่ไม่เกิน 15 ไร่ เวลาทำการ 2 วัน
- เนื้อที่ไม่เกิน 30 ไร่ เวลาทำการ 3 วัน
- เนื้อที่ไม่เกิน 50 ไร่ เวลาทำการ 4 วัน
- เนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ ทุก ๆ 50 ไร่ หรือ เศษที่เกินกว่า 25 ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน เช่น เนื้อที่มากกว่า 75 ไร่ ถึง 125 ไร่ เวลาทำการ 5 วัน เนื้อที่มากกว่า 125 ไร่ ถึง 175 ไร่ เวลาทำการ 6 วัน เนื้อที่ 175 ไร่ ถึง 225 ไร่ เวลาทำการ 7 วัน เป็นต้น

และมีหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด หรือเป็นค่าตัวแปร ดังนี้

1. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร เมือง พัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่สวนเป็นไม้ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน
2. กรณีการรังวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน
3. กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลง ทุก ๆ ข้างเคียง 30 แปลง หรือเศษเกิน กว่า 15 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน
4. กรณีการรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ทุก ๆ 8 แปลง หรือเศษเกินกว่า 4 แปลง ให้เพิ่มวัน ทำการรังวัด 1 วัน
5. กรณีมีเหตุข้อ 1 และ 2 รวมอยู่ในเรื่องเดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ในกรณีใด กรณีหนึ่งเท่านั้น

ทั้งนี้ การกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดดังกล่าว ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อประชาชนที่จะ ได้รับ หากกำหนดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินความจำเป็นด้วย

### ตัวอย่างการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัด

กรณีที่ 1 การรังวัดออกโฉนดที่ดิน เนื้อที่ตามหลักฐาน 51 ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง

- คิดเป็นค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน 1 แปลง 40 บาท
  - ค่าหลักเขตที่ดินคำนวณจากรูปแผนที่ 10 หลักเป็นเงิน 150 บาท (หลักละ 15 บาท)
  - ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ 50 บาท
  - ที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลเมือง เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน
  - คำนวณวันทำการรังวัดโดยคิดตามจำนวนเนื้อที่ 51 ไร่ คิดเป็นวันทำการ 4 วัน (เนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่เศษไม่เกินกว่า 25 ไร่ ไม่เพิ่มวันทำการรังวัด คือ เนื้อที่ไม่เกิน 75 ไร่ ไม่เพิ่มวัน) และเพิ่มวันทำการรังวัดในกรณีที่ที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่เทศบาลเมืองจำนวน 1 วัน รวมเป็น 5 วันทำการ (นำจำนวนวันไปคิดคำนวณค่าคนงานรังวัด และค่าพาหนะรถยนต์)
  - ค่าคนงานรังวัด (รังวัดเป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่ง) จำนวน 4 คน ๆ ละ 420 บาท/วัน รวม 5 วัน เป็นเงิน 8,400 บาท
  - ค่าพาหนะรถยนต์ (เหมาจ่ายเป็นวัน) ตามประกาศจังหวัด วันละ 1600 บาท รวม 5 วัน เป็นเงิน 8,000 บาท
  - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง) เหมาจ่าย 200 บาท
- รวมเป็นเงินค่ามัดจำรังวัด กรณีที่ 1 จำนวน 16,840 บาท

กรณีที่ 2 การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน เนื้อที่ 30 ไร่ – งาน 0.1 ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลเมือง แบ่งจำกัดเนื้อที่ให้ได้เนื้อที่แปลงแบ่งแยกเท่ากับเนื้อที่แปลงคงเหลือ

- คิดเป็นค่าธรรมเนียมแบ่งแยกโฉนดที่ดิน 1 แปลง 40 บาท
  - ค่าจำกัดเนื้อที่ 2 แปลง ๆ ละ 30 บาท เป็นเงินค่าธรรมเนียม รวมจำนวน 60 บาท
  - ค่าหลักเขตที่ดินคำนวณจากรูปแผนที่ 10 หลักเป็นเงิน 150 บาท (หลักละ 15 บาท)
  - ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ 50 บาท (จ่ายให้กับผู้แทนนายอำเภอหรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กรณีที่ข้างเคียงเป็นที่สาธารณประโยชน์)
  - คำนวณวันทำการรังวัดโดยคิดตามจำนวนเนื้อที่ 30 ไร่ – งาน 0.1 ตารางวา (เกิน 30 ไร่ เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน) คิดเป็นวันทำการ 4 วันและเพิ่มวันกรณีจำกัดเนื้อที่ 1 วัน รวมเป็น 5 วันทำการ (นำจำนวนวันไปคิดคำนวณค่าคนงานรังวัดและค่าพาหนะรถยนต์)
  - ค่าคนงานรังวัด (รังวัดเป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่ง) จำนวน 4 คน/วัน วันละ 420 บาท รวม 5 วัน เป็นเงิน 8,400 บาท
  - ค่าพาหนะรถยนต์ (เหมาจ่ายเป็นวัน) ตามประกาศจังหวัด วันละ 1600 บาท รวม 5 วัน เป็นเงิน 8,000 บาท
  - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง) เหมาจ่าย 200 บาท
- รวมเป็นเงินค่ามัดจำรังวัด กรณีที่ 2 จำนวน 16,900 บาท

กรณีที่ 3 การรังวัดแบ่งแยกจัดสรรโฉนดที่ดิน เนื้อที่ 30 ไร่ – งาน 0.1 ตารางวา จำนวน 100 แปลง โดยขอจำกัดเนื้อที่ให้ได้นี้ที่ตามผังจัดสรร ที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง และติดที่ดินข้างเคียงจำนวน 75 แปลง

- คิดเป็นค่าธรรมเนียมแบ่งแยกโฉนดที่ดิน 100 แปลง ๆ ละ 40 บาท เป็นเงิน 4,000 บาท

- ค่าจำกัดเนื้อที่ 100 แปลง ๆ ละ 30 บาท เป็นเงินค่าธรรมเนียม รวมจำนวน 3,000 บาท และการจำกัดเนื้อที่หรือที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองเข้าหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดจำนวน 1 วัน

- ค่าหลักเขตที่ดินคำนวณจากรูปแผนที่ 300 หลักๆ ละ 15 บาท เป็นเงิน 4,500 บาท

- ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ 50 บาท (จ่ายให้กับผู้แทนนายอำเภอหรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กรณีที่ข้างเคียงเป็นที่สาธารณประโยชน์)

- กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลง ทุก ๆ ข้างเคียง 30 แปลง หรือเศษเกินกว่า 15 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน กรณีนี้ที่ดินติดที่ดินข้างเคียงจำนวน 75 แปลง เพิ่มวันทำการรังวัดจำนวน 2 วัน (เศษไม่เกินกว่า 15 แปลงปัดทิ้ง)

- จำนวนวันทำการรังวัดโดยคิดตามจำนวนเนื้อที่ 30 ไร่ – งาน 0.1 ตารางวา (เกิน 30 ไร่ เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน) คิดเป็นวันทำการจำนวน 4 วัน

- จำนวนวันแบ่งแปลงจัดสรร 100 แปลง (เข้าหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดตามจำนวนแปลงแบ่งแยกจัดสรร ทุก ๆ 8 แปลง หรือเศษเกินกว่า 4 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน) คิดเป็นวันรังวัดแบ่งแยกจัดสรร จำนวน 12 วัน (เหลือเศษไม่เกินกว่า 4 แปลงปัดเศษทิ้ง)

- คิดวันทำการรังวัด จากการจำกัดเนื้อที่ + ข้างเคียงมากแปลง + ตามเนื้อที่ที่ดิน และกรณีแบ่งแยกจัดสรร (1 วัน + 2 วัน + 4 วัน + 12 วัน) รวมเป็นวันทำการ จำนวน 19 วัน

- ค่าคนงานรังวัด (รังวัดเป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่ง) อัตรา 420 บาทต่อคนต่อวัน จำนวน 4 คน 19 วัน เป็นเงิน 31,920 บาท

- ค่าพาหนะรถยนต์ (เหมาจ่ายเป็นวัน) ตามประกาศจังหวัด วันละ 1,600 บาท รวม 19 วัน เป็นเงิน 30,400 บาท

- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง) เหมาจ่าย 200 บาท

รวมเป็นเงินค่ามัดจำรังวัด กรณีที่ 3 จำนวน 74,070 บาท

การรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต หรือรวมโฉนดที่ดิน ให้เบิกจ่ายค่าใช้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย กรณีมีการคัดค้านการรังวัด หากมีการรังวัดใหม่ให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดใหม่เท่าที่จำเป็น จากผู้ขอรังวัดโดยเหมาจ่าย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับค่าขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ.2547 ข้อ 16)

การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดจากโจทก์และหรือจำเลยตามที่ศาลกำหนดมา เนื่องจากเป็นเงินนอกงบประมาณ ตามนัยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับค่าขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียก เก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ.2547 จึงได้กำหนดให้เรียกค่าใช้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายโดยอนุโลม โดยแยกตามกรณีศาลมีหนังสือหรือคำพิพากษา ดังนี้

กรณีที่ 1 ศาลมีหนังสือหรือคำพิพากษาขอให้ทำการรังวัดที่ดินโจทก์ ที่ดินจำเลย และบริเวณที่ดินในส่วนที่พิพาท หรือที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ศาลใช้ประกอบการพิจารณาคดีพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดิน การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดจึงต้องคิดคำนวณเนื้อที่ที่ดินโจทก์ ที่ดินจำเลย และที่ดินที่เกี่ยวข้องรวมกัน ในทำนองเดียวกันกับการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดในการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

ตัวอย่าง การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดทำแผนที่พิพาท ศาลมีหนังสือ หรือคำพิพากษาขอให้ทำการรังวัดที่ดินโจทก์ ที่ดินจำเลย และบริเวณที่ดินในส่วนที่พิพาท ที่ดินโจทก์เป็นโฉนดที่ดินเนื้อที่ 30 ไร่ – งาน 1 ตารางวา ที่ดินจำเลยเป็นโฉนดที่ดิน เนื้อที่ 45 ไร่ – งาน – ตารางวา ที่ดินพิพาทตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมือง

1. ค่าธรรมเนียมในการรังวัดทำแผนที่พิพาทโฉนดที่ดิน 6 วันๆ ละ 40 บาท เป็นเงิน 240 บาท (เนื้อที่รวม จำนวน 2 แปลง เท่ากับ 75 ไร่ – งาน 1 ตารางวา คิดค่าใช้จ่ายตามเนื้อที่ได้ 5 วัน โดยเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ เศษเกินกว่า 25 ไร่ เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน) และเพิ่มวัน กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตเทศบาลเมืองอีก 1 วัน รวมเป็นวันทำการ จำนวน 6 วัน)

2. ค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ 50 บาท (จ่ายให้กับผู้แทนนายอำเภอ หรือตามที่กำหนดในกฎกระทรวง กรณีที่ข้างเคียงเป็นที่สาธารณประโยชน์)

3. ค่าคนงานรังวัด (รังวัดเป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่ง) อัตรา 420 บาทต่อคนต่อวัน จำนวน 4 คน 6 วัน เป็นเงิน 10,080 บาท

4. ค่าพาหนะรถยนต์ (เหมาจ่ายเป็นวัน) ตามประกาศจังหวัด จำนวน 6 วัน ๆ ละ 1600 บาท เป็นเงิน 9,600 บาท

5. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ค่าส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง) เหมาจ่าย 200 บาท

รวมเป็นเงินค่ามัดจำรังวัด (ข้อ 1 = 240 บาท + ข้อ 2 = 50 บาท + ข้อ 3 = 10,080 บาท + ข้อ 4 = 9,600 บาท + ข้อ 5 = 200 บาท) จำนวน 20,170 บาท

กรณีที่ 2 ศาลมีหนังสือหรือคำพิพากษาให้ทำการรังวัดตามการครอบครองปรปักษ์ หรือรังวัดแบ่งการได้มาโดยการครอบครอง หากในคำร้องมีโจทก์หลายคน และแต่ละคนขอรังวัดตามเขตการครอบครองและทำประโยชน์ในโฉนดที่ดินตามสัดส่วนของตนเองแล้ว ในขั้นตอนการรับคำขอรังวัดจะแยกคำขอเป็นรายแปลงตามการได้มา จึงทำให้การเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดแยกเป็นรายแปลงตามแต่ละคำขอ แต่หากในคำร้องโจทก์มีเพียงคนเดียวหรือหลายคน ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่พิพาทแปลงเดียว การคิดค่าใช้จ่ายในการรังวัดจะคิดตามจำนวนเนื้อที่ตามหลักฐานที่ดินแปลงที่พิพาทเป็นเกณฑ์ในการคิดค่าใช้จ่าย

ส่วนแนวทางการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด ซึ่งเป็นเงินงบประมาณหรือเงินที่เรียกเก็บจากส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ขอรังวัด ซึ่งตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0511.4/ว 31483 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2547 กำหนดมาตรฐานวันทำการรังวัดออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง พ.ศ.2547 ไว้ โดยใช้เนื้อที่ตามหลักฐานเป็นตัวกำหนดวันทำการรังวัด และให้บวกเพิ่มวันทำการรังวัดได้ในกรณีที่มีผู้บุกรุกหรือคัดค้าน หรือในกรณีที่มีปัญหาอุปสรรคในการรังวัด และได้บันทึกผู้ขอและหรือผู้ปกครองท้องที่เป็นหลักฐาน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาอนุญาตให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ตามความจำเป็น

ในกรณีการรังวัดเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เช่น รังวัดตรวจสอบทางหรือสำรวจสาธารณประโยชน์ ให้ประมาณการเงินค่ามัดจำรังวัดตามจำนวนแปลงข้างเคียงที่ติดที่สาธารณะโดยรอบ ซึ่งคิดคำนวณได้จากจำนวนแปลงข้างเคียงประมาณ 5 แปลงต่อ 1 วันทำการ รวมกันกับวันทำการที่ประมาณการจากคุณลักษณะด้านความกว้างหรือยาว หรือจำนวนเนื้อที่ของพื้นที่สาธารณะที่จะทำการรังวัด เป็นองค์ประกอบการคิดวันทำการ

การเรียกเก็บเงินค่ามัดจำรังวัดกรณีการรังวัดเกี่ยวกับที่สาธารณประโยชน์ที่มีและไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เรียกเก็บได้เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับค่าขอรังวัดการนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ.2547 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2547 ข้อ 14) จากผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา ซึ่งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. 2553 ข้อ 13 กำหนดให้เบิกจ่ายจากงบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และสามารถเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัดตามกรณีนี้ได้เฉพาะวันทำการของทางราชการเท่านั้น เพราะติดปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562

ในกรณีที่ต้องทำการเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัด ได้แก่ เงินค่าคนงานรังวัด จากเงินงบประมาณซึ่งไม่เข้าหลักเกณฑ์การเหมาจ่าย จำเป็นต้องใช้คนงานที่ได้ขึ้นทะเบียนรายชื่อคนงานรังวัดที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 763/2527 เรื่อง การจ้างคนงานรังวัดที่ดิน ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2527 ประกอบการเบิกจ่ายเงินค่าคนงานรังวัด ส่วนกรณีการเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัดโดยวิธีเหมาจ่าย ไม่ต้องใช้เอกสารหลักฐานเกี่ยวกับคนงานรังวัดประกอบการเบิกเงินแต่อย่างใด

ปัจจุบันงานรังวัดที่ดินตามโครงการต่าง ๆ เช่น โครงการรังวัดเพื่อการชลประทาน เป็นต้น จะทำการจ้างเหมาบริการ ซึ่งถือปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ พ.ศ.2560 แทนการจัดจ้างคนงานรังวัดที่ได้ขึ้นทะเบียนคนงานรังวัดไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 763/2527

ตัวอย่าง บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขตและรวมโฉนดที่ดิน  
(โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง)

แบบ ง.

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน (โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง)

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด			(๑) "ค่าบริการ" คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่าย อื่นๆ (บาท)	(๒) รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
๑	ไม่เกิน ๕	๑	๑,๖๐๐	๑,๖๐๐	๔	๔๒๐	๑,๖๘๐	* ไม่เกินอัตรา	๒๐๐	๓,๔๘๐	<b>หลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด</b> ๑. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่สวนเป็นไม้ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๒. กรณีการรังวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๓. กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลง ใดๆ ข้างเคียง ๓๐ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๑๕ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๔. กรณีการรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ใดๆ ๘ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๔ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๕. กรณีมีเหตุข้อ ๑ และ ๒ รวมอยู่ในเรื่องเดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ในกรณีหนึ่งเท่านั้น
๒	ไม่เกิน ๑๕	๒	๑,๖๐๐	๓,๒๐๐	๔	๔๒๐	๓,๓๖๐	ที่กำหนดใน	๒๐๐	๖,๗๖๐	
๓	ไม่เกิน ๓๐	๓	๑,๖๐๐	๔,๘๐๐	๔	๔๒๐	๕,๐๔๐	กฎกระทรวง	๒๐๐	๑๐,๐๔๐	
๔	ไม่เกิน ๕๐	๔	๑,๖๐๐	๖,๔๐๐	๔	๔๒๐	๖,๗๒๐		๒๐๐	๑๓,๓๒๐	
๕	กรณีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ ทุกๆ ๕๐ ไร่ หรือ เศษเกินกว่า ๒๕ ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน										

**หมายเหตุ** หลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด

1. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่สวนเป็นไม้ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน

2. กรณีการรังวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันรังวัด 1 วัน

3. กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลง ใดๆ ข้างเคียง 30 แปลง หรือเศษเกินกว่า 15 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน

4. กรณีการรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ใดๆ 8 แปลง หรือเศษเกินกว่า 4 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด 1 วัน

5. กรณีมีเหตุข้อ 1 และ 2 รวมอยู่ในเรื่องเดียวกันให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ในกรณีหนึ่งเท่านั้น  
 ค่าพาหนะ ทำการจ้างเหมาเป็นวัน ๆ ละไม่เกินกว่า 1,600 บาท โดยไม่คำนึงถึงระยะทางใกล้หรือไกล ส่วนอัตราค่าจ้างคนงานรังวัด 420 บาท ต่อคนต่อวันนั้น เป็นอัตราค่าจ้างแรงงานฝีมือที่สูงกว่าอัตราค่าแรงงาน ตามประกาศของคณะกรรมการค่าจ้าง เรื่อง อัตราค่าจ้างขั้นต่ำ โดยกระทรวงการคลังได้อนุมัติอัตราจ้างลูกจ้างชั่วคราว ตำแหน่งคนงานรังวัดในอัตราสูงกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของตำแหน่งได้เป็นกรณีพิเศษตามบันทึก กระทรวงการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค 0406.3/348 ลงวันที่ 8 มกราคม 2557

ทั้งนี้ อัตราค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้เป็นไปตามประกาศจังหวัด และต้องไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2558

## หมวดที่ 5 การดำเนินการเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน “เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขตและลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน หรือเรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน” การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังและลงชื่อรับรองแนวเขตตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้บัญญัติว่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือแต่อย่างใด

การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือ ที่เรียกกันว่า “หมายข้างเคียง” ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณีที่ดินที่ทำการรังวัดไม่มีหลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) และจะต้องแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกระทบสิทธิของเจ้าของที่ดินข้างเคียง จึงจำเป็นต้องแจ้งให้ผู้สิทธิในที่ดินข้างเคียงรอบด้านให้ประวังชี้แนวเขตที่ดิน ตลอดทั้งลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตนกับให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตฯ ในกรณีการรังวัดแบ่งแยก รวม หรือสอบเขต โฉนดที่ดิน การแบ่งแยก รวม หรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ การรังวัดได้มาโดยการครอบครอง หรือการรังวัดตามคำขอที่เป็นารังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการดำเนินการตามนัยมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผลการรังวัดไม่ต้องตามหลักฐานเดิม และเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขตฯ ต้องดำเนินการตามนัยกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2565 ส่วนการรังวัดในกรณีอื่นๆ ซึ่งมีได้เป็นการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหลักฐานการรังวัด การทำแผนที่พิพาทส่งศาล เป็นต้น ไม่ต้องมีหนังสือสอบถามในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขตฯ เหมือนกับกรณีการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเป็นผู้เยาว์ การส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตฯ ให้ดำเนินการส่งหนังสือแจ้งผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดิน ไม่เข้าลักษณะการทำนิติกรรมตามกฎหมาย ดังนั้น เมื่อผู้เยาว์มาระวังชี้แนวเขตด้วยตนเองและสามารถลงนามรับรองเขตได้ก็ให้ช่างฯ จัดทำบันทึกข้อเท็จจริงพร้อมให้ผู้ที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บิดามารดาหรือผู้ปกครอง (ถ้ามี) ลงนามรับรองในบันทึกถ้อยคำรวมเรื่องไว้ด้วย หรือให้ผู้เยาว์มอบอำนาจเป็นหนังสือให้บิดามารดาหรือผู้ปกครอง มาระวังชี้แนวเขตแทนก็ได้ แต่หากมีการคัดค้านแนวเขต จะดำเนินการได้โดยต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน

การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง (การแจ้งครั้งแรก) จึงเป็นการแจ้งตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. 38 หรือหนังสือแจ้งการระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งได้พิมพ์ข้อความเป็นแบบฟอร์มไว้แล้ว เพียงกรอกข้อความที่ต้องการลงในช่องว่างไปเท่านั้น เช่น ชื่อผู้ขอ ประเภทการรังวัด ที่ตั้งของที่ดินของแปลงรังวัด ตำบล อำเภอ จังหวัด กำหนดวันทำการรังวัด ตอนล่างเป็นใบรับหมายข้างเคียง ส่วนด้านหลังหนังสือแจ้งข้างเคียงดังกล่าวมีแบบการมอบหมายให้บุคคลอื่นมาชี้เขตแทนเจ้าของที่ดิน เป็นการอำนวยความสะดวกแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไม่อาจจะไปร่วมระวังชี้แนวเขตด้วยตัวเอง



### 1. การตรวจสอบหลักฐานการ ส่ง/รับ หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง

การตรวจสอบหลักฐานการ ส่ง/รับ หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตว่าถูกต้องตรงตามข้อกำหนดของไปรษณีย์นิเทศหรือไม่นั้น ให้ตรวจสอบจากใบตอบรับ หากผู้ลงนามรับเป็นผู้ที่มีชื่อระบุอยู่บนหน้าซองไปรษณีย์ (รับเอง) หรือเป็นบุคคลซึ่งอยู่ในบ้านเรือนเดียวกัน หรือเป็นบุคคลซึ่งทำงานอยู่ในสถานที่เดียวกันกับผู้รับ หรือเป็นเจ้าของที่รับรองหรือผู้ดูแลของโรงแรมหรืออาคาร หรือเป็นผู้ ทำหน้าที่ เวิร์กษาการณ์ของหน่วยงานหรืออาคารหลายชั้นต่างๆ เป็นผู้แทนของผู้ที่มีชื่อระบุอยู่บนหน้าซองไปรษณีย์แล้ว ให้ดำเนินการต่อไปได้ตามควรแก่กรณี หากผู้รับไม่ใช่ผู้รับดังที่กล่าวมาแล้ว หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือภายหลังวันทำการรังวัด ให้รายงานเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อนัด ทำการรังวัดตรวจสอบเฉพาะด้านที่มีปัญหาดังกล่าวต่อไป กรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มาระวังชี้แนวเขตและได้โต้แย้งเรื่องลายมือชื่อในใบตอบรับว่าเป็นลายมือชื่อปลอม ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามข้อเท็จจริงจากไปรษณีย์ในประเด็นปัญหาดังกล่าว หากไปรษณีย์ได้ให้คำรับรองว่าลายมือชื่อถูกต้อง จึงดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปตามระเบียบ แต่ถ้าไปรษณีย์ให้คำรับรองว่าลายมือชื่อไม่ถูกต้อง ให้นำมาทำการรังวัดตรวจสอบเฉพาะด้านอีกครั้ง (ประกาศคณะกรรมการกิจการไปรษณีย์ เรื่อง ให้ใช้ไปรษณีย์นิเทศ พ.ศ. 2557 ข้อ 6. ข้อ 63 และข้อ 103 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 14522 ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2525)

### 2. การค้นหาชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0711.1/ว 19091 ลงวันที่ 1 กันยายน 2526 ได้กำหนดให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดและฝ่ายทะเบียนร่วมกันปฏิบัติหน้าที่ โดยให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดเขียนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และชื่อตำบลของที่ดินแปลงข้างเคียงที่มีเขตติดต่อกับแปลงที่ขอรังวัด พร้อมทั้งลงนามผู้ค้นหาไว้ด้วยตามแบบฯ แล้วส่งให้ฝ่ายทะเบียน เมื่อฝ่ายทะเบียนได้รับเรื่องคืนจากฝ่ายรังวัดแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดินชื่อ และที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยเขียนลงในแบบฯ พร้อมทั้งลงนามผู้ค้นหาไว้ด้วยแล้วส่งคืนฝ่ายรังวัดภายใน 2 วัน

### 3. การลงนามในหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 542/2525 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2525 เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งช่างรังวัดและนายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับ 4 ขึ้นไป ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/1/ว 4375 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2526 ให้ช่างรังวัดและนายช่างรังวัดตั้งแต่ระดับ 4 ขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา เป็นผู้ลงนามในหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38) ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือราชการแยกต่างหาก ซึ่งต่อมาได้มีการกำหนดชื่อตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญทุกส่วนราชการใหม่ กระทรวงมหาดไทยจึงได้มีคำสั่ง ที่ 66/2552 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2552 เรื่อง แต่งตั้งเจ้าพนักงานที่ดิน แต่งตั้งให้นายช่างรังวัดตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายรังวัด เป็นเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

### 4. การจำหน่ายหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.38)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 31734 ลงวันที่ 3 ธันวาคม 2539 ได้กำหนดไว้ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงมีชื่อหลายคน ให้แจ้งชื่อคนแรกและต่อท้ายด้วยคำว่า “และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม” เช่น เรียน นายสุพร ทองดี และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น ส่วนการจำหน่ายของให้แจ้งชื่อและที่อยู่ของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนแรกเท่านั้น

## 5. การดำเนินการเกี่ยวกับข้างเคียง

### ก. กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมวด 2 การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา 59 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ข้อ 8 ถ้าปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขตระยะของแนวเขตและที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เชื่อได้ว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่เนื้อที่ที่คำนวณได้แตกต่างไปจากเนื้อที่ตามหลักฐานการแจ้งการครอบครองดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่ไม่เกินเนื้อที่ที่คำนวณได้ และในกรณีที่ระยะของแนวเขตที่ดินผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ลงชื่อรับรองแนวเขตไว้เป็นการถูกต้องครบถ้วนทุกด้าน

การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้ใช้รูปแบบหนังสือแจ้งตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0516.5/ว 30598 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2558 ซึ่งมีข้อความว่า ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัดเมื่อพ้นกำหนดสามสัปดาห์นับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน การแจ้งข้างเคียงให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้แจ้งเป็นหนังสือไว้

กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสัปดาห์นับแต่วันทำการรังวัด

กรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศตามรูปแบบในหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0516.5/ว 30598 แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งหนึ่งฉบับ ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาลให้ปิด ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสัปดาห์นับแต่วันปิดประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้วางแนวปฏิบัติ เรื่องการระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0516.5/ว 30598 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2558 ดังนี้

#### 1. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

1.1 กรณีออกโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ข้อ 8 และข้อ 9 (1), (2) และให้ใช้หนังสือแจ้งเรื่องการระวังชี้แนวเขตที่ดินและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน หนังสือส่งประกาศ และประกาศฯ ตามแบบแนบท้ายหนังสือ ที่ มท 0516.5/ว 30598 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2558 แล้วแต่กรณี

1.2 กรณีออกโดยอาศัยหลักฐานอื่นนอกจากข้อ 1.1 หรือไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้แจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน โดยใช้หนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ตามแบบแนบท้ายหนังสือ ที่ มท 0516.5/ว 30598 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2558 ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือ แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน โดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกจดเินตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้วโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดิน เมื่อพ้นกำหนดเวลา 30 วัน นับแต่วันทำการรังวัด ในกรณีที่มาอาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ ให้ปิดประกาศตามข้อ 5 แล้วดำเนินการต่อไป

## 2. การดำเนินการกรณีไม่มีการรับรองแนวเขตที่ดิน

กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินโดยไม่คัดค้านในวันทำการรังวัด หรือกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในวันทำการรังวัดได้ ให้เจ้าของที่ดินผู้นำทำการรังวัดรับรองว่า มิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง ในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) พร้อมให้หมายเหตุในใบไต่สวน (น.ส.5) หรือในแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (น.ส.1 ก) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส.1ค) แล้วแต่กรณี ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดินฯ

## 3. การดำเนินการกรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินในภายหลัง

ให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. 16 รับรองเขตที่ดินรวมเรื่องไว้โดยไม่ต้องลงชื่อในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) และให้บรรยายในช่องข้างเคียงที่มีได้มาระวังชี้แนวเขตที่ดินเพิ่มเติมว่า “...(ชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง)...ได้รับรองเขตที่ดินตามบันทึกถ้อยคำฉบับลงวันที่ ... เดือน ...พ.ศ ” พร้อมลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้บันทึกกำกับไว้

4. การปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือนำส่งประกาศตามแบบแนบท้ายแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด เพื่อปิดไว้ในที่เปิดเผย มีกำหนดเวลา 30 วัน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน แห่งท้องที่ และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง แห่งละหนึ่งฉบับ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายใน 30 วัน นับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกเินตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตที่ดิน

## ข. กรณีสอบเขตเินตที่ดินหรือการตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ในการดำเนินการตามกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขตเินตที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตเินตที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2565 การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรอง

แนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดตามความในมาตรา 69 ทวิ วรรคสามและวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น จะดำเนินการภายหลังจากที่ได้ทำการรังวัดเสร็จแล้ว และจะดำเนินการดังกล่าวต่อเมื่อปรากฏผลของการรังวัดว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับรองแนวเขตแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ ตามมาตรา 69 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ดังนี้

(1) ที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้แจ้งเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) ที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้

กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเป็นบุคคลธรรมดา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบที่อยู่ จากข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรในฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง สำหรับกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเป็นนิติบุคคล ให้ตรวจสอบที่อยู่จากข้อมูลธุรกิจของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า

ในกรณีที่ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่เคยติดต่อหรือได้แจ้งไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และที่อยู่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบได้เป็นที่อยู่เดียวกัน ให้แจ้งไปยังที่อยู่นั้นหนึ่งฉบับ

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ข้างต้น ตาม (1) และ (2) อีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ข้างต้น ตาม (1) และ (2) หรือตามที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้แจ้งไว้ในวันที่ทำการรังวัดอีกครั้งหนึ่ง

ในกรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังที่อยู่ข้างต้น ตาม (1) และ (2) อีกครั้งหนึ่ง และปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และสำนักงานเขตหรือที่ทำการขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือที่ทำการกำนันหรือที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ เพื่อให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้ง เมื่อพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันที่ปิดหนังสือแจ้ง

#### ค. การแจ้งหมายข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. 2527 เมื่อมีการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน นอกจากจะต้องให้ยื่นคำขอและดำเนินการตามระเบียบแล้ว ให้สอบถามผู้ขอ เช่น ขอแบ่งทางทิศใด จากไหนถึงไหน มีระยะกว้างยาวประมาณเท่าใด และให้แสดงรูปแผนที่โดยประมาณไว้หลังคำขอ หรือหลังบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แล้วให้ผู้ขอรับรองไว้ด้วยการเขียนแผนที่ประกอบเรื่องถ้าข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปก็ให้เขียนเพิ่มเติมด้วย

ในการรังวัดที่ดินซึ่งเป็นแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสองที่ได้ทำการรังวัดใหม่และมีหลักฐานแผนที่แล้ว ก่อนจะมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ว่าได้ทำไว้ถูกต้องตามหลักวิชาหรือไม่ ให้สอบถามผู้ขอว่าหลักเขตเก่าเฉพาะด้านที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกยังมีอยู่ และสภาพที่ดินสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้หรือไม่ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่ปัจจุบันสามารถวัดระยะเส้นทแยงมุมตามระยะเดิมได้หรือไม่ ถ้าไม่สามารถดำเนินการได้ให้มีหนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินรอบแปลง

ถ้าหลักฐานแผนที่เดิมได้ทำไว้ถูกต้องตามหลักวิชา และสามารถทำการรังวัดตรวจสอบรายการรังวัดเดิมได้ ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่เท่านั้น ถ้าหลักเขตเก่าหาย ให้ผู้ขอนำชี้เขต ถ้าถูกต้องตรงกับหลักฐานแผนที่เดิมให้ปักหลักเขตใหม่แทน แล้วมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบ ตามแบบ ท.ด. 38 ก.

ในการรังวัดแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ เมื่อข้างเคียงมาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตไว้ครั้งหนึ่งแล้ว ถ้าจะปักหลักเขตแบ่งแยกเป็นหลักเขต ON-LINE โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวเขต ไม่ต้องเรียกข้างเคียงด้านที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกมาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตอีก แต่เมื่อได้ปักหลักเขตแล้วต้องมีหนังสือแจ้งข้างเคียงด้านที่ปักหลักเขตให้ทราบ ตามแบบ ท.ด. 38 ข. การรายงานขอแก้ไขข้างเคียงให้รายงานเฉพาะด้านที่ดินติดกับเขตแบ่งแยกที่มีการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น ส่วนด้านอื่น ๆ ให้ถือตามเดิม

#### **6. การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง**

การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรมที่ดินได้กำหนดให้งานรังวัด (ปัจจุบันคือฝ่ายรังวัด) เป็นผู้สอบถามครั้งแรก เมื่อทำการรังวัดที่ดินแปลงนั้นเสร็จจากท้องที่เพียงครั้งเดียว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 7322 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2524 สำหรับหนังสือสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ดำเนินการภายใน 7 วันนับแต่วันทำการรังวัดเสร็จ ส่วนกรณีที่ต้องมีแผนที่ประกอบการสอบถามให้ดำเนินการภายใน 3 วัน นับจากวันที่ลงที่หมายแผนที่เสร็จ หรือได้มีการส่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดไปแล้ว ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 06313 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2537 ทั้งนี้ เมื่อฝ่ายรังวัดได้ทำหนังสือสอบถามครั้งแรก พร้อมทั้งผู้ทำการรังวัดเสนอเรื่องเพื่อเบิกถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดเสร็จแล้ว แม้จะยังไม่ครบกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งก็ให้ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องไว้เพื่อดำเนินการต่อไป ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0712.1/ว 22952 ลงวันที่ 14 ตุลาคม 2526

ซึ่งต่อมาได้กำหนดเรื่องการสอบถามข้างเคียงไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ขั้นตอนการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติอำนาจความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 กำหนดให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดสอบถามไปภายใน 7 วัน นับแต่วันรังวัดเสร็จ เว้นแต่กรณีที่ต้องมีแผนที่ประกอบการสอบถามให้สอบถามภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันส่งถอนจ่าย และส่งเรื่องรังวัดภายในระยะเวลา 30 วันนับจากวันทำการรังวัดวันแรก

ในการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินถ้ารูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม หลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง ถ้ามีการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเก่าที่สูญหายหรือปักหลักเขตที่ดินแบ่งแยกบนแนวเขตโฉนดที่ดินเดิม (หลักเขต ON-LINE) หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องในการปักหลักเขตที่ดินไม่มาระวางชี้แนวเขต ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นทราบ ตามแบบ ท.ด. 38 ค ตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ในกรณีที่หลักฐานแผนที่เดิมไม่มี หรือสูญหาย เมื่อทำการรังวัดแล้วนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแผนที่ในโฉนด

ที่ดินได้เท่ากัน จะถือปฏิบัติตามนัยหนังสือดังกล่าวไม่ได้ การที่จะพิจารณาดำเนินการตามหนังสือดังกล่าวได้นั้น ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว06377 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2537 ได้กำหนดให้มืองค์ประกอบ ดังนี้ คือ

- ที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดต้องมีหลักฐานแผนที่เดิม เช่น ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณเนื้อที่ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ตามหลักวิชาการ และสามารถหาตำแหน่งของที่ดินได้ถูกต้องตรงกับหลักฐานแผนที่เดิม

- เมื่อนำรายการรังวัดใหม่มาลงที่หมายแผนที่ด้วยมาตราส่วนเดียวกันกับรูปแผนที่เดิม รูปแผนที่ที่รังวัดใหม่ต้องเท่ากับรูปแผนที่เดิม

- เมื่อนำรายการรังวัดใหม่มาคำนวณหาเนื้อที่ ต้องได้เนื้อที่เท่ากับเนื้อที่เดิม ดังนั้น กรณีที่ไม่มีหลักฐานแผนที่เดิม หรือหลักฐานการรังวัดสูญหาย จะปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ไม่ได้

กรณีการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง โดยระบบ RTK GNSS Network ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัด โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. 2562

ข้อ 15 กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสองและไม่ได้ทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์มาก่อน ให้ดำเนินการดังนี้

(1) การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เพื่อให้ประวางชี้แนวเขตในวันทำการรังวัด เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้ว หากผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมหรือแตกต่างจากเดิม เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบทุกด้าน” ... ฯลฯ

วรรคสอง หากเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2565

ข้อ 16 กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมได้ทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ไว้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ ถ้าผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่ในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวางชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม หรือมาแต่ไม่ลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้มีหนังสือแจ้งเรื่องการปักหลักเขตที่ดิน (ท.ด. 38 ค) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นทราบ เว้นแต่การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่ผู้ขอรังวัดรับรองว่าขอแบ่งทางทิศใด ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว

(2) การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เมื่อทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จแล้วในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ให้รายงานว่า ใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบ ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบ ให้ดำเนินการตามระเบียบฯ ข้อ 15 วรรคสอง

ในทางปฏิบัติตามข้อ 15 (1) หากผลการรังวัดได้เนื้อที่เท่าเดิม และได้สร้างรูปแผนที่ตาม การรังวัดใหม่ โดยย่อหรือขยายรูปแผนที่ให้มีมาตราส่วนเหมาะสมกับแบบพิมพ์ ทำให้รูปแผนที่คลาดเคลื่อน จากเดิม ให้ดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตในการรังวัดสอบเขต โฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน เฉพาะราย พ.ศ. 2565 การรายงานการรังวัดให้เสนอความเห็น “เห็นควรสั่งแก้ไขรูปแผนที่ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และใช้เนื้อที่เดิมดำเนินการ”

**7. การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ** ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1304/2542 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2542

1. การรังวัดแบ่งแยก รวม หรือสอบเขตโฉนดที่ดิน และการแบ่งแยก รวม หรือตรวจสอบเนื้อที่ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา และ เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการ มิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัด หรือมาแต่ ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการให้ถือปฏิบัติตามมาตรา 69 ทวิ วรรคสามแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต ในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวล กฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการ รังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2565

2. การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อ ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษาและ เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัด หรือมาแต่ ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการให้ถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

2.1 การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 59 ตรี แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักฐาน ส.ค. 1 และปรากฏว่าเนื้อที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตาม ส.ค. 1 ให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการ ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ 9

2.2 การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นอกเหนือจากข้อ 2.1 ถ้า เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่มาชี้และรับรองแนวเขตในวันทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำ ประโยชน์ หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปอีกครั้งหนึ่ง ภายใน 7 วัน นับแต่วันทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จโดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นไปตรวจสอบแนวเขตและหลักเขตที่ดินที่ปักไว้ว่า รุกกล้าที่ดินที่ตนมีหน้าที่ดูแลรักษาหรือไม่ โดยขอให้ตอบให้ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง และให้แจ้งไปด้วยว่า ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและการปักหลักเขตที่ดิน รายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป หากเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่ตอบให้ทราบภายใน กำหนด ให้เจ้าของที่ดินรับรองว่ามีได้นำรังวัดรุกกล้าเขต ที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) ตามระเบียบ โดย เขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่า เป็นที่ดินประเภทใด ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้แนวเขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงรับรองเขตในใบไต่สวน (น.ส. 5) หรือในแบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (น.ส. 1 ก., น.ส. 1 ค.) ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงว่า ข้างเคียงเป็นที่ดินประเภทใด ได้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลรักษาให้ประวังชี้และ

ตรวจสอบแนวเขตที่ดินแล้ว แต่ไม่ดำเนินการ เจ้าของที่ดินได้รับรองเขตไว้แล้ว ใช้ข้างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ลงลายชื่อกำกับข้อความไว้ด้วย

### **8. การสอบผู้ปกครองท้องที่ก่อนออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน**

หนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0719/ว 525 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2542 วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

1. การออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้วแต่กรณี มีหนังสือแจ้งให้นายอำเภอท้องที่ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ออกไปร่วมเป็นพยานและ ตรวจสอบที่ดินที่ขออนุญาตที่ดิน ว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่า ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร เว้นแต่การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน น.ส. 3 ก. ไม่ต้องแจ้งให้นายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินแต่อย่างใด

2. การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. 3 ก. หรือ น.ส. 3 ข. ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ออก ให้แจ้งนายอำเภอท้องที่หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินตามนัยที่กล่าวมาแล้วในข้อ 1 ด้วย

ในกรณีที่ที่ดินที่ขออนุญาตที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีแนวเขตติดต่อกับที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งนายอำเภอท้องที่ เป็นผู้ดูแลรักษา ถ้าได้ออกไปตรวจสอบในวันที่ทำการรังวัด ก็ให้ตรวจชี้และรับรองแนวเขตที่สาธารณประโยชน์นั้นด้วย

### **9. การลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน**

การลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554 กำหนดให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นผู้ลงชื่อ หากที่ดินแปลงใดมีชื่อหลายคน คนหนึ่งคนใดจะเป็นผู้ลงชื่อก็ได้

ถ้าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาย ให้ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม หรือผู้จัดการมรดกแล้วแต่กรณี เป็นผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน โดยบันทึกถ้อยคำด้วยแบบพิมพ์ ท.ด. 16 ว่า ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตายเมื่อใด ที่ดินแปลงนี้มีผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรม หรือผู้จัดการมรดกหรือไม่ ใครเป็นทายาทโดยธรรม ซึ่งครอบครองทำประโยชน์อยู่

หากผู้ครอบครองที่ดินมิได้เป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และอ้างว่าตนเองครอบครองทำประโยชน์อยู่โดยการได้มาในกรณีอื่น ให้บันทึกถ้อยคำด้วยแบบพิมพ์ ท.ด. 16 ว่าได้ครอบครองที่ดินมาอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด มิได้เป็นผู้ครอบครองแทนผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่ครอบครองเพื่อตนเอง แล้วให้ผู้อ้างการครอบครองระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

ถ้าเป็นผู้ครอบครองที่ดินแทนผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่มิได้รับมอบหมายให้ระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินแทนเป็นหนังสือ ห้ามมิให้ผู้ครอบครองแทนระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

กรณีที่ดินข้างเคียงได้มีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือมีโฉนดที่ดินแล้วแต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้ไประวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน (ท.ด. 38) แล้ว ให้เจ้าของที่ดินลงชื่อรับรองว่า มิได้นำรังวัดรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) ตามระเบียบ แล้วเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงต่อท้ายเลขที่ดินว่า นายหรือนาง.....ไม่มานำชี้เขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตในใบไต่สวน (น.ส. 5) หรือในแบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (น.ส. 1) ให้เขียนเลขที่ดินแปลงข้างเคียง แล้ว

บรรยายด้วยหมึกสีแดงต่อท้ายเลขที่ดินว่า ข้างเคียงแปลงนี้มีหนังสือแจ้งให้ประวัชชีแนวเขตที่ดินแล้วไม่มา ผู้นำได้รับรองเขตไว้แล้ว ให้ข้างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ลงลายมือชื่อกำกับข้อความดังกล่าวไว้ด้วย

กรณีไม่อาจตรวจสอบได้ว่า ที่ดินข้างเคียงมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทใด และเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาประวัชชีและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ให้เขียนข้างเคียงว่า “ที่มีการครอบครอง” แล้วเขียนชื่อตัวและชื่อสกุลผู้ครอบครองต่อท้าย และให้สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียง และพยานอย่างน้อยสองคน เพื่อทราบว่าเป็นที่ดินที่บุคคลใดใช้สิทธิครอบครองอยู่ สภาพที่ดินเป็นที่ดินที่มีผู้ครอบครองทำประโยชน์อย่างไร แล้วบรรยายข้อความด้วยหมึกสีแดงไว้ในช่องข้างเคียงของใบไตสวน (น.ส. 5) หรือแบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (น.ส. 1) ในแต่ละกรณี ดังต่อไปนี้

- ถ้าผู้ปกครองท้องที่มาให้เขียนว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาประวัชชีและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ได้บันทึกผู้ปกครองท้องที่ไว้ในเรื่องแล้ว

- ถ้าผู้ปกครองท้องที่ไม่มาให้เขียนว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาประวัชชีและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ได้บันทึกเจ้าของที่ดินกับข้างเคียงอื่นไว้ในเรื่องแล้ว

- ให้ข้างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ ลงชื่อกำกับไว้ท้ายข้อความ

- ให้เจ้าของที่ดินลงชื่อรับรองว่า มิได้นำรังวัดรุกล้ำแนวเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) และเขียนด้วยหมึกสีแดงต่อท้ายว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียง เลขที่.....นายหรือนาง.....ไม่มาประวัชชีและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินในภายหลัง ให้บันทึกถ้อยคำรับรองเขตที่ดินรวมเรื่องไว้ โดยไม่ต้องลงชื่อรับรองในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียง และให้บรรยายข้อความในช่องข้างเคียงที่มีได้มาประวัชชีแนวเขตที่ดินเพิ่มเติมว่า.....(ชื่อเจ้าของที่ดิน) ได้รับรองเขตที่ดินตามบันทึกลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... พร้อมกับลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้บันทึกกำกับไว้

กรณีที่ได้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองเขตแล้วแต่ไม่อาจติดต่อได้ ต่อมาพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบที่อยู่ใหม่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงจากนายทะเบียนท้องถิ่น พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการตามบทบัญญัติมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวงการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวัชชีแนวเขตในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. 2565) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงในการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2565 พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกผู้ขอมาตรวจรังวัดตรวจสอบใหม่ไม่ได้ เนื่องจากไม่มีระเบียบกฎหมายใดให้อำนาจไว้ ซึ่งการเรียกผู้ขอมาตรวจรังวัดตรวจสอบใหม่ ถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 กล่าวคือ ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อสิทธิเสรีภาพหรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจไว้ และจะต้องกระทำการดังกล่าวในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0706/ว 21037 ลงวันที่ 10 กรกฎาคม 2543 เรื่อง การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินหรือคัดค้านการรังวัด

## หมวด 6 การรังวัดเฉพาะราย

“การรังวัดเฉพาะราย” หมายถึง การรังวัด หรือการทำแผนที่ หรือการระบุตำแหน่ง หรือขอบเขตของแปลงที่ดินไม่ว่าที่ดินนั้นจะมีเอกสารสิทธิในที่ดินหรือไม่ แต่ได้ดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน หรือโดยเจ้าหน้าที่จากทางส่วนกลาง ซึ่งได้ทำการภายใต้อำนาจแห่งระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

“นายช่างรังวัด” มีภารกิจหลักในการรังวัดทำแผนที่และตรวจสอบตำแหน่งของพื้นที่ รวมถึงขอบเขตของเอกสารสิทธิที่ดินทุกประเภท ในส่วนของการปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะรายส่วนใหญ่เป็นภารกิจ ซึ่งดำเนินการโดยนายช่างรังวัดในสำนักงานที่ดิน มีลักษณะเป็นคำขอ คำร้อง หรือหนังสือราชการ จากผู้มีสิทธิ หรือมีอำนาจที่ได้รับการรับรองตามกฎหมาย ดังนั้น ประเภทของการรังวัดเฉพาะรายจึงมีหลากหลาย เนื่องจากลักษณะของที่ดินที่จะต้องออกทำการรังวัดมีหลายประเภท แยกหลัก ๆ ได้ดังนี้

1. ที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
  - 1.1 โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”
  - 1.2 ตราจอง
  - 1.3 หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (นส. 3 ก, นส. 3 ข, นส. 3)
  - 1.4 ใบจอง (นส. 2)
2. ที่ดินซึ่งไม่มีเอกสารสิทธิในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
  - 2.1 แบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1)
  - 2.2 หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตนิคมสร้างตนเอง (น.ค. 3)
  - 2.3 หนังสือแสดงการทำประโยชน์ซึ่งออกให้ในนิคมสหกรณ์ (ก.ส.น. 5)
  - 2.4 ที่ดินสาธารณประโยชน์ (มีหรือไม่มี น.ส.ล.)
  - 2.5 ที่ราชพัสดุ
  - 2.6 ที่ดินไม่มีหลักฐาน

เนื่องจากประเภทของการรังวัดและลักษณะของเอกสารสิทธิในที่ดินมีความแตกต่างหลากหลาย ประกอบกับเอกสารสิทธิในที่ดินแต่ละประเภทมีเทคนิควิธีการในการรังวัดและตรวจสอบตำแหน่งที่แตกต่างกัน จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่นายช่างรังวัดจะต้องศึกษา เรียนรู้ และทำความเข้าใจถึงเทคนิค วิธีการ รวมถึงเครื่องมือ และการอ่านแปล ตีความข้อมูลเอกสารรวมถึงหลักฐานแผนที่ของเอกสารสิทธิที่ดินทุกประเภท เพื่อใช้ประกอบในการตัดสินใจและถ่ายถอดตำแหน่งของแนวเขตที่ดินจากข้อมูลซึ่งปรากฏในเอกสารลงสู่ตำแหน่งในพื้นที่ได้อย่างถูกต้อง เพื่อเสริมสร้างความเชื่อมั่น ศรัทธา ให้แก่ประชาชนและสร้างความมั่นคงในการถือครองเอกสารสิทธิ ซึ่งรัฐเป็นผู้ออก

ในการรังวัดเฉพาะราย ภารกิจหลักของนายช่างผู้ได้รับมอบหมายให้ออกทำการรังวัด สามารถแยกได้เป็น 3 กระบวนการหลัก ได้แก่

1. กระบวนการเตรียมการก่อนออกทำการรังวัด
2. กระบวนการซึ่งต้องดำเนินการในวันทำการรังวัด
3. กระบวนการซึ่งต้องดำเนินการภายหลังจากทำการรังวัดในพื้นที่แล้ว

ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม เกี่ยวกับระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดเฉพาะราย ได้จากเว็บไซต์ค้นหาระเบียบฯ ที่ <https://sites.google.com/view/webfindreg/home>

## 1. การรังวัดและการปักหลักเขต

### 1.1 การรังวัด

การรังวัดเป็นศาสตร์แขนงหนึ่งที่ว่าด้วยการหาความสัมพันธ์ของตำแหน่งสิ่งต่าง ๆ บนพื้นผิวพิภพ ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้บัญญัติไว้ในบทวิเคราะห์ศัพท์มาตรา 1 ว่า การรังวัดหมายความว่า การรังวัดปักเขตและทำเขต จดหรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

เมื่อวิเคราะห์ถ้อยคำที่กฎหมายบัญญัติไว้ จะเห็นว่า การรังวัดตามนัยนี้ หมายถึง การรังวัดปักหลักเขต การรังวัดเพื่อหาแนวเขตที่ดิน การรังวัดหาที่ดินตั้งอยู่ และการรังวัดเพื่อหาเนื้อที่ของที่ดิน วิธีการรังวัดดังกล่าว กระทำด้วยการจดหรือคำนวณอย่างใดอย่างหนึ่ง ซึ่งพออธิบายความหมาย ได้ดังนี้ คือ

1. การรังวัดปักหลักเขต เป็นกระบวนการทำงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ร่วมกับเจ้าของที่ดิน ผู้ซึ่งได้ยื่นคำขอรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ก่อนที่จะปักหลักเขตแต่ละครั้งนั้น จะต้องทำการรังวัดตรวจสอบสิทธิของผู้ครอบครองที่ดินเสียก่อนว่า มีอยู่แค่ไหนเพียงใด โดยพิจารณาจากหลักฐานต่าง ๆ เช่น หนังสือแจ้งสิทธิการครอบครอง (ส.ค. 1) ใบจอง (น.ส. 2) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3) และโฉนดที่ดิน รวมถึงสภาพที่ดินในขณะทำการรังวัด เช่น รั้ว คั่นนา และวัตถุถาวรอื่น ๆ อันเป็นเครื่องหมายแสดงเขตการครอบครอง การใช้หลักเขตก็ต้องใช้หลักเขตที่ทางราชการจัดทำขึ้น จะใช้หลักไม้หรือวัตถุอย่างอื่นนอกจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ไม่ได้

2. การทำเขต ได้แก่ การรังวัดแสดงแนวเขตของที่ดินที่เป็นจริง เช่น ตอนใดคอดโค้ง ตอนใดเป็นเส้นตรง ก็ให้ทำเขตไว้ให้ปรากฏในแผนที่

3. การใช้เครื่องมือในการรังวัด กฎหมายใช้คำว่า “จด” หรือ “คำนวณ” ซึ่งหมายความว่า ในการรังวัดนั้น มิได้หมายความว่าเฉพาะการใช้เครื่องมือวัดระยะเพียงอย่างเดียว จะใช้เครื่องมือในการรังวัดอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อให้สามารถหาแนวเขตของที่ดินและอื่น ๆ ก็ได้ทั้งสิ้น เช่น การใช้กล้องธิโอโดไลท์เพื่อรังวัดมุม หรือการใช้เครื่องมือโดยวิธีรูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

4. การรังวัดเพื่อให้ทราบที่ตั้งของที่ดิน ได้แก่ การทำการรังวัดวางมุมหลักฐานเพื่อการแผนที่ แบ่งบริเวณที่ทำการรังวัดออกเป็นระวาง ซึ่งก็เท่ากับทำให้ทราบว่าที่ดินแปลงใดอยู่ส่วนไหนของท้องที่นั้น ๆ

5. การรังวัดหาแนวเขตและเนื้อที่ของที่ดิน การใช้เครื่องมือในการรังวัด วิธีการรังวัดจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) และกฎกระทรวงฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

### 1.2 การปักหลักเขตที่ดิน

หลักเขตที่ดินสำหรับปักหมายเขตเกี่ยวกับที่ดินให้ใช้หลักเขตที่กรมที่ดินทำขึ้นตามกฎหมายหรือหลักเขตที่กรมที่ดินอนุมัติให้หน่วยราชการอื่นจัดทำขึ้น เพื่อใช้ปักหลักหมายเลขที่ดินของหน่วยราชการนั้น ซึ่งมีอยู่ 2 ชนิด คือ

1. หลักเขตคอนกรีต มีลักษณะเป็นแท่งคอนกรีตรูปทรงกระบอกตัดยาว 30 ซม. พื้นหน้าตัดด้านบน มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 8 เซนติเมตร ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 03795 ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2544

2. หลักเขตโลหะ (ข.ท.ด) ตามรูปแบบที่กรมที่ดินกำหนดไว้ในคำสั่งที่ 1383/2504 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2504 มีลักษณะเป็นแผ่นโลหะพื้นด้านบนราบเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส ด้านละ 3 ซม. หนาไม่น้อยกว่า 1.5 มม. มีแกนเหล็กขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 มม. ความยาวประมาณ 5.8 ซม. ปลายงอ มีจุด

ศูนย์กลางหลัก เป็นหมายเลขที่ดินข้าง ๆ จุดศูนย์กลางมีอักษรกำกับหมายเลข 1 ตัว ซึ่งจะเริ่มด้วยอักษร ก. ถึง ฮ. เมื่อหมดตัวอักษรแล้วให้เริ่มต้นใหม่ด้วยอักษร ก. 1 ต่อไปเป็นลำดับ ๆ ใต้จุด ซึ่งกำหนดจำนวนไว้ 4 ตำแหน่ง ตั้งแต่ 0001 – 9999 (เลขอารบิก) มีอักษรย่อ ข.ท.ด. มาจากคำว่า “หลักเขตที่ดิน” เนือจุดศูนย์กลาง

ส่วนหลักเขตที่กรมที่ดินอนุมัติให้หน่วยราชการอื่นจัดทำขึ้นเพื่อใช้ปกหลักหมายเลขที่ดินของหน่วยราชการนั้น ซึ่งกรมที่ดินได้อนุมัติให้กรมชลประทานผลิตใช้ในราชการได้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0711/16099 ลงวันที่ 9 กรกฎาคม 2529 ดังนั้น ในกรณีที่มีหลักเขตชลประทานปักไว้ในที่ดินแล้ว ไม่ต้องทำการปักหลักเขตที่ดินควบคู่ไปกับหลักเขตชลประทานอีก กล่าวคือ ให้ใช้หลักเขตของกรมชลประทานตามที่ดินที่ได้อนุมัติให้กรมชลประทานผลิตใช้ในราชการได้เป็นหลักเขตที่ดินได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0712/11092 ลงวันที่ 3 มิถุนายน 2530 เรื่อง ขอใช้เลขหลักเขตที่ดินไว้บนกิ่งกลางหลักเขตชลประทาน)

#### วิธีการปักหลักเขตที่ดิน

1. หลักเขตที่ดินตามแบบที่กำหนดไว้ใช้สำหรับปักหมายเลขที่ดินเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง มี 2 ชนิด คือ

1.1 หลักเขตคอนกรีต โดยทั่วไปใช้สำหรับปักหมายเลขที่ดินที่เป็นพื้นดิน เมื่อปักแล้ว ต้องกลบอัดดินโดยรอบให้แน่น

1.2 หลักเขตโลหะ ใช้สำหรับปักหมายเลขที่ดินบนพื้นที่ที่ไม่สามารถปักหลักเขตคอนกรีตได้ เมื่อปักแล้วต้องเหยียดด้วยซีเมนต์และรองจนกว่าซีเมนต์จะแข็งตัว

การปักหลักเขตที่ดิน ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเลขที่ดิน พ.ศ. 2527 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2530 ได้กำหนดเรื่อง การปักหลักหมายเลขที่ดินต้องปักให้หัวหลักเสมอพื้นดิน หรือพื้นสิ่งก่อสร้าง (ปักลึกในแนวตั้ง) เว้นแต่หลักเขตที่ดินที่กรมที่ดินได้อนุมัติให้หน่วยราชการอื่นจัดทำขึ้น ให้ปักตามหลักเกณฑ์ที่กรมที่ดินกำหนด โดยถือจุดกึ่งกลางหัวหลักเขตเป็นที่หมายเขตที่ดิน สำหรับพื้นดินทั่วไปให้ใช้หลักคอนกรีต ถ้ามีสิ่งก่อสร้างถาวรอันเหมาะสมที่จะปักหลักโลหะจึงให้ใช้หลักโลหะ

2. มุมเขตที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตกลงชี้เขตแล้ว และยังไม่เคยปักหลักเขตที่ดินมาก่อน ให้ปักหลักเขตที่ดินไว้ทุกมุมเขต แต่ถ้าเคยปักหลักเขตที่ดินมาก่อน แต่เป็นหลักไม้หรือหลักเขตที่ดินหาย ให้ปักหลักเขตที่ดินใหม่แทน ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะหล่อคอนกรีตหุ้มฐานหลักเขตให้มั่นคงถาวรก็ทำได้ แต่ต้องทำให้เสร็จในขณะที่ปักหลักเขตนั้น

- ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินจัดการปักหลักเขตต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด

- เมื่อผู้xorังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงชี้เขตที่ดินแล้ว ต้องปักหลักเขตไว้ทุกมุมเขต เว้นแต่มีหลักเขตเดิมอยู่แล้ว

- มุมเขตที่ดินของแปลงข้างเคียงต่อแปลงข้างเคียง ซึ่งติดต่อกับแนวเขตของแปลงที่ทำการรังวัดที่เป็นเส้นตรง ถ้าไม่มีหลักเขตที่ดินปักอยู่เดิม ควรให้ผู้xorังวัดจัดการปักหลักเขตนั้นด้วย ในเมื่อผู้มีส่วนได้เสียกับมุมเขตที่ปักหลักนี้ตกลงยินยอมกัน (หากมุมเขตที่ดินของแปลงข้างเคียงต่อแปลงข้างเคียงซึ่งติดต่อกับแนวเขตของแปลงที่ทำการรังวัดที่เป็นเส้นตรง ไม่สามารถตกลงแนวเขตที่ดินกันได้ ให้แจ้งคูกรณีทราบ ว่า กรณีนี้ไม่สามารถปักหลักเขตที่ดินตรงมุมเขตที่ดินของคูกรณีได้ เพราะเป็นเรื่องพิพาทเฉพาะแนวเขตที่ดินของคูกรณี มุมเขตที่ดินของคูกรณีไม่ส่งผลกระทบต่อรูปแผนที่และเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการรังวัด และคูกรณีต้องไปใช้สิทธิ์ทางศาล แจ้งให้คูกรณีและผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ จัดทำเป็นบันทึกไว้เป็นหลักฐานและให้ขีดเขตแยกไว้ โดยไม่ต้องแสดงสัญลักษณ์รูปหลักเขตและหมายเลขหลักเขตไว้ในรูปแผนที่)

มุมเขตที่ดิน หมายถึง แนวเขตตั้งแต่สองด้านขึ้นไปรวมบรรจบกัน

กรณีมีการคัดค้านแนวเขตที่ดิน มุมเขตที่ดินเฉพาะด้านที่คัดค้านยังไม่เกิดขึ้น การปักหลักให้ถือปฏิบัติตามนัยระเบียบการรังวัดและทำแผนที่ ที่เกี่ยวกับหอทะเบียนที่ดินและกองออกโฉนด พ.ศ. 2463 ข้อ 14 ถ้าที่ดินแปลงนั้นมิผู้ตั้งวิวาทเฉพาะบางด้าน ในด้านที่วิวาทนั้น ยังไม่ควรปักหลักคอนกรีตแต่ต้องปักหลักไม้ไว้

### 3. แนวเขตที่ดินเป็นเส้นโค้ง ให้พิจารณาปักหลักเขต ดังนี้

3.1 แนวเขตที่ดินด้านหนึ่งด้านใดเป็นเส้นโค้งไม่เป็นมุม ให้พิจารณาปักหลักเขตตรงที่เส้นเขต เปลี่ยนทิศทางมีระยะยาวและลักษณะใกล้เคียงจะเป็นมุมตามสมควร เมื่อปักหลักเขตเสร็จแล้ว ต้องรังวัดทำแผนที่แนวเขตเส้นโค้งให้ถูกต้องตามสภาพของที่ดิน

3.2 แนวเขตที่ดินเป็นเส้นคดไปคดมาเล็กน้อย ๆ ในระหว่างเอกชนด้วยกัน ให้ชี้แจงแก่เจ้าของที่ดินที่มีแนวเขตติดต่อกันทุกฝ่าย ทำความตกลงกำหนดเขตกันเสียใหม่ เพื่อให้แนวเขตเป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกัน เมื่อตกลงกันแล้ว ให้ปักหลักเขตตรงที่เป็นมุมทุกแห่ง

การเปลี่ยนเส้นเขตที่ดินจากเส้นคดไปคดมาให้เป็นเส้นตรงดังกล่าวในวรรคแรก ในกรณีที่ดินมีโฉนดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ที่จะตกเป็นของแต่ละฝ่ายไม่แตกต่างกันมาก จนทำให้เห็นว่าการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงการแบ่งแยก ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้ มิฉะนั้น ให้เจ้าของที่ดินดำเนินการให้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายเสียก่อน แล้วจึงรังวัดต่อไป

4. มุมเขตที่ดินมุมใดปักหลักเขตที่ดินไม่ได้ หรือปักได้แต่ไม่ถาวร เพราะมุมเขตที่ดินอยู่ริมหรือในน้ำ หรือสภาพที่ดินมีสิ่งกีดขวาง เช่น ต้นไม้ หรือสิ่งก่อสร้าง เป็นต้น ให้ใช้หลักเขตที่ดินปักหลักพยานไว้ในแปลงที่ทำการรังวัดแล้วแต่กรณี ดังต่อไปนี้

4.1 มุมที่จะปักหลักเขต ถ้าแนวเขตด้านหนึ่งด้านใดอยู่บนพื้นดินและเป็นเส้นตรง ให้ปักหลักพยานบนเส้นตรงนั้นใกล้กับมุมที่ปักหลักเขตไม่ได้

4.2 ถ้าแนวเขตดังกล่าวในข้อ 4.1 เป็นเส้นโค้ง ให้ปักหลักพยานบนแนวเขตหนึ่งหลัก และหลักพยานอีกหนึ่งหลัก ให้เป็นเส้นตรงไปยังมุมเขตบังกันทั้งสามจุด

4.3 กรณีจะปักหลักพยานตาม 4.1 และ 4.2 ไม่ได้ ให้ปักหลักพยานไว้อย่างน้อยสองหลัก ใกล้มุมเขต และวัดระยะสัดเป็นรูปสามเหลี่ยม

4.4 ในการรังวัดแบ่งแยก หลักพยานที่จะปักจะเลือกในแปลงคงเหลือหรือแปลงแยกไปได้ และในกรณีแปลงข้างเคียงมีหลักพยานอยู่แล้ว จะไม่ปักหลักพยานในแปลงที่ทำการรังวัดอีกก็ได้

4.5 เมื่อปักหลักพยานไว้แล้ว ให้วัดระยะจากหลักพยานนั้นไปยังมุมเขต แสดงตำแหน่งหลักพยาน ระยะ และเขียนคำว่า “หลักพยาน” ไว้ในแผนที่ และให้บันทึกการปักหลักตรงมุมเขตไม่ได้เพราะเหตุใด ได้ปักหลักพยานหมายเลขที่เท่าใด มีระยะจากหลักพยานถึงมุมเขตเท่าใด ให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียง หรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในเรื่องด้วย

ห้ามมิให้ทำการทำการรังวัดปักเสาคอนกรีต หรือตอม่อไว้ตรงมุมเขตที่ดินที่มีลักษณะเป็นร่องสวนคล้ายลำกระโดง โดยหล่อคอนกรีตหุ้มฐานหลักเขตไว้บนเสาคอนกรีตหรือตอม่อดังกล่าว มุมเขตที่ดินมุมใด ปักหลักเขตที่ดินไม่ได้ให้ปักหลักพยาน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 25762 ลงวันที่ 14 กันยายน 2555 เรื่อง ซ่อมความเข้าใจในการปักหลักเขตที่ดิน

5. ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินมีความจำเป็นจะขอทำลาย ดัดแปลง เคลื่อนย้ายถอดถอนหลักหมายเขตที่ดินในที่ดินแปลงใด ให้ยื่นคำร้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามมาตรา 67 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยชี้แจงความจำเป็นพร้อมด้วยแผนที่ประมาณแสดงกิจการที่จะกระทำ และที่ตั้งหมายเขตที่ดินที่ขออนุญาต และให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

5.1 ในกรณีทำลายหรือก่อสร้างทับหลักเขตที่ดิน ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า สมควรจะทำหลักฐานหรือหลักพยานไว้ ก็ให้ดำเนินการทำหลักพยานได้

5.2 ในกรณีตัดแปลง เคลื่อนย้าย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดช่างรังวัดออกไปดำเนินการแล้วแต่กรณี

5.3 ในกรณีถอนหลักเขตที่ดิน ก่อนที่จะดำเนินการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดช่างรังวัดออกไปพิจารณาทำเครื่องหมายชั่วคราวให้เพียงพอแก่การที่จะปักหลักหมายเขตที่ดินใหม่ให้ตรงจุดเดิมตามหลักวิชา และเมื่อจะทำการปักหลักเขตที่ดินลงตามเดิม ผู้ขออนุญาตจะต้องมาแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการนัดหมายให้ช่างรังวัดไปดำเนินการ

5.4 ในกรณีเคลื่อนย้าย หรือในกรณีที่ได้อุดถอนหลักเขตที่ดินแล้วไม่อาจปักหลักเขตให้ตรงจุดเดิมได้ หรือปักได้แต่ไม่ถาวร ก็ให้นำวิธีการปักหลักพยานมาใช้โดยอนุโลม

5.5 ในการดำเนินการตามที่ขออนุญาตแต่ละคราว ให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องไปดูเขต และให้ช่างรังวัดทำบันทึกให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับทราบแล้วให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

5.6 ให้ช่างรังวัดแสดงวิธีการรังวัดตามข้อ 5.1, 5.2 และ 5.3 ไว้เป็นหลักฐานรวมไว้กับแผนที่ต้นร่างเฉพาะแปลง

6. ในกรณีที่ปรากฏว่าหลักเขตที่ดินที่ปักไว้แล้วคลาดเคลื่อนจากตำแหน่งเดิม ไม่ตรงตามตำแหน่งในแผนที่ ให้ทำการรังวัดตรวจสอบตำแหน่งที่ถูกต้อง แล้วแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบ หากทุกฝ่ายให้ความยินยอมให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วเลื่อนหลักเขตที่ดินนั้นมาไว้ที่เดิม หรือปักหลักเขตใหม่แทนหลักเขตเดิมแล้วแต่กรณี แต่ถ้าฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ยินยอมให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามความประสงค์ของคู่กรณี หรือทำแผนที่แสดงรายละเอียดประกอบการรายงานข้อเท็จจริงต่อไป

7. การยกเลิกค่าขอรังวัดด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้ขอมีหน้าที่ต้องถอนหลักเขตที่ปักใหม่ไว้ส่งคืน และแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบด้วย

8. ที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดทางบกหรือทางน้ำสาธารณประโยชน์ เช่น ทาง ถนน ลำราง เป็นต้น ถ้าสามารถจะทำการรังวัดแสดงสภาพที่สาธารณประโยชน์ให้เต็มทั้ง 2 ด้าน ต้องทำการรังวัดมาด้วย และต้องวัดระยะความกว้างของทางถนน คลอง ลำกระโดง จากหลักเขตที่ดินแปลงที่ขอรังวัดถึงแนวเขตทางบกหรือทางน้ำสาธารณประโยชน์ฝั่งตรงข้าม โดยให้แสดงระยะที่วัดมาไว้ในต้นร่างแผนที่ และรายงานการรังวัด พร้อมทั้งแจ้งผู้ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ทราบ และบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 31316 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2540 ระยะที่แสดงไว้ในต้นร่างแผนที่และบันทึกถ้อยคำควรแสดงตัวเลขโดยประมาณ ตามสภาพของสาธารณประโยชน์แต่ละประเภท เช่น ลำรางฯ กว้างประมาณ 6 – 8 เมตร เป็นต้น

9. เมื่อทำการปักหลักเขตในที่ดินเสร็จแล้ว ต้องวัดระยะจากมุมเขตถึงมุมเขตตามลำดับโดยรอบที่ดินแปลงนั้น ถ้าวัดระยะไม่ได้ต้องหมายเหตุไว้ในรายการรังวัด

10. การปักหลักเขตที่ดินในกรณีมีผู้คัดค้านสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการ ดังนี้

10.1 ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ถ้ามีผู้คัดค้านสิทธิในที่ดินทั้งแปลงและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่คัดค้านแนวเขต ให้ปักหลักเขตที่ดินรอบแปลงที่ขอออกโฉนดที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้คัดค้านสิทธิการออกโฉนดที่ดินนั้นเพียงบางส่วนหรือคัดค้านแนวเขตบางด้าน ให้ปักหลักไม้ไว้ตรงมุมเขตที่คัดค้านทุกมุม ส่วนด้านที่ไม่คัดค้านให้ปักหลักเขต แต่ถ้าผู้ขอไม่นำทำการรังวัดให้ตรงรังวัด

10.2 ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน ถ้ามีผู้คัดค้านแนวเขตและนำทำการรังวัด ให้ปักหลักไม้ไว้ตรงมุมเขตที่คัดค้านทุกมุม ส่วนมุมเขตที่ไม่มีผู้คัดค้านให้ปักหลักเขตที่ดิน แต่ถ้าผู้ขอไม่นำทำการรังวัดให้ตั้งรังวัด

#### 11. การปักหลักเขตในกรณีทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

11.1 การทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งของศาล เมื่อคู่ความได้นำรังวัดแล้ว ให้ปักหลักไม้ไว้ตามมุมเขตทุกมุม แต่ถ้าในขณะที่ทำการรังวัดมีผู้โต้แย้ง ก็ให้แนะนำให้ไปยื่นคำร้องคัดค้านต่อศาล และบันทึกถ้อยคำโต้แย้งนั้นไว้ หากผู้คัดค้านยืนยันขอคัดค้านต่อไป ให้บันทึกถ้อยคำแจ้งให้ผู้คัดค้านไปยื่นคำขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจสั่งการ สั่งไม่รับคำขอคัดค้านและแจ้งคำสั่งทางปกครองต่อไป

11.2 การปักหลักเขตที่ดินตามคำสั่งของศาลนั้น ต้องพิจารณาคำสั่งของศาลว่า ให้ปักหลักเขตที่ดินในประเภทใด ก็ให้ดำเนินการไปตามวิธีนั้น เช่น การรังวัดออกโฉนดที่ดิน หรือการรังวัดแบ่งแยก หรือการรังวัดสอบเขต แล้วแต่กรณี

ในการปักหลักเขตที่ดิน ถ้ามุมเขตใดปักหลักเขตที่ดินไม่ได้ ให้อนุโลมถือปฏิบัติตามวิธีปักหลักพยานตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ. 2527 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2527 และฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2530) ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2530

## 2. การรังวัดประเภทต่าง ๆ

### 2.1 การรังวัดออกโฉนดที่ดิน

การจำแนกประเภทที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ 43 ข้อ 14 ดังนี้ “ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินต้องเป็นที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมายแต่ห้ามมิให้ออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดิน ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

(2) ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้ามตามมาตรา 9 (2) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่รวมถึงที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(3) ที่เกาะ แต่ไม่รวมถึงที่ดินของผู้ซึ่งมีหลักฐานแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือที่ดินที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติให้จัดแก่ประชาชน หรือที่ดินซึ่งได้มีการจัดหาผลประโยชน์ตามมาตรา 10 และมาตรา 11 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้อนุมัติแล้ว

(4) ที่สงวนหวงห้ามตามมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 20 (3) และ (4) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2526 หรือกฎหมายอื่น

(5) ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น”

การออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินเฉพาะราย ตามมาตรา 59 และมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

1. ตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย กรณีนี้ ผู้ขอต้องมีเอกสารหลักฐานหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ก่อนแล้ว เช่น ส.ค. 1, ใบจอง, น.ส. 3, น.ส. 3 ก. เป็นต้น และรวมถึงการออกโฉนดที่ดินตามโครงการต่างๆ ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

- 1.1 การออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น
- 1.2 การออกโฉนดที่ดินตามโครงการจัดรูปที่ดิน
- 1.3 การออกโฉนดที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดิน

ข้อจำกัดสำหรับการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับผู้ซึ่งมีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เมื่อมีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 ใช้บังคับแล้ว โดยมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดว่า ภายหลังจากวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2553 หากมีผู้นำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) มาขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ได้อต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยมีหลักเกณฑ์เงื่อนไขต่างๆ ดังนี้

(1) ตั้งแต่วันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2553 เป็นต้นไป หากเจ้าของที่ดินที่มีหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) หากประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ไปยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยนำหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. 1) และหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน หลักฐาน ใบมรณบัตร (กรณีเป็นทายาทของผู้แจ้งส.ค. 1) สัญญาซื้อขายที่ดินตาม ส.ค.1 (ถ้ามี) สำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 , น.ส. 3 ก) ของที่ดินแปลงข้างเคียง (ถ้ามี) ฯลฯ

(2) ให้เจ้าของที่ดินชี้ระวาง (ร.ว. 10) เพื่อให้ทราบตำแหน่งของที่ดินที่จะทำการรังวัด เมื่อทราบตำแหน่งที่ดินแล้วให้ผู้ขอลงชื่อผู้ชี้แผนที่ นำแผนที่ชี้ระวาง (ร.ว. 10) ไปประกอบการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บเงินค่าธรรมเนียมค่าขอตามระเบียบ

(3) เมื่อฝ่ายรังวัดได้รับเรื่องจากฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) ลงบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. 70) ลงบัญชีคุมเรื่องประจำตัวข้างรังวัด (ร.ว. 71) เขียนใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก) กำหนดตัวข้างรังวัดและเรียกเก็บเงินค้ำมัดจำรังวัดตามประกาศของจังหวัดที่ดินนั้นตั้งอยู่ ออกหนังสือแจ้งข้างเคียงฯ โดยให้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

(4) ข่างรังวัดรับเรื่อง เมื่อถึงวันรังวัดให้ไปทำการรังวัดโดยให้ผู้ขอ นำชี้ปักหลักเขต และทำการสอบสวนโดยใช้ใบไต่สวน (น.ส. 5)

(5) เมื่อดำเนินการในที่ดินเสร็จแล้ว ให้คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่ ตรวจสอบการคำนวณ ตรวจสอบลงที่หมายแผนที่ หากมีกรณีสอบถามข้างเคียงซึ่งเป็นที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1304/2542 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2542 ให้ทำหนังสือสอบถามไป

(6) ต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ จำลองรูปแผนที่

(7) ส่งเรื่องให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจระเบียบ รวมทั้งเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อส่งการ

(8) หากไม่มีการคัดค้านหรือเหตุขัดข้องใดๆ พนักงานเจ้าหน้าที่ จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) ไปยื่นคำร้องต่อศาลยุติธรรมที่ดินนั้น อยู่ในเขตอำนาจ เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งว่า ผู้นั้นได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ โดยศาลจะแจ้งให้กรมที่ดินทราบ และตรวจสอบกับ

ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศฉบับที่สร้างขึ้นก่อนสุดเท่าที่ทางราชการมีอยู่ และ  
 ทำความเห็นเสนอต่อศาล

(9) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่า ผู้นั้นได้ครอบครองและทำประโยชน์ใน  
 ที่ดิน โดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ให้ผู้นั้นนำคำพิพากษาหรือคำสั่ง  
 ถึงที่สุดของ ศาลดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจะได้พิจารณาลงนามในโฉนดที่ดิน  
 หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เจ้าของที่ดินต่อไป

(10) ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดินหรือจากศาล ว่าศาลมีคำสั่งถึง  
 ที่สุดให้ยกคำร้อง โดยเห็นว่าผู้นั้นมิได้เป็นผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่  
 ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีคำสั่งยกเลิกคำขอฯ แจ้งให้ผู้ขอทำการถอด  
 ถอนหลักเขตที่ดินที่ได้นำมาปักหลักเขตไว้ นำส่งคืนสำนักงานที่ดิน โดยแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง  
 ทราบด้วย

2. เมื่อผู้ขอได้นำหลักฐานมายื่นคำขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 ทวิ แห่งประมวล  
 กฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นการออกโฉนดที่ดินโดยมิได้แจ้งการครอบครองนั้น เจ้าพนักงานที่ดินต้องสอบสวนสาเหตุ  
 ที่ไม่ได้แจ้งการครอบครอง และเหตุผลความจำเป็นในการขออออกโฉนดที่ดิน ตลอดจนการครอบครองทำ  
 ประโยชน์ในที่ดิน โดยสอบสวนได้จากกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หรือนายกเทศมนตรี ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตเทศบาล  
 และถ้าหากผู้ขอ มีหลักฐานการได้มาซึ่งที่ดินหรือหลักฐานอื่น ๆ ที่ผู้ขอกล่าวอ้างก็ให้เรียกประกอบคำขอไว้ด้วย

(1) เมื่อผู้ขอได้นำหลักฐานมายื่นคำขอให้ส่งฝ่ายรังวัดให้เจ้าของที่ดินชี้ระวาง (ร.ว. 10)  
 เพื่อให้ทราบตำแหน่งของที่ดินที่จะทำการรังวัด เมื่อทราบตำแหน่งที่ดินแล้วให้ผู้ขอลงชื่อผู้ชี้แผนที่ นำแผนที่ชี้  
 ระวาง (ร.ว. 10) ไปประกอบการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บเงินค่าธรรมเนียมคำขอตามระเบียบ  
 และให้หมายเหตุในคำขอด้วยอักษรสีแดงไว้ว่า “มิได้แจ้งการครอบครอง” เสร็จแล้วให้ดำเนินการตามข้อ 1.  
 (3) – (7)

(2) หากไม่มีการคัดค้านหรือเหตุขัดข้องใดๆ พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของ  
 ที่ดินไปทำการปิดประกาศ 30 วัน โดยนัดให้ผู้ขอมารับใบปิดประกาศ เมื่อปิดประกาศครบกำหนด 30 วันแล้ว  
 สร้างโฉนดเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ลงนาม เสร็จแล้วให้ผู้ขอเสีย  
 ค่าธรรมเนียม และรับโฉนดที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงเดียวมีชื่อ  
 เจ้าของที่ดินหลายคน ให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวก่อน โดยสร้างใบไตสวนแปลงเดียวให้มีชื่อเจ้าของที่ดิน  
 ทุกคน ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะให้ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงในทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวมใน  
 คราวเดียวกัน โดยไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ให้  
 ดำเนินการได้ โดยบันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินไว้ และให้เจ้าของที่ดินไปยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวม  
 ณ สำนักงานที่ดิน พร้อมกับบันทึกให้ทราบด้วยว่า ถ้าไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้  
 ประมาณการไว้ ซึ่งต้องเพิ่มวันทำการรังวัด จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น เสร็จแล้วให้รับรายงานให้หัวหน้าฝ่าย  
 รังวัดทราบเพื่อให้เจ้าของที่ดินมายื่นคำขอและวางเงินค้ำมัดจำรังวัดเพิ่มเติมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท  
 0729.4/ว 17080 ลงวันที่ 17 กันยายน 2544 เรื่อง การออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์  
 แปลงเดียวหรือหลายแปลงหรือเป็นบางส่วน)

การรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายตามกรณีข้างต้น เป็นกรณีการรังวัดออกโฉนดที่ดินทั่ว ๆ  
 ไป ซึ่งยังมีกรณีที่ปฏิบัติแตกต่างไปอีก 2 กรณี คือ

### การรังวัดซ้ำไปไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดจากกรณีที่ว่าเจ้าของที่ดินได้นำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ แต่ไม่มาขอรับไปไต่สวนเกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัดที่ปรากฏในไปไต่สวน ต่อมาผู้ขอรังวัดซึ่งจะเป็นเจ้าของเดิมหรือคนใหม่ก็ตาม มีความประสงค์จะรับโฉนด ก็ให้ยื่นคำขอออกโฉนดที่ดินประเภทรังวัดซ้ำไปไต่สวน ซึ่งมีขั้นตอนดำเนินการเหมือนกับการออกโฉนดเฉพาะรายทุกประการ โดยสร้างไปไต่สวนขึ้นใหม่ ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ให้ใช้ตามไปไต่สวนเดิม กรณีผู้ขอรังวัดมีชื่อแตกต่างจากเดิม ให้บันทึกถ้อยคำแสดงหลักฐานอ้างอิงการได้มาไว้ด้วย ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1/2515 ลงวันที่ 12 มกราคม 2515 เรื่อง การออกโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อไม่ตรงตามไปไต่สวน

### การรังวัดสอบเขตไปไต่สวน

การรังวัดประเภทนี้ เกิดขึ้นเนื่องจากเจ้าของที่ดินได้เคยนำพนักงานเดินสำรวจเพื่อขอรับโฉนดที่ดินในคราวที่มีการเดินสำรวจทั้งตำบลไว้ และรับไปไต่สวนไปแล้ว แต่ไม่มารับโฉนดเกิน 10 ปี นับตั้งแต่วันที่ทำการรังวัด ต่อมาเมื่อเจ้าของเดิมหรือเจ้าของคนใหม่ (หมายถึงมีการเปลี่ยนแปลงโดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และจดทะเบียนในไปไต่สวนแล้ว) ประสงค์จะรับโฉนดก็ต้องให้ยื่นคำขอรังวัดสอบเขตไปไต่สวน เนื่องจากเขตการครอบครองอาจเปลี่ยนแปลงได้ หรือสภาพที่ดินเปลี่ยนไปจากเดิม การรังวัดคงปฏิบัติเช่นเดียวกับการออกโฉนดเฉพาะราย เว้นแต่หลักฐานการสอบสวนคงใช้ไปไต่สวนเดิม การรับรองเขตที่ดินข้างเคียงให้ใช้ พ.ศ. 34 (คำสั่งที่ 13/2479 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2479 เรื่อง การใช้ใบรับรองเขตที่ดิน)

การสอบเขตไปไต่สวนนี้ จะต้องบันทึกการทำประโยชน์ด้วยว่า ผู้ขอได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้วเท่าใด เหลือที่ไม่ได้ทำประโยชน์เท่าใด ถ้าทำไม่เต็มทั้งแปลงให้แสดงเขตที่ทำประโยชน์และยังไม่ได้ทำประโยชน์ไว้ในแผนที่ด้วย พร้อมทั้งให้ผู้ปกครองท้องที่ลงนามไว้เป็นหลักฐาน

การรังวัดสอบเขตไปไต่สวน ถ้าปรากฏว่าข้างเคียงหรือจำนวนเนื้อที่แตกต่างจากไปไต่สวนเดิม ให้เขียนข้างไปไต่สวนด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน .....วา” แล้วแก้ไขข้างเคียงให้ตรงกัน พร้อมทั้งลงชื่อกำกับไว้ ถ้าปรากฏว่าจำนวนเนื้อที่และข้างเคียงถูกต้องตามเดิม ให้เขียนข้างไปไต่สวนด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ทำการรังวัดสอบเขตไปไต่สวนเมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .... ปรากฏจำนวนเนื้อที่ดินและข้างเคียงถูกต้องตามเดิม” แล้วลงชื่อกำกับไว้

### กรณีแจ้ง ส.ค.1 ไว้จดป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า

ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.1 ที่แจ้งว่าจดเขตป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า ตามนัยระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ข้อ 10 “ในกรณีที่ที่ดินนั้น มีด้านหนึ่งด้านใดหรือหลายด้านจดที่ป่าหรือที่รกร้างว่างเปล่า และระยะที่วัดได้เกินกว่าระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ให้ถือระยะที่ปรากฏในหลักฐานการแจ้งการครอบครองเป็นหลักในการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์” และหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0609/ว 13688 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2517 ได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

ที่ดินที่มี ส.ค.1 ด้านเหนือจดป่า ในการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเจ้าหน้าที่จะต้องถือระยะหลักเขตทางทิศใต้เป็นหลัก แล้วเริ่มวัดระยะจากหลักมุมเขตทางทิศใต้ของที่ดินแปลงนั้น ทั้งด้านทิศตะวันออกและตะวันตกไปทางทิศเหนือให้ระยะของสามด้านที่วัดได้ เท่ากับระยะที่แจ้งไว้ใน ส.ค.1 ไม่ใช่วัดระยะเฉพาะด้านทิศเหนือซึ่งจดป่าโดยวัดจากทิศตะวันตกไปยังทิศตะวันออกแต่เพียงด้านเดียวเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อให้ระยะของด้านที่มีได้จดป่า หรือระยะอื่นอีก 2 ด้าน ได้บังคับจุดอันเป็นมุมเขตที่ดินทางด้านเหนือตรงจุดที่ด้านทั้งสามตัดกัน สำหรับที่หลายด้านจดป่า ก็ให้ปฏิบัติในทำนองเดียวกัน

### การเตรียมการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

1. หลักฐานแผนที่ที่ดินที่ขออโฉนดที่ดิน ไม่ว่าประเภทใด ตั้งอยู่ในบริเวณที่มีระวางแผนที่แล้วก็ดี หรือยังไม่มีระวางแผนที่แต่มีหมุดหลักฐานโครงการแผนที่วางไว้ก่อนแล้วก็ดี ช่างรังวัดผู้ทำการรังวัดจะต้องคัดค่าพิกัดฉากหมุดหลักฐานแผนที่ หรือค่าพิกัดฉากหมุดหลักเขตที่ดินแปลงใกล้เคียง พร้อมทั้งจำลองแผนที่แสดงหมุดหลักฐานหรือหลักเขตที่ดินและระยะ เพื่อนำไปประกอบการรังวัดโดยยึดนำรูปแผนที่ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดลงที่หมายในระวางแผนที่ หากที่ดินบริเวณนั้นไม่มีหมุดหลักฐานแผนที่หรือหลักเขตที่ดินใกล้เคียง แต่มีระวางแผนที่แสดงรายละเอียด ก็ให้จำลองรายละเอียดในระวางแผนที่ให้เป็นหลักฐานตรวจสอบโดยยึดแทน

2. แบบพิมพ์ การรังวัดประเภทนี้เป็นการรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญครั้งแรก จึงมีแบบพิมพ์ที่จะต้องใช้คือ ใบไต่สวน (น.ส. 5) ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ต. 34) บันทึกถ้อยคำ (ท.ต. 16) แบบพิมพ์จ่ายเงินค่าป่วยการผู้ปกครองท้องที่ (บ.ท.ต. 23) เป็นต้น

3. เครื่องมือเครื่องใช้ การที่ใช้เครื่องมือชนิดใดขึ้นอยู่กับสภาพภูมิประเทศของที่ดินและความละเอียดของงาน

4. การจัดจ้างคนงานและพาหนะเดินทาง ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่าย

5. การยืมเงินทรองราชการ หากจำเป็นต้องยืมเงินทรอง ก็ให้เป็นไปตามระเบียบของกระทรวงการคลัง

การรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายที่มีผู้คัดค้าน (ตามประมวลกฎหมายที่ดินใช้คำว่า ไต่แย้งสิทธิ) มี 2 กรณี ได้แก่ กรณีคัดค้านทั้งแปลง และคัดค้านเฉพาะบางส่วน

1. คัดค้านทั้งแปลง มีผู้คัดค้านกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลง และบางครั้งมีให้ช่างรังวัดทำการรังวัดปักหลักเขตด้วย เป็นหน้าที่ที่จะต้องแนะนำให้คู่พิพาทได้ทราบว่า การรังวัดที่ดินที่กำลังพิพาทอยู่นี้ ไม่อาจทำให้สิทธิของผู้ใดเปลี่ยนแปลงไปได้ การรังวัดเพียงแต่นำรูปร่างของที่ดินเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อทำการสอบสวนเปรียบเทียบโดยความตกลงยินยอมของคู่พิพาททั้ง 2 ฝ่าย ถ้าหากตกลงกันไม่ได้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีอำนาจพิจารณาสั่งการไปตามที่เห็นสมควร เมื่อสั่งประการใด ให้แจ้งเป็นหนังสือให้ต่อคู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ในกรณีที่ได้ฟ้องต่อศาลแล้ว ให้รอเรื่องไว้จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งประการใด จึงให้ดำเนินการไปตามกรณี ถ้าหากคู่กรณีไม่ฟ้องศาลภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งการแล้วแต่กรณี (มาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

การที่มีผู้มาร้องคัดค้านสิทธิในที่ดิน ช่างรังวัดต้องบันทึกคู่กรณีในเรื่องที่คัดค้านไว้เพื่อเจ้าพนักงานที่ดินจะได้สอบสวนเปรียบเทียบเป็นลายลักษณ์อักษร การรังวัดที่มีผู้คัดค้านกรรมสิทธิ์ทั้งแปลง เช่นนี้ ให้ทำการรังวัดเหมือนเรื่องการออกโฉนดที่ดิน ส่วนหลักเขตนั้นให้ปักตามมุมเขตที่ดินได้ทั้งหมด แล้วกลับมารายงานและแสดงรูปแผนที่แปลงนั้นเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน

2. คัดค้านเฉพาะบางส่วน การรังวัดก็ปฏิบัติเช่นเดียวกับการรังวัดเรื่องออกโฉนดที่ดิน แต่จะต้องแสดงเขตที่ดินที่คัดค้านว่าเหลื่อมล้ำกันเพียงใด เป็นจำนวนเนื้อที่เท่าใด และบันทึกถ้อยคำของผู้ขอรังวัด และผู้คัดค้านไว้เป็นหลักฐานการปักหลักเขตนั้น

เมื่อช่างรังวัดกลับถึงสำนักงานที่ดิน ต้องรายงานเหตุการณ์รังวัดพร้อมทั้งขึ้นรูปแผนที่และจำลองรูปแผนที่กระดาษบางแสดงแนวเขตที่คัดค้านกัน จำนวนเนื้อที่ที่คัดค้าน โดยหมายสีแดงเขตคัดค้านให้ชัดเจน เสนอเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป

การคัดค้านบางส่วน หากคู่กรณียอมตกลงตามการสอบสวนเปรียบเทียบของเจ้าพนักงานที่ดิน จะต้องออกไปทำการรังวัดเพื่อเลื่อนหรือปักหลักเขตให้เป็นไปตามคำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน

#### การรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

ในกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย มีระเบียบในการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ ดังนี้

1. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527 ลงวันที่ 12 กันยายน 2527
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2544
3. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการสร้างและการใช้ระวางแผนที่ พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 9 เมษายน 2547

## 2.2 การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน

การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเป็นการรังวัดในกรณีที่ดินได้เคยออกโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่สงสัยว่าเขตที่ครอบครองอยู่ในปัจจุบันไม่ตรงตามเขตโฉนดที่ดิน หรือในบางท้องที่ได้ทำการรังวัดด้วยวิธีการรังวัดอย่างเก่า รูปแผนที่อาจคลาดเคลื่อนไม่ตรงกับสภาพที่ดินครอบครอง

เมื่อช่างรังวัดได้รับคำขอรังวัดแล้ว ควรตรวจดูแผนที่ประกอบเรื่องว่า เป็นแผนที่อย่างเก่า หรือแผนที่เดินสำรวจทั้งตำบล หรือแผนที่รังวัดใหม่ หากที่ดินแปลงข้างเคียงมีการรังวัดใหม่ก็ควรเตรียมค้นหา ก่อนว่ามีหลักฐานการรังวัดใหม่หรือไม่ ถ้ามีก็ให้เตรียมไปด้วย ถ้าเป็นแผนที่อย่างเก่า หรือแผนที่เดินสำรวจทั้งตำบล ควรจำลองแผนที่หลังโฉนดที่ดินและที่ดินแปลงข้างเคียงหรือที่สาธารณประโยชน์รอบ ๆ แปลงที่ขอทำการรังวัด หรือแผนที่จากระวางไปประกอบการรังวัด ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 ลงวันที่ 10 ตุลาคม 2566 หมวดที่ 1 ข้อ 8 “การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ช่างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชา เพื่อให้ทราบว่าเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมตรวจสอบ ให้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้ โดยให้จำลองรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินไปประกอบในการตรวจสอบแนวเขตของโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดหรือแปลงข้างเคียงเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือมีหลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ถ้าเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ช่างรังวัดต้องแจ้งให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ตกลงแนวเขตกันอย่างไร ก็ให้รังวัดไปตามนั้น แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมแนวเขตเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย กรณีผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ก็ให้ทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย”

เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ช่างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชา เพื่อให้ทราบว่าเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ การตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชา สามารถกระทำได้ 2 วิธี คือ การตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินทางตรง กับการตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินทางอ้อม

### การตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินทางตรง ได้แก่

- การรังวัดครั้งก่อนมีหลักฐานมั่นคงดี ทำการรังวัดโดยใช้กล้องฯ และเครื่องมือวัดระยะโยงยัด หลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ คำนวณเป็นค่าพิกัตฉาก และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัตฉากของแต่ละมุมเขต หมุดหลักฐานแผนที่ที่ใช้โยงยัดหลักเขตยังคงอยู่ในสภาพมั่นคงแข็งแรง สามารถทำการรังวัดตามวิธีการรังวัดและหลักฐานการรังวัดเดิมได้ หรือการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามหลักวิชาเรขาคณิตด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม พบหลักเขตที่เหลืออยู่ตั้งแต่ 2 หลักขึ้นไปไม่เคลื่อนย้าย ให้ครอบปุระยะจากหลักเขตนั้นไปหาตำแหน่งเดิมตามที่ปรากฏในรูปแผนที่

### การตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินทางอ้อม ได้แก่

- การรังวัดเดิมใช้กล้องฯ และเครื่องมือวัดระยะโยงยัดหลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ คำนวณเป็นค่าพิกัตฉาก และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัตฉากของแต่ละมุมเขต แต่หมุดหลักฐานแผนที่สูญหายทำให้ไม่สามารถวัดระยะโยงยัดหลักเขตวัดง่ามมุม ภาคของทิศ ตามรายการรังวัดเดิมได้ หากพบหลักเขตตั้งแต่ 2 หลักขึ้นไปไม่เคลื่อนย้าย ให้ทำการรังวัดตรวจสอบโดยใช้หลักเขตที่ดินที่เหลืออยู่ครอบปุระยะวัดง่ามมุม ภาคของทิศ ตามที่คำนวณได้จากหลักเขตนั้นไปหาตำแหน่งเดิม

- หรือการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามหลักวิชาเรขาคณิตด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยมและหลักเขตที่ดินสูญหายเป็นบางหลัก หรือมีสิ่งก่อสร้างบังแนววัดระยะเดิมทำให้ไม่สามารถทำการรังวัดไปตามหลักฐานและวิธีการรังวัดเดิมได้ ถ้าปรากฏว่าหลักเขตที่เหลืออยู่ตั้งแต่ 2 หลักขึ้นไปไม่เคลื่อนย้าย ให้ทำการรังวัดตรวจสอบโดยใช้หลักวิชาเรขาคณิต หรือคำนวณแปลงเป็นค่าพิกัตของแต่ละมุมเขต ใช้กล้องฯ และเครื่องมือวัดระยะโยงยัดหลักเขต วัดง่ามมุม ภาคของทิศ คำนวณเป็นค่าพิกัตฉาก และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ ครอบปุระยะตามที่ปรากฏในรูปแผนที่หรือระยะที่ได้จากการคำนวณค่าพิกัต จากหลักเขตที่คงเหลืออยู่ไปหาตำแหน่งหลักเขตเดิม เป็นต้น (เทียบเคียงกรณีการปุระเขตที่ดินในการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล)

ทั้งสองกรณี ถ้าผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่คัดค้าน ให้ปักหลักเขตตามระยะรูปแผนที่ต้นร่างแทนหลักเขตที่หายได้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ 0320/2495 ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2495 เรื่องการรังวัดทำแผนที่ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว26229 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2540 เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการรังวัดทำแผนที่

### การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินกรณีเป็นรูปแผนที่อย่างเก่า

รูปแผนที่ชนิดนี้ได้ทำการรังวัดออกโฉนดไว้นานแล้ว สภาพที่ดินย่อมเปลี่ยนแปลงไปให้เตรียมการจำลองรูปแผนที่และจัดปุระยะตามมาตราส่วนของรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินที่เกี่ยวข้องไปประกอบการรังวัดด้วย เพื่อใช้ในการตรวจสอบแนวเขตที่ดินตามที่อยู่ขอทำการรังวัด ว่ามีการแบ่งปันแนวเขตหรือนำเอาที่ดินนอกหลักฐานเข้ามารวมด้วย หรือมีการสมยอมแนวเขตที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อย่างไร แต่ห้ามมิให้ช่างวัดระยะตามมาตราส่วนและปักหลักเขตให้เจ้าของที่ดิน ช่างรังวัดต้องให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดปักหลักเขตตามเขตการครอบครองหรือตามที่ตกลงกัน และสอบสวนให้ได้ความว่าไม่มีการสมยอม ซ้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือปันแนวเขตที่ดินกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแต่ประการใด หากผู้ขอรังวัดมีความประสงค์ให้วัดระยะตามมาตราส่วนความกว้างยาวของรูปแผนที่ในโฉนดก็อาจวัดให้ดูได้ แต่ต้องชี้แจงทำความเข้าใจให้ผู้ขอทราบ ว่า จุดตั้งต้นในการรังวัดระยะนั้นอาจไม่แน่นอน เนื่องจากสภาพแนวเขตที่ดินในปัจจุบันไม่ตรงกับรูปแผนที่ที่นำมาประกอบการรังวัด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว26229 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2540 เรื่อง ซ้อมความเข้าใจในการรังวัดทำแผนที่)

ถ้าเป็นแผนที่อย่างเก่า หรือแผนที่เดินสำรวจทั้งตำบล ควรจำลองแผนที่หลังโฉนดที่ดิน และที่ดินแปลงข้างเคียงหรือที่สาธารณประโยชน์รอบ ๆ แปลงที่ขอทำการรังวัดหรือแผนที่จากระวางไป ประกอบการรังวัด และใช้ระยะโดยประมาณที่วัดได้จากรูปแผนที่ดังกล่าวไปทำการปูกรอบกับพื้นที่จริงโดยอาศัยหลักวิชาเรขาคณิต เพื่อป้องกันการรังวัดผิดแปลง การนำทำการรังวัดรูล้ำที่สาธารณประโยชน์ และการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย อีกทั้ง เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาไกล่เกลี่ยเมื่อมีการคัดค้านแนวเขตที่ดิน ตามกรณีนี้ เมื่อผู้ขอหรือข้างเคียงมีความประสงค์ให้วัดระยะจากรูปแผนที่ปูกรอบไปตามรูปแผนที่ในโฉนดหรือระวางแผนที่ ห้ามมิให้กระทำ โดยให้ชี้แจงทำความเข้าใจให้ผู้ขอหรือข้างเคียงทราบว่า การวัดระยะจากรูปแผนที่ มีค่าความคลาดเคลื่อนทางมาตราส่วนรูปแผนที่และการยืดหดของกระดาษสูง อีกทั้งจุดตั้งต้นในการวัดระยะ อาจไม่แน่นอน เนื่องจากสภาพแนวเขตที่ดินในปัจจุบันไม่ตรงกับรูปแผนที่ที่นำมาประกอบการรังวัด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ 0320/2495 ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2495 เรื่อง การรังวัดทำแผนที่

รูปแผนที่เดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบล ที่ไม่ได้ทำการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัด ด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)

รูปแผนที่ชนิดนี้เป็นรูปแผนที่สอบเขตใหม่ทั้งตำบล เพื่อแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดอย่างเก่า ที่ออกโฉนดไว้นานแล้ว การเตรียมการให้นำรายการรังวัดที่รวมอยู่ในสมุดสนามไปใช้ในการรังวัดตรวจสอบด้วย ฉะนั้น รูปแผนที่ชนิดนี้จึงมีหลักเขตปักไว้ในที่ดิน การรังวัดสอบเขตของรูปแผนที่ชนิดนี้ก็คล้ายกับรูปแผนที่อย่างเก่า แต่ก่อนทำการรังวัดต้องค้นหาหลักเขตเก่าที่ปักไว้ ถ้าหากไม่พบเนื่องจากสูญหายก็ให้เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตกันใหม่เช่นเดียวกับรูปแผนที่อย่างเก่า

#### รูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.)

รูปแผนที่ชนิดนี้คือรูปแผนที่ที่มีการรังวัดปักหลักเขตและมีหลักฐานแผนที่แล้ว ซึ่งต้องนำหลักฐานแผนที่ไปประกอบการรังวัด เมื่อเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้นำทำการรังวัดแล้ว ข้างรังวัดจะต้องค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาการโดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลัก หากพบหลักเขตที่ดินตรงตามตำแหน่งตามหลักฐานแผนที่ก็ให้ดำเนินการรังวัดต่อไป หากหลักเขตหายบางหลักก็ให้ปักหลักใหม่ให้ตรงตามหลักฐานแผนที่ โดยชี้แจงทำความเข้าใจให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบและยินยอมก่อน

กรณีหลักเขตเก่าสูญหายหมด ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงมีหลักฐานการรังวัดใหม่ซึ่งต่อเขตที่ดินได้ให้นำไปใช้ในการตรวจสอบ แต่ถ้าตรวจสอบไม่ได้ ก็ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงทำความเข้าใจตกลงนำชี้ปักหลักเขตกันใหม่

กรณีหลักเขตเดิมสูญหายบางหลัก สามารถรังวัดตรวจสอบทางตรงได้ คือ การรังวัดครั้งก่อน มีหลักฐานมั่นคง สามารถรังวัดตามรายการรังวัดเดิมได้ แต่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตไม่ตรงตามหลักฐานแปลงข้างเคียง ก็ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงนำชี้ปักหลักเขตกันใหม่

กรณีหลักเขตเดิมอยู่ครบ และตรงตามหลักฐานแผนที่แต่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้ไม่ตรงตามหลักฐานแผนที่ ควรชี้แจงให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบว่า แนวเขตตามหลักฐานแผนที่เป็นอย่างไร ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงยืนยันให้ทำการรังวัดตามแนวเขตซึ่งครอบครองและนำชี้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งสองฝ่ายไว้ตามที่ตกลงกัน (บันทึกแก้ไขเขตเฉพาะด้าน) แล้วทำการสอบสวนสาเหตุที่แตกต่างกันเนื่องจากเหตุใด พร้อมทั้งนำรูปแผนที่ใหม่และหลักฐานเดิมประกอบการรายงานนำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้านแนวเขตให้ทำการไกล่เกลี่ยในเบื้องต้น หากเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดก็ให้ช่างทำการรังวัดแสดงเขตที่คัดค้าน ด้านใดที่ยังคัดค้านแนวเขตกันอยู่ให้ปักหลักไม้ไว้ เพราะถ้ามุมเขตด้านที่มีการคัดค้านแนวเขตนั้นยังมีมุมเขตไม่แน่นอน ถ้าด้านใดไม่มีการคัดค้านก็ให้ปักหลักเขตที่ดินได้

และทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักฐาน เพื่อเสนอเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาใช้อำนาจสอบสวนใกล้เคียง หากตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งคู่มือไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนดให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดต่อไป

### 2.3 การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน หมายความว่า การที่เจ้าของที่ดินต้องการรวมโฉนดที่ดินของตน ตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไป เข้าเป็นแปลงเดียวกัน มีวิธีปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2500 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 ข้อ 4 ได้วางแนวปฏิบัติในการรวมโฉนดที่ดินไว้ว่า โฉนดที่ดินที่ขอรวมได้นั้น ต้องประกอบด้วยลักษณะดังนี้ คือ

1. ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดิน ให้รวมกันได้
2. ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับและยังมีชีวิตอยู่ทุกคน
3. ต้องเป็นที่ดินติดต่อกันในจังหวัด อำเภอ ตำบล และสำนักงานที่ดินเดียวกัน
4. ถ้ามีภาระติดพันต้องมีเหมือนกัน และภาระเดียวกันทุกฉบับ และต้องได้รับความยินยอมจากคู่มือด้วย

ให้สร้างโฉนดที่ดินรวมขึ้นใหม่ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน การต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และเลขโฉนดที่ดิน ให้ทำการต่อใหม่ทั้งชุดในคราวเดียวกัน และให้ใช้บัญชีการต่อเลขด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

วิธีการรังวัดรวมโฉนดที่ดินให้ทำการรังวัดรอบนอกของโฉนดที่ดิน โดยมีต้องคำนึงถึงขอบเขตโฉนดที่ดินแต่ละแปลงที่ขอรวม และทำการรังวัดให้ขึ้นรูปได้ สามารถคำนวณเนื้อที่ได้ และถ้ามีที่ดินเป็นแผนที่รังวัดใหม่ ต้องรังวัดตรวจสอบกับแผนที่รังวัดใหม่เช่นเดียวกับการรังวัดสอบเขตที่ดิน เมื่อทำการรังวัดรวมโฉนดแล้ว หากรูปแผนที่คลาดเคลื่อนไปจากแนวเขตรอบนอกของรูปแผนที่หลังโฉนด ให้ช่างรังวัดสอบสวนผู้ขอกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ถ้าไม่ปรากฏว่าผู้ขอรังวัดเอาที่ดินแปลงอื่นเข้ามารวมไว้ หรือตัดที่ดินของตนออกโดยสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงการขอรังวัดแบ่งแยกแล้ว แม้รูปแผนที่รังวัดใหม่จะแตกต่างกับแผนที่หลังโฉนดเดิม ก็ให้รายงานชี้แจงเรื่องรูปแผนที่เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อได้รับอนุมัติแล้วไม่ต้องรายงานขอแก้ไขไปยังกรมที่ดินเหมือนเรื่องแบ่งแยกหรือสอบเขตเพราะที่ดินยังไม่มีทะเบียนจะแก้ สำหรับการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน เป็นการจัดทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จ ในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ให้รายงานว่า “ใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการต่อไป”

การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน กรณีมีที่สาธารณประโยชน์ตัดผ่าน ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 17734 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2552 เรื่อง การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน โดยกรณีเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดพบว่า ที่ดินที่จะทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินมีที่สาธารณประโยชน์ตัดผ่าน ให้ถือว่าเมื่อในโฉนดที่ดินยังไม่มีกรังวัดและจดทะเบียนแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนที่ดินทั้งหมดยังคงเป็นส่วนหนึ่งของโฉนดที่ดินเดิมอยู่ และสามารถทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดิน แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แบ่งแยกประเภทต่าง ๆ มาในคราวเดียวกันได้ และให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. ให้ช่างรังวัดบันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดให้ยื่นคำขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์เพิ่มเติม และถ้าที่ดินแปลงนั้นถูกที่สาธารณประโยชน์ตัดขาดออกจากกัน ก็ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดให้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินในประเภทตามความประสงค์ด้วย เสร็จแล้วให้รังวัดรวมโฉนดที่ดินตามคำขอแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ หรือแบ่งแยกที่ดินประเภทอื่นมาในคราวเดียวกัน ส่วนการรับรองแนวเขตให้สร้าง ท.ด. 34

ขึ้นในเรื่องเดียวกัน ถ้าในวันทำการรังวัดไม่ได้แจ้งผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้นมาระวังชี้แนวเขต ให้เสนอเรื่องให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดทราบ เพื่อแจ้งให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์นั้นไประวังชี้แนวเขต โดยนัดรังวัดไม่ต้องตามลำดับก่อนหลัง หากผู้ขอไม่ยอมแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้ปฏิบัติตามนัย หนังสือกรมที่ดิน ที่ 0710/ว97 ลงวันที่ 3 มกราคม 2534 โดยอนุโลม

2. ในการจัดทำเรื่องรังวัดให้พิจารณาเป็นเรื่องเดียวกัน กรณีทำการรังวัดรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกัน และให้จัดทำหลักฐานการรังวัด รายการคำนวณแผนที่และเนื้อที่ การจำลองกระดาษบาง (ร.ว. 9) เพื่อประกอบการจดทะเบียน โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และ รวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566

การสร้าง ท.ด. 34 ให้จัดทำตามจำนวนโฉนดที่ดินที่จะยื่นคำขอแบ่งหักๆ ส่วนการรวมโฉนดที่ดินแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันซึ่งอาจจะถูกที่สาธารณประโยชน์ตัดขาดออกจากกันเป็นหลายกลุ่ม ก็ให้สร้าง ท.ด. 34 ตามจำนวนกลุ่มนั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 19372 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2541)

#### 2.4 การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน คือ เจ้าของที่ดินมีโฉนดที่ดินอยู่แล้ว มีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินให้เป็นแปลงย่อยต่อไปอีก มีหลายประเภทด้วยกัน เช่น แบ่งกรรมสิทธิ์รวม แบ่งแยกในนามเดิม แบ่งขาย แบ่งให้ เป็นต้น ซึ่งตามมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินที่ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยมีข้อปฏิบัติ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

1. การเขียนแผนที่ประกอบเรื่องสำหรับไปทำการรังวัด ให้เขียนแผนที่ตามโฉนดที่ดินเดิม หากตอนใดที่ขอแบ่งแยกติดข้างเคียงเพิ่มขึ้นจากเดิม ก็ให้เขียนที่ดินแปลงนั้นเพิ่ม

2. การรังวัดต้องไม่ให้แปลงคงเหลือหลุดจากระวางเดิม

3. ถ้าที่ดินแปลงใดได้แจ้งขอแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ เมื่อได้คำนวณหาตำแหน่งปักหลักเขต เพื่อให้ได้ส่วนสัมพันธ์กับเนื้อที่ที่จำกัดและปักหลักเขตลงในที่ดินแล้ว ช่างรังวัดจะต้องวัดระยะจากหลักเขตถึงหลักเขตทุกด้าน และวัดระยะตรวจสอบตามความจำเป็น เพื่อให้ได้เนื้อที่ที่ถูกต้องตรงตามต้องการ

4. ถ้าการแบ่งแยกนั้น ทำโดยเจ้าของที่ดินชี้ตำแหน่งให้ปักหลักเขต เมื่อช่างรังวัดได้ปักหลักเขตแล้ว จะต้องวัดระยะในที่ดินและคำนวณเนื้อที่ด้วย

5. เมื่อทำการรังวัดแล้วปรากฏว่ารูปแผนที่ของที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนั้นคลาดเคลื่อน จะต้องดำเนินการตรวจสอบโดยรอบแปลง พร้อมด้วยเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกด้านไประวังชี้แนวเขต เพื่อแก้ไขรูปแผนที่ให้ถูกต้องตามระเบียบเสียก่อน

6. การรายงานขอแก้ไขข้างเคียง กรณีแจ้งข้างเคียงเฉพาะด้าน ให้รายงานเฉพาะด้านที่ดินติดกับเขตแบ่งแยกที่มีการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น ส่วนด้านอื่น ๆ ให้ถือตามเดิม

7. วิธีการรังวัดแบ่งแยกดำเนินการทำนองเดียวกับการรังวัดสอบเขต

8. กรณีการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ ซึ่งการแบ่งแปลงที่ดินไม่เข้าข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 ข้อ 15 พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 27844 ลงวันที่ 9 ตุลาคม 2541) เรื่อง การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บรอบโครงการของการเคหะแห่งชาติ) และควรจัดทำเป็นบันทึกผู้ขอรังวัดว่าการแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บนี้ไม่ได้เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อหลบเลี่ยงภาษี และไม่มีเจตนากระทำการผิดกฎหมายแต่ประการใด รวมเรื่องและรายงานไว้ใน ร.ว. 3 ก ด้วย

9. การรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ผู้ขอได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว แต่ในวันรังวัดผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมไม่สามารถไปนำทำการรังวัดได้ทุกคน หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ไปด้วยตนเอง ก็ต้องมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปแทน แต่ถ้าไม่มีหนังสือมอบและผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไปสามารถนำชี้เขตได้ และได้ครอบครองตรงตามสัดส่วนในบันทึกข้อตกลงให้ทำการรังวัดได้ โดยให้บันทึกถ้อยคำรับรองความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นรวมไว้ในเรื่องด้วย เพื่อป้องกันการร้องเรียนว่าละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไปไม่สามารถนำชี้เขตหรือนำรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ ให้บันทึกตรงวัดและให้แจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าวให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่มานำรังวัดทราบ ซึ่งสามารถเบิกเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดจากเงินค้ำมัดจำรังวัดได้ตามจำนวนวันที่ไปทำการรังวัด โดยให้คำนึงถึงความเดือดร้อนที่ผู้ขอรังวัดจะได้รับด้วย

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/21640 ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2522 เรื่องหรือแนวทางปฏิบัติการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม และตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 12/2499 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2499 กำหนดวิธีปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม โดยให้ทำเป็นบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เมื่อได้ทำการรังวัดที่ดินตามระเบียบแล้ว ให้จดทะเบียนไปตามบันทึกข้อตกลง ซึ่งตามคำพิพากษาศาลฎีกาถือว่าเป็นสัญญาประนีประนอมระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ดังนั้น ในการรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนต้องไปนำทำการรังวัด ทั้งนี้เพื่อให้การรังวัดเป็นไปตามบันทึกข้อตกลงและรับรองรูปแผนที่หรือเนื้อที่ของที่ดินทั้งแปลงที่อาจไม่ตรงกับหลักฐานการครอบครอง หากผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดไม่ไปด้วยตนเอง ก็ต้องมอบอำนาจให้ผู้อื่นไปแทน หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนหนึ่งคนใด หรือหลายคนไปนำทำการรังวัด โดยจดแจ้งข้อตกลงดังกล่าวไว้ในบันทึกข้อตกลงด้วยก็ได้

#### การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

การกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

- ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน กล่าวคือ เมื่อนำแปลงแบ่งแยกมารวมกันกับแปลงคงเหลือจะต้องไม่เกินเก้าแปลง โดยไม่นับรวมแปลงแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

- การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน หรือได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0517.2/ว1881 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2548 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน)

- การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภท ช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ทุกรายโดยไม่มีข้อยกเว้นว่า เป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่อย่างไร

- หัวหน้าฝ่ายรังวัดของทุกสำนักงานที่ดิน ต้องนำผลการรังวัดมาตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด อาทิเช่น ระวังฯ ต้นร่างแผนที่ เพื่อพิจารณาว่า มีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปี หากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรร ก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริง

อีกครั้ง ว่ามีกรณีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ด้วย ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.3/ว20276 ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2552

- ในการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป แต่เป็นการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน เพื่อยกให้บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายตามจำนวนบุตรที่มี หรือแบ่งแยกให้กับทายาทในกองมรดก ซึ่งไม่ได้มีการจำหน่ายที่ดินเพื่อรับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์การรังวัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ทำการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวได้ตามจำนวนบุตรหรือทายาทในกองมรดก

## 2.5 การรังวัดแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

การแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ แบ่งออกได้ ดังนี้

1. แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ไม่มีค่าตอบแทน เช่น เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ เป็นถนนสาธารณประโยชน์ ลำรางหรือที่ดินแปลงของรังวัด มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน เจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะแยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ เป็นต้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0505.4/ ว 10393 ลงวันที่ 5 เมษายน 2549)

2. การแบ่งหักที่พังลงน้ำ หมายถึง ที่ดินแปลงขอทำการรังวัดได้พังลงน้ำ ทำให้รูปแปลงที่ดินผิดไปจากรูปแผนที่หลังโฉนด ถ้าเป็นการพังโดยบางส่วนก็ให้ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่ดินตามสภาพที่ปรากฏ ถ้าพังหมดทั้งแปลงก็ให้งดทำการรังวัด และบันทึกเจ้าของที่ดินหากยินยอมยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หากที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นรูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) หรือมีการรังวัดโยงยึดหลักเขตด้วยกล้องอิโอดิโลท์ ซึ่งมีระยะและภาคของทิศเป็นหลักฐานที่แน่นอนแล้ว ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 5/2485 ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2485 ส่วนกรณีที่ที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นรูปแผนที่อย่างเก่า ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/6567 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2524 เรื่อง การลงนามรับรองเขตที่ดินที่พัง

3. แบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ที่มีค่าตอบแทน เช่น แบ่งเพื่อการชลประทาน แบ่งเพื่อการทางหลวง การทางพิเศษแห่งประเทศไทย ก็ให้ปฏิบัติตามระเบียบและบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับเรื่องนั้น ๆ

4. การแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่าน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 97 ลงวันที่ 3 มกราคม 2534 เมื่อไปทำการรังวัดแล้วมีทางตัดผ่าน ให้แนะนำผู้ขอให้แบ่งหักทางสาธารณประโยชน์ หากผู้ขอไม่ยอมแบ่งให้งดดำเนินการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่าทางดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่และให้แจ้งผู้ขอทราบ ถ้าผู้ขอไม่ยอมแบ่งให้งดดำเนินการและดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 หมวด 2 ข้อ 25

ในวันรังวัดให้เรียกพยานบุคคลที่เชื่อถือได้ ได้แก่ ผู้สูงอายุ 2 – 3 คน และผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่น่าเชื่อถือได้ รวมทั้งผู้ดูแลที่สาธารณประโยชน์ (ถ้ามี) บันทึกรายละเอียดข้อเท็จจริงรวมไว้ในเรื่องด้วย

เหตุที่ให้งดดำเนินการในกรณีที่ผู้ขอไม่ยอมให้รังวัดแบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์นั้น เนื่องจากเป็นการโต้แย้งสิทธิการครอบครองและทำประโยชน์ระหว่างส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์กับผู้ขอรังวัด หากดำเนินการต่อไปอาจส่งผลกระทบต่อประชาชนผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว จึงต้องให้คู่กรณีไปพิสูจน์สิทธิทางศาลเสียก่อน เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาแล้วจึงดำเนินการต่อไป ซึ่งการคัดค้านสิทธิในที่ดินไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่สามารถดำเนินการไกล่เกลี่ย ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

การรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อกันให้เป็นทางสาธารณประโยชน์มิได้เป็นแปลงโฉนดที่ดิน จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการรังวัด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0504.4/ว 10393 ลงวันที่ 5 เมษายน 2549

5. ในกรณีที่ดินข้างเคียงติดที่สาธารณประโยชน์ และผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่ดิน สาธารณประโยชน์ หรือเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวางแนวเขตเห็นควรกันเขตที่สาธารณะ เช่นทางสาธารณะ ให้กว้างไปกว่าเดิมโดยรูกล้ำเข้าไปในที่ดินของเจ้าของที่ดิน หรือเห็นควรกันที่ดินเป็นที่สาธารณะ ถ้าไม่เป็นที่ตกลงกันก็จะถือเป็นเหตุไม่รับรองเขตที่ดินให้ เมื่อเจ้าของที่ดินสอบถามความเห็นต่อช่างรังวัดว่าหากผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์หรือเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไม่ลงนามรับรองเขตที่ดินเรื่องรังวัดจะดำเนินการต่อไปได้หรือไม่ นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่มท 0514.3/ว 32171 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2555 เรื่อง ซ่อมความเข้าใจในการรังวัดที่ดินกรณีข้างเคียงติดที่สาธารณประโยชน์ หากผู้ขอรังวัดมิได้มีเจตนาอุทิสที่ดินให้โดยความสมัครใจแล้ว และไม่เป็นที่ตกลงกัน จะถือเป็นเหตุที่ผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์หรือเจ้าหน้าที่ผู้รับมอบหมายไประวางแนวเขตไม่รับรองเขตที่ดิน โดยที่ช่างรังวัดพุดจาให้การสนับสนุนไปในทำนองเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้เจ้าของที่ดินจำต้องยอมรับแนวเขต ในขณะที่ทำการรังวัดไม่ได้ ทั้งนี้ ช่างรังวัดต้องทำความเข้าใจ ชี้แจงให้เจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียง ทราบว่า ในการรังวัดที่ดิน หากคู่กรณีไม่สามารถตกลงเรื่องแนวเขตที่ดินได้ และประสงค์ขอคัดค้านแนวเขตที่ดิน เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงต้องนำทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณาตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

**2.6 การรังวัดแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์** ให้ถือปฏิบัติ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. 2529

การจัดเก็บระวางรูปถ่ายทางอากาศ ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุม ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2529

การเก็บหลักฐานแผนที่เกี่ยวกับการแบ่งแยก น.ส.3 หรือตรวจสอบเนื้อที่เพื่อเปลี่ยนเป็น น.ส.3 ก และแบ่งแยก ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแบ่งแยกและตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ.2529 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2529

### 2.7 การรังวัดแบ่งเวนคืน

การรังวัดแบ่งเวนคืน คือ การแบ่งเวนคืนตามพระราชกฤษฎีกาเวนคืนที่ดิน เช่น ถนน เขื่อนกั้นน้ำ เป็นต้น วิธีการรังวัดกระทำเช่นเดียวกับการรังวัดแบ่งแยก

ในกรณีที่ทำการรังวัดเฉพาะส่วนที่แบ่งเวนคืน ให้ถือปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 2/2503 ลงวันที่ 20 กันยายน 2503 เรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน เพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน โดยทำการรังวัดเฉพาะส่วนที่แบ่งเวนคืน และอนุโลมใช้รูปแผนที่หลังโฉนดหรือระวางเดิมไปพลางก่อน โดยไม่ต้องแก้ไข และจำนวนเนื้อที่ดินเดิม

### 2.8 การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล เป็นการรังวัดที่ต้องดำเนินการโดยละเอียด รอบคอบ เนื่องจากอาจทำให้ฝ่ายใดหรือฝ่ายใดเกิดความได้เปรียบหรือเสียเปรียบในเชิงคดี ประกอบกับช่างผู้ทำการรังวัดไม่ได้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นผู้แทนของศาลซึ่งจะต้องปฏิบัติตามหนังสือศาลหรือคำสั่งศาลโดยเคร่งครัด จะปฏิบัติตามที่โจทก์หรือจำเลยร้องขอก่อนเนื่องจากคำสั่งศาล

ไม่ได้ เพราะจะทำให้ฝ่ายหนึ่งได้ประโยชน์ แต่อีกฝ่ายหนึ่งเสียประโยชน์ ซึ่งจะขาดความน่าเชื่อถือและขาดความยุติธรรม และจะนำการปฏิบัติกรณีดังกล่าวใช้เป็นข้ออ้างต่อศาลว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม กรณีมีการร้องขอให้ดำเนินการ นอกเหนือไปจากคำสั่งศาลให้จัดทำเป็นหลักฐานการชี้แจงไว้เป็นบันทึก เพื่อประกอบการรายงานผลการรังวัดและข้อเท็จจริงต่อศาล ต่อมาเมื่อศาลมีคำสั่งให้ดำเนินการเพิ่มเติม จึงจะดำเนินการได้

เพื่อให้เข้าใจแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้อง ผู้ที่เกี่ยวข้องจึงจำเป็นต้องทราบระเบียบคำสั่งชนิดของหลักฐานแผนที่ และวิธีการทางเทคนิค ซึ่งจะได้กล่าวตามลำดับ ดังนี้

(1) การทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลนั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามคำสั่งที่ 2/2506 เรื่องจำนวนเนื้อที่ในการรังวัดเฉพาะแปลงและการทำแผนที่วิวาทตามคำสั่งศาล และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2528 ซึ่งได้เวียนให้สำนักงานที่ดินถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 20799 ลงวันที่ 29 สิงหาคม 2528 ซึ่งสรุปได้ ดังนี้

1. เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด/สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา /ส่วนแยก ได้รับแจ้งจากศาลให้ทำแผนที่พิพาท ให้ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. 2) โดยถือคำสั่งศาลเป็นคำขอและเขียนข้อความในบันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. 82) พร้อมทั้งลงบัญชีเรื่องการรังวัด (บ.ท.ด. 11) ให้ครบถ้วนแล้วรีบส่งให้ฝ่ายรังวัด

2. เมื่อฝ่ายรังวัดได้รับเรื่องแล้ว ให้ลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดผู้มีหน้าที่นัดรังวัด จะต้องศึกษาคำสั่งศาลโดยละเอียด อธิบายให้คู่ความเข้าใจคำสั่งศาลว่าเป็นกรณีที่โจทก์และจำเลยต้องนำชี้ทำแผนที่ตามเขตครอบครองของตนเอง หากศาลสั่งปุเขตโฉนดที่ดิน หัวหน้าฝ่ายรังวัดต้องตรวจสอบหลักฐานการรังวัดทั้งหมด พร้อมสอบถามโจทก์และจำเลยว่าสภาพที่ดินเป็นอย่างไร สามารถปุเขตโฉนดที่ดินตามหลักฐานแผนที่ได้หรือไม่ ชี้แจงให้โจทก์และจำเลยทราบในวันนัดรังวัดเพื่อให้คู่ความเข้าใจในข้อเท็จจริง พร้อมทั้งกำหนดตัวเจ้าหน้าที่ ซึ่งควรเป็นช่างรังวัดที่มีประสบการณ์ในการทำงานสูง (มีอาวุโส) และนัดทำการรังวัดให้เร็วเป็นกรณีพิเศษได้ โดยไม่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเหมือนเรื่องรังวัดธรรมดา ให้สอบถามโจทก์และจำเลยว่าจะขัดข้องหรือไม่ ถ้าขัดข้องให้โจทก์และจำเลยกำหนดโดยบันทึกไว้เป็นหลักฐาน และให้เรียกเงินมัดจำฝ่ายละเท่า ๆ กัน หรือตามที่ศาลแจ้งมา พร้อมทั้งลงบัญชีอื่น ๆ ให้เป็นไปตามระเบียบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 17181 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551)

3. ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกแปลงทราบ ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2528 เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานรังวัดมีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ ตามมาตรา 66 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

4. เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดจะต้องปฏิบัติตามคำสั่งศาลโดยเคร่งครัด หากฝ่ายใดขอให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการเกินกว่าคำสั่งศาล ห้ามมิให้ดำเนินการจนกว่าศาลจะมีคำสั่งแจ้งเพิ่มเติมมาใหม่ ช่างรังวัดผู้ไปทำการรังวัดต้องอ่านคำสั่งศาลให้เข้าใจและต้องทำตามคำสั่งศาลทุกอย่าง อย่าให้ผิดจากคำสั่งศาลได้ ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท 0726/ว 22118 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2545 ได้สั่งกำชับให้ช่างรังวัดจะต้องปฏิบัติตามหนังสือหรือคำสั่งศาล โดยทำการรังวัดตามคำสั่งศาลและหลักวิชาโดยเคร่งครัด ดำเนินการด้วยความรอบคอบและใช้ความระมัดระวัง โดยจะต้องตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเดิม หลักฐานที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน ตลอดจนข้อเท็จจริงต่าง ๆ อย่างละเอียดเท่าที่จะทำได้

5. ให้ใช้วัสดุคงทน เช่น หลักไม้แก่น ปักตามมุมเขตที่โจทก์และจำเลยนำชี้ ถ้าใกล้เคียงกับหมุดหลักฐานโครงการแผนที่หรือถาวรวัตถุอื่น เช่น เสาไฟฟ้า ให้วัดระยะยึดโยงไว้เป็นหลักฐานด้วย

6. กรณีศาลสั่งให้ปุเขตโฉนดที่ดิน ถ้าตรวจสอบหลักฐานแผนที่ถูกต้องตามหลักวิชาแล้ว และสามารถใช้หลักฐานแผนที่ดังกล่าวตรวจสอบในที่ดินได้ ให้ปุเขตโฉนดที่ดินตามที่ศาลสั่ง

หากไม่สามารถจะปุเขตโฉนดที่ดินได้ ให้เจ้าหน้าที่จำลองรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดิน โดยย่อหรือขยายรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้เท่ากับมาตราส่วนของแผนที่พิพาทส่งศาลแยกต่างหากจากแผนที่พิพาท และจะต้องรายงานให้ศาลทราบด้วย

7. ในขณะที่ทำการรังวัด ถ้ามีผู้โต้แย้งหรือคัดค้านประการใด ให้บันทึกชี้แจงผู้โต้แย้งหรือคัดค้านให้ไปใช้สิทธิทางศาล และให้ผู้โต้แย้งหรือคัดค้านยื่นคำขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกคำสั่งทางปกครองสั่งไม่รับคำขอคัดค้าน และแจ้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้ขอคัดค้านทราบเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองต่อไป ส่วนการรังวัดก็ให้ดำเนินการรังวัดตามคำสั่งศาลต่อไป (เรื่องใดที่ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดแล้วมีเหตุขัดข้องด้วยประการใด ๆ ซึ่งทำให้ไม่สามารถทำการรังวัดได้ ให้แจ้งเหตุขัดข้องนั้นไปยังศาลและรายงานเหตุขัดข้องดังกล่าวให้ปรากฏไว้ใน ร.ว. 3 ก ด้วย

8. ส่วนการจัดทำเครื่องหมายแผนที่เพื่อจะให้รู้ว่าโฉนดโฉนดจำเลยนำรังวัดเพียงใดและพิพาทกันอย่างไร มีสิ่งใดบ้างในบริเวณที่พิพาทนั้น ต้องหมายสีและเขียนบอกเครื่องหมายและที่หมาย ลงระยะไว้ในแผนที่ให้ชัดเจน เพื่อให้ศาล โฉนด และจำเลยเข้าใจโดยง่าย แต่ถ้าเป็นการพิพาทแนวเขตอันเป็นส่วนเล็กน้อย ประกอบทั้งต้องแสดงรายละเอียด เช่น บ้าน โรงเรือน และสิ่งอื่น ๆ ลงด้วย เมื่อลงที่หมายแล้วไม่ชัดเจนพอ ก็ให้ลงที่หมายขนาดใหญ่เป็นพิเศษเฉพาะบริเวณที่พิพาท และให้ใช้มาตราส่วนที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงการเขียนรายละเอียดต่าง ๆ ที่โฉนดและจำเลยนำชี้ไว้และแสดงรูปแผนที่ให้ถูกต้องตามตำแหน่ง พร้อมทั้งหมายสีแสดงเขตต่าง ๆ ให้เข้าใจง่าย

9. การรังวัดด้วยกล้องธรีโอดไลท์ ที่ไม่ได้โยงยึดจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ ให้คำนวณเนื้อที่ทางพิภคศาสตร์หรือทางคณิตศาสตร์ ส่วนการรังวัดด้วยเทปหรือโซ่ ให้พยายามทำการรังวัด (ตามหลักวิชาเรขาคณิต) และใช้ระยะที่ทำการรังวัดมาคำนวณเนื้อที่ทางคณิตศาสตร์ ที่ดินแปลงใดหรือตอนใดมีสิ่งกีดขวาง ทำให้รังวัดและคำนวณเนื้อที่ทางคณิตศาสตร์ไม่ได้ ถ้าแผนที่ต้นร่างใช้มาตราส่วนเล็กกว่า 1/250 ให้ขยายรูปแผนที่แปลงนั้น หรือเฉพาะตอนนั้นจากระยะที่ทำการรังวัดมาเป็นมาตราส่วนไม่เล็กกว่า 1/250 แล้วใช้มาตราส่วนหิว สอบแสนเนื้อที่จากแผนที่นั้น หรือจะจับระยะตามมาตราส่วนจากรูปขยายทำการคำนวณเนื้อที่ก็ได้ ที่ดินที่มีราคาแพง เช่น ในเขตเทศบาล สุขาภิบาล หรือย่านชุมชนจะใช้เศษของตารางวาเพียงทศนิยมหนึ่งตำแหน่งก็ได้ โดยเขียนเป็นเศษของส่วน 10 ไม่ให้ทอนเป็นเศษส่วนอย่างต่ำ

เมื่อเจ้าหน้าที่ทำแผนที่พิพาทเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้ทำรายงาน (ร.ว. 3 ก) เช่นเดียวกับการรังวัดประเภทสอบเขตโดยอนุโลม และให้ส่งรูปแผนที่พิพาทและรายงานค่าใช้จ่ายต่าง ๆ พร้อมชี้แจงข้อเท็จจริง (ถ้ามี) ไปให้ศาลทราบภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด หากเห็นว่าไม่สามารถส่งรูปแผนที่พิพาทให้ศาลได้ภายในระยะเวลาที่ศาลกำหนด จะต้องแจ้งเหตุขัดข้องให้ศาลทราบก่อนเป็นระยะเวลาพอสมควร

(2) กรมที่ดินได้ทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดินไว้เป็นเวลานานหลายสิบปี ระวังแผนที่เดิมได้รังวัดทำแผนที่ไว้หลายวิธี และเมื่อลงที่หมายได้รูปแผนที่ในระวางแผนที่แล้วก็ไม่เก็บหลักฐานไว้ ประกอบกับวิธีการรังวัดของแต่ละระวางไม่ได้บอกวิธีการไว้และหาผู้ที่ทราบวิธีการที่แท้จริงได้ยาก เพราะต่างก็พ้นจากราชการไปแล้ว ประการสำคัญการครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของราษฎรมักไม่ค่อยคำนึงถึงเขตโฉนดที่ดินของตน ทำให้การครอบครองในที่ดินจึงแตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินและในระวางแผนที่ นอกจากนี้ มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้อำนาจเจ้าหน้าที่พนักงานที่ดินแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ตรงกับเขตการครอบครองได้อีกด้วย ที่ดินแปลงใดที่ยังไม่ได้แก้ไขให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง เมื่อศาลสั่ง

ให้ปุ๋ยเขตโฉนดที่ดิน ก็จะมีปัญหาทันที เช่น ผู้ที่ได้ประโยชน์ตามแนวเขตโฉนดที่ดินก็จะถือเอาตามเขตโฉนดที่ดินเดิม แต่ผู้ที่เสียประโยชน์ก็จะถือเอาตามเขตที่ดินครอบครอง

แผนที่โฉนดที่ดินแบ่งออกตามชนิดของหลักฐานแผนที่ ดังนี้

1. แผนที่เก่าชนิดที่ไม่มีหลักเขตที่ดิน ได้รูปแผนที่มาจากรายละเอียดในระวางแผนที่ที่กรมแผนที่ทหารบกหรือกรมรังวัด ได้เก็บรายละเอียดไว้ก่อนเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หลักฐานการรังวัดไม่มีแต่ระวางแผนที่

2. แผนที่เก่าชนิดมีหลักเขตที่ดิน ได้รูปแผนที่มาจากระวางแผนที่ที่ได้เก็บรายละเอียดไว้ก่อน หลักฐานการรังวัดไม่มี มีแต่ระวางแผนที่

3. แผนที่ใหม่ (ปักหลักเขต) ได้รูปแผนที่จากระวางแผนที่ที่ได้เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นสอง ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) สำหรับแผนที่ชั้นสองมีหลักฐานการรังวัดเก็บไว้ที่ส่วนกลางเป็นบางระวาง ที่สำนักงานที่ดินไม่มี ส่วนแผนที่ชั้นหนึ่งเก็บไว้ทั้งทางส่วนกลางและที่สำนักงานที่ดิน

4. แผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) เป็นแผนที่ที่ได้มีการรังวัดเฉพาะราย และเก็บหลักฐานการรังวัดไว้ที่สำนักงานที่ดิน คือ มีทั้งต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด และรายการคำนวณ ซึ่งเป็นกรณีรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย รังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยจะทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นสองก็ได้

(3) การรังวัดตามวิชาการและข้อเท็จจริงตามข้อ (2) ต้องยอมรับว่าความถูกต้องขึ้นอยู่กับเครื่องมือในการรังวัด จำนวนครั้งที่รังวัด ความรอบคอบของผู้ทำการรังวัด และวิธีการรังวัด เช่น วัดระยะจากจุดสองจุดในที่ดินหลายครั้งหรือต่างวาระกันจะได้ตัวเลขของระยะต่างกัน เพราะเครื่องมือและวิธีการรังวัดที่สำนักงานที่ดินใช้และปฏิบัติอยู่ในขณะนี้ ไม่อาจหาตัวเลขของระยะที่ถูกต้องได้ จึงจำเป็นต้องนำเกณฑ์เฉลี่ยมาใช้บังคับ ซึ่งกรมที่ดินได้วางระเบียบเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 และได้เวียนให้สำนักงานที่ดินถือปฏิบัติแล้ว ดังนั้น กรณีพิพาทเขตกันมีระยะไม่มากและศาลสั่งให้ปุ๋ยเขตโฉนดที่ดิน โดยต้องการทราบเขตโฉนดที่ดินซึ่งต่างกับเขตที่โจทก์หรือจำเลยนำชี้ไว้เพียงเล็กน้อยจึงไม่อาจทำได้ เพราะไม่ทราบว่าเครื่องมือรังวัดเดิมกับที่ทำการรังวัดปุ๋ยเขตโฉนดที่ดินมีมาตรฐานเดียวกันหรือไม่ เช่น โซวัดระยะมีความยาวเท่ากันหรือไม่ ใช้แรงดึงโซ่เท่ากันหรือไม่ เดิมเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดไว้มีความละเอียดรอบคอบหรือไม่ เป็นต้น หากทำการรังวัดปุ๋ยเขตโฉนดที่ดินให้ก็อาจไม่ตรงกับจุดเดิมที่แท้จริงก็ได้

(4) หลักเขตที่ปักไว้ในที่ดินมีความสำคัญกับแผนที่ชั้นสองมาก เพราะจะต้องใช้หลักเขตที่ปักไว้ในที่ดินเป็นจุดเริ่มต้นเพื่อทำการรังวัดไปหามุมเขตหรือหลักเขตที่มีกรณีพิพาท ถ้าหลักเขตที่ดินที่ใช้เป็นจุดเริ่มต้นในการรังวัดคลาดเคลื่อนเล็กน้อย เช่น อยู่ในบริเวณมีการก่อสร้างหรือมีการถมดินจะถูกเคลื่อนย้ายไปโดยสภาพแวดล้อม หลักเขตดังกล่าวอาจจะพิสูจน์ไม่ได้ว่าจะอยู่ในตำแหน่งที่ถูกต้องหรือไม่ เพราะไม่ได้วัดระยะยึดโยงจากถาวรวัตถุ (พยาน) ในบริเวณใกล้เคียงเพื่อไว้ตรวจสอบด้วย ส่วนแผนที่ชั้นหนึ่งแม้หลักเขตที่ดินจะสูญหาย แต่หมุดหลักฐานแผนที่เก่าที่ใช้ในการโยกย้ายหลักเขตที่ดินที่สูญหายยังคงปรากฏอยู่ตรงตามตำแหน่งเดิมก็สามารถใช้หมุดหลักฐานแผนที่นั้น ทำการรังวัดตามรายการรังวัดเดิมนย้อนกลับไปหามุมเขตบริเวณพิพาทได้ ซึ่งหมุดหลักเขตที่ดินหรือหมุดหลักฐานแผนที่ดังกล่าวที่ปักไว้ในที่ดินเรียกว่า “หลักฐานในที่ดิน” ดังนั้น การปุ๋ยเขตโฉนดที่ดิน ถ้าหลักฐานในที่ดินที่ใช้ทำการรังวัดไม่อยู่ในตำแหน่งที่ถูกต้อง การปุ๋ยเขตโฉนดที่ดินก็ไม่ถูกต้องด้วย

(5) การปูเขตโฉนดที่ดินตามคำสั่งศาลจะทำการรังวัดปูเขตได้ต้องประกอบด้วยข้อมูล ดังนี้

1. มีหลักฐานการรังวัดเดิมและได้ทำการรังวัดไว้ถูกต้องด้วย
2. มีหลักฐานในที่ดิน คือ ถ้าเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง จะต้องมีหลักเขตที่ดินหรือหมุดหลักฐานแผนที่ก็ได้ ส่วนแผนที่ชั้นสองจะต้องมีหลักเขตที่ดิน ซึ่งหลักฐานในที่ดินดังกล่าวจะต้องเพียงพอและจะต้องอยู่ในตำแหน่งเดิมที่ไม่ถูกเคลื่อนย้ายด้วย

(6) สาเหตุที่ไม่อาจทำการรังวัดปูเขตโฉนดที่ดินตามคำสั่งศาลได้ ดังนี้

1. ไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมหรือไม่มีหลักฐานในที่ดินเพียงพอ อย่างใดอย่างหนึ่ง หรือทั้งสองอย่าง ซึ่งมีเหตุผลตามข้อ (4)

2. โจทก์และจำเลยพิพาทแนวเขตกันเพียงเล็กน้อย เช่น ต่างกันเพียง 0.0010 เส้น หรือ 4 ซม. และศาลต้องการให้รังวัดปูเขตโฉนดที่ดินให้ทราบว่า ฝ่ายโจทก์หรือจำเลยนำชี้ตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ซึ่งไม่อาจทำได้ตามเหตุผลในข้อ (3)

(7) การปูเขตโฉนดที่ดินตามคำสั่งศาลตามข้อ (5) กระทำได้ 2 วิธี คือ

1. การปูเขตโฉนดที่ดินโดยทางตรง คือ สามารถทำการรังวัดตามรายการรังวัดเดิม โดยนำรายการรังวัดเดิมและที่รังวัดใหม่ (โจทก์และจำเลยนำชี้) มาขึ้นรูปแผนที่หรือคำนวณพิกัดฉากได้ต่อเนื่องและสัมพันธ์กัน กรณีนี้สามารถชี้ตำแหน่งในที่ดิน แสดงรูปแผนที่หรือให้ระยะต่าง ๆ ตามที่ศาลต้องการได้โดยถูกต้อง

2. การปูเขตโฉนดที่ดินโดยทางอ้อม คือ แผนที่ชั้นสอง ซึ่งไม่สามารถทำการรังวัดตามรายการรังวัดเดิม เพราะมีสิ่งปลูกสร้างหรือมีหลักฐานในที่ดินหลงเหลืออยู่ไม่เพียงพอที่จะทำการรังวัดตามรายการรังวัดเดิมได้ แต่มีหลักเขตที่ดินเก่า (อย่างน้อยควรมี 3 หลักและอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม) ในที่ดินใช้เป็นหลักฐานร่วมกับรายการรังวัดใหม่ เมื่อนำรูปแผนที่เก่าและใหม่ครอบรูปกัน โดยใช้หลักเขตที่ดินดังกล่าวเป็นจุดตรึงรูปแผนที่ทั้งสองและจุดทั้งสามจะต้องทับกันสนิท ซึ่งสามารถแสดงตำแหน่งเขตโฉนดที่ดินในรูปแผนที่พิพาทได้โดยใกล้เคียง ถ้าต้องการทราบระยะที่ไม่ได้รังวัดโดยตรงในที่ดินก็ต้องใช้วิธีจับระยะตามมาตราส่วน ซึ่งตัวเลขของระยะขึ้นอยู่กับมาตราส่วนของแผนที่ กรณีนี้ ถ้าศาลต้องการทราบระยะที่ไม่ได้วัดระยะในที่ดินโดยตรง ก็จะทำให้ระยะได้โดยประมาณเท่านั้น

อนึ่ง การปูเขตโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น เขตโฉนดที่ดินอาจไม่ตรงกับที่โจทก์และจำเลยนำชี้เขตพิพาท ดังนั้น จึงจำเป็นต้องให้โจทก์และจำเลยนำชี้ก่อน ถ้าศาลสั่งให้ปูเขตโฉนดที่ดินด้วย หากมีหลักฐานเพียงพอดังกล่าวก็จะต้องปูเขตให้ตามคำสั่งศาล ซึ่งเป็นอีกเขตหนึ่งรวมเป็น 3 เขต คือ เขตที่โจทก์นำชี้ เขตที่จำเลยนำชี้ และเขตโฉนดที่ดิน

(8) กรณีไม่มีหลักฐานเพียงพอที่จะปูเขตโฉนดที่ดินตามคำสั่งศาลตามข้อ (6) เจ้าหน้าที่จะจำลองแผนที่ตามที่โจทก์และจำเลยนำชี้ และจำลองแผนที่ในโฉนดที่ดินส่งให้ศาลถ้าแผนที่มาตราส่วนต่างกัน ก็ต้องขยายมาตราส่วนให้เท่ากัน เพื่อให้ศาลนำไปครอบรูปเอาเอง สาเหตุที่ต้องให้ครอบรูปเองก็เพราะตำแหน่งในรูปแผนที่ที่ได้จากการครอบรูปไม่แน่นอน ซึ่งศาลนำไปพิจารณาได้ ดังนี้

1. กรณีแผนที่ในโฉนดที่ดินเป็นแผนที่เก่าชนิดมีและไม่มีหลักเขต (แผนที่ชั้นสอง) ไม่ควรใช้วิธีครอบรูป เพราะไม่ทราบว่า จุดใดถูกจุดใดผิด และเดิมทำการรังวัดมีความคลาดเคลื่อนเล็กน้อย อย่างไร

2. กรณีแผนที่ในโฉนดที่ดินเป็นแผนที่ใหม่ (ปักหลักเขต) หรือแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ซึ่งหลักฐานแผนที่เดิมไม่มีหรือสูญหาย แต่พบหลักเขตในที่ดินอย่างน้อย 3 หลัก และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม

เมื่อนำรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินครอบกับรูปแผนที่พิพาท โดยใช้หลักเขตเป็นจุดครอบ ถ้าหลักเขตดังกล่าวอยู่ในตำแหน่งที่ใกล้เคียงกันทุก ๆ จุด ก็จะทราบเขตโฉนดที่ดินในแผนที่พิพาทได้โดยประมาณ

ถ้าหลักฐานในที่ดินสูญหายหรือมีเหลืออยู่ไม่เพียงพอก็ไม่ควรครอบรูปเพื่อหาเขตโฉนดที่ดินในแผนที่พิพาท นอกจากจะต้องทราบความแตกต่างของแต่ละด้านระหว่างรูปแผนที่ทั้งสองเท่านั้น

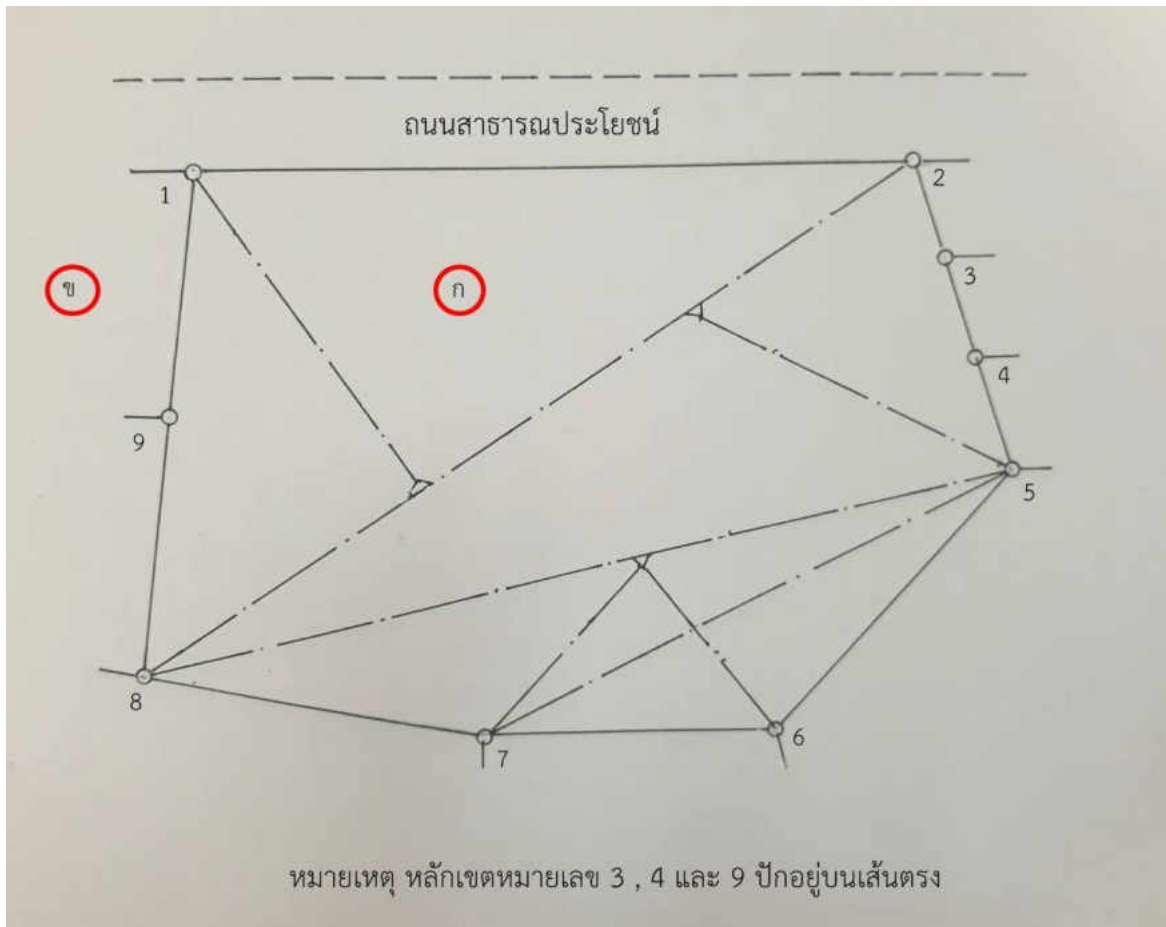
อนึ่ง กรณีศาลขอให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด แสดงการครอบรูปให้ดูในขณะที่ถูกเบิกความเป็นพยานต่อศาล เจ้าหน้าที่จะทำได้เฉพาะกรณี ข้อ (8) 2. วรรค 1 เท่านั้น

(9) การปูเขตโฉนดที่ดินนั้น ถ้าโฉนดที่ดินของโจทก์และจำเลย เจ้าหน้าที่ดำเนินการไว้ถูกต้องไม่คลาดเคลื่อน เมื่อปูเขตโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใด (ด้านที่พิพาท) ที่ได้มีการรังวัดใหม่ครั้งหลังสุด ก็ให้ถือว่าเป็นเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงของอีกฝ่ายหนึ่งด้วย ซึ่งหมายความว่า เป็นเขตโฉนดที่ดินทั้ง 2 ฝ่ายนั่นเอง เช่น โฉนดที่ดินของโจทก์ด้านที่ติดกับโฉนดที่ดินของจำเลย ได้มีการรังวัดใหม่และได้มีการแก้ไขเขตตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไปโดยถูกต้องแล้ว เมื่อปูเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ด้านดังกล่าว ก็ต้องถือว่าเป็นเขตโฉนดที่ดินของจำเลยด้วย แม้ว่าโฉนดที่ดินของจำเลยยังไม่ได้มีการรังวัดใหม่ และยังไม่ได้แก้ไขเขตให้ตรงกับเขตการครอบครองตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก็ตาม แต่ก็ต้องถือว่าได้ถูกแก้ไขไปแล้วโดยนิตินัย เพราะได้มีการรับรองเขตโดยไม่มีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายไปโดยชอบแล้ว แต่ถ้าเจ้าหน้าที่ยังขึ้นปูเขตโฉนดที่ดินของจำเลยตามรูปแผนที่ ซึ่งยังไม่ได้แก้ไขเขตให้ตรงกับโฉนดที่ดินของโจทก์ โดยไม่ได้แจ้งข้อเท็จจริงให้ศาลทราบ แนวเขตโฉนดที่ดินของโจทก์และจำเลยก็จะทับกัน ทำให้ศาลเข้าใจผิด เป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้อง

ในกรณีโฉนดที่ดินของโจทก์หรือของจำเลย ได้ดำเนินการไว้ไม่ถูกต้องมาแต่เดิม เช่น ได้ออกโฉนดที่ดินทับโฉนดตราจอง หรือมีการแก้ไขเขตไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นต้น ก็จำเป็นจะต้องปูเขตโฉนดที่ดินทั้งสองฝ่าย เพื่อให้ศาลพิจารณาตัดสินว่า ฝ่ายใดจะมีกรรมสิทธิ์ดีกว่ากัน (อ้างอิงจากคำบรรยายของอธิบดีกรมที่ดิน ที่ใช้เป็นเอกสารประกอบการบรรยายแก่ผู้พิพากษา เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2529 ซึ่งเขียนโดยผู้อำนวยการกองควบคุมแผนที่)

ตัวอย่างประกอบคำอธิบาย เรื่อง การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

1. ความหมายที่ว่า “ไม่มีหลักฐานในที่ดินเพียงพอ” ตามข้อ (6)



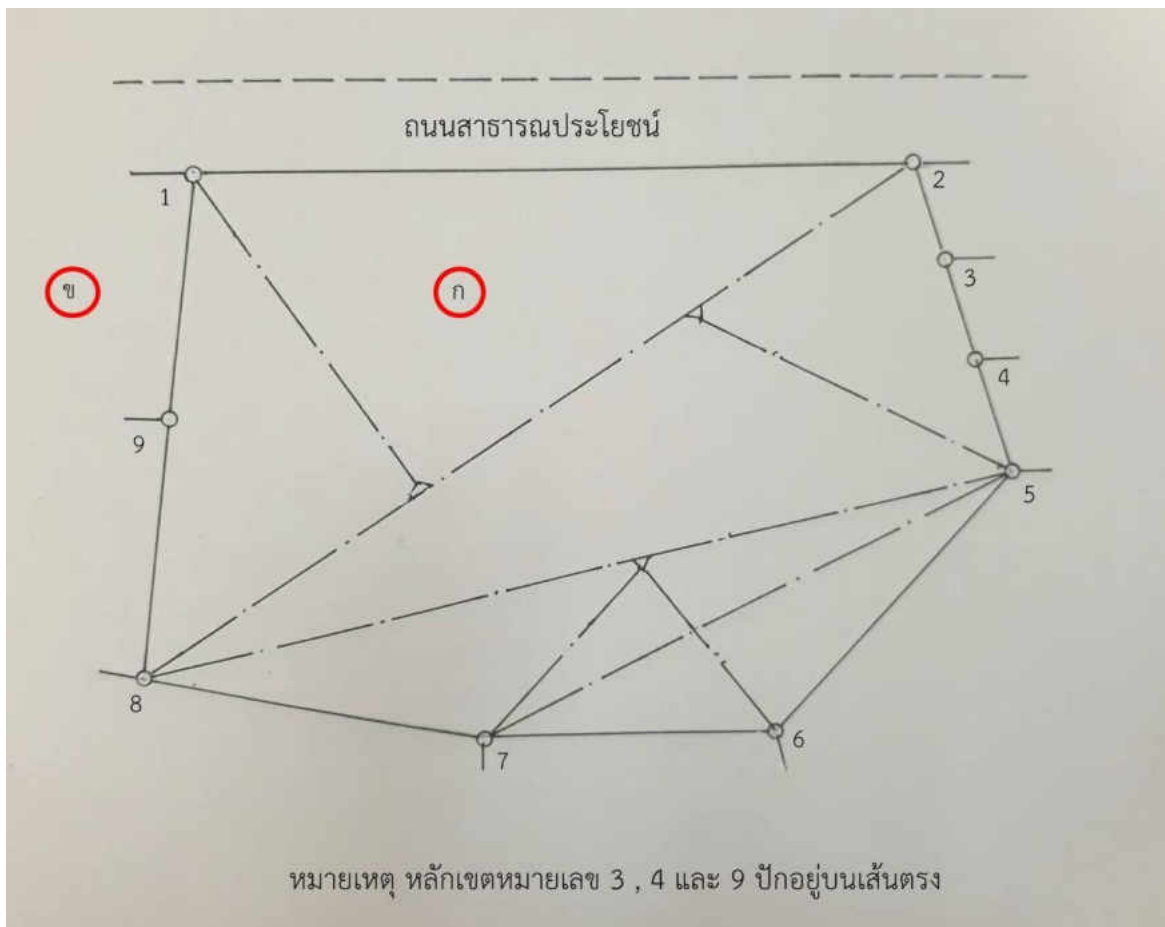
รูปที่ 1

ตามรูปที่ 1. โฉนดที่ดิน ก และ ข พินาศแนวเขตกันระหว่างหลักเขตหมายเลข 1 และ 9

โฉนดที่ดิน ก เดิมทำการรังวัดด้วยไซ้เป็นรูปสามเหลี่ยม มีหลักฐานในที่ดิน คือ หลักเขตหมายเลข 2 และ 7 ส่วนหลักเขตอื่นๆสูญหาย จึงไม่สามารถทำการรังวัดบุเขตโฉนดที่ดินตามรายการรังวัดเดิมได้ตามข้อ (6) 1

แต่ถ้าพบหลักเขตหมายเลข 2 และ 8 แม้หลักเขตอื่น ๆ สูญหาย ก็สามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมต่อไปหาจุด 1 และ 9 ที่พิพาทได้

2. ความหมายที่ว่า “มีหลักเขตที่ดินเก่า” อย่างน้อยควรมี 3 หลัก และอยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม ตาม ข้อ (8) 2



รูปที่ 2.

ตามรูปที่ 2. โฉนดที่ดิน ก และ ข พินาศแนวเขตกันระหว่างหลักเขตหมายเลข 1 และ 9 ต้องการ पुเขตโฉนดที่ดิน ก เพราะมีการรังวัดใหม่ซึ่งได้ทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยมไว้ แต่เมื่อจะทำการปุเขตโฉนดที่ดิน มีสิ่งปลูกสร้างภายในแปลงที่ดิน จึงต้องทำการรังวัดด้วยกล้องอิโอดิโลท์เป็นวงรอบรูปหลาย ถ้าใช้หลักเขตหมายเลข 2, 6 และ 8 ที่ยังมีอยู่ในที่ดินเป็นจุดครอบรูปแผนที่ ถือว่าหลักเขตดังกล่าว “อยู่ในตำแหน่งที่เหมาะสม” แต่ถ้าใช้หลักเขตหมายเลข 2, 3 และ 4 ที่ยังมีอยู่ในที่ดินเป็นจุดครอบรูปแผนที่ ถือว่าหลักเขตดังกล่าว “อยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสม” เพราะจะทำให้รูปแผนที่ที่จุด 5, 6, 8, 9 และ 1 แกว่ง หรือคลาดเคลื่อนจากตำแหน่งที่ถูกต้องจริง

ถ้าโฉนดที่ดินของโจทก์และจำเลย ได้ดำเนินการไว้ถูกต้องไม่คลาดเคลื่อน เมื่อปุเขตโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใด (ด้านพิพาท) ที่ได้มีการรังวัดใหม่ครั้งหลังสุด ก็ต้องถือว่าเป็นเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงของอีกฝ่ายหนึ่ง ตามข้อ (9) ด้วย

ส่วนค่าใช้จ่ายในการรังวัดทำแผนที่พิพาท ให้คิดใช้จ่ายแบบเหมาจ่ายโดยอนุโลม (หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0706/ว 25689 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2542 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอ การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 ข้อ 13)

### สรุปแนวทางการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

1. รับเรื่องนัดเร็วเป็นกรณีพิเศษ ไม่ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัด
2. การนัดรังวัดโดย โจทก์, จำเลย เห็นด้วย
3. นัดจำรังวัดจ่ายคนละครั้ง หรือตามที่ศาลแจ้งมา
4. แจ้งข้างเคียงทุกแปลงที่เกี่ยวข้อง
5. เจ้าหน้าที่ทำการตามคำสั่งศาลโดยเคร่งครัด
6. ใช้วัสดุคงทน เช่น ไม้แก่น เสาคอนกรีต ตะปูคอนกรีต ฯลฯ ปักตามที่โจทก์/จำเลยนำชี้ และโยงยึดถาวรวัตถุและหมุดหลักฐานแผนที่
7. ขณะทำการรังวัดมีผู้คัดค้านให้บันทึกชี้แจงให้ผู้โต้แย้ง หรือคัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลและทำการรังวัดต่อไป
8. ศาลสั่งให้ปุเขตโฉนดที่ดิน (หนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่สามารถทำการรังวัดปุเขตที่ดิน)
  - ตรวจสอบหลักฐานแผนที่เดิมถูกต้องตามหลักวิชาการ
  - ใช้หลักฐานแผนที่ตรวจสอบในที่ดิน
  - ให้ปุเขตโฉนดตามศาลสั่ง ถ้าในที่ดินมีหมุดหลักเขต และหมุดหลักฐานแผนที่เพียงพอ และมีความถูกต้องตามหลักวิชาการ

### สรุปแนวทางพิจารณาว่าการจะปุเขตโฉนดที่ดินได้หรือปุเขตโฉนดที่ดินไม่ได้

- ก. การปุเขตโฉนดที่ดินได้
  1. มีหลักฐานการรังวัดเดิมและได้ทำการรังวัดไว้ถูกต้อง
  2. มีหลักฐานในที่ดิน คือ
    - 2.1 ถ้าเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง จะต้องเป็นหลักเขตที่ดินหรือหมุดหลักฐานแผนที่ก็ได้
    - 2.2 ถ้าเป็นแผนที่ชั้นสอง จะต้องเป็นหลักเขตที่ดินที่ไม่ถูกเคลื่อนย้ายและมีจำนวนเพียงพอต่อการตรวจสอบตำแหน่งที่ดินเดิมด้วย
- เมื่อมีทั้งสองข้อ 1 และ 2 ก็จะสามารถปุเขตโฉนดที่ดินได้
- ข. การปุเขตโฉนดที่ดินไม่ได้
  1. ถ้าขาดอย่างใดอย่างหนึ่งจากข้อ 1 หรือ 2 จะถือว่าปุเขตโฉนดที่ดินไม่ได้
  2. หากมีข้อ 1 และ 2 แต่ไม่สามารถที่จะทำการตรวจสอบของเดิมได้ ก็ถือว่าปุเขตโฉนดที่ดินไม่ได้เช่นกัน
  3. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่สามารถทำการรังวัดปุเขตที่ดิน เนื่องจากขาดหลักฐานในที่ดิน คือไม่มีหลักเขตที่ดินให้ตรวจสอบและมีแนวเขตการครอบครองทำประโยชน์ที่ไม่แน่นอน จึงไม่สามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักวิชาการได้ (แนวตอบข้อหารือศาลจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/3094 ลงวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2532 เรื่อง การปุเขตโฉนดที่ดิน)

### การดำเนินการกรณีปุเขตโฉนดที่ดินไม่ได้

1. ให้จำลองรูปแผนที่หลังโฉนดโดยย่อหรือขยายรูปแผนที่โฉนดให้เท่ามาตราส่วนของแผนที่พิพาทที่ส่งศาล แยกต่างหากจากแผนที่พิพาท
2. แผนที่พิพาทใช้มาตราส่วนที่เหมาะสม โดยต้องแสดงรายละเอียดแผนที่ที่โจทก์และจำเลยนำชี้ พร้อมถาวรวัตถุ (เช่น รั้ว, กำแพง, หรือแนวคั่นนา) ไว้ในแผนที่ให้ถูกต้องตามตำแหน่งจริงในที่ดิน
3. ทำแผนที่พิพาทเสร็จ ให้ส่งแผนที่ให้ศาลพร้อมชี้แจงข้อเท็จจริงรายงานให้ศาลทราบ

2.9 การรังวัดตรวจสอบที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0511.4/ว 14284 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2567 เมื่อผู้มีหน้าที่ดูแลที่ดินสาธารณประโยชน์แจ้งเป็นหนังสือมายังสำนักงานที่ดินเพื่อขอความร่วมมือ ให้สำนักงานที่ดินจัดส่งเจ้าหน้าที่ไปช่วยทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินสาธารณประโยชน์ โดยถือหนังสือขอความร่วมมือเป็นคำขอ และอนุโลมถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และ รวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 หมวด 1 ข้อ 8 กับคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 158/2501 เรื่อง ระเบียบปฏิบัติในการรังวัดทำแผนที่ และการระวางแนวเขตที่ดิน อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งเกิดขึ้นโดยสภาพ เว้นแต่การปักหลักเขตที่ดินให้ใช้หลักไม้ปักแทน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวผู้มีหน้าที่ดูแลจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรังวัด และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้วจะต้องแจ้งผลการรังวัดพร้อมรูปแผนที่ (ร.ว.9) ให้ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ทราบ เพื่อดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว30743 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2539 เรื่อง การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง)

คณะกรรมการวินิจฉัยร้องทุกข์ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาแล้วเห็นว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ในการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง มีอำนาจที่จะเข้าไปในที่ดินข้างเคียงเพื่อประโยชน์ในการรังวัดได้ตามมาตรา 66 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แม้เจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้นจะมีได้ขอรังวัดก็ตาม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว07282 ลงวันที่ 20 มีนาคม 2544 เรื่อง การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้ใช้จ่ายเท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง จะทำการเบิกจ่ายในลักษณะเหมาจ่ายไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0718.3/ว 27427 ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2542)

#### วิธีดำเนินการ

การรังวัดตรวจสอบที่ดินสาธารณประโยชน์ต้องให้ช่างรังวัดที่มีประสบการณ์ในการทำงานสูง (มีอาวุโส) ไปทำการรังวัด โดยถือปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 158/2501 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2501 ซึ่งมีวิธีดำเนินการ สรุปได้ดังนี้

1. ถ้าปรากฏที่ดินสาธารณประโยชน์ในระวางแผนที่ ให้ใช้ระวางแผนที่และหลักฐานแผนที่ ประกอบกับหลักฐานแปลงข้างเคียง เป็นหลักในการรังวัดตรวจสอบ

2. หากตำแหน่งที่ดินสาธารณประโยชน์คลาดเคลื่อน ให้ค้นหาหลักเขต หมุดหลักฐานแผนที่ ต้นไม้ ถาวรวัตถุ ที่สามารถนำมาเป็นหลักฐานการอ้างอิงในการกำหนดตำแหน่งที่ดินได้ ให้ใช้หลักฐานดังกล่าวประกอบการรังวัดตรวจสอบว่าที่สาธารณประโยชน์มีอาณาเขตอยู่ที่ใด มีความคลาดเคลื่อนเปลี่ยนแปลงไปอย่างไร เพราะเหตุใด แล้วชี้แจงข้อเท็จจริงดังกล่าวให้ผู้ขอรังวัดหรือผู้ดูแลที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวทราบ เพื่อพิจารณาร่วมกัน

3. ถ้าที่ดินไม่มีระวางแผนที่ และไม่สามารถหาหลักฐานตรวจสอบตามข้อ 1 และข้อ 2 ได้ ให้เป็นหน้าที่ของผู้ขอรังวัดหรือผู้ดูแลที่สาธารณประโยชน์หาทางทำความเข้าใจกับผู้ที่มีสิทธิในที่ดินนั้นเท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสมควร โดยให้คำนึงถึงความจำเป็นในการใช้ว่าใช้เพื่อการใด และในอนาคตมีความจำเป็นในการใช้อย่างไร ซึ่งอาจมีการประชุมรับฟังความคิดเห็นของประชาชนในบริเวณนั้นด้วยก็ได้ ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการต่อไป หากตกลงกันไม่ได้ให้ตั้งรังวัดและรายงานข้อเท็จจริงให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อมีหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงให้หัวหน้าส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลที่สาธารณประโยชน์ทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

4. กรณีที่ช่างรังวัดไม่สามารถหาหลักฐานที่จะยืนยันได้ว่าสาธารณประโยชน์นั้นมียู่เพียงใด ให้รายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และให้ผู้บังคับบัญชาพิจารณาสั่งการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ซึ่งอาจจะให้หัวหน้างานหรือหัวหน้าฝ่ายรังวัดออกไปดำเนินการเองก็ได้

5. ถ้าหากการพิจารณาร่วมกันตามข้อ 4. ไม่เป็นที่ตกลงกัน ให้ช่างรังวัดชี้แจงและรายงานข้อเท็จจริงพร้อมกับส่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ เสนอไปตามลำดับให้กรมที่ดินเป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยต่อไป

## 2.10 การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 8 ตรี “ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ อธิบดีอาจจัดให้มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเพื่อแสดงเขตไว้เป็นหลักฐาน

แบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (กฎกระทรวงฯ ฉบับที่ 26 พ.ศ. 2516)

ที่ดินตามวรรคหนึ่งแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เขตของที่ดินดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักฐานของทางราชการ

กฎกระทรวง ฉบับที่ 26 พ.ศ. 2516 ข้อ 1 ทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ประสงค์จะให้หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง สำหรับที่ดินแปลงใด ให้แสดงความประสงค์ต่ออธิบดี

กฎกระทรวง ฉบับที่ 45 พ.ศ. 2537 ข้อ 2 เมื่อได้รับคำขอตามข้อ 1 ให้อธิบดีจัดให้มีการสอบสวนและรังวัดทำแผนที่ตามวิธีการรังวัดเพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และประกาศการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงให้ประชาชนทราบมีกำหนดสามสิบวัน โดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาหนึ่งฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่หรือที่ทำการเขตหนึ่งฉบับ และในบริเวณที่ดินนั้นหนึ่งฉบับ สำหรับในเขตเทศบาล ให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาลอีกหนึ่งฉบับด้วย ในประกาศดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงแนวเขตที่ดินที่จะออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง และกำหนดระยะเวลาที่ผู้มีส่วนได้เสียจะคัดค้านไว้ด้วย ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันประกาศ ถ้าไม่มีผู้คัดค้าน ให้ดำเนินการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงต่อไป

ในกรณีที่มีผู้คัดค้าน ให้อธิบดีรอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงไว้แล้วดำเนินการดังนี้

(1) ในกรณีที่ผู้คัดค้านไม่มีหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินและไม่ไปใช้สิทธิทางศาลภายในหกสิบวันนับแต่วันที่คัดค้าน ให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงได้ หากผู้คัดค้านไปใช้สิทธิทางศาลให้รอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้าน จนกว่าจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดของศาลแสดงว่าผู้คัดค้านไม่มีสิทธิในที่ดินนั้น

(2) ในกรณีที่ผู้คัดค้านมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้รอการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนที่คัดค้านไว้ก่อน และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดตรวจสอบสิทธิในที่ดินของผู้คัดค้านว่า ได้มาโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ถ้าปรากฏว่าได้มาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงและแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ทราบผลการตรวจสอบ และถ้าปรากฏว่าได้มาโดยชอบ ให้แจ้งให้ผู้คัดค้านทราบโดยเร็ว แล้วระงับการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงเฉพาะส่วนนั้น

การประมาณการระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้  
ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท 0511.4/ว31483 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2547 เรื่อง การรังวัด  
ออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ดังนี้

มาตรฐานวันทำการรังวัดออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง  
พ.ศ.2547

จำนวนเนื้อที่	วันทำการรังวัด	หมายเหตุ
ไม่เกิน 3 ไร่	1	1. เนื้อที่มากกว่า 3,500 ไร่ แต่ไม่เกิน 10,000 ไร่ ให้เพิ่ม
เกิน 3 ไร่ ไม่เกิน 10 ไร่	2	วันทำการรังวัด 1 วัน ทุก 300 ไร่ เศษ ของ 300 ไร่ ให้
เกิน 10 ไร่ ไม่เกิน 25 ไร่	3	เพิ่มวันทำการรังวัดอีก 1 วัน
เกิน 25 ไร่ ไม่เกิน 45 ไร่	4	2. เนื้อที่ส่วนที่เกิน 10,000 ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด
เกิน 45 ไร่ ไม่เกิน 70 ไร่	5	1 วัน ทุก 500 ไร่ เศษของ 500 ไร่ ให้เพิ่มวันทำการ
เกิน 70 ไร่ ไม่เกิน 100 ไร่	6	รังวัดอีก 1 วัน
เกิน 100 ไร่ ไม่เกิน 150 ไร่	7	3. กรณีต้องทำการรังวัดแสดงเขตผู้บุกรุก หรือคัดค้าน
เกิน 150 ไร่ ไม่เกิน 200 ไร่	8	การรังวัด ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ 1 วัน ต่อผู้บุกรุก
เกิน 200 ไร่ ไม่เกิน 300 ไร่	9	หรือคัดค้าน จำนวน 5 ราย
เกิน 300 ไร่ ไม่เกิน 400 ไร่	10	4. หากที่ดินผู้บุกรุกหรือคัดค้านตามข้อ 3 เนื้อที่รวมกัน
เกิน 400 ไร่ ไม่เกิน 500 ไร่	11	เกินกว่า 15 ไร่ หรือแปลงใดแปลงหนึ่งของผู้บุกรุก
เกิน 500 ไร่ ไม่เกิน 650 ไร่	12	หรือคัดค้านเกินกว่า 15 ไร่ แต่ไม่เกิน 50 ไร่ ให้เพิ่ม
เกิน 650 ไร่ ไม่เกิน 800 ไร่	13	วันทำการรังวัดได้ อีก 1 วัน หากเกินกว่า 50 ไร่
เกิน 800 ไร่ ไม่เกิน 1,000 ไร่	14	ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้ อีก 1 วัน
เกิน 1,000 ไร่ ไม่เกิน 1,200 ไร่	15	5. ในกรณีที่มีปัญหาอุปสรรคในการรังวัด เช่น
เกิน 1,200 ไร่ ไม่เกิน 1,450 ไร่	16	- เป็นที่รกทึบจะต้องทำการแผ้วถางก่อนทำการรังวัด
เกิน 1,450 ไร่ ไม่เกิน 1,700 ไร่	17	- มีปัญหาเรื่องแนวเขตที่จะต้องทำการตรวจสอบ
เกิน 1,700 ไร่ ไม่เกิน 2,000 ไร่	18	- สภาพที่ดินเป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดและ
เกิน 2,000 ไร่ ไม่เกิน 2,300 ไร่	19	ทำแผนที่
เกิน 2,300 ไร่ ไม่เกิน 2,600 ไร่	20	ให้บันทึกผู้ขอและ/หรือ ผู้ปกครองท้องที่เป็นหลักฐาน
เกิน 2,600 ไร่ ไม่เกิน 2,900 ไร่	21	เพื่อเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อพิจารณาอนุญาตให้เพิ่ม
เกิน 2,900 ไร่ ไม่เกิน 3,200 ไร่	22	วันทำการรังวัดได้ตามความจำเป็น
เกิน 3,200 ไร่ ไม่เกิน 3,500 ไร่	23	

\* เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0511.4/ว 31483 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2547

## 2.11 การรังวัดทำแผนที่อื่น ๆ

การชี้ตำแหน่งที่ดิน หมายถึง การชี้ตำแหน่งเพื่อให้ทราบที่ตั้งของที่ดินนั้น มิใช่เป็นการรังวัดสอบเขตตามระเบียบกรมที่ดิน ซึ่งขณะนี้กรมที่ดินได้มีบันทึกข้อตกลงเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินกับหน่วยราชการต่าง ๆ ดังนี้

- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินนายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2526
- ข้อปฏิบัติระหว่างกรมที่ดินและกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินนายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526
- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมสรรพากรเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษีอากร พ.ศ. 2528 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2528
- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมแรงงาน เกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินของผู้ไม่จ่ายเงินสมทบกองทุนทดแทนหรือเงินเพิ่ม ลงวันที่ 17 กันยายน 2529
- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงาน ก.พ. เกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้สำนักงาน ก.พ. ลงวันที่ 14 กันยายน 2533
- บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงินเกี่ยวกับการชี้ตำแหน่งที่ดิน เพื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้สถาบันการเงิน พ.ศ. 2544

โดยมีวิธีดำเนินการ ดังนี้

1. การรับคำขอ เมื่อได้รับหนังสือจากหน่วยงานที่ขอพร้อมทั้งโฉนดที่ดินแล้วให้ลงบัญชีรับคำขอ คั้นหารายชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียง แล้วส่งให้ฝ่ายรังวัดรับเรื่องลงบัญชีควบคุมงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน
2. ให้ฝ่ายรังวัดค้นหาหลักฐานแผนที่ และรายละเอียดอื่น ๆ ในระวางแผนที่ เพื่อตรวจสอบหาตำแหน่งที่ดิน เช่น วัด ทางแยก เป็นต้น ถ้าในระวางไม่มีรายละเอียดเพียงพอ ให้ตรวจสอบบรเวณรูปถ่ายทางอากาศ หรือแผนที่ภูมิประเทศ เพื่อเป็นแนวทางชี้เข้าไปหาตำแหน่งที่ดิน ที่จะทำการตรวจสอบ หากแปลงใดไม่ทราบตำแหน่งในแผนที่ จะใช้วิธีสอบถามจากผู้ปกครองท้องที่หรือเจ้าของที่ดินข้างเคียง เพื่อทำแผนที่สังเขปไว้ก่อนก็ได้
3. กรณีไม่มีหลักฐานที่สามารถชี้ตำแหน่งที่ดินได้ ให้แจ้งหัวหน้าหน่วยงานที่ขอทราบ
4. การนัดชี้ตำแหน่งและแจ้งหน่วยงานที่ขอ ให้นัดรังวัดเป็นกรณีพิเศษ โดยไม่ต้องนัดตามลำดับคำขอ แล้วแจ้งให้หน่วยงานที่ขอทราบไม่น้อยกว่า 25 วัน โดยใช้แบบพิมพ์ที่กำหนดขึ้นของกรมที่ดิน
5. การตรวจสอบในที่ดิน เมื่อเดินทางไปถึงที่ดินให้สอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงและผู้ปกครองท้องที่ (ถ้ามี) เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่ดิน เสร็จแล้วให้ทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักฐานแผนที่นั้น ๆ หรือหลักฐานอื่น ๆ ของที่ดินแปลงนั้น พร้อมทั้งจัดทำรายการรังวัดแสดงรายละเอียดใช้ในการตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน
6. หากมีผู้โต้แย้ง คัดค้าน หรือขัดขวางการชี้ตำแหน่ง หรือมีเหตุขัดข้องอย่างอื่น ทำให้ไม่สามารถชี้ตำแหน่งได้ ให้บันทึกข้อเท็จจริงร่วมกับผู้แทนหน่วยงานที่ขอ โดยทำเป็นคู่ฉบับเมื่อลงนามแล้วมอบให้ผู้แทนหน่วยงานที่ขอหนึ่งฉบับ
7. การรายงานผล ให้ฝ่ายรังวัดเสนอเจ้าพนักงานที่ดินและให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา แจ้งผลการดำเนินการให้หน่วยงานที่ขอทราบ แล้วเก็บเรื่องทั้งหมดไว้ในสารบบที่ดิน

8. ที่ดินที่จะตรวจสอบเป็นหนังสือสำคัญอย่างอื่น เช่น น.ส. 3 หรือหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินประเภทอื่น ๆ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ดำเนินการ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการซื้อตำแหน่ง ที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินนายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2526 ข้อปฏิบัติระหว่างกรมที่ดิน และกรมบังคับคดีเกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินนายประกันตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2526 บันทึก ข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมสรรพากรเกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินของผู้ค้างภาษี อากร พ.ศ. 2528 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2528, บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกรมแรงงาน เกี่ยวกับการ ซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อยึดทรัพย์สินของผู้ไม่จ่ายเงินสมทบกองทุนทดแทนหรือเงินเพิ่ม ลงวันที่ 17 กันยายน 2529, บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงาน ก.พ. เกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดินเพื่อยึดทรัพย์สินของ ลูกหนี้สำนักงาน ก.พ. ลงวันที่ 14 กันยายน 2533, บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับกองทุนเพื่อการฟื้นฟู และพัฒนาระบบสถาบันการเงินเกี่ยวกับการซื้อตำแหน่งที่ดิน เพื่อยึดทรัพย์สินของลูกหนี้สถาบันการเงิน พ.ศ. 2544)

### 3. การคัดค้านแนวเขตที่ดิน ที่ทำการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน หรือ ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีมีผู้คัดค้านแนวเขตที่ดิน หรือมีผู้ขัดขวางการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

**กรณีที่ 1 การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน กรณีมีผู้คัดค้านแนวเขตที่ดิน (ผู้ คัดค้านต้องเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง) มีแนวทางปฏิบัติดังนี้**

- กรณีขอคัดค้านการรังวัดในขณะที่ทำการรังวัดในที่ดิน ตามหนังสือ ที่ มท 0705/ว9002 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2531 เรื่อง คัดค้านการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านไว้ โดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ทด. 16) และให้ผู้คัดค้านนำ ซื้อแนวเขตเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ การรับคำคัดค้านในกรณีนี้ ต้องเป็นกรณีผู้มีสิทธิในที่ดิน ข้างเคียงเป็นผู้คัดค้าน หากเป็นการคัดค้านเรื่องสิ่งก่อสร้างยื่นรุกล้ำเข้าไปในที่ดินหรือเรื่องสิทธิการครอบครอง ทำประโยชน์ในที่ดิน ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง ซึ่งผู้คัดค้านไม่มีหลักฐาน ส.ค.1 หรือ เอกสารสิทธิอื่นใดแล้ว ให้จัดทำเป็นบันทึกแจ้งให้ผู้คัดค้านสิทธิทราบว่าการคัดค้านครั้งนี้ไม่ได้เป็นการคัดค้าน แนวเขต ตามมาตรา 69 ทวิ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้คัดค้านต้องไปยื่นคำขอคัดค้านที่สำนักงานที่ดิน เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกคำสั่งทางปกครองสั่งไม่รับคำขอคัดค้าน และแจ้งคำสั่งทาง ปกครองให้ผู้ขอคัดค้านทราบเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งฯ ต่อไป

การไม่รับคำขอคัดค้านเป็นการใช้อำนาจสั่งการหรือชี้ขาดข้อพิพาทที่มีผลกระทบต่อ สถานะภาพของสิทธิ หรือหน้าที่ ของบุคคลอันมีลักษณะเป็นคำสั่งปกครองตามนัยมาตรา 5 แห่ง พระราชบัญญัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งต้องให้ผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกคำสั่งทางปกครองตาม นัยมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 เป็นผู้ออกคำสั่งดังกล่าว

- กรณีขอคัดค้านภายหลังจากวันทำการรังวัดที่สำนักงานที่ดิน

ให้ผู้คัดค้าน ยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ (ท.ด. 9) เมื่อเจ้า พนักงานที่ดินรับคำคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปนำซื้อแนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ ข้างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด ที่ดิน พ.ศ.2566 หมวด 1 ข้อ 8 และที่เกี่ยวข้องต่อไป

กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาย หรือกรณีผู้ ครอบครองที่ดินมิได้เป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่อ้างว่าตนครอบครองทำประโยชน์อยู่โดยการ

ได้มาในกรณีอื่น กล่าวคือ ให้ทายาทโดยธรรม ผู้รับพินัยกรรม หรือผู้จัดการมรดก หรือผู้ครอบครองทำประโยชน์ เป็นผู้ระวางซื้อและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินได้ เมื่อบุคคลดังกล่าวนี้คัดค้านการรังวัด เจ้าพนักงานที่ดินย่อมมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 29046 ลงวันที่ 21 กันยายน 2543)

การสอบสวนใกล้เคียงตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์เพื่อระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน ซึ่งไม่ต้องการให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาลโดยไม่จำเป็น เพราะข้อพิพาทนั้น บางกรณีเมื่อคู่กรณีได้รับคำชี้แจงหรือคำแนะนำจากเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งมิได้เป็นผู้มีส่วนได้เสียแล้ว คู่กรณีอาจตกลงกันได้ ประกอบกับในการสอบสวนใกล้เคียง กฎหมายบัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจเพียงนำหลักฐานแผนที่มาใช้ในการพิสูจน์ข้อเท็จจริงเพื่อให้คู่กรณีตกลงกันได้โดยไม่เป็นการสมยอมหรือหลีกเลี่ยงกฎหมายเท่านั้น หาได้มีอำนาจสั่งการหรือชี้ขาดข้อพิพาทที่มีผลเป็นการกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล อันมีลักษณะเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา 5 แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการปกครอง พ.ศ. 2539 ซึ่งแตกต่างกับการสอบสวนเปรียบเทียบเพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ เขตอุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า เขตป่าไม้ตามมติคณะรัฐมนตรี หรือที่ดินของรัฐที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น การที่ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินของรัฐที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินคัดค้านการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยอ้างว่า ผู้ขอสอบเขตนารังวัดรุกล้ำทางสาธารณประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีอำนาจในการสอบสวนใกล้เคียง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณาประกอบกับพยานหลักฐานอื่นที่จำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง ตามมาตรา 69 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/31703 ลงวันที่ 15 ก.ย. 2542 เรื่อง การรังวัดสอบเขตที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 00170 ลงวันที่ 5 มกราคม 2543)

การรับคำขอคัดค้านการรังวัดภายหลังครบกำหนดระยะเวลาแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดตามมาตรา 69 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควรชี้แจงเหตุผลให้ผู้คัดค้านทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอและให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งไม่รับคำขอคัดค้าน และดำเนินการแจ้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้ขอคัดค้านทราบเพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งฯ ต่อไป (หนังสือ ที่ มท 0706/ว 03578 ลงวันที่ 4 กุมภาพันธ์ 2542)

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 40121 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2543 เรื่อง การสอบสวนใกล้เคียงกรณีมีผู้คัดค้านแนวเขต ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางแนวทางปฏิบัติให้สอบสวนใกล้เคียงเฉพาะเรื่องแนวเขตเท่านั้น โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา และการคัดค้านเรื่อง กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดิน ไม่ใช่การคัดค้านแนวเขตที่ดินตามนัยมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีมีการคัดค้านการรังวัด หากมีการรังวัดใหม่ให้เรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดใหม่เท่าที่จำเป็น จากผู้ขอรังวัดโดยการเหมาจ่าย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 ข้อ 16.)

#### กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไม่มีหลักฐาน (ที่ ท.ค.) คัดค้านการรังวัด

ไม่ถือเป็นการคัดค้านแนวเขตตาม ม. 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งฯ ให้ดำเนินการ ดังนี้

1. บันทึกคู่กรณีตามข้อเท็จจริงโดยแจ้งให้ผู้คัดค้านไปใช้สิทธิ์ทางศาล และให้ไปยื่นคำขอคัดค้านการรังวัดที่สำนักงานที่ดินฯ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจหน้าที่ในการออกคำสั่งทาง

ปกครองสั่งไม่รับคำขอคัดค้าน และดำเนินการแจ้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้ขอคัดค้านทราบ เพื่อใช้สิทธิอุทธรณ์คำสั่งฯ ต่อไป

2. รายงานข้อเท็จจริงดังกล่าวให้ปรากฏไว้ใน ร.ว. 3 ก

**กรณีที่ 2** การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน กรณีมีผู้ขัดขวางการรังวัด มีแนวทางการปฏิบัติ ดังนี้

กรณีการขัดขวางการรังวัด ตามหนังสือ ที่ มท 0514.3/ว 26148 ลงวันที่ 9 กันยายน 2552 ให้ช่างผู้ทำการรังวัดแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนกล่าวหาผู้ขัดขวางการทำการรังวัดในข้อหาขัดขวางเจ้าพนักงานในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ แล้วคัดสำเนารายงานประจำวันเกี่ยวกับคดีมารวมกับรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) จึงจะอนุมัติถอนจ่ายได้ การแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพียงเพื่อลงบันทึกประจำวันเพื่อนำไปใช้ประกอบการเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัดเท่านั้น หากช่างผู้ทำการรังวัดเข้าไปเป็นคู่ความกับผู้ขัดขวางการทำการรังวัดแล้ว จะทำให้เสียความเป็นกลาง ขาดความน่าเชื่อถือ และส่งผลต่อภาพลักษณ์ของกรมที่ดิน ดังนั้นเรื่องปัญหาอุปสรรคในการรังวัดเป็นเรื่องที่ผู้ขอรังวัดต้องดำเนินการแก้ไขด้วยตนเอง หากผู้ขอรังวัดสามารถแก้ไขปัญหาและนำทำการรังวัดได้โดยไม่ก่อให้เกิดเหตุกยันตรายต่อช่างรังวัดและคนงานรังวัดแล้ว ก็ให้ดำเนินการเรื่องรังวัดต่อไปได้ และควรบันทึกรายงานเหตุการณ์ข้อเท็จจริงไว้ในเรื่องรังวัดด้วย

**กรณีที่ 3** การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยที่ดินแปลงนั้นมีแนวเขตติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ หรือลำรางสาธารณประโยชน์

ผู้ขอได้นำรังวัดแล้ว ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวคัดค้านแนวเขต โดยอ้างว่าผู้ขอได้นำรังวัดรุกล้ำที่สาธารณประโยชน์ มีแนวทางการปฏิบัติ ดังนี้

ให้ผู้ดูแลที่สาธารณประโยชน์ นำรังวัดเพื่อแสดงแนวเขตคัดค้านและทำการรังวัดทำรูปแผนที่แสดงแนวเขตคัดค้าน เพื่อสอบสวนไกล่เกลี่ยโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 00170 ลงวันที่ 5 มกราคม 2543 และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ 6902/2500 ลงวันที่ 25 เมษายน 2500)

#### 4. การงดรังวัด รอกการส่งเรื่องรังวัด และการยกเลิกคำขอรังวัด

ก่อนออกไปทำการรังวัดในวันกำหนดนัดรังวัด หากผู้ขอมีความประสงค์ของงดทำการรังวัดหรือยกเลิกคำขอรังวัดและได้มีหนังสือแจ้งข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตแล้ว ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอรังวัดนำเหตุขัดข้องของการงดรังวัดไปแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบด้วยตนเอง และบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วเสนอความเห็นในบันทึกดังกล่าว นำเรียนเจ้าพนักงานที่ดิน (ผ่านหัวหน้าฝ่ายรังวัด)

ขณะทำการรังวัดหากผู้ขอมีความประสงค์ให้งดทำการรังวัดหรือยกเลิกคำขอรังวัด ซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของช่างรังวัด ให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัด แล้วอ่านทวนให้ผู้ขอฟังหรือให้ผู้ขออ่านข้อความในบันทึกจนเข้าใจ ก่อนให้ผู้ขอลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งจัดทำสำเนาและรับรองสำเนา มอบให้ผู้ขอรังวัดเก็บไว้ 1 ฉบับ โดยให้ผู้ขอรังวัดลงชื่อรับไว้ในต้นฉบับด้วยทุกครั้ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 04871 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2542 และที่ มท 0514.3/ว 26148 ลงวันที่ 9 กันยายน 2552 เรื่องการเบิกจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดลักษณะเหมาจ่าย)

กรณีผู้ขอมีความประสงค์ให้ช่างรังวัดรอกการส่งเรื่องรังวัดไว้ก่อน ให้ช่างผู้ทำการรังวัดเรื่องดังกล่าว เสนอให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้พิจารณาสั่งรอกเรื่อง และนำลงบัญชีงานค้างกองกลางฝ่ายรังวัด ครั้นเมื่อครบกำหนดระยะเวลา รอกเรื่องแล้ว ให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอมาดำเนินการต่อไป ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 ข้อ 25 ระหว่างรอ

การส่งเรื่องรังวัด หากเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอทราบรายละเอียดและช่างผู้ดำเนินการไม่อยู่ ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือเจ้าหน้าที่อื่นที่ได้รับมอบหมาย ตรวจสอบรายละเอียดในเรื่องรังวัดแล้วชี้แจงเจ้าของที่ดินแทนได้ โดยไม่ต้องรอให้ช่างรังวัดเป็นผู้ชี้แจง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 409 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2525)

เมื่อออกทำการรังวัดแล้วงดทำการรังวัด หรือยกเลิกคำขอรังวัด เมื่อกลับสำนักงานแล้ว จะเบิกจ่ายเงินค่ามัดจำรังวัดหรือไม่ก็ตาม ต้องเขียนรายงาน ร.ว. 3 หรือ ร.ว. 3 ก ทุกครั้ง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 13647 ลงวันที่ 28 พฤษภาคม 2556)

#### 5. การตรวจสอบหลักฐานและเอกสารก่อนกลับจากการรังวัด ดังนี้

1. เรียกเก็บใบรับหมายให้ครบถ้วน
2. ใบรับหมายมีไม่ครบ บันทึกแล้ว
3. ให้เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงชื่อในเรื่องแล้ว
4. สอบสวนเขตตำบล อำเภอ แล้ว
5. ผู้ปกครองท้องที่ลงชื่อรับรองเขตที่สาธารณะและเรียกหนังสือมอบอำนาจไว้แล้ว
6. รังวัดโดยมีเส้นตรวจครบถ้วนแล้ว
7. จดเลขหลักเขตครบแล้ว
8. ปักหลักไม่ถึงเขตมีบันทึกแล้ว
9. ข้างเคียงที่มีการครอบครองมีบันทึกแล้ว
10. ทายาทระวางชี้แนวเขตแทนผู้วายชนม์ มีบันทึกแล้ว
11. คำสั่งแต่งตั้งผู้จัดการมรดก เรียกเก็บเข้าร่วมเรื่องแล้ว
12. ผู้ปกครองมาระวางแนวเขตแทนผู้เยาว์ มีบันทึกแล้ว
13. ข้างเคียงเป็นผู้เยาว์ขณะนี้บรรลุนิติภาวะ มีบันทึกแล้ว
14. นำรังวัดไม่ตรงกับคำขอ (แก้คำขอ) มีบันทึกแล้ว
15. รังวัดเชื่อมโยงหลักเขตอีกฟากหนึ่งของที่สาธารณประโยชน์แล้ว

## หมวดที่ 7 การรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network)

การนำระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) มาใช้ในการรังวัดเฉพาะรายของกรมที่ดิน เป็นการเพิ่มศักยภาพของงานรังวัดด้วยระบบพิกัดฉากที่คำนวณสืบเนื่องมาจากหมุดหลักฐานแผนที่จากสถานีรับสัญญาณดาวเทียมอ้างอิง (CORS) ภายในระบบโครงข่าย ซึ่งทำการประมวลผลจากการรับสัญญาณจากดาวเทียมและสื่อสารข้อมูลกับสถานีควบคุมสวนกลาง (Control Center) อยู่ตลอดเวลาเมื่อช่างรังวัดทำการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม (Rover) ณ ตำแหน่งใด ๆ จะทราบค่าพิกัดภูมิศาสตร์ที่จุดนั้น ๆ ซึ่งให้ค่าความละเอียดถูกต้องอยู่ในระดับเซนติเมตร กรมที่ดินจึงได้นำระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) มาใช้ในการกำหนดตำแหน่งหมุดหลักฐานแผนที่ เพื่อใช้เป็นหมุดอ้างอิงในการโยกย้ายหลักเขตที่ดิน ทำให้หลักเขตที่ดินที่ถูกรังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์มีความถูกต้องสูงกำกับอยู่

ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 เป็นต้นมา กรมที่ดินได้ประกาศยกระดับการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ได้ครบทั้ง 77 จังหวัด ทำให้การรังวัดเฉพาะรายของสำนักงานที่ดินทุกสาขา ต้องทำการรังวัดด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ หรือรังวัดโยกย้ายออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ที่มีค่าพิกัดสืบเนื่องหรือสัมพันธ์กับค่าพิกัดของระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ โดยให้ถือปฏิบัติตาม ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) พ.ศ. 2562 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2566 ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อแก้ไขรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542 ซึ่งมีขั้นตอนการปฏิบัติงาน ดังนี้

- ขั้นตอนที่ 1 การเตรียมความพร้อมก่อนรังวัด
- ขั้นตอนที่ 2 การรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network
- ขั้นตอนที่ 3 อัปโหลดหมุดดาวเทียมผ่านเว็บไซต์
- ขั้นตอนที่ 4 นำเข้าหมุดดาวเทียม RTK Network /หลักเขตที่ดิน
- ขั้นตอนที่ 5 ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

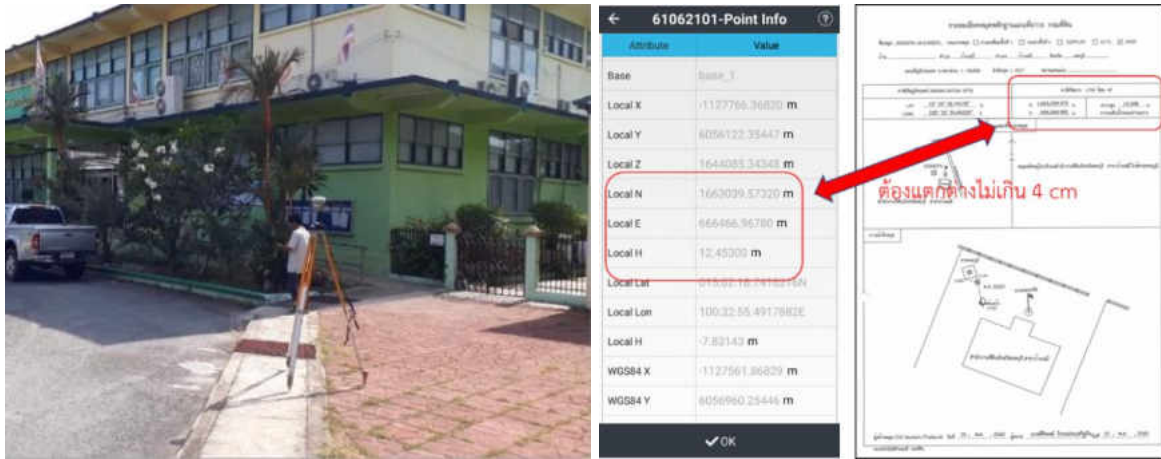
### 1. การเตรียมความพร้อมก่อนรังวัด

#### 1.1 การสร้างชื่อโครงการ (Project)

การสร้างชื่อโครงการ (Project) ให้กำหนดชื่อโครงการเป็นตัวเลขอารบิกทั้งหมด 10 หลัก (ไม่รวมยัติภังค์ (-)) โดยใช้ ปี เดือน และวันที่ทำการรังวัด ตามด้วยยัติภังค์ (-) และตามด้วยเลขลำดับ ร.ว. 12 (4 หลัก) เช่น ทำการรังวัด ในวันที่ 3 ธันวาคม 2560, ร.ว. 12 = 111/2560 ให้สร้างชื่อโครงการ (Project) 601203-0111 เป็นต้น

### 1.2 รับสัญญาณที่หมุดตรวจสอบ RTK Network

ก่อนทำการรังวัดให้ตรวจสอบเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม (Rover) โดยรับสัญญาณที่หมุดตรวจสอบ RTK Network ด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาตั้งแบบสามขา (Tripod) ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหมุดดาวเทียม รับสัญญาณดาวเทียม 60 วินาที จำนวน 1 ครั้ง ทำการเปรียบเทียบค่าค่าพิกัดที่รับได้กับพิกัดของหมุดตรวจสอบ RTK Network ต้องมีเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนในทางราบไม่เกิน  $\pm 4$  เซนติเมตร



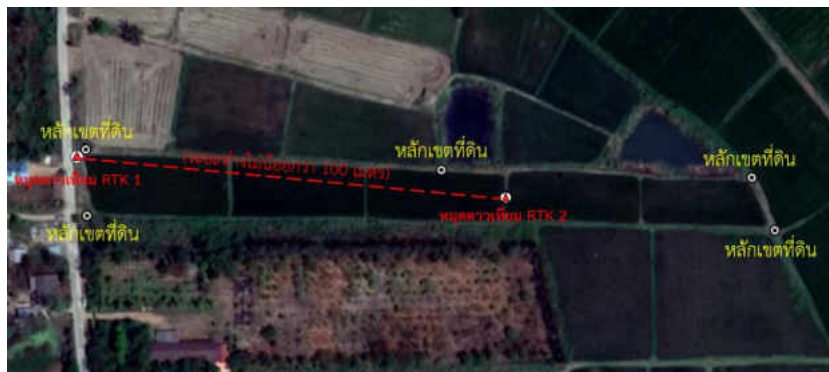
### 2. การรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network

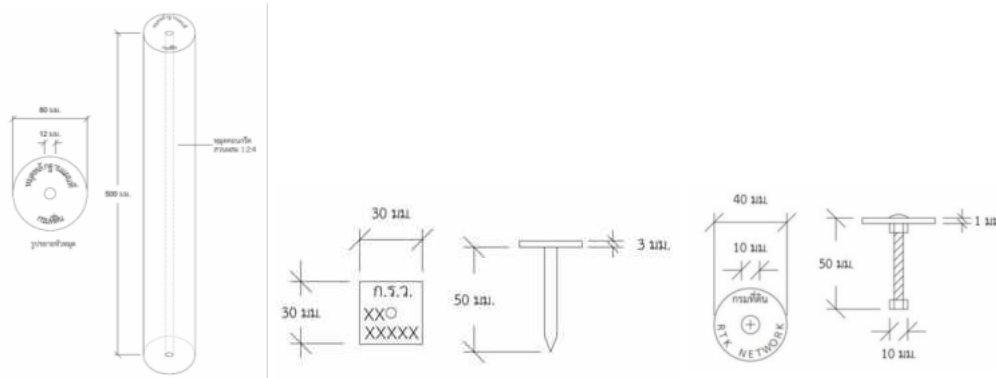
2.1 สร้างหมุดดาวเทียม RTK Network เพื่อใช้ในการโยกยัดหลักเขตที่ดิน หรือใช้เป็นหมุดออกหรือหมุดเข้าบรรจบเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยใช้หมุดหลักฐานแผนที่ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด โดยมีเงื่อนไขในการสร้างหมุดดาวเทียม RTK Network ดังนี้

2.1.1 สร้างหมุดดาวเทียม RTK Network ไม่น้อยกว่า 2 หมุด

2.1.2 หมุดดาวเทียม RTK Network แต่ละหมุดมีระยะห่างกันไม่น้อยกว่า 100 เมตร

หมายเหตุ กรณีไม่สามารถดำเนินการได้ ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต แต่ต้องมีระยะไม่น้อยกว่า 50 เมตร โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานรวมอยู่ในหลักฐานการรังวัด





แบบที่ 1 ชนิดคอนกรีต แบบที่ 2 ชนิดหมุดทองเหลือง แบบที่ 3 ชนิดหมุดโลหะ

2.2 ทำการรังวัดโดยการรับสัญญาณดาวเทียมที่หมุดดาวเทียม RTK Network ที่สร้างขึ้น โดยใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาคล้อง ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหมุดดาวเทียม รับสัญญาณดาวเทียม 60 วินาที จำนวน 3 ครั้ง ในการรับสัญญาณดาวเทียมแต่ละครั้งให้ปิดเครื่องแล้วเปิดเครื่องใหม่เพื่อให้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมมีสภาพเริ่มต้นการทำงานใหม่ โดยค่าความแตกต่างของค่าพิกัดต้องอยู่ในเกณฑ์ความคลาดเคลื่อนในทางราบไม่เกิน  $\pm 4$  เซนติเมตร และให้ใช้ค่าเฉลี่ย ทำการตั้งชื่อหมุดดาวเทียม RTK Network โดยใช้รหัส “V” “W” หรือ “X” ตามด้วยรหัสจังหวัด และตามด้วยเลขอารบิก 5 หลัก เช่น จังหวัดชลบุรี “V0800001” (โดยให้ใช้ชื่อหมุดตามที่ได้กดขอชื่อหมุดผ่านเว็บไซต์ [www.dol-rtknetwork.com](http://www.dol-rtknetwork.com) เท่านั้น) การรับสัญญาณแต่ละครั้งให้ตรวจสอบค่า ดังนี้

- 2.2.1 ค่าความแตกต่างของค่าพิกัด ต้องคลาดเคลื่อนทางราบไม่เกิน  $\pm 4$  เซนติเมตร
- 2.2.2 ค่าพีดีโอพี (PDOP) ไม่เกิน 5
- 2.2.3 ค่าอาร์เอ็มเอส (RMS) ในทางราบ ไม่เกิน 3 เซนติเมตร
- 2.2.4 ผลการรังวัดเป็นแบบฟิกซ์ (Fixed)

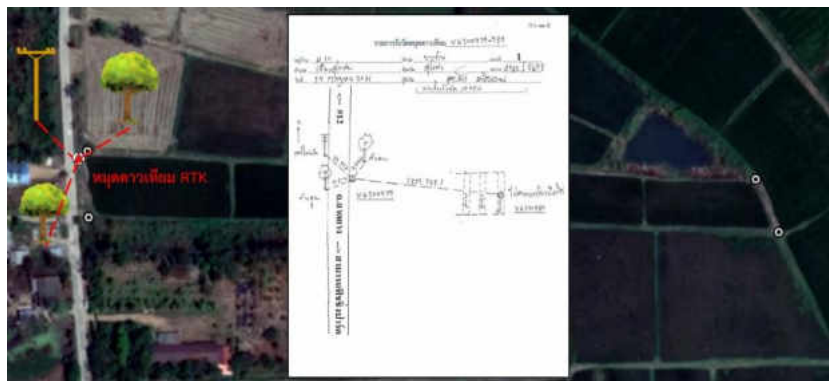
หมายเหตุ ในกรณีพื้นที่ที่ทำการรังวัดไม่สามารถตั้งรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาคล้องได้ สามารถตั้งรับสัญญาณดาวเทียมบนโพล (Pole) แบบประกอบขาคู่ (Bipod) โดยให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานรวมอยู่ในหลักฐานการรังวัด



2.3 ทำการวัดระยะระหว่างคู่หมุดดาวเทียม RTK Network ด้วยกล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม (Total Station) เปรียบเทียบระยะราบที่วัดได้จากกล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม กับค่าระยะราบที่คำนวณแปลงค่าจากค่าพิกัดหมุดดาวเทียมที่รับค่าได้ ต้องมีค่าความแตกต่างกันไม่เกิน 1 : 3000



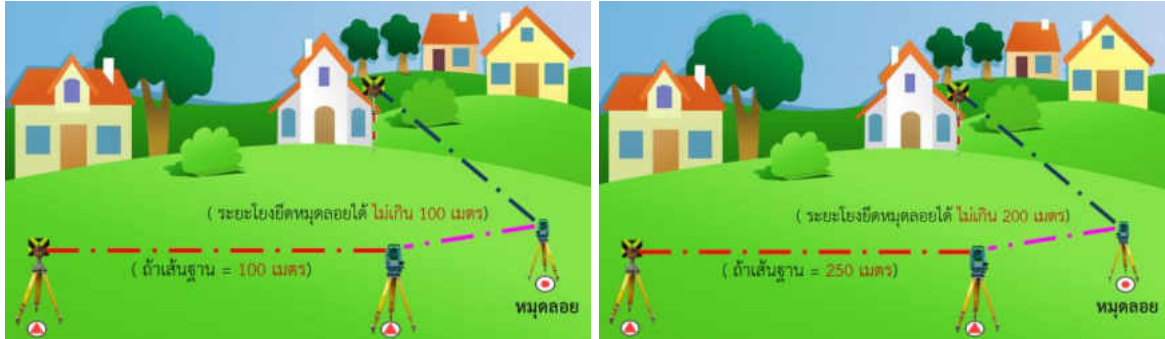
2.4 จัดทำรายการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network (ร.ว. 31 ง) โดยแสดงระยะโยงยัด หมุดดาวเทียม RTK Network กับ ตารางวัดที่สามารมองเห็นได้ชัดเจนอย่างน้อย 3 ระยะ และให้ทำการวัดระยะราบระหว่างคู่หมุดดาวเทียม RTK Network แสดงไว้ในรายงานด้วย



2.5 ทำการรังวัดโยงยัดหลักเขตที่ดินโดยใช้หมุดดาวเทียม RTK Network เป็นคู่หมุดในการอ้างอิงตำแหน่งในการวัดมุมและระยะทาง การวัดมุมให้ทำการวัดจำนวน 2 หน้า (หน้าซ้ายและหน้าขวาด้านละ 1 ครั้ง) ต้องมีผลต่างของการวัดมุมหน้าซ้ายและหน้าขวา ไม่เกิน 1 ลิปดา การวัดระยะทางต้องวัดระยะราบ 2 ครั้ง ด้วยเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ และให้แสดงรายการโยงยัดในแบบรายการรังวัดเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด/โยงยัดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว. 31 ซ)



2.5.2 การรังวัดปิดหมุดลอย ต้องรังวัดโยงยึดออกจากหมุดดาวเทียม RTK Network โดยระยะโยงยึดต้องไม่เกินระยะของเส้นฐานของหมุดดาวเทียม RTK Network และต้องไม่เกิน 200 เมตร (การรังวัดปิดหมุดลอยใช้ในกรณีจำเป็นเท่านั้นและต้องได้รับการอนุมัติจากหัวหน้าฝ่ายรังวัด)



2.6 กรณีต้องการรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน ให้ใช้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาคล้อง ตั้งให้ตรงศูนย์กลางหลักเขตที่ดิน รับสัญญาณดาวเทียม 60 วินาที จำนวน 3 ครั้ง ในการรับสัญญาณดาวเทียมแต่ละครั้งให้ปิดเครื่องแล้วเปิดเครื่องใหม่ เพื่อให้เครื่องรับสัญญาณดาวเทียมมีสภาพเริ่มต้นการทำงานใหม่ และให้ถ่ายรูปขณะทำการรังวัด หลักเขตละอย่างน้อย 1 ภาพ เพื่ออัปโหลดภาพเข้าสู่สถานีควบคุม การรับสัญญาณแต่ละครั้งให้ตรวจสอบค่า ดังนี้

2.6.1 ค่าความแตกต่างของค่าพิกัด ต้องคลาดเคลื่อนทางราบไม่เกิน  $\pm 4$  เซนติเมตร

2.6.2 ค่าพีดีโอพี (PDOP) ไม่เกิน 5

2.6.3 ค่าอาร์เอ็มเอส (RMS) ในทางราบ ไม่เกิน 3 เซนติเมตร

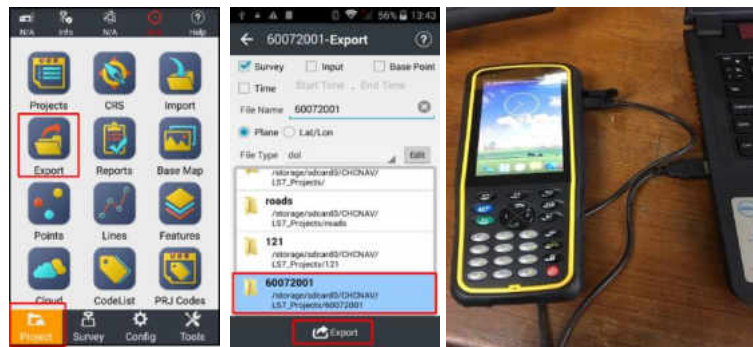
2.6.4 ผลการรังวัดเป็นแบบฟิกซ์ (Fixed)

หมายเหตุ ในกรณีพื้นที่ที่ทำการรังวัดไม่สามารถตั้งรับสัญญาณดาวเทียมประกอบขาคล้องได้ สามารถตั้งรับสัญญาณดาวเทียมบนโพล (Pole) แบบประกอบขาคู่ (Bipod) โดยให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานรวมอยู่ในหลักฐานการรังวัด

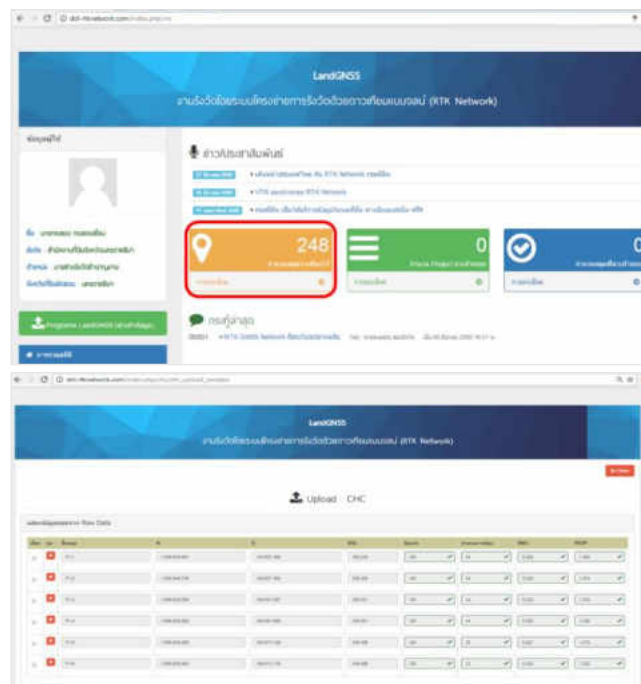


### 3. อัปโหลดหมุดดาวเทียมผ่านเว็บไซต์

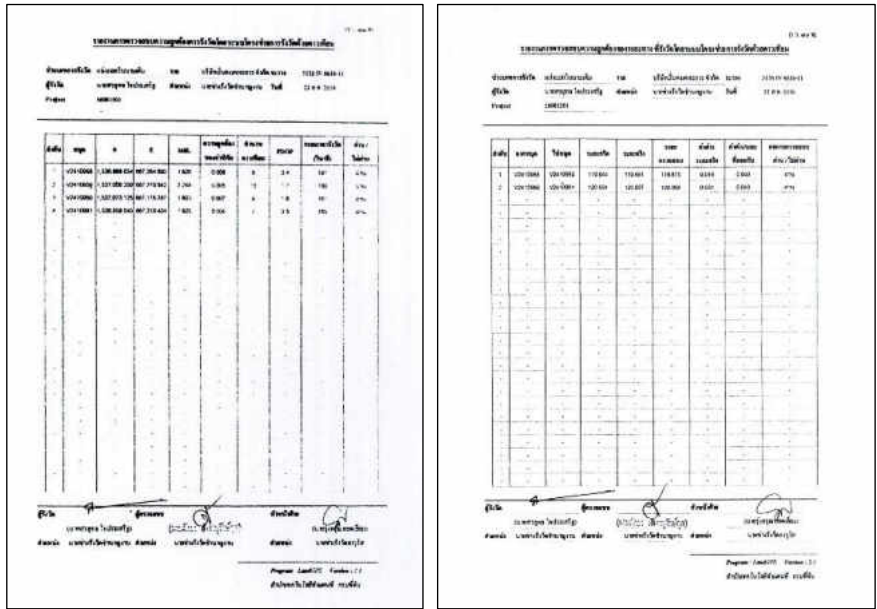
3.1 ทำการส่งออกข้อมูลดิบ (Raw Data) และข้อมูลพื้นฐานของการรังวัดหมุดดาวเทียม RTK Network หรือหมุดหลักเขตที่ดิน (กรณีต้องการรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน) ได้แก่ ชื่อหมุด, ค่าพิกัดหมุด, ค่าพิกัดสถานีฐาน, ค่าพารามิเตอร์การแปลงค่าพิกัด, จำนวนดาวเทียม, เวลาเริ่มต้นและสิ้นสุดการรับสัญญาณ, จำนวนข้อมูลการรับสัญญาณ, ค่าอาร์เอ็มเอส (RMS), ค่าพีดีโอพี (PDOP), มุมกั้นท้องฟ้า (Mask Angle) และ ผลการรังวัดเป็นแบบฟิกซ์ (Fixed) จากคอนโทรลเลอร์ลงคอมพิวเตอร์



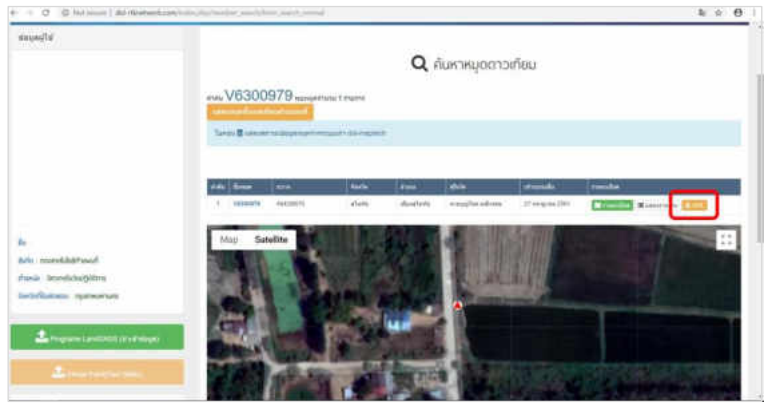
3.2 อัปโหลด (Upload) ข้อมูลการรับสัญญาณดาวเทียม บนเว็บไซต์ [www.dol-rtknetwork.com](http://www.dol-rtknetwork.com) เพื่อตรวจสอบข้อมูลที่ได้จากการรังวัดภาคสนามให้เป็นไปตามระเบียบที่กรมที่ดินกำหนด และประกาศค่าการรังวัดที่ผ่านการตรวจสอบแล้ว



3.3 เมื่อประกาศค่าการรังวัดบนเว็บไซต์ [www.dol-rtknetwork.com](http://www.dol-rtknetwork.com) สำเร็จ จะสามารถจัดพิมพ์แบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว.80 ก) และแบบรายงานการตรวจสอบความถูกต้องของระยะทาง ที่รังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียม (ร.ว.80 ข) เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการรังวัด



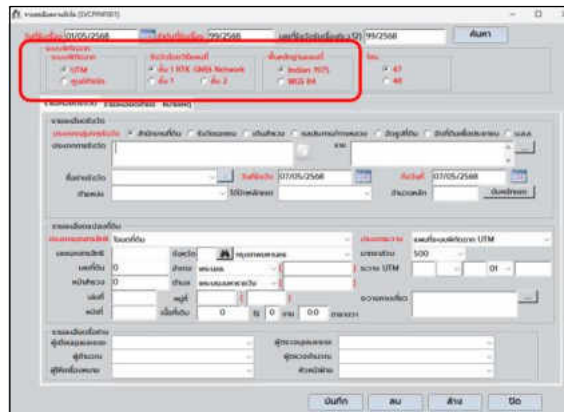
3.4 สามารถทำการค้นหา หมดดาวเทียม RTK Network หรือหมดหลักเขตที่ดิน (กรณีต้องการรับสัญญาณดาวเทียมโดยตรงที่หลักเขตที่ดิน) และสามารถทำการดาวน์โหลดข้อมูลค่าพิกัดหมดดาวเทียม RTK Network หรือหมดหลักเขตที่ดิน ในรูปแบบไฟล์ .xml เพื่อนำเข้าโปรแกรม DOLCAD ได้



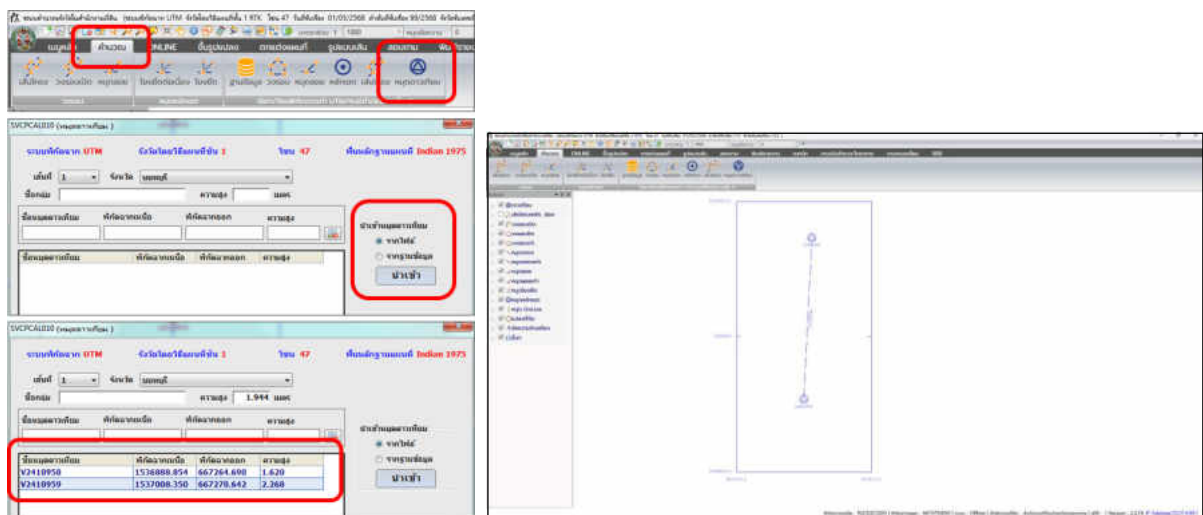
#### 4. นำเข้าหมุดดาวเทียม RTK Network /หลักเขตที่ดิน

4.1 ทำการเปิดโปรแกรม DOLCAD และตรวจสอบการตั้งค่ารายละเอียดงาน ดังนี้

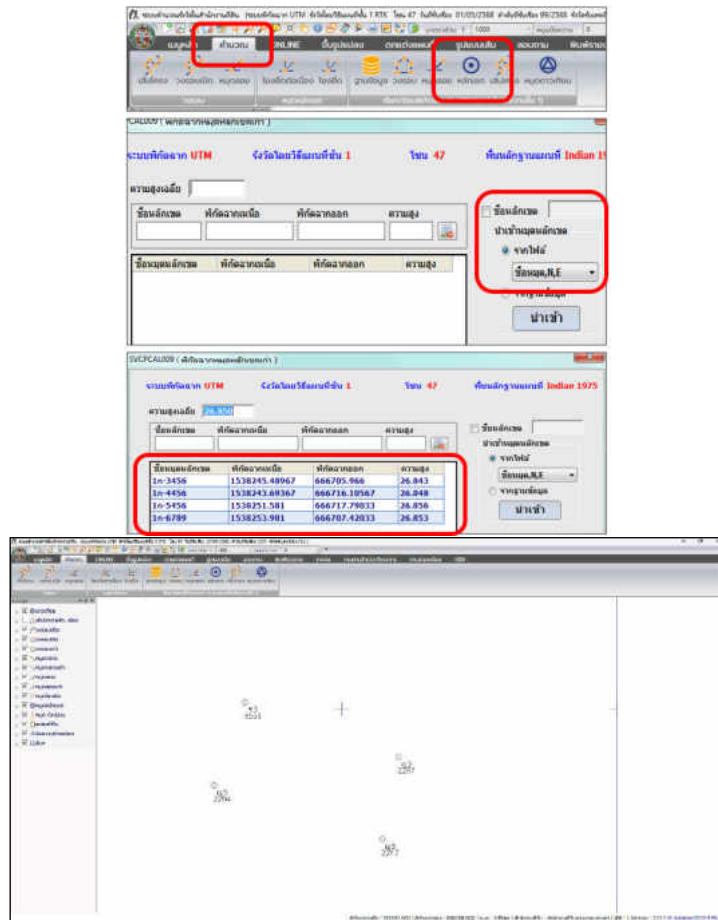
- 4.1.1 ระบบพิกัดฉาก: UTM
- 4.1.2 รั้ววัดโดยวิธีแผนที่: ชั้น 1
- 4.1.3 พื้นหลักฐานแผนที่: Indian 1975
- 4.1.4 โซน: เลือกตามพื้นที่ปฏิบัติงาน



4.2 การนำเข้าหมุดดาวเทียม RTK Network : ในหน้าต่างเมนู “คำนวณ” ให้ทำการเลือกเมนู “หมุดดาวเทียม” > นำเข้าข้อมูล “จากไฟล์” > ให้ทำการเลือกไฟล์ หมุดดาวเทียม RTK Network ในรูปแบบไฟล์ .xml ที่ได้ทำการดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ [www.dol-rtknetwork.com](http://www.dol-rtknetwork.com) > โปรแกรมจะแสดงชื่อหมุดดาวเทียม ค่าพิกัดฉากเหนือ ค่าพิกัดฉากตะวันออก และความสูง ของหมุดดาวเทียม RTK Network สามารถกดบันทึกเพื่อบันทึกค่าหมุดดาวเทียมเพื่อใช้งานในโปรแกรมต่อไป

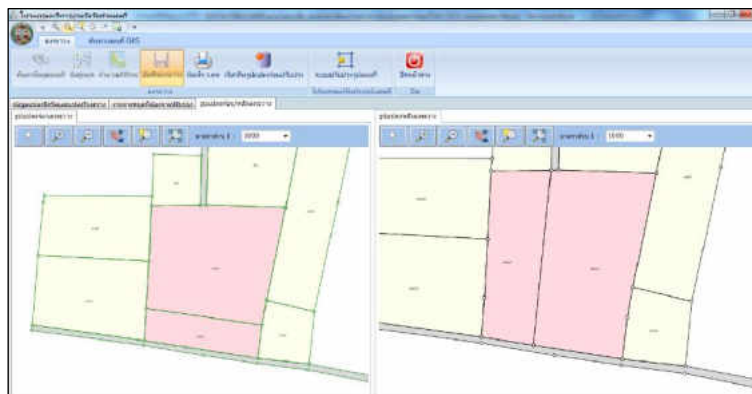


4.3 การนำเข้าหมุดหลักเขตที่ดิน : ในหน้าต่างเมนู “คำนวณ” ให้ทำการเลือกเมนู “หลักเขต” > นำเข้าหมุดหลักเขต “จากไฟล์” > ให้ทำการเลือกไฟล์ หมุดหลักเขตในรูปแบบไฟล์ .xml > โปรแกรมจะแสดงชื่อหมุดหลักเขต ค่าพิกัดฉากเหนือ ค่าพิกัดฉากตะวันออก และความสูง หมุดหลักเขตสามารถดับบันทึกเพื่อบันทึกค่าหมุดหลักเขตเพื่อใช้งานในโปรแกรมต่อไป

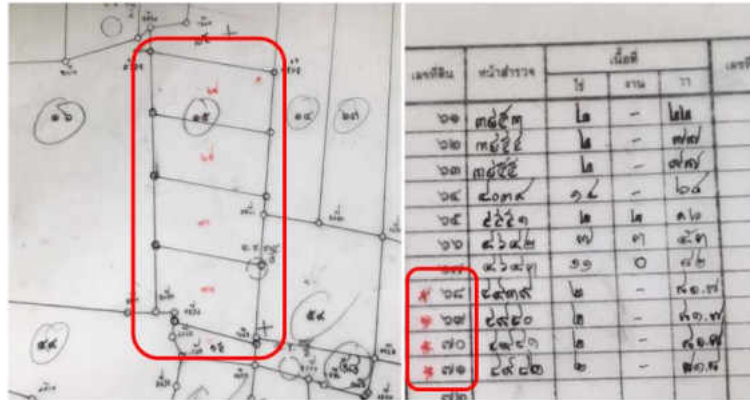


5. ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

5.1 ให้นำรูปแผนที่ที่รังวัด ลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนด



5.2 การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ให้นำรูปแผนที่ลงที่หมายถึงในระวางแผนที่เดิม พร้อมแสดงเครื่องหมาย “\* ” ด้วยสีแดงชนิดไม่ลบเลือนในรูปแผนที่ และบริเวณมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวาง หรือใบแทรกระวางของแปลงที่ดินแปลงนั้น



## หมวดที่ 8 หมวดการสอบสวนบันทึกถ้อยคำ

ในการรังวัดที่ดินเฉพาะรายทุกประเภท เช่น การรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอบเขต รวมโฉนด รังวัดเข้าไปไต่สวน และสอบเขตไปไต่สวน เป็นต้น ช่างรังวัดจะต้องสอบสวนและบันทึกเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในที่ดิน

การรังวัดออกโฉนดที่ดินจะต้องสอบสวนและบันทึกผู้ปกครองท้องที่ได้ให้ความว่า

1) ที่ดินแปลงนี้ไม่ได้เป็นที่สงวนหวงห้าม หรือที่สาธารณประโยชน์ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกันแต่อย่างใด และไม่ใช้ที่เขา ที่ภูเขา หรือที่สงวนหวงห้าม หรือที่ดินซึ่งทางราชการเห็นว่าควรสงวนไว้เพื่อทรัพยากรของชาติ แต่อย่างใด

2) ที่ดินแปลงนี้ไม่เหลื่อมล้ำหรือทับที่สาธารณประโยชน์ ที่สงวนหวงห้าม หรือทางน้ำ ทางสาธารณประโยชน์แต่อย่างใด

3) ที่ดินแปลงนี้ไม่ทับที่ของบุคคลอื่น ทั้งที่มีกรรมสิทธิ์และมีสิทธิครอบครอง

4) ที่ดินแปลงนี้มีได้เป็นที่สงวนหวงห้ามของกระทรวง ทบวง กรมอื่นใดแต่อย่างใด

5) ที่ดินแปลงนี้ผู้ขอรังวัดใช้สิทธิครอบครองและทำประโยชน์อยู่ในฐานะเป็นเจ้าของโดยแท้จริง

6) ที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินตามหลักฐาน ส.ค. 1. หรือ น.ส. 3 หรือไปไต่สวน เลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ ลงวันที่ โดยแท้จริง

7) ที่ดินแปลงนี้มีภาวะติดพันอย่างใดหรือไม่

8) ที่ดินแปลงนี้ไม่มีปัญหาอื่นใดขัดข้อง และอยู่ในเกณฑ์ที่จะออกโฉนดที่ดินได้

ลักษณะการบันทึกถ้อยคำ

- การบันทึกเหตุการณ์ต่าง ๆ ของช่างรังวัดมีหลายกรณีสุดแล้วแต่เหตุการณ์จะเกิดขึ้น

- บันทึกนั้นให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. 16

- การบันทึกอย่าให้ขาดสาระสำคัญของเรื่อง

- ไม่ต้องบันทึกให้ยืดยาวจนเกินไป บันทึกเพียงให้ได้ใจความ

- สาระสำคัญของผู้ให้ถ้อยคำที่จะขาดเสียมิได้ก็คือ ชื่อ นามสกุล อายุ บิดามารดา ภูมิลำเนา

ตำแหน่งหน้าที่การงานหรือการประกอบอาชีพ มีความเกี่ยวข้องกับผู้ขอออกโฉนดที่ดินอย่างไร

การบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) ในการรังวัดที่ดินประเภทต่าง ๆ หากมีเหตุการณ์หรืออาจมีอุปสรรคขัดข้องหรือไม่เป็นไปตามคำขอที่ให้ไว้ประการต่าง ๆ เช่น เมื่อไปถึงที่ดินแล้วน้ำท่วมคันเขตทำการรังวัดไม่ได้ หรือที่ดินรกรากจนไม่สามารถลากเทปวัดระยะได้ หรือเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่ตกลงเขตที่ดินกัน หรือเจ้าของที่ดินด้วยตนเองไม่ตกลงเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกระหว่างกันเอง เช่นนี้เป็นต้น จำเป็นต้องบันทึกไว้เป็นหลักฐานโดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. 16 ชั้นแรกนี้จะได้อธิบายถึงการกรอกแบบพิมพ์ ต่อไปเป็นหลักการที่ช่างรังวัดควรบันทึก

แบบพิมพ์ ท.ด. 16 มีข้อความบอกถึงที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัดนั้นอยู่ระวางใด เลขที่ดิน หน้าสำรวจ โฉนดที่ดินเท่าใด อยู่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด และสถานที่ช่างรังวัดได้ทำการบันทึก ณ ที่ใด วันที่ เดือน ปี ที่บันทึกถ้อยคำ ต่อไปเป็นข้อความหรือเหตุการณ์ที่ต้องการจะบันทึกลงไป เมื่อเสร็จแล้ว ต้องให้ผู้ให้ถ้อยคำลงนามในบันทึกนั้น และควรให้มีพยานลงนามรับรองข้อความนั้น ๆ อย่างน้อย 2 คน บรรทัดสุดท้ายช่างรังวัดลงชื่อในฐานะผู้บันทึกถ้อยคำนั้น

เหตุการณ์ต่าง ๆ ที่ต้องบันทึกมานั้นไม่มีกฎเกณฑ์อันแน่นอน เพราะการรังวัดที่ดินแปลงหนึ่ง อาจมีเหตุการณ์ผิดปกติแตกต่างกันไป จะบันทึกเหตุการณ์เตรียมไว้ล่วงหน้าได้ไม่ ช่างรังวัดต้องใช้สามัญสำนึกว่า เมื่อมีเหตุการณ์เช่นนั้นเกิดขึ้น จะต้องบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานทางราชการหรือไม่ ถ้าต้อง จะต้องบันทึกอย่างไร จึงจะเป็นหลักฐานของทางราชการและไม่เป็นการผูกมัดตัวของช่างรังวัดเองด้วย อย่างไรก็ตาม ข้อความตอนต้นควรจะได้กล่าวถึงคำขอที่เจ้าของที่ดินให้ไว้ ณ สำนักงานที่ดินว่า ตามคำขอฉบับ ที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัดประเภท..... นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ (มีข้อความอย่างไรก็ได้ที่ใส่ลงไป) หรือขั้นต้นควรจะได้สอบถามให้รู้ว่าผู้ให้ถ้อยคำนั้นเป็นใคร ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ไหน นามบิดา มารดา เป็นต้น แล้วจึงบันทึกข้อความต่อไป แบบหลังเหมาะสำหรับช่างเคียงด้านที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน คือ เป็นผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่า ทั้งนี้ จะได้ทราบว่าที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นเป็นของผู้ใด มีภูมิสำเนาแห่งใด เป็นต้น และที่ไม่ควรลืมเมื่อมีบันทึกเหตุการณ์สิ้นสุดแล้ว ควรจะเขียนต่อท้ายไปด้วยว่า ข้อความตามที่ช่างรังวัดได้บันทึกไว้ นั้น ได้อ่านให้ผู้ให้ถ้อยคำพยานฟังและทราบข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ดังได้กล่าวแล้วว่า การบันทึกถ้อยคำนั้นไม่อาจกำหนดแน่นอนลงไปได้ว่า การรังวัดรายหนึ่งจะมีเหตุการณ์อะไรที่ควรบันทึกบ้าง เป็นเหตุการณ์เฉพาะหน้าที่ช่างรังวัดจะต้องคิดเอาเองว่าควรจะต้องบันทึกอย่างไร โดยมีหลักการเขียนบันทึกถ้อยคำต่างๆ ดังนี้

หลักการเขียนบันทึกถ้อยคำ (Who (ใคร) / What (อะไร) / Where (ที่ไหน) / When (เมื่อไร) / Why (ทำไม) / How (อย่างไร))

1. จุดประสงค์ในการบันทึกเพื่อมุ่งกระทำการในกรณีใด เหตุที่ต้องทำการบันทึกเพราะเหตุใด เช่น คัดค้าน รุกล้ำแนวเขต แก่เขตเฉพาะด้าน นำเอาที่นอกหลักฐานมารวมเข้าด้วย เป็นต้น
2. ให้ลำดับเนื้อเรื่องไปตามเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นก่อนไปจนถึงปัจจุบัน (Who (ใคร) / What (อะไร) / Where (ที่ไหน) / When (เมื่อไร) / Why (ทำไม) / How (อย่างไร)) โดยยึดหลักต่างๆ ดังนี้
  - ความเป็นธรรม บันทึกข้อเท็จจริง โดยมีเนื้อหาที่เป็นกลาง ไม่เข้าข้างฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด
  - หลักการ คือ เขียนไปในทำนองมุ่งอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนผู้ใช้บริการ ภายใต้อำนาจหน้าที่และหลักวิชาการ
  - ยึดหลักเกณฑ์ คือ อ้างอิงข้อระเบียบ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์
3. ชี้แจงผลที่จะต้องเป็นไปตามข้อเท็จจริงต่อกรณีดังกล่าวให้คู่กรณีลงนามรับทราบ
4. พยานรู้เห็นเหตุการณ์ หากเป็นบุคคลที่น่าเชื่อถือได้ยิ่งดี

**ตัวอย่างการบันทึกถ้อยคำ** (รายละเอียดทั้งหมดตามตัวอย่างแนบท้าย)

### 1. การบันทึกแบบไม่สมยอมซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้ปันแนวเขตกัน

การรังวัดที่ดินซึ่งได้ออกโฉนดที่ดินไว้นาน สภาพที่ดินหรือเขตการครอบครองอาจคลาดเคลื่อน ทำให้รูปแผนที่และเนื้อที่หรืออย่างใดอย่างหนึ่งผิดจากโฉนดที่ดิน หรือที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนั้นจะเคยทำการรังวัดใหม่ ปักหลักเขตไว้แล้วและหลักเขตก็ยังมีอยู่ในที่ดิน แต่เมื่อผู้นำนำช่างรังวัดทำการรังวัดตรวจสอบจากหลักถึงหลักตามหลักฐานการรังวัดครั้งก่อนไม่ได้ ช่างรังวัดยอมทราบไม่ได้ในขณะนั้นว่ารูปแผนที่คงเดิม หรือจะต้องแก้ไขเนื้อที่ ฉะนั้น จึงจำเป็นต้องบันทึกถ้อยคำไว้ด้วย (อ้างอิงตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 4071 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2528)

### 2. การบันทึกการปักหลักไม่ถึงเขต (หลักพยาน)

ที่ดินแปลงที่ขอรังวัด อาจมีมุมเขตติดต่อกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง อยู่ในลำกระโดง หรือมีมุมเขตอยู่กึ่งกลางสิ่งปลูกสร้าง เช่น กำแพง เป็นต้น ซึ่งผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถจะปักหลักเขต

ตรงมุมเขตได้ ฉะนั้น จึงต้องเลื่อนเข้ามาปักภายในแปลงที่ขอรังวัดตั้งได้อธิบายมาแล้วในเรื่องการปักหลักเขตกรณีเช่นนี้ต้องบันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัด เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่เกี่ยวข้อง หรือเจ้าหน้าที่ผู้ไประวางเขตสาธารณะ (ถ้ามี) (อ้างอิงตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน พ.ศ. 2527 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2527)

### 3. การบันทึกกรณีข้างเคียงขอไม่ลงนามรับรองเขต เนื่องจากมีที่สาธารณะคั่นกลาง

รูปแผนที่ในระวางหรือหลังโฉนดอย่างเก่าที่จำลองมาประกอบเรื่องรังวัดนั้น บางครั้งปรากฏว่าข้างเคียงบางด้านติดทั้งเลขที่ดินและลำกระโดงหรือลำราง ซึ่งไม่ชัดว่าเป็นสาธารณประโยชน์หรือเปล่า เจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินติดต่อ และผู้ปกครองท้องที่ให้ไประวางเขตลำราง หรือลำกระโดงนั้น ๆ ด้วยเหตุนี้ในวันทำการรังวัด ข้างรังวัดจะต้องสอบถามและบันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ให้ได้ความว่า ลำกระโดงและลำรางนั้นเป็นสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าเป็นอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ลำรางหรือลำกระโดงนั้นไม่ใช่สาธารณประโยชน์ เพียงแต่ติดเลขที่ดินแปลงข้างเคียง เช่นนี้ ต้องบันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ปล้ำล้างว่าลำกระโดงหรือลำรางนั้นไม่ใช่สาธารณประโยชน์ โดยทำนองเดียวกัน ถ้าสอบสวนแล้วไม่ติดเลขที่ดินแต่ติดลำรางหรือลำกระโดงสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนว่า ลำรางหรือลำกระโดงนั้นใช้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ได้ว่าความว่าเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนี้ ไม่มีเขตติดต่อกับที่ดินของแปลงที่ขอรังวัด แต่ติดลำรางหรือลำกระโดงสาธารณประโยชน์คั่นกลางระหว่างที่ดิน

### 4. การบันทึกการคัดค้านแนวเขตที่ดิน

เมื่อข้างรังวัดออกไปทำการรังวัดที่ดิน บางแปลงอาจมีผู้คัดค้านเขตอ้างว่า ตามที่ขอนำทำการรังวัดไว้นั้นยังไม่เป็นการถูกต้อง เช่นนี้ต้องพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัดนั้นมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือไม่ ถ้าปรากฏว่ามีหนังสือสำคัญแล้ว เช่น โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้ข้างรังวัดแนะนำถึงเหตุที่ทำให้รูปแผนที่และเนื้อที่คลาดเคลื่อนไปจากโฉนดตามหลักวิชา หากตกลงกันได้โดยใช้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านโดยใช้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) และให้ผู้ขอและผู้คัดค้านนำชี้แนวเขตเพื่อทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน พร้อมทั้งให้คู่มือลงนามรับรองรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย (อ้างอิงตามหนังสือกรมที่ดิน มท 0705/ว 9002 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2531)

### 5. การบันทึกแทนผู้วายชนม์ กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ถึงแก่กรรม

เมื่อข้างรังวัดออกไปทำการรังวัดในที่ดิน พบว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงใดก็ตาม ผู้ถือกรรมสิทธิ์ถึงแก่กรรมไปแล้ว และบุตร, ภรรยา, สามีหรือญาติ ผู้ใดผู้หนึ่งหรือหลายคนแสดงตน ขอเป็นผู้นำรังวัดชี้แนวเขตและขอลงนามรับรองเขต ข้างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำบุคคลนั้น ๆ ตามตัวอย่างแนบท้าย

### 6. การบันทึกการลงนามแทนผู้เยาว์

ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งตามกฎหมายจะทำนิติกรรมด้วยตนเองมิได้ ข้างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำผู้ใช้อำนาจปกครอง ซึ่งโดยทั่วไป ได้แก่ บิดา หรือมารดาผู้เยาว์นั่นเอง อนึ่ง หากผู้ใช้อำนาจปกครอง เช่น บิดาไม่มาระวังชี้แนวเขต แต่มารดาที่มีได้เป็นผู้ใช้อำนาจปกครองมาแทน ก็ควรบันทึกเหตุไว้ด้วย ดังตัวอย่างดังนี้ (หมายเหตุ กรณีที่ผู้เยาว์ที่ทางการมีหนังสือแจ้งให้ไประวางแนวเขตนั้นบรรลุนิติภาวะแล้ว ก็ให้ผู้เยาว์ลงชื่อรับรองเขตพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำว่า ขณะนั้นได้บรรลุนิติภาวะแล้ว ขอลงนามรับรองเขตด้วยตนเอง)

## 7. การบันทึกแก้คำขอ

การรังวัดที่ดินบางแปลงผู้ขอเปลี่ยนความประสงค์ใหม่ แตกต่างไปจากคำขอเดิมที่ให้ไว้ต่อสำนักงานที่ดิน ช่างรังวัดต้องบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน โดยมากเป็นเรื่องการขอแบ่งเพิ่มหรือลดลงจากเดิม แบ่งผิดทิศ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์

## 8. การบันทึกแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ในการรังวัดในที่ดิน หากที่ดินมีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์และเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะแบ่งหักที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ช่างผู้ทำการรังวัดควรจะต้องบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินไว้ให้ได้ความตามนัยตัวอย่าง ดังนี้ (หมายเหตุ นอกจากจะต้องบันทึกเจ้าของที่ดินตามข้อ 8. ที่กล่าวแล้ว ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำเจ้าหน้าที่ผู้มาระวังเขตสาธารณประโยชน์ฯ ด้วย คือ

“ข้าพเจ้า.....(เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ระวังเขตสาธารณประโยชน์นั้น ๆ )

ขอให้ถ้อยคำว่า ตามที่เจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัดได้แบ่งที่ดินให้เป็น.....

(ถนน..... ลำราง..... คลอง..... หรือทาง

.....สาธารณประโยชน์) นั้น ข้าพเจ้าได้รับทราบและได้ตรวจสอบหลักเขตที่เจ้าของที่ดิน

ได้ปักหลักเขตไว้ในที่ดินแล้ว ขอรับรองว่าเป็นการถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ขอรังวัด และเพียงพอสำหรับการใช้งานของประชาชนโดยทั่วไปแล้ว”

## 9. การบันทึกแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่เป็นไม่จำกัดเนื้อที่ หรือกลับกัน

ตามคำขอเดิม ผู้ขอมีความประสงค์ในการแบ่งแยกแปลงที่ดินไว้ ต่อมาในวันรังวัดต้องการเปลี่ยนความประสงค์เดิม ควรต้องบันทึกถ้อยคำไว้

## 10. การบันทึกงดทำการรังวัด (สำเนาให้ผู้ขอ 1 ฉบับ)

บางครั้งการรังวัดในที่ดิน ช่างผู้ออกไปทำการรังวัดพบกับอุปสรรคทางธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม คันเขตจนไม่สามารถตรวจสอบแนวเขตได้ ช่างจะต้องบันทึกเหตุดังกล่าวให้ชัดเจนและชี้แจงให้เจ้าของที่ดินทราบและเข้าใจ พร้อมกับบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินให้ทราบว่า การรังวัดขัดข้องจากเหตุดังกล่าว และเจ้าของที่ดินของตรงวัดไว้ชั่วคราวโดยให้จัดทำบันทึกเป็น 2 ฉบับมีข้อความตรงกันและมอบให้เจ้าของที่ดิน 1 ฉบับตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 04871 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2542

## 11. การบันทึกถ้อยคำของตรงวัดกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงเขตไม่ได้

บางกรณี การรังวัดเพื่อปักหลักเขตแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของที่ดินด้วยกันเองนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมไม่อาจตกลงเขตแบ่งกันได้ ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกเหตุดังกล่าวไว้ให้ชัดเจน เพื่องตรงวัดไว้ชั่วคราว

## 12. การบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (ที่ดินข้างเคียง

เป็นที่มีการครอบครอง/ส.ค.1)

การรังวัดในที่ดิน หากช่างผู้ทำการรังวัดพบว่าที่ดินข้างเคียงแปลงใด ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ (ไม่มีโฉนดที่ดิน) ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกผู้มาระวังชี้เขตให้ได้ความว่า เป็นผู้ครอบครองที่ดินเพื่อตนเอง หรือเป็นตัวแทนผู้ครอบครองผู้ใด (ถ้าที่ดินข้างเคียงประเภทนี้ไม่มีผู้ใดมาชี้เขต ก็ให้จดบันทึกผู้ปกครองท้องที่ หรือถ้าผู้ปกครองท้องที่ไม่มา ก็ให้จดบันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ฟังสอบถามได้สัก 2 คน เป็นอย่างน้อย ให้ได้ความปรากฏว่า ที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นเป็นของผู้ใด ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ไหน ผู้ใดใช้สิทธิครอบครองอยู่ และถ้ามีข้อความอันควรบันทึกก็ให้บันทึกเพิ่มเติมมาเพื่อเป็นหลักฐาน แล้วให้ผู้ขอรังวัดรับรองเขตในแบบ ท.ด. 34 อีกส่วนหนึ่ง)



(ท.ค. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ

(บันทึกไม่เสนอขอแนวเขต)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....  
เลขที่ที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....  
โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

.....  
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....  
อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....  
ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้

ตามที่.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....  
ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....นั้น

ข้าพเจ้าเจ้าของที่ดินผู้ทำการรังวัด เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ (ถ้าติดที่  
สาธารณประโยชน์) ผู้มีนามข้างท้ายนี้ ได้พร้อมกันนำทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินแปลงที่ดินดังกล่าวข้างบนนี้ไปแล้วนั้น  
เป็นเขตที่ดินที่ข้าพเจ้าได้ครอบครองและทำประโยชน์กันอยู่จริงในเวลานี้ ข้าพเจ้าไม่เคยสมยอม ซื้อขาย แลกเปลี่ยน  
ให้ปันแนวเขตที่ดินแก่กันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และมีได้นำที่ดินออกหลักฐานหรือที่สาธารณประโยชน์อื่นใดเข้ามารวมด้วย  
แต่อย่างใด ซึ่งในที่ดินมี.....(รั้ว, คันนาฯ เป็นต้น) เป็นแนวเขต

สำหรับข้างเคียงเลขที่ดิน.....ข้างๆ ได้แจ้งแล้วว่าจะสามารถตรวจสอบ  
ตามแผนที่เดิมได้ จึงขอให้เจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่รูปแผนที่ ตามการปารังวัดปักหลักเขตในครั้งนี้

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องแล้วจึงขอลงลายมือ  
ชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน  
ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....  
ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....  
ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....  
ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียง.....  
ลงชื่อ.....ข้างเคียงที่สาธารณณา.....  
ลงชื่อ.....พยาน  
ลงชื่อ.....พยาน  
ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 1)



(ท.ศ. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (บันทึกปักหลักพยาน )

ที่ดิน

ระวาง.....หมู่ที่.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

.....เลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....บริเวณ.....ที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....เจ้าของที่ดิน.....ผู้ปกครองท้องที่ (เจ้าตำบล).....ผู้มีนามข้างท้ายนี้

อายุ.....ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ดิน.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....นั้น

ข้าพเจ้าเจ้าของที่ดินผู้ทำการรังวัด เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ (เจ้าตำบล) สาธารณประโยชน์ ผู้มีนามข้างท้ายนี้ ได้พร้อมกันนำทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า หลักเขตหมายเลข.....

จะปักตรึงมุมเขตไม่ได้ เพราะเป็นที่ลุ่มลึก (หรือมี.....เป็นเครื่องกีดขวาง) จึงต้องทำการปักหลักพยานตามนัยระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน พ.ศ. 2527 ลงวันที่ 30 พฤศจิกายน 2527 โดยได้ปักหลักพยานไว้ภายในเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนี้แล้ว และได้วัดระยะจากหลักพยานถึงมุมเขตไว้ดังนี้

หลักเขตหมายเลข.....ระยะจากหลักถึงมุมเขต.....เส้น หรือเท่ากับ.....เมตร

หลักเขตหมายเลข.....ระยะจากหลักถึงมุมเขต.....เส้น หรือเท่ากับ.....เมตร

หลักเขตหมายเลข.....ระยะจากหลักถึงมุมเขต.....เส้น หรือเท่ากับ.....เมตร

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน /ฟัง /ทราบ /เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว

จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....ผู้ปกครองท้องที่

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 2)



(ท.ค. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (ข้างเคียงขอไม่ลงนามเนื่องจากมีสาธารถาคั้น)

### ที่ดิน

ระหว่าง..... หมู่ที่..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ..... บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า เจ้าที่ดินข้างเคียง ผู้มีนามข้างท้ายนี้

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่..... ได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่..... ลงวันที่..... และได้มีหนังสือแจ้งให้ข้า

า..... นาย/นาง..... เจ้าที่ดินข้างเคียงด้าน

ทิศ..... เลขที่ดิน..... นั้น

ในวันนี้อ่า ได้มีการวางชี้แนวเขตที่ดินแล้ว ปรากฏว่าในที่ดินมี.....

(ถ้าราง / คลอง / ทาง / ถนน / สาธารณประโยชน์) คั่นกลางระหว่างแปลงที่ดินข้ากับแปลงที่ดินที่ทำการรังวัด

จึงทำให้ที่ดินข้ากับที่ดินที่ทำการรังวัดไม่มีแนวเขตติดต่อกัน โดยที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวเกิดจาก.....

ซึ่งผู้ปกครองท้องที่หรือผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาได้นำทำการรังวัดกันเขตที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวไว้ถูกต้องเพียงพอแก่การใช้ประโยชน์ของข้า และประชาชนโดยทั่วไปแล้ว ข้าพเจ้าจึงขอไม่ลงนามรับรองเขตที่ดินในครั้งนี้ ในการนี้หากเกิดความเสียหายใดๆ เกิดขึ้น ข้า ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นโดยไม่ถือเป็นการผิดหรือบกพร่องของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... เจ้าที่ดินข้างเคียง.....

ลงชื่อ..... เจ้าที่ดินข้างเคียง.....

ลงชื่อ..... (ผู้ปกครองท้องที่)

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... พยาน.....

ลงชื่อ..... เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก.....

(ตัวอย่างที่ 3)



(ท.ต. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (ผู้ขอขอให้ทำรูปแผนที่คัดค้านแนวเขต)

### ที่ดิน

ระวาง ..... หมู่ที่ ..... ตำบล .....  
 เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....  
 ..... เลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ ..... บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า นาย/นาง ..... เจ้าของที่ดิน ผู้มีนามข้างตัวนี้

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... หมู่ที่ .....

ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... โทรศัพท์ .....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ดิน ..... ได้ยื่นคำขอรังวัด .....

ตามคำขอเลขที่ ..... ลงวันที่ ..... นั้น

ในวันนี้ เจ้าหน้าที่ได้ออกมาทำการรังวัดที่ดินแล้ว แต่มีเหตุขัดข้องเนื่องจาก นาย/นาง .....  
 เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศ ..... เลขที่ดิน ..... ได้คัดค้านแนวเขตที่ข้าพเจ้าได้นำข้าง  
 รังวัดทำการรังวัด โดยอ้างว่าข้าพเจ้าได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน ..... ที่นาย/นาง  
 ..... ได้ครอบครองอยู่ ข้าพเจ้าจึงขอให้ข้างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านเพื่อใช้ประกอบ  
 เป็นหลักฐานแผนที่ในการดำเนินการตามระเบียบฯ ต่อไป และเจ้าหน้าที่ได้รังวัดทำรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้าน  
 ตามที่ข้าฯ ได้นำทำการรังวัดปักหลัก ..... ไร่ตรงมุมเขตที่ดินที่คัดค้าน จำนวน ..... ไร่ และปักหลัก  
 เขตที่ดินในด้านที่ไม่คัดค้านจำนวน ..... ไร่ ถูกต้องครบถ้วนตามความประสงค์ของข้าฯ แล้ว ดังมีรายละเอียด  
 ปรากฏตามรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้าน ..... (ด้านหลัง/แนบท้าย) บันทึกนี้ ในการนี้หากเกิดความล่าช้า  
 เสียหายใดๆ เกิดขึ้น ข้าฯ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นความผิดหรือบกพร่องของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด  
 และในภายภาคหน้าหากต้องทำการรังวัดใหม่ ข้าฯ ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มเติม  
 จนกว่าจะเสร็จการ

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึง  
 ขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ ..... เจ้าของที่ดิน  
 ลงชื่อ ..... เจ้าของที่ดินข้างเคียง .....  
 ลงชื่อ ..... เจ้าของที่ดินข้างเคียง .....  
 ลงชื่อ ..... (ผู้ปกครองท้องถิ่น)  
 ลงชื่อ ..... พยาน  
 ลงชื่อ ..... พยาน  
 ลงชื่อ ..... เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 4.1)



(ท.ค. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ

(ข้างเคียงขอให้ทำรูปแผนที่คัดค้านแนวเขต)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....  
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....  
 โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้

ตามที่.....ไต่สวนคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....และเจ้าพนักงานที่ดิน

ได้มีหนังสือให้ข้าพเจ้านาย/นาง.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศ

เลขที่ดิน.....มาระวังเขตชี้แนวเขตที่ดิน นั้น

ในวันนี้ ข้าพเจ้าได้มาระวังชี้แนวเขตที่ดินแล้ว เห็นว่าเขตที่ดินตามที่ผู้ขอทำการรังวัดไปแล้วนั้น  
 ยังเหลื่อมล้ำกับแนวเขตที่ดินซึ่งข้าพเจ้าได้ครอบครองอยู่ในปัจจุบัน ข้าพเจ้าจึงขอคัดค้านการรังวัดครั้งนี้  
 และขอให้ช่างฯ ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามแนวเขตที่ข้าพเจ้าได้นำชี้ เพื่อใช้เป็นหลักฐานแผนที่  
 ประกอบการดำเนินการตามระเบียบฯ ต่อไป และเจ้าหน้าที่ได้รังวัดทำรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามที่ข้าฯ  
 ได้นำทำการรังวัดปักหลัก.....ไว้ตรงมุมเขตที่ดินที่คัดค้าน จำนวน.....หลัก  
 ถูกต้อง ครบถ้วนตามความประสงค์ของข้าฯ แล้ว ดังมีรายละเอียดปรากฏตามรูปแผนที่แสดงเขตคัดค้าน.....  
 (ด้านหลัง/แนบท้าย) บันทึกนี้ และให้ถือว่าบันทึกฉบับนี้เป็นคำขอคัดค้านแนวเขตที่ดิน

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / พิจารณา / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องแล้วจึงขอลงลายมือ  
 ชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....

ลงชื่อ.....(ผู้ปกครองท้องถิ่น)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 4.2)



(ท.ค. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (แทนผู้ขาย ซึ่งมีเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียง)

### ที่ดิน

ระวาง..... หมู่ที่..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ..... บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่.....

ได้นำช่างฯทำการรังวัด..... ในวันที่..... ปากภูวฯข้างเคียง

ด้านทิศ..... จดกับ..... ซึ่งมีชื่อ.....

(เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ / เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง) แต่ได้ขายข้อมมาแล้วประมาณ..... ปี ข้าพเจ้า

เป็น ( ) บุตร ( ) คู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย ( ) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน ( ).....

ของผู้ขายข้อม มีสิทธิรับมรดกที่ดินแปลงนี้ตามกฎหมายและได้ครอบครองที่ดินดังกล่าวต่อเนื่องเสมอมา

ขอระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตแทนผู้ขายข้อม โดยขอรับรองว่าตามที่ผู้ขอรังวัดได้นำทำการรังวัด

ปักหลักเขตที่ดินไปแล้วนั้น ถูกต้องดีแล้วไม่ได้รู้กล่าวที่ดินของผู้ขายข้อมแต่อย่างใด ซึ่งที่ดินแปลงนี้ไม่มีพินัยกรรม

และ/หรือ ยังไม่ได้แต่งตั้งผู้จัดการมรดกแทนผู้ขายข้อม และข้าพเจ้าจะไปขอโอนมรดก ณ สำนักงานที่ดิน

ภายในเวลาอันสมควรต่อไป

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่า

ถูกต้องดีแล้ว จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... เจ้าของที่ดินข้างเคียง...../ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... (ผู้ปกครองท้องถิ่น)

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 5)



(ท.ด. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (ลงนามรับรองเขตแทนผู้เยาว์)

ที่ดิน

ระหว่าง.....หมู่ที่.....ตำบล.....  
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....  
.....เลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....บริเวณพื้นที่ทิวภรณ์รังสิต.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย/นาง.....เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ผู้แทนช่วงทำเนียบ

อายุ.....ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....และเจ้าพนักงานได้มีหนังสือ ที่

.....ลงวันที่.....เรียกตัว ด.ช/ด.ญ.....ให้มาระวางเขต

ที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัด นั้น

บัดนี้ ด.ช/ด.ญ.....มีอายุเพียง.....ปี ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ข้าพเจ้าเป็น

.....(บิดา/มารดา) /ผู้ใช้อำนาจปกครอง ด.ช/ด.ญ.....(ควรอ้างเหตุที่บิดาของเด็ก

มาระวางเขตไม่ได้) ขอระวางเขตและลงนามรับรองเขตที่ดินแทน ด.ช/ด.ญ.....ในการนี้หาก

เกิดความเสียหายใดๆ เกิดขึ้น ข้าฯ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นการผิดหรือบกพร่องของเจ้าหน้าที่

แต่อย่างใด

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน /ฟัง /ทราบ /เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว

จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียง...../ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียง...../ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....(ผู้ปกครองท้องถิ่น)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 6)



(ท.ต. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (แก้คำขอรังวัด และการปักหลักเขต)

ที่ดิน

ระวาง..... หมู่ที่..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....บริเวณเขื่อนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้าได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....นั้น

ในการรังวัดในวันนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอแก้คำขอรังวัด.....

ตามรูปแผนที่สังเขป.....โดยข้าพเจ้าจะไปยื่นคำขอแก้คำขอใหม่ในวันจดทะเบียนที่ดิน

(กรณีแก้คำขอ) ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรงตามความประสงค์ของข้าพเจ้าแล้ว ซึ่งข้าพเจ้าได้มารังวัด

ปักหลักเขตที่ดินไว้รวมจำนวน.....หลัก.....

และขอรับรองว่าตามที่ข้าพเจ้าได้นำรังวัดปักหลักเขตที่ดินไปแล้วนั้น ไม่ได้รื้อถอนหรือ ทับที่ดินสาธารณประโยชน์

ที่หลวงหวงห้าม ที่ราชพัสดุ และที่ดินแปลงข้างเคียงแต่อย่างใด หากเกิดการเสียหายขึ้นในภายหลังเกี่ยวกับการ

นำรังวัดปักหลักเขตที่ดินในครั้งนี้ ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นความผิดหรือบกพร่องของ

เจ้าหน้าที่แต่อย่างใด และข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มเติมจนกว่าจะเสร็จการ

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน /ฟัง /ทราบ /เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึง

ขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....ผู้บันทึก / อ่าน

(ตัวอย่างที่ 7)



(พ.ศ. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์)

### ที่ดิน

ระหว่าง..... หมู่ที่..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้าได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่..... ลงวันที่..... ัน

ในวันนี้ เจ้าหน้าที่ได้ออกมาทำการรังวัดตามวันและเวลาที่ได้กำหนดแล้ว ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรุทิสที่ดิน เพื่อแบ่งหักเป็น.....

ทางทิศ..... (ตามรูปแผนที่ท้ายบันทึกนี้) โดยไม่ขอเรียกร้องค่าตอบแทนแต่อย่างใด ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ชี้แจงให้ข้าพเจ้าทราบแล้วว่า ที่ดินส่วนที่ขอรังวัดแบ่งหักเป็น..... นี้ ข้าพเจ้าจะไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนดังกล่าวนี้อีกต่อไป และจะกลายเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับประชาชนใช้

ประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) โดยการอุทิสให้ ทำให้ข้าฯ ไม่มีสิทธิหวงห้ามไม่ให้บุคคลโดยทั่วไปเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว และภายหลังข้าพเจ้าไม่สามารถขอถอนคืนการอุทิสที่ดินหรือนำที่ดินที่อุทิสแล้วกลับมาเป็นที่ดินของตนเองชนได้อีก ข้าพเจ้าได้รับทราบและเข้าใจตลอดแล้ว ขอยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการแบ่งหักที่ดินเป็น..... ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าด้วย และข้าฯ ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มเติม (ถ้ามี) จนกว่าจะเสร็จการ

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... เจ้าของที่ดิน  
 ลงชื่อ..... พยาน  
 ลงชื่อ..... พยาน  
 ลงชื่อ..... ผู้บันทึก / อ่าน

(ตัวอย่างที่ 8)



(พ.ศ. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (ขอแก้คำขอจำกัดเนื้อที่เป็นน้ำขี้หรือกลับกัน)

ที่ดิน

ระวาง..... หมู่ที่..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

..... เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ..... บริเวณที่ดินที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าพเจ้าได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่..... ลงวันที่.....

ขอทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็น..... แปลง โดยจำกัดเนื้อที่ตั้งที่ปรากฏในคำขอ นั้น

ในวันทำการรังวัดวันนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ใหม่ คือ ขอให้ช่างรังวัดแบ่งที่ดินของข้าพเจ้า  
ออกเป็น..... แปลง ทางทิศ..... และข้าพเจ้าจะได้เป็นผู้ชี้เขตการแบ่งแยก  
เองทุกแปลง (ตามรูปแผนที่สังเขปท้ายบันทึกนี้) โดยข้าพเจ้าจะไปยื่นคำขอแก้คำขอใหม่ในวันจดทะเบียน  
(กรณีแก้คำขอ) ทั้งนี้เจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดตรงตามความประสงค์ของข้าพเจ้าแล้ว ซึ่งข้าพเจ้าได้นำรังวัด  
ปักหลักเขตที่ดินไว้รวมจำนวน..... หลัก คือ.....

และขอรับรองว่าตามที่ข้าพเจ้าได้นำรังวัดปักหลักเขตที่ดินไปแล้วนั้น ไม่ได้รื้อถอนหรือ ทับที่ดินสาธารณประโยชน์  
ที่หลวงหวงห้าม ที่ราชพัสดุ และที่ดินแปลงข้างเคียงแต่อย่างใด หากเกิดการเสียหายขึ้นในภายหน้าเกี่ยวกับการ  
นำรังวัดปักหลักเขตที่ดินในครั้งนี้ ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นการผิดหรือบกพร่องของ  
เจ้าหน้าที่แต่อย่างใด และข้าฯ ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มเติม (ถ้ามี) จนกว่าจะ  
เสร็จการ

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึง  
ขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... ผู้บันทึก / อ่าน

(ตัวอย่างที่ 9)



(พ.ศ. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ

(ของคหบดี)

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....  
 เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....  
 โฉนดที่ดินเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้

ตามที่ข้าพเจ้า.....ได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....ในวันนี้ ข้าพเจ้า ได้มาทำ

การรังวัดแล้ว แต่ปรากฏว่า.....เป็นเหตุให้ ข้าพเจ้าไม่สามารถ

นำทำการรังวัดปักหลักเขตโดยรอบแปลงที่ดินได้ ข้าพเจ้าจึงขอให้ช่างรังวัดงดทำการรังวัดไว้ชั่วคราวก่อนเป็นเวลา

.....วัน.....และจะได้แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบด้วยตนเองและเมื่อมีความพร้อม

ข้าพเจ้าจะได้รับไปแจ้งให้นัดทำการรังวัดใหม่โดยเร็ว ในกรณีหากทำให้งานรังวัดล่าช้า หรือเกิดการเสียหายใดๆ เกิดขึ้น

ข้าพเจ้า ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นการผิดหรือบกพร่องของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด อีกทั้ง ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าหน้าที่

เบิกค่าใช้จ่ายได้ตามความจริงและยินยอมเสียค่าธรรมเนียมและให้จ่ายเพิ่มเติมเงินกว่าจะเสร็จการ

ถ้อยคำนี้ช่างรังวัดได้จัดทำเป็นบันทึกขึ้นเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน และ ข้าพเจ้าได้

อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ข้าพเจ้า ได้รับสำเนานบันทึกนี้แล้ว	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดิน
จำนวน ๑ ฉบับ จึงขอลงนาม	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....
ไว้เป็นหลักฐาน	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....
ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....	(ผู้ปกครองท้องที่)
ผู้รับ	ลงชื่อ.....	พยาน
	ลงชื่อ.....	พยาน
	ลงชื่อ.....	เจ้าหน้าที่/ผู้บันทึก

(ตัวอย่างที่ 10)



(พ.ศ. ๑๖)

**บันทึกถ้อยคำ** (แบบกรรมสิทธิ์รวมไม่ได้ ของตรังวัด)

**ที่ดิน**

ระหว่าง..... หมู่ที่..... ตำบล.....  
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....  
 ..... เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ..... บริเวณที่ดินที่ท่วกรรังวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เจ้าของที่ดิน..... ผู้มีนามข้างท้ายนี้.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่..... ได้ยื่นคำขอรังวัด.....

ตามคำขอเลขที่..... ลงวันที่..... ในวันนี้ ข้าพเจ้า ได้มาทำ  
 การรังวัดแล้ว แต่ปรากฏว่า ข้าพเจ้าผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินแปลงนี้ไม่สามารถนำทำการรังวัดได้ เนื่องจาก  
 ยังตกลงเรื่องเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกกันไม่ได้ เมื่อมีเหตุจำเป็นดังกล่าว จึงขอให้ช่างรังวัดงดทำการรังวัดที่ดินไว้  
 ชั่วคราวก่อน จนกว่าข้าพเจ้าจะได้ตกลงกันให้เป็นที่ยอมรับก่อนอย่างช้าภายในเวลา ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่  
 โดยข้าพเจ้า จะได้แจ้งเหตุขัดข้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบด้วยตนเอง ข้าพเจ้า พร้อมให้ทำการรังวัดเมื่อใด ข้าพเจ้า  
 จะได้รับไปแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินนัดทำการรังวัดใหม่โดยเร็วต่อไป หากพ้นระยะเวลาที่กำหนดแล้วข้าพเจ้าไม่  
 ไปแจ้งหรือเพิกเฉยละทิ้งเรื่อง ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณายกเลิกคำขอรังวัดของข้าพเจ้าได้ ใน  
 การนี้หากทำให้งานรังวัดล่าช้า หรือเกิดการเสียหายใดๆ เกิดขึ้น ข้าพเจ้า ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น โดยไม่ถือเป็นความผิด  
 หรือบกพร่องของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด อีกทั้ง ข้าพเจ้ายินยอมให้เจ้าหน้าที่เบิกค่าใช้จ่ายได้ตามความเป็นจริงและ  
 ยินยอมเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจนกว่าจะเสร็จการ

ถ้อยคำนี้ช่างรังวัดได้จัดทำเป็นบันทึกขึ้นเป็น ๒ ฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน และ ข้าพเจ้าได้  
 อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึงขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ข้าพเจ้าได้รับสำเนานบันทึกนี้	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดิน
แล้ว จำนวน ๑ ฉบับ	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดินข้างเคียง.....
จึงขอลงนามรับรอง	ลงชื่อ.....	เจ้าของที่ดินข้างเคียง.....
ไว้เป็นหลักฐาน	ลงชื่อ.....	(ผู้ปกครองท้องที่)
ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....	พยาน
ผู้รับ	ลงชื่อ.....	พยาน
	ลงชื่อ.....	เจ้าหน้าที่ / ผู้บันทึก



(ท.ด. ๑๖)

## บันทึกถ้อยคำ (ที่มีการครอบครอง/ส.ค.๓)

### ที่ดิน

ระวาง..... หมู่ที่..... ตำบล.....

เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

..... เลขที่..... จังหวัด.....

ที่ว่าการ..... บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน.....

อายุ..... ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/ชื่อหมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอให้ถ้อยคำต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่.....

ได้นำท่างทำการรังวัด..... ในวันที่..... นั้น

ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงทางด้านทิศ..... ของที่ดินแปลงที่ขอ

รังวัด ในวันทำการรังวัดนี้ ข้าพเจ้าได้มาระวางชี้แนวเขตรวมด้วย เห็นว่าผู้ขอได้นำเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดและ

ปักหลักเขตที่ดินเป็นการถูกต้องแล้วมิได้มีหลักหนึ่งหลักใดรุกล้ำที่ดินของข้าพเจ้าแต่อย่างใด สำหรับที่ดิน

แปลงนี้ข้าพเจ้าได้มาโดย.....

และครอบครองทำประโยชน์เพื่อตนเองเสมอมาประมาณ..... ปี ที่ดินแปลงนี้ (ในชื่อ / นี) หลักฐานทาง

ที่ดิน..... ซึ่งได้นำมาแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในวันทำการ

รังวัดนี้ด้วย / ไม่สามารถนำมาแสดงได้เนื่องจาก.....

ข้อความข้างต้นนี้ ข้าพเจ้าได้อ่าน / ฟัง / ทราบ / เข้าใจข้อความโดยตลอดเห็นว่าถูกต้องดีแล้ว จึงขอลง  
ลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... ผู้บันทึก / อ่าน

ข้าพเจ้า..... ผู้แทนนายอำเภอ/ผู้ปกครองท้องที่

ขอรับรองว่าตามที่..... ให้ถ้อยคำไว้ข้างต้นนั้นเป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ..... ผู้ปกครองท้องที่

ลงชื่อ..... ผู้บันทึก / อ่าน

(ตัวอย่างที่ 12)

## หมวดที่ 9

### หมวดการรายงานการรังวัด

การรายงานการรังวัด หมายถึง การรายงานเหตุการณ์ ข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดที่ดินแปลงนั้นๆ และเกิดขึ้นในขณะที่ทำการรังวัด ซึ่งช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องรายงานเสนอผู้บังคับบัญชา โดยใช้หลักเกณฑ์ของกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หลักวิชาการรังวัดและทำแผนที่เป็นองค์ประกอบ พร้อมทั้งให้เสนอความเห็นด้วย เช่น การรับรองเขต การรังวัดตรงตามคำขอหรือไม่ หลักฐานเดิมที่นำไปประกอบการรังวัดมีความมั่นคงเพียงใด และการตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเป็นอย่างไร ผลการรังวัดและการลงระวางแผนที่และเหตุการณ์อื่น ๆ ที่เกิดขึ้นในวันรังวัด ก็จะต้องรายงานไว้ด้วย ให้รายงานให้สั้น กระชับรัด ได้ใจความให้ครบถ้วนในสาระสำคัญที่เป็นประโยชน์ โดยโยงไปถึงบันทึกถ้อยคำ (ท.ต. 16) ในแต่ละเรื่องด้วย ได้แยกการรายงานเป็นประเภท ดังนี้

1. การรายงานการรังวัด ตามแบบ ร.ว. 3 ก ประเภทการรังวัดที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบบเหมาจ่าย ซึ่งเป็นเงินนอกงบประมาณ ได้แก่

1.1 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ช่างผู้ทำการรังวัดนอกจากจะต้องทำการรังวัดตามหลักวิชาการรังวัดและทำแผนที่แล้ว ยังจะต้องสอบสวนสิทธิในที่ดินเพื่อสร้างใบไต่สวน ดังนั้น การรายงานจึงต้องรายงานทั้งผลการรังวัดและการสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินให้ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ระเบียบคำสั่งว่า ที่ดินของผู้ขอทำการรังวัดนั้น อยู่ในหลักเกณฑ์ที่พึงจะขออนุญาตที่ดินให้ได้หรือไม่ จึงควรรายงานการรังวัด ดังนี้

(1) การรับรองแนวเขตที่ดิน ให้รายงานว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบก็จะต้องรายงานว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านใดไม่มาระวังชี้แนวเขต และได้มีการส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 พ.ศ.2532 ข้อ 9 หรือไม่

(2) ประเด็นเรื่องผู้ปกครองท้องที่ ให้รายงานว่าผู้ปกครองท้องที่ได้ออกไปร่วมเป็นพยาน และตรวจสอบที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินว่าเป็นที่สงวนหวงห้ามหรือที่สาธารณประโยชน์อย่างใดหรือไม่ รวมทั้งตรวจสอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอว่า ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินจริงหรือไม่ อย่างไร (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท 0719/ว 525 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2542)

(3) หลักฐานที่นำมาขออนุญาตที่ดิน เช่น ส.ค. 1, น.ส. 2 หรือ น.ส. 3 ก. เลขที่..... หมู่ที่ โดยให้เปรียบเทียบระยะของแนวเขตและข้างเคียงระหว่างหลักฐานเดิมกับการรังวัดใหม่

(4) หลักฐานประกอบการรังวัดให้รายงานว่า ได้นำหลักฐานเดิมของที่ดินแปลงข้างเคียงด้าน..... ไปประกอบการรังวัดหรือไม่ ผลการตรวจสอบในที่ดินหลักเขตเก่าอยู่ครบหรือไม่ และได้ปักหลักเขตหมายเลขใด ลงในที่ดินแปลงนี้บ้าง และทำการรังวัดต่อเขตที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่ได้ อย่างไร

(5) วิธีการรังวัดให้รายงานว่า การรังวัดออกโฉนดที่ดินครั้งนี้ได้ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นสอง ถ้าทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสองให้รายงานด้วยว่ารังวัดด้วยเทปหรือกล้องตีโอดไลท์ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด ได้เนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าหลักฐานเดิมเท่าใด

(6) การรังวัดยึดโยงเพื่อนำรูปแผนที่ลงในระวางแผนที่ การขึ้นต้นร่างแผนที่ให้รายงานว่าได้ทำการรังวัดยึดโยงจากอะไร ได้ขึ้นต้นร่างแผนที่มาตราส่วนเท่าใด ได้นำรูปแผนที่ลงในระวางแผนที่ระวางใด ผลปรากฏว่าทับหรือไม่ทับที่ดินแปลงข้างเคียงหรือเส้นประ/เส้นทึบในระวางแผนที่ ทับหรือไม่ทับที่สาธารณประโยชน์ หรือไม่อย่างไร

(7) เหตุการณ์อื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น ได้บันทึกผู้สูงอายุ หรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่สาธารณะ ประกอบเรื่องกรณีใด จำนวนกี่ฉบับ

(8) การรังวัดออกโฉนดที่ดินที่ตั้งอยู่ในตำบลซึ่งมีเขตป่าสงวนแห่งชาติ ให้รายงานด้วยว่ามีหรือไม่มีการขีดเขตป่าในระวางแผนที่ ที่ดินอยู่ในเขตหรือนอกเขตป่า หากตรวจสอบแล้วพบว่าได้มีการขีดเขตในระวางแผนที่แล้ว ที่ดินอยู่ในเขตป่า หรือที่ตั้งอยู่ในตำบลซึ่งมีเขตป่าฯ แต่ยังไม่มีการขีดเขตป่าฯ ลงในระวางการรายงานจะต้องเสนอความเห็นด้วยว่า ให้คณะกรรมการฯ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 43 พิจารณาก่อนดำเนินการต่อไป

## 1.2 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีสอบเขต แบ่งแยก

(1) การรับรองแนวเขตที่ดิน ให้รายงานว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบเจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....ด้านทิศ.....ไม่มาระวังชี้แนวเขต ได้ส่งหนังสือแจ้งให้ประวังชี้แนวเขตที่ดินหรือไม่ และได้ส่งหนังสือสอบถามตามระเบียบหรือไม่

(2) รังวัดตรงตามคำขอหรือไม่ ให้รายงานว่าการรังวัดครั้งนี้ตรงตามคำขอหรือไม่ ถ้าไม่ตรงตามคำขอ มีบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) หรือไม่

(3) หลักฐานแผนที่เดิมและหลักฐานแผนที่ประกอบการรังวัด ให้รายงานว่าที่ดินแปลงที่ขอรังวัดครั้งนี้เป็นรูปแผนที่ชนิดใด มาตรฐานส่วนเท่าไร ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด เนื้อที่เท่าใด ได้นำหลักฐานแผนที่ของที่ดินแปลงที่ขอรังวัดและแปลงข้างเคียงไปประกอบการรังวัด สามารถทำการรังวัดตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาการ เพื่อให้ทราบว่าเป็นเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียง นำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ และตรวจสอบตามหลักฐานการรังวัดเดิมได้หรือไม่ อย่างไร ถ้าไม่มีหลักฐานแผนที่เดิม ได้จำลองรูปแผนที่โฉนดที่ดินไปประกอบการรังวัดหรือไม่ และทำการรังวัดต่อเขตที่ดินข้างเคียงได้หรือไม่ได้ อย่างไร หลักเขตเก่าอยู่ครบหรือไม่ครบ ถ้าไม่ครบได้ปักหลักเขตใหม่แทนหลักเขตเดิมหรือไม่

(4) การปักหลักเขตแบ่งแยก ให้รายงานว่าผู้ขอได้นำทำการรังวัด ปักหลักเขตแบ่งแยก หมายเลขใด มีบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) รวมไว้ในเรื่อง

(5) ผลการรังวัด ให้รายงานว่าการรังวัดครั้งนี้ได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมหรือแตกต่างจากเดิม ถ้าเป็นกรณีรูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม จะต้องรายงานให้เข้าหลักเกณฑ์ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525 และให้รายงานด้วยว่า มีหรือไม่มีการสมยอมแนวเขตเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย พร้อมทั้งให้ความเห็นด้วยว่า ควรสั่งแก้ไขตามมาตรา 61 หรือ 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืองดดำเนินการในกรณีที่มีการสมยอมแนวเขตเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

(6) การลงที่หมายแผนที่และการลงระวางแผนที่ ให้รายงานว่าได้ลงที่หมายแผนที่ด้วยมาตราส่วนเท่าใด หรือลงที่หมายแผนที่ในต้นร่างเดิม (กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม) พร้อมทั้งรายงานด้วยว่าได้ลงที่หมายในระวางแผนที่แล้ว

(7) เหตุการณ์อื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น การรังวัดมีเหตุขัดข้อง ผู้ขอรังวัดของด หรือขอเลื่อน หรือขอยกเลิกเรื่อง หรือไม่มารับช่างฯ ตามกำหนดนัด หรือผู้ขอรังวัดเปลี่ยนความประสงค์ใหม่ในวันรังวัด เป็นต้น

## 1.3 การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) กรณีรวมโฉนดที่ดิน

(1) การรับรองแนวเขตที่ดิน ให้รายงานเหมือนการรังวัดสอบเขต และแบ่งแยก

(2) การรังวัดตรงตามคำขอหรือไม่

(3) หลักฐานประกอบการรังวัดและการตรวจ เหมือนการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยก

(4) หลักฐานแผนที่เหมือนการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยก และได้นำโฉนดที่ดินหมายเลข .....หน้าสำรวจ.....รวม.....แปลง มาขอรวมโฉนดที่ดิน

(5) ผลการรังวัด ได้ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด ได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าเดิมเท่าใด พร้อมทั้งให้ความเห็นด้วยว่า ควรใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป โดยไม่ต้องรายงานเสนอขอแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่แต่อย่างใด

สำหรับเอกสารประกอบเรื่องรังวัดที่เสนอพร้อมกับรายงาน (ร.ว. 3 ก) ให้ระบุชื่อและจำนวนแบบพิมพ์ ชนิด และจำนวนรูปแผนที่ที่ได้เสนอพร้อมรายงานให้ชัดเจน และให้ใช้แบบพิมพ์รายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ตามที่กรมที่ดินกำหนด เท่านั้น

**2. การรายงานการรังวัด ตามแบบ ร.ว. 3** ได้แก่ ประเภทการรังวัดที่เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการรังวัดซึ่งเป็นเงินงบประมาณแผ่นดิน และเบิกเงินค่ามัดจำรังวัดแบบเหมาจ่ายไม่ได้ โดยเบิกจ่ายค่ามัดจำรังวัดเท่าที่จำเป็นและจ่ายจริง เช่น การรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น

- การรายงานการรังวัด (ร.ว. 3) กรณีการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ให้รายงานในทำนองเดียวกันกับการรายงานการรังวัดกรณีสอบเขตที่ดิน

ส่วนกรณีการรังวัดตรวจสอบที่สาธารณประโยชน์ที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงนั้น ไม่ถือว่าเป็นการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เป็นเพียงการรังวัดตามการคำขอของส่วนราชการผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา เพื่อนำรูปแผนที่และเนื้อที่ไปพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป การรายงานให้รายงานผลการรังวัด ดังนี้

(1) เป็นการรังวัดประเภทใด

(2) การรับรองแนวเขตที่ดิน ให้รายงานว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบเจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดิน.....ด้านทิศ.....ไม่มาระวังชี้แนวเขต ให้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้มีสิทธิ์ในที่ดินอีกครั้งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0511.4/ว.14284 ลงวันที่ 11 กรกฎาคม 2567

(3) ให้รายงานว่าการรังวัดครั้งนี้ตรงตามคำขอหรือไม่ เช่นเดิมขอรังวัดตรวจสอบทางสาธารณประโยชน์ ยาว 200 เมตร ในวันรังวัดขอตรวจทางสาธารณประโยชน์เหลือความยาว 100 เมตร เป็นต้น และมีบันทึกถ้อยคำขอแก้คำขอของผู้ขอรังวัด (ท.ด. 16) ประกอบเรื่อง

(4) หลักฐานแผนที่เดิมและหลักฐานแผนที่ประกอบการรังวัด ให้รายงานว่าที่ดินแปลงที่ขอรังวัดครั้งนี้เป็นรูปแผนที่ชนิดใด มาตรการส่วนเท่าไร ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด เนื้อที่เท่าใด ได้นำหลักฐานแผนที่ของที่ดินแปลงที่ขอรังวัดและแปลงข้างเคียงไปประกอบการรังวัด และสามารถทำการรังวัด ตรวจสอบตามหลักฐานการรังวัดเดิมได้หรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานแผนที่เดิม ได้จำลองรูปแผนที่ในระวางแผนที่ไปประกอบการรังวัด และในที่ดินหลักเขตเก่าอยู่ครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบได้ปักหลักไม้แก่นแทนหรือปักหลักไม้แก่นไว้รวมจำนวนกี่หลัก

(5) ผลการรังวัด ให้รายงานว่าการรังวัดครั้งนี้ได้รูปแผนที่ตรงตามหลักฐานแผนที่เดิมหรือไม่ อย่างไร และได้เนื้อที่จำนวนเท่าไร

(6) เห็นควรแจ้งผลการรังวัดพร้อมส่งรูปแผนที่และเนื้อที่ตามการรังวัดครั้งนี้ ให้ผู้ขอพิจารณาดำเนินการต่อไป

### 3. ความหมายของถ้อยคำที่ใช้ประกอบการรายงานการรังวัด

#### 3.1 รูปแผนที่อย่างเก่า

รูปแผนที่ชนิดนี้ยังไม่เคยมีการรังวัดปักหลักเขตมาก่อน การเตรียมการก็ให้จำลองรูปแผนที่หลังโฉนดไปประกอบการรังวัด เวลาจะทำการรังวัดช่างรังวัดจะต้องตรวจสอบเขตที่ดินตามที่อยู่ผู้นำว่าตรงกับรูปแผนที่หลังโฉนดเดิมอย่างไรโดยประมาณเสียก่อน แล้วจึงทำการรังวัดต่อไป แต่ห้ามมิให้ช่างรังวัดวัดระยะตามมาตราส่วนปักหลักเขตให้เจ้าของที่ดิน เพราะรูปแผนที่ชนิดนี้ได้ทำการรังวัดออกโฉนดไว้นานแล้ว สภาพที่ดินย่อมเปลี่ยนแปลงไป ช่างรังวัดต้องให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นผู้นำทำการรังวัดปักหลักเขตตามที่ตกลงกัน และสอบสวนให้ได้ว่าความว่าไม่มีการสมยอมซื้อขาย แลกเปลี่ยนให้ปันแนวเขตกันแต่ประการใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 16991 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2524 เรื่อง หลักฐานการรังวัดทำแผนที่)

อนึ่ง ถ้าผู้ขอรังวัดสอบเขตขอให้วัดระยะตามมาตราส่วน ความกว้าง ยาว ของรูปแผนที่หลังโฉนด ก็อาจจะวัดให้ดูได้ แต่ต้องชี้แจงให้ผู้ขอทราบว่าจะตั้งต้นในการรังวัดระยะนั้นอาจไม่แน่นอน

รูปแผนที่อย่างเก่า มี 2 ชนิด คือ

- แผนที่เก่าชนิดไม่มีหลักเขตที่ดิน ได้รูปแผนที่มาจากรายละเอียดในระวางแผนที่ที่กรมแผนที่ทหารบกหรือกรมรังวัดได้เก็บรายละเอียดไว้ก่อนเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หลักฐานการรังวัดไม่มีมีแต่ระวางแผนที่

- แผนที่เก่าชนิดมีหลักเขตที่ดิน ได้รูปแผนที่มาจากระวางแผนที่ที่ได้เก็บรายละเอียดไว้ก่อน หลักฐานการรังวัดไม่มี มีแต่ระวางแผนที่

#### 3.2 รูปแผนที่ใหม่

รูปแผนที่ใหม่ มี 2 ชนิด คือ

- รูปแผนที่ชนิดที่เป็นแผนที่สอบเขตใหม่ทั้งตำบล เพื่อแก้ไขรูปแผนที่หลังโฉนดอย่างเก่าที่ออกโฉนดไว้นานแล้ว ฉะนั้นรูปแผนที่ชนิดนี้จึงมีหลักเขตปักไว้ในที่ดิน การรังวัดสอบเขตของรูปแผนที่ชนิดนี้คล้ายกับการรังวัดรูปแผนที่อย่างเก่า แต่ก่อนทำการรังวัดต้องค้นหาหลักเขตเก่าที่ปักไว้ ถ้าหากไม่พบเนื่องจากสูญหาย ก็ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตกันใหม่เช่นเดียวกับรูปแผนที่อย่างเก่า

- รูปแผนที่ที่ได้จากการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน มีรายการรังวัดรวมอยู่ในสมุดสนาม ซึ่งควรนำไปใช้ตรวจสอบในการรังวัดด้วย

#### 3.3 รูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว.ม.)

รูปแผนที่ชนิดนี้ คือ รูปแผนที่ที่มีการรังวัดปักหลักเขตและมีหลักฐานแผนที่แล้ว ช่างรังวัดจะต้องนำหลักฐานแผนที่ไปประกอบการรังวัดที่ดิน จะต้องค้นหาหลักเขตและตรวจสอบตามหลักวิชาการรังวัดโดยใช้วิธีการรังวัดตรวจสอบทางตรงหรือทางอ้อม ให้ได้ความว่าหลักเขตที่ดินที่พบหรือแนวเขตที่ดินที่อยู่ผู้นำทำการรังวัดตรงตามหลักฐานแผนที่รังวัดใหม่หรือไม่ ถ้าถูกต้องก็ดำเนินการรังวัดต่อไป ถ้าปรากฏว่าหลักเขตหายไปบางหลักและหลักเขตที่พบนั้นตรวจสอบแล้วเชื่อว่าคงอยู่ตรงตามตำแหน่งที่เดิม ก็ให้ปักหลักใหม่แทนหลักเขตเก่าที่สูญหายได้ แต่ทั้งนี้ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยจัดทำเป็นบันทึกพร้อมเรื่องไว้ด้วย

กรณีหลักเขตเก่าสูญหายหมด ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงมีหลักฐานการรังวัดใหม่ซึ่งถูกต้องตามหลักวิชาแล้ว ให้ทำการตรวจสอบจากหลักฐานแปลงข้างเคียง แต่ถ้าตรวจสอบไม่ได้เนื่องจากค่าพิกัดไม่สัมพันธ์กันหรือมีสิ่งกีดขวางบดบังแนวเส้นระยะการรังวัดเดิม เป็นต้น ก็ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงนำชี้ปักหลักเขตกันใหม่ และให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงพร้อมเรื่องไว้ด้วย

กรณีหลักเขตเดิมสูญหายบางส่วน และสามารถตรวจสอบตามหลักวิชาการได้ตามหลักฐานแผนที่ แต่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตไม่ตรงตามหลักฐานแปลงข้างเคียง ก็ให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงนำชี้ปักหลักเขตกันใหม่ และให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขเขตรวมเรื่องไว้ด้วย

กรณีหลักเขตเดิมอยู่ครบ และสามารถตรวจสอบตามหลักวิชาการได้ตามหลักฐานแผนที่เดิม แต่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตไม่ตรงตามหลักฐานแผนที่ ควรชี้แจงให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ทราบว่า แนวเขตตามหลักฐานแผนที่เป็นอย่างไร ถ้าเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงยืนยันให้ทำการรังวัดตามแนวเขต ซึ่งครอบครองและนำชี้ก็ให้บันทึกถ้อยคำทั้งสองฝ่ายไว้ตามที่ตกลงกัน แล้วทำการสอบสวนสาเหตุที่แตกต่างกันเนื่องจากเหตุใด พร้อมทั้งนำรูปแผนที่ใหม่และหลักฐานเดิมนำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้านแนวเขตและเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัด ให้ช่างรังวัดทำการรังวัดแสดงเขตที่คัดค้านและทำการรังวัดตรวจสอบหลักฐาน เสนอเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อใช้อ่านาสอบสวนไล่เกลี่ยถ้าตกลงกันได้ ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องร้องภายในกำหนด ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดต่อไปและแจ้งคำสั่งทางปกครองเหตุการยกเลิกคำขอให้คู่กรณีทราบ

### 3.4 การรังวัดต่อเขตที่ดิน

หมายถึง ต่อเขตที่ดินแปลงข้างเคียงไม่ใช่ต่อเขตแปลงที่ขอทำการรังวัด เป็นการพิจารณาตรวจสอบระยะที่วัดได้ในที่ดินกับระยะในแผนที่ (ต้นร่างแผนที่ตามรายการรังวัดเดิมที่ทำการรังวัดถูกต้องตามหลักวิชาการ) ของแปลงที่ขอรังวัดและแปลงข้างเคียงว่าอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยที่กำหนดไว้ท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 หรือไม่ หากมีความคลาดเคลื่อนอยู่ในเกณฑ์ให้ถือว่า “ต่อเขตได้” กรณีตรวจสอบแล้วระยะที่วัดได้ในที่ดินแตกต่างจากระยะในแผนที่ (ต้นร่างแผนที่) โดยมีความคลาดเคลื่อนเกินกว่าเกณฑ์เฉลี่ยให้ถือว่า “ต่อเขตไม่ได้” และให้จัดทำบันทึกชี้แจงข้อเท็จจริงให้ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ และให้ใช้ระยะที่วัดได้ใหม่แสดงไว้ในต้นร่างแผนที่ ทั้งนี้ การพิจารณาการต่อเขตแปลงข้างเคียงต้องใช้หลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ครั้งหลังสุดทำการต่อเขต เพราะเจ้าพนักงานที่ดินได้ส่งแก้ไขแผนที่ตามการรังวัดใหม่แล้ว ส่วนกรณีที่ดินแปลงข้างเคียงเป็นรูปแผนที่อย่างเก่าหรือรูปแผนที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่ไม่ได้ทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง ไม่ต้องทำการรังวัดต่อเขตที่ดินแปลงข้างเคียงและไม่ต้องเขียนรายการรังวัดต่อเขตไว้ในต้นร่างแผนที่

### 4. การพิจารณาดำเนินการยกเลิกเรื่องที่ยังค้างอยู่กองกลางฝ่ายรังวัด

เรื่องรังวัดเฉพาะรายทุกประเภทที่ยังค้างอยู่กองกลางฝ่ายรังวัด กรณีผู้ขอไม่วางเงินมัดจำรังวัดไม่มารับหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่มารับช่างรังวัดตามกำหนดนัดในใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก) หรือเรื่องรังวัดที่เจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดแล้วแต่มีเหตุขัดข้องอื่น ๆ ยังดำเนินการต่อไม่ได้ ซึ่งเป็นเรื่องที่ไม่ได้เกิดจากความผิดพลาดของพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือได้บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) กำหนดเวลาให้ผู้ขอมาติดต่อ แต่ผู้ขอไม่มาดำเนินการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเพื่อกำหนดนัดทำการรังวัดใหม่ภายในกำหนดสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ถ้าไม่ดำเนินการภายในกำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอและแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 ข้อ 25

## 5. การเรียงเอกสารเรื่องรังวัดโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจัดเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สารบบที่ดิน และสารบบสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2555 ดังนี้

1. บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด. 82)
2. คำขอ (ท.ด. 9) หรือบันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16)
3. หนังสือมอบอำนาจ (ท.ด. 21)
4. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม เช่น โฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก. น.ส. 3 หรือ ส.ค. 1 เป็นต้น
5. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) ประกอบคำขอ เช่น รังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายในกรณีที่มีได้แจ้งการครอบครอง เป็นต้น
6. บันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้แผนที่ระวาง (ร.ว. 10) ในกรณีขอออกโฉนดที่ดิน หรือแผนที่กระดาษบาง (ร.ว. 9) ประกอบคำขอที่จำลองจากรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดิน
7. ใบนัดทำการรังวัด (ท.ด. 2) หรือใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 ก)
8. สำเนาหนังสือถึงผู้ปกครองท้องที่ให้ออกไปร่วมเป็นพยานและตรวจสอบที่ดินที่ขอออกโฉนดที่ดินตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนมาก ที่ มท 0719/ว 525 ลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2524 ในกรณีขอออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย
9. สำเนาหนังสือถึงหน่วยงานราชการต่าง ๆ ให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน
10. สำเนาหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด. 38)
11. รายงานการรังวัด (ร.ว. 3 หรือ ร.ว. 3 ก)
12. ใบไต่สวน (น.ส. 5) ในกรณีรังวัดออกโฉนดที่ดิน
13. ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34)
14. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) ว่าไม่มีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย กรณีการรังวัดตามการครอบครอง ไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน
15. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด. 16) ต่าง ๆ ที่ช่างรังวัดได้ดำเนินการเรียงตามลำดับเหตุการณ์ที่รายงานไว้ใน ร.ว. 3 หรือ ร.ว. 3 ก
16. หนังสือมอบอำนาจของเจ้าของที่ดินข้างเคียง ที่มอบให้ผู้อื่นมาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินแทน
17. เอกสารหลักฐานอย่างอื่นที่เจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดหรือผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมอบให้ช่างรังวัดในวันทำการรังวัด
18. รูปแผนที่ลงระวางแผนที่ (ร.ว. 9)
19. รูปแผนที่ลงระวางแผนที่ดิจิทัล (ร.ว. 9 ค) กรณีสำนักงานที่ดินที่ได้นำเข้าข้อมูลระวางแผนที่ดิจิทัล
20. รูปแผนที่แก้ไขเนื่องจากการรังวัด (ร.ว. 9 หรือ ร.ว. 16)
21. รูปแผนที่แบ่ง (ร.ว. 9 หรือ ร.ว. 16)
22. รูปแผนที่ออกโฉนดที่ดิน (ร.ว. 9 หรือ ร.ว. 16)
23. รูปแผนที่ (ใบต่อ) หรือรูปแผนที่ปิดปะหลังโฉนดที่ดิน ในกรณีแก้ไขรูปแผนที่

24. สำเนาหนังสือสอบถามผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ครั้งที่ 1 ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัด (ท.ด. 81)

25. ต้นร่างแผนที่

26. รายการรังวัดมุม – ระยะเส้นโรงงานหมดหลักฐานแผนที่ (ร.ว. 31 ค) (ถ้ามี)

27. แบบคำนวณพิกัตฉาก (ร.ว. 25 ก) กรณีรังวัดในระบบพิกัตฉาก 29 ศูนย์

28. แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. 25 ข) กรณีรังวัดในระบบพิกัตฉาก 29 ศูนย์

29. แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. 69 ก)

30. แบบคำนวณพิกัตฉาก (ร.ว. 25 ง) กรณีรังวัดในระบบพิกัตฉากยู ที่ เอ็ม

31. แบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว. 25 จ) กรณีรังวัดในระบบพิกัตฉาก ยู ที่ เอ็ม

32. ใบสำคัญเบิกเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัด

แบบขออนุมัติเบิกเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ให้ใช้ตามแบบ บ.ก.ง.1 หรือ บ.ก.ง.2 ที่แก้ไขตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0702/ว 28690 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2542 เรื่องแก้ไขแบบขออนุมัติเบิกเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด)

เมื่อช่างรังวัดได้รับเงินค่าใช้จ่ายแล้ว ให้เจ้าหน้าที่การเงินเก็บใบสำคัญตามข้อ 32 ไว้เพื่อการตรวจสอบ

ก่อนฝ่ายรังวัดส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ ให้แยกเอกสารตั้งแต่ ข้อ 25 ถึง ข้อ 31 ออกเพื่อควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดตามระเบียบเดิม สำหรับงานที่รังวัดตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2568 ข้อ 6 (1) กำหนดให้ช่างรังวัดจัดทำหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ และเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาตามลำดับขั้นตอนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำเอกสารในรูปแบบกระดาษ

เมื่อดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้เก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดิน โดยไม่ต้องเรียงเอกสารใหม่ แต่ถ้าเป็นเรื่องออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย เมื่อได้แจกโฉนดที่ดินแล้ว ให้เก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดิน โดยนำไปใส่สวน (น.ส.5) ฉบับเจ้าของที่ดินมาไว้หน้าคำขอ (ท.ด. 9) ส่วนเอกสารอื่นให้เก็บไว้อย่างเดิม

การเรียงเอกสารเรื่องการพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือตรวจสอบเนื้อที่ให้เรียงเอกสารตามแบบของโฉนดที่ดิน

## หมวดที่ 10 การแก้ไขแผนที่และเนื้อที่

การแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ หรือแก้ไขทั้งแผนที่และเนื้อที่ สืบเนื่องจากการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ซึ่งดำเนินงานไว้ผิดพลาดคลาดเคลื่อน หรือการครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่และเนื้อที่ ในโฉนดที่ดินจะต้องแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริง การแก้ไขดังกล่าว ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้ใน มาตรา 61 และ มาตรา 69 ทวิ แต่การดำเนินงานแก้ไขโดยอาศัยมาตราใดนั้น ขึ้นอยู่กับองค์ประกอบตามที่ กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525 สรุปได้ ดังนี้

**1. การพิจารณาแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน** ได้แก่ กรณีที่ปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบหรือสูญหาย ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ได้วัดระยะ รังวัดมุม คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่ หรือขีดเขตแผนที่ไว้ผิด เมื่อทำการรังวัดใหม่แล้ว ได้รูปแผนที่เท่าเดิมแต่เนื้อที่ ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิมแต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือ ทั้งรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม ให้ส่งเรื่องให้ กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข โดยต้องดำเนินการดังนี้

### 1.1 การตรวจสอบหลักฐานแผนที่

1.1.1 การตรวจสอบรายการรังวัด โดยให้ใช้รายการรังวัดเดิมตรวจสอบเพื่อให้ได้ ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัดว่า ระยะหรือมุมใดผิด ที่ถูกต้องเป็นเท่าใด เมื่อนำระยะหรือมุมที่ถูกต้องมาคำนวณแผนที่ หรือลงที่หมายแผนที่แล้ว จะต้องได้รูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่รังวัดใหม่

1.1.2 การตรวจสอบหลักเขตในที่ดิน ต้องพิจารณาบริเวณที่ปักหลักเขตที่ดินเดิมว่า มั่นคงถาวรเพียงใด มีสิ่งใดเป็นแนวเขต และสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้รับความแน่ชัดว่า ใครเป็นผู้สร้างแนวเขต สร้างเมื่อใด ก่อนหรือหลังการปักหลักเขตที่ดินเดิม เพื่อจะได้พิสูจน์ว่าหลักเขตที่ดินมีการเคลื่อนย้ายหรือไม่

1.1.3 การตรวจสอบหลักเขตที่ดินที่ปักใหม่ โดยให้ตรวจสอบว่าปักตามตำแหน่งเดิม หรือบนแนวเขตเดิมหรือไม่

1.1.4 การตรวจสอบรายการคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ ให้ตรวจสอบในชั้นตอน แรกก่อน เช่น ก่อนตรวจรายการคำนวณต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อนเสร็จแล้วให้ตรวจรายการคำนวณ หรือการลงที่หมายแผนที่เดิม เพื่อให้ทราบว่าผิดหรือไม่ ถ้าผิดจริงเพราะเหตุใด

1.1.5 การตรวจสอบการขีดเขตในแผนที่ เมื่อทำการรังวัดใหม่ แนวเขตจากหลักเขตถึง หลักเขตไม่ตรงกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน โดยให้ตรวจสอบด้วยว่า เหตุใดจึงขีดเขตผิด และในที่ดินมีหลักเขต หมายเลขใดปักไว้แต่ไม่ได้รังวัดให้ปรากฏในรูปแผนที่เดิมบ้าง เมื่อทำการรังวัดนำหลักเขตนั่นลงในต้นร่างแผนที่ เดิมหรือในระวางแผนที่ (กรณีไม่มีต้นร่าง) แล้วจะอยู่ในตำแหน่งใด นอกจากนี้แนวเขตตามรูปแผนที่ในโฉนด ที่ดิน (ที่ผิด) มีอะไรเป็นแนวเขตในที่ดินหรือไม่

### 1.2 การรายงานและหมายเหตุในหลักฐานแผนที่

1.2.1 ให้รายงานไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.3 ก) ให้ชัดเจนว่า เดิมได้ทำการไว้ผิดที่ใด เนื่องจากเหตุใด และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

1.2.2 ในต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า ผิดที่ใด ที่ถูกเป็นอย่างไร กรณีผิดหลายแห่งจนไม่มีที่อ้างให้หมายเหตุไว้ในกระดาษอื่น แล้วปิดผนึกไว้ด้านหลังต้นร่าง แผนที่และรายการรังวัด (เซน) เดิม ส่วนต้นร่างแผนที่และรายการรังวัด (เซน) ตามรายการรังวัดใหม่ให้จัดทำ ขึ้นใหม่ทั้งหมด

1.2.3 ในรายการรังวัดมุมและระยะเดิม ให้ขีดเส้นใต้ด้วยหมึกแดงไว้ตรงที่ผิด ส่วนรายการรังวัดตรวจสอบ ให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “ทำการรังวัดตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการรังวัดเดิม”

1.2.4 ในรายการคำนวณแผนที่และเนื้อที่เดิม ให้ขีดเส้นใต้ด้วยหมึกแดงตรงที่ผิด ส่วนรายการคำนวณตรวจสอบ ให้หมายเหตุไว้ด้านบนแบบพิมพ์ว่า “คำนวณตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการคำนวณเดิม”

**1.3 การส่งหลักฐานให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่** ต้องส่งหลักฐานดังนี้

1.3.1 หลักฐานแผนที่ทั้งเก่าและใหม่ของแปลงที่ทำการรังวัด เช่น ต้นร่างแผนที่รายการรังวัด (เซน) และรายการคำนวณ

1.3.2 หลักฐานแผนที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงข้างเคียง ซึ่งติดต่อกับมุมหรือด้านที่ได้ทำการไว้ผิด

1.3.3 รายการคำนวณพิกัดฉากเส้นโครงการนมุมหลักฐานแผนที่ที่ใช้โยงยึดหลักเขตที่ดินแปลงทำการรังวัดทั้งเก่าและใหม่

1.3.4 เรื่องการรังวัด (เอกสาร) ทั้งเก่าและใหม่

1.3.5 หลักฐานการสอบสวนข้อเท็จจริงตามข้อ 1.1

1.3.6 จำลองแผนที่กระดาษบาง แสดงเขตโฉนดที่ดินและหลักเขตเดิมด้วยหมึกสีดำกับแผนที่รังวัดใหม่ด้วยหมึกสีแดง ซึ่งจำลองลงในแผ่นเดียวกัน โดยแสดงจำนวนเนื้อที่ตลอดจนรายการรังวัดตรวจสอบ (ถ้ามี)

1.3.7 หลักฐานอื่น ๆ ประกอบการพิจารณา (ถ้ามี)

1.3.8 ให้ทำบัญชีรายการเอกสาร และหลักฐานแผนที่ ทั้งหมดที่ส่งให้กรมที่ดินพิจารณา โดยแยกเป็นประเภทเอกสาร และแสดงจำนวนแผ่นให้ชัดเจน แนบไปพร้อมกับหนังสือจังหวัด

**2. การพิจารณาแก้ไขตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน** ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาสั่งแก้ไข โดยไม่ต้องส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา การสั่งแก้ไขตามมาตรานี้ได้แก่กรณีอื่น ๆ ที่นอกจากที่อยู่ในประเด็นการพิจารณาตามข้อ 1 เช่น

2.1 กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ เช่น เดิมเป็นแผนที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยโต๊ะแผนที่หรือใช้แผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

2.2 กรณีมีหลักฐานแผนที่เดิม แต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม ทำการรังวัดใหม่มีสิ่งกีดขวางไม่สามารถวัดระยะเส้นทแยงตามรายการรังวัดเดิมเพื่อตรวจสอบได้ เป็นต้น

2.3 กรณีทำการรังวัดต่างวิธีกัน เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยมโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดใหม่โดยวิธีโยงยึดหลักเขตที่ดินจากมุมหลักฐานแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

2.4 กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เช่น เดิมคำนวณเนื้อที่โดยวิธีมาตราส่วน (สอบแล) ทำการรังวัดใหม่คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต เป็นต้น

2.5 กรณีรูปแผนที่เท่าเดิมทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง เช่น กรณีรังวัดแบ่งแยก จำนวนเนื้อที่แปลงแยกรวมกันแล้ว แตกต่างจากจำนวนเนื้อที่เดิมเล็กน้อย เป็นต้น

2.6 กรณีหมวดหลักฐานแผนที่เดิมสูญหาย และที่สร้างขึ้นใหม่มีค่าพิกัดฉากไม่สัมพันธ์กับค่าเดิม หรือทำการรังวัดโยงยัดหลักเขตจากหมวดหลักฐานแผนที่ต่างไปจากรายการรังวัดเดิม เป็นต้น

2.7 กรณีรูปแผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบชัดเจนแล้วว่า มีความคลาดเคลื่อนตามข้อ 1 และข้อ 2 รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน เช่น บางมุมเขตทำการรังวัดไว้ผิดมาแต่เดิม และบางมุมเขตได้มีการปักหลักเขตใหม่ ทำให้การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นต้น

การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ซึ่งต้องดำเนินการตามแนวทางที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ดังกล่าวข้างต้นแล้ว แต่ปรากฏว่าบางเรื่องเจ้าหน้าที่พิจารณาดำเนินการไม่รอบคอบ ไม่ครบถ้วน ทำให้เรื่องล่าช้า เสียเวลา เกิดภาพพจน์ที่ไม่ดีต่อทางราชการ กรมที่ดินจึงมีหนังสือเวียนกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางที่วางไว้อย่างเคร่งครัด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0711.1/ว 15899 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2526 และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0711/ว 2507 ลงวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2527 เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินและมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543 ยังกำหนดระยะเวลาการสอบสวนไว้ด้วย ฉะนั้นการดำเนินการในขั้นตอนต่าง ๆ จะต้องชัดเจน รัดกุม และถูกต้อง

หากการส่งแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินตามมาตรา 61 หรือ มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง จะต้องมีการส่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. 80 ก) กัดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินไว้ด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดิน แตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ. 2525)

การส่งแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ของเจ้าพนักงานที่ดินให้ส่งไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3) ที่ฝ่ายรังวัดเสนอ โดยไม่ต้องทำคำสั่งแก้ไขไว้ต่างหาก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 8382 ลงวันที่ 11 เมษายน 2529)

การพิจารณาเสนอแก้รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน กรณีไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมและไม่สามารถตรวจสอบได้ การพิจารณาให้นำรูปแผนที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ถ้าตรงกันอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย ไม่ต้องแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดิน แต่ถ้าเกินเกณฑ์เฉลี่ยต้องแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริง ซึ่งความคลาดเคลื่อนตามเกณฑ์เฉลี่ยดังกล่าว เกิดจากความผิดพลาดของกระดาษโฉนดที่ดิน กระดาษบาง (ร.ว. 9) การจำลองรูปแผนที่ การลงที่หมายแผนที่ ส่วนการพิจารณาแก้ไขเนื้อที่เมื่อไม่ตรงกัน ก็แก้ไขเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 5247 ลงวันที่ 10 มีนาคม 2531) ในการพิจารณาเสนอการนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ถ้าตรงกันอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยไม่ต้องแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินนั้น กรมที่ดินไม่ได้กำหนดค่าเกณฑ์เฉลี่ยในการนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินไว้ การใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาในการครอบรูปแผนที่ดังกล่าว จึงขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงซึ่งมีองค์ประกอบอันได้แก่หลักฐานแผนที่เดิมมีความมั่นคง เพียงใด และสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักฐานแผนที่เดิมได้หรือไม่อย่างไร ทำการรังวัดใหม่โดยมีมาตรฐานเท่าเดิม หรือดีกว่า เป็นต้น

สำหรับกรณีได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับที่ 9 (พ.ศ. 2543) กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0729.2/ว 21179 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม 2545

## หมวดที่ 11

### การดำเนินเกี่ยวกับระวางและหลักฐานแผนที่

#### 1. ระวางแผนที่

ระวางแผนที่ หมายถึง แผนที่พื้นราบมุมฉากที่นับเนื่องจากศูนย์กำเนิด โดยแบ่งออกไปทางทิศเหนือหรือทิศใต้ ทิศตะวันออกหรือทิศตะวันตกเป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัสมีขนาดกว้างยาวด้านละ 50x50 ซม. ทั้งนี้ จะครอบคลุมเนื้อที่ในภูมิประเทศด้านละ 50 เส้น หรือ 2 กิโลเมตร เป็น 1 ระวาง โดยถือมาตราส่วน 1/4000 เป็นมาตรฐาน ดังนั้น มาตราส่วนของระวางแผนที่อาจขยายให้ใหญ่ขึ้นอีกได้ตามความเหมาะสม เช่น บริเวณที่เป็นย่านชุมชนที่อยู่อาศัยหนาแน่นหรือที่ดินแบ่งเป็นแปลงเล็ก ๆ มาตราส่วนอาจขยายเป็น 1/2000, 1/1000 หรือ 1/500 ก็ได้ แต่ขนาดกรอบของระวางแผนที่ยังคงกว้าง 50 ซม. ตามเดิม ระวางแผนที่ใช้สำหรับลงรายละเอียดแสดงตำแหน่งและรูปร่างของแปลงที่ดินที่ใช้ในการออกโฉนดที่ดิน จะแสดงชื่อหมายเลขแผ่นระวางศูนย์กำเนิด จังหวัด มาตราส่วน และรายละเอียดอื่น ๆ เป็นต้น

#### 2. ประโยชน์ของระวางแผนที่

- ให้ทราบตำแหน่งและที่ตั้งของแปลงที่ดินในการออกโฉนดที่ดิน
- ตรวจสอบรายละเอียดของที่ดินในระวาง
- ให้ทราบตำแหน่งและความหนาแน่นของหมุดหลักฐานแผนที่
- ใช้ตรวจสอบค้นหาข้างเคียงของที่ดินประกอบการรังวัด
- ใช้ตรวจสอบตำแหน่งและแนวเขตที่ดิน
- ใช้สำหรับลงที่หมายเพื่อให้ทราบรูปร่างและตำแหน่งของแปลงที่ดิน
- ใช้ประกอบการหาหลักฐานในการรังวัด
- ประโยชน์อื่น ๆ เช่น การชลประทาน ทางหลวง หรือใช้เป็นแผนที่เพื่อประเมินราคาที่ดินและการจัดเก็บภาษี

3. ชนิดของระวางแผนที่ ระวางแผนที่ที่ใช้ในราชการสำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ นับตั้งแต่สมัยรัชกาลที่ 5 จนถึงปัจจุบัน มีดังนี้

(1) ระวางอย่างเก่า ระวางประเภทนี้ได้สร้างขึ้นสมัยรัชกาลที่ 5 โดยใช้มาตราส่วน 1/3960 หรือ 1/4000

(2) ระวางแผนที่โต๊ะ ระวางนี้สร้างขึ้นเพื่อสำหรับออกตราจองและสร้างเป็นหมู่บ้าน ๆ ไป ระวางนี้จะซ้ำกันก็แผ่นก็ได้ เพราะสร้างตามหมู่บ้านและใช้โต๊ะเบอร์ 1 อ. หรือโต๊ะเบอร์ 2 อ. ระวางก็จะเป็น 1 อ. หรือ 2 อ.

(3) ระวางแผนที่สำเนาข้าหลวง เป็นระวางอย่างเก่าเหมือนกับข้อ (1)

(4) ระวางข้าหลวงจัดแบ่ง ระวางประเภทนี้หลวงสร้างขึ้นมาเพื่อจะจัดแบ่งที่ดินให้แก่ราษฎร ระวางนี้จะมียู่ในจังหวัดสมุทรปราการ (บางพลี บางบ่อ) และฉะเชิงเทรา (บางปะกง) เท่านั้น

(5) ระวางชายเลน มีที่จังหวัดชลบุรีเพียงแห่งเดียว ซึ่งเป็นระวางแผนที่แสดงเขตชายทะเลเป็นเส้นประไว้ เนื่องจากมีน้ำทะเลท่วมเป็นครั้งคราว สามารถที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้

(6) ระวางเดินสำรวจทั้งตำบล ประมาณปี พ.ศ. 2494 มีการเดินสำรวจทั้งตำบลโดยทำด้วยโต๊ะและตีไม้ว่า แต่ก็ยังมีหมุดหลักฐานแผนที่ในระวางแล้ว ต่อมาภายหลังได้สร้างระวางและทำการโยกย้ายคำนวณทางคณิตศาสตร์

(7) ระวางคูนาสยาม ได้สร้างขึ้นโดยมีพระบรมราชานุญาตให้บริษัทเป็นผู้จัดทำและชุดคลองส่งน้ำ มีอยู่ในท้องที่จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นครนายก ฯลฯ โดยมีระยะและภาคของทิศกำกับไว้

(8) ระวางผ้าแก้ว เป็นระวางที่สร้างขึ้นจากผ้าที่ผืนกหลังระวาง เรียกว่า “ผ้าแก้ว” รายละเอียดอื่น ๆ เหมือนระวางทั่ว ๆ ไป

(9) ระวางท้องถื่นศูนย์ล่อย สมัยต้น ๆ สร้างขึ้นเป็นศูนย์ล่อยโดยใช้ขอบเขตธรรมชาติ เช่น ถนน คลอง คูสาธารณะ ฯลฯ เป็นขอบระวางและทำการรังวัดทำแผนที่ชั้นสองมีชื่อเรียกว่า “ระวางท้องถื่นตำบล..... แผ่น.....” เพื่อใช้ในการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถื่น เช่น ระวางตำบลลำพญา แผ่น 1 ต่อมาได้ยกเลิกเป็นระวางศูนย์กำเนิด

(10) ระวางท้องถื่นแบบศูนย์กำเนิด มีการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่และโยงยึดหลักเขตคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากนับเนื่องจากศูนย์กำเนิด สร้างขึ้นเพื่อใช้ในการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถื่น

(11) ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ สร้างขึ้นโดยใช้รูปถ่ายทางอากาศที่ถ่ายมาจากสภาพภูมิประเทศจริง โดยสร้างหมุดบังคับภาพไว้ในระวาง ซึ่งได้วางโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่สืบเนื่องมาจากศูนย์กำเนิด แล้วนำรูปถ่ายทางอากาศนั้นมาปรับแก้ความเอียงของภาพและมาตราส่วน เพื่อให้ได้ภาพที่ถูกต้องจริง

(12) ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

ก. ระวางแผนที่ภาคพื้นดิน ระวางแผนที่ชนิดนี้สร้างขึ้นเนื่องจากการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามโครงการพัฒนากรรมที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2528 โดยสร้างในหมู่บ้านซึ่งเป็นที่ดินแปลงเล็ก ๆ มาตรฐานส่วน 1/2000 หรือ 1/1000 หรือ 1/500 ซึ่งได้ทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่นับเนื่องจากศูนย์กำเนิดระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม แล้วสร้างระวางแผนที่

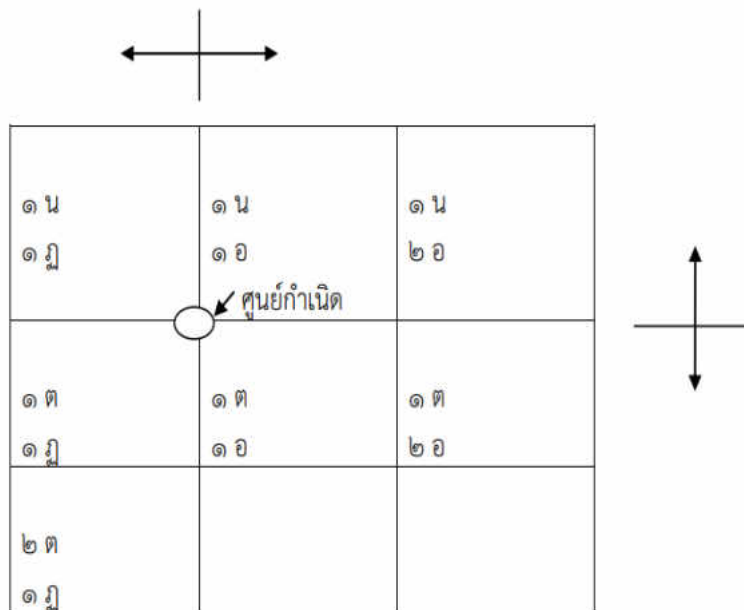
ข. ระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นเนื่องจากเปลี่ยน น.ส.3 ก. เป็นโฉนดที่ดิน และการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ระวางชนิดนี้สร้างขึ้นโดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ มาตรฐานส่วน 1/4000 สองชุด ชุดที่ 1 ใช้ในการย้ายรูปแปลง น.ส. 3 ก. จากระวางรูปถ่ายทางอากาศ มาตรฐานส่วน 1/5000 มาลงรูปแปลงที่ดิน โดยไม่ต้องสำรวจรังวัด ชุดที่ 2 นำไปเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินในพื้นที่ระวางเดียวกันแล้วนำมาสร้างระวางแผนที่ต้นร่างและระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ในแผ่นเดียวกัน

ค. ระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นเนื่องจากการปรับปรุงระวางแผนที่จากระบบเดิม เป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ระวางแผนที่ชนิดนี้จัดทำและปรับปรุงระวางแผนที่ขึ้นใหม่ โดยเปลี่ยนระบบการสร้างระวางแผนที่จากระบบเดิมเป็นระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม โดยใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศที่ปรับแก้ความเอียงของภาพแล้ว สร้างเป็นระวางแผนที่พื้นฐาน โดยใช้ข้อมูลและรูปแผนที่ที่มีอยู่แล้วจากรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินหรือต้นร่างแผนที่ มาจัดทำระวางแผนที่ขึ้นใหม่ แล้วจัดทำระวางแผนที่ต้นร่างและระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ต่อไป

#### 4. การเรียกชื่อระวางแผนที่

##### 4.1 ระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม

ปกติจะเรียกชื่อระวางแผนที่มาตรฐานส่วน 1/4000 ก่อน โดยถือหลัก ให้ระยะห่างจากศูนย์กำเนิด 50 เส้น นับเป็นหนึ่งหน่วย แต่ต่อด้วยทิศทางของระวางนั้น ทั้งทางราบและทางตั้งจากศูนย์กำเนิด เช่น ระวาง 1 น 1 อ หมายถึง มุมล่างซ้ายของระวาง อยู่ห่างจากศูนย์กำเนิดไปทางทิศเหนือ 1 หน่วย หรือ 50 เส้น ไปทางทิศตะวันออก 1 หน่วย หรือ 50 เส้น (ตามรูป)



ระวางแผนที่มาตราส่วน 1:4,000

#### 4.2 ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นระวางแผนที่ลักษณะเดียวกับระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม เพียงแต่นับเนื่องจากศูนย์กำเนิดของโซนออกไปในแนวราบและแนวตั้งต่อเชื่อมกันไป

เนื่องจากอาณาเขตของประเทศไทยอยู่ในโซน 47 และ 48 ตามระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม จึงมีพื้นที่ที่คาบเกี่ยวโซนทั้งสองไว้ในระวางเดียวกันอยู่ พื้นที่ดังกล่าวคือพื้นที่ที่มีเส้นเมริเดียน 102 องศาตะวันออก ผ่านบริเวณดังกล่าว จึงต้องสร้างระวางแผนที่ขึ้นทั้งสองโซน แต่ละระวางให้ใช้ค่าพิกัดฉากของโซนนั้น ๆ และเพื่อให้ชัดเจนขึ้นให้แสดงเส้นเมริเดียน 102 องศาตะวันออก ด้วยเส้นทึบสีแดงลงในระวางดังกล่าว ที่ดินแปลงใดอยู่ในพื้นที่ระวางโซนใด ก็ให้ลงที่หมายเลขในระวางแผ่นนั้น แต่ถ้าที่ดินแปลงใดอยู่คร่อมโซน ให้ลงที่หมายเลขในระวางแผนที่ตามโซนที่ที่ดินส่วนใหญ่ตั้งอยู่ บริเวณนอกโซนของแผ่นระวางนั้น ๆ ให้เขียนข้อความว่า “บริเวณนี้ให้ลงที่หมายเลขในระวางแผนที่โซน...” และให้เขียนเลขโซนที่ไม่ใช่ของระวางแผ่นนั้นลงไป

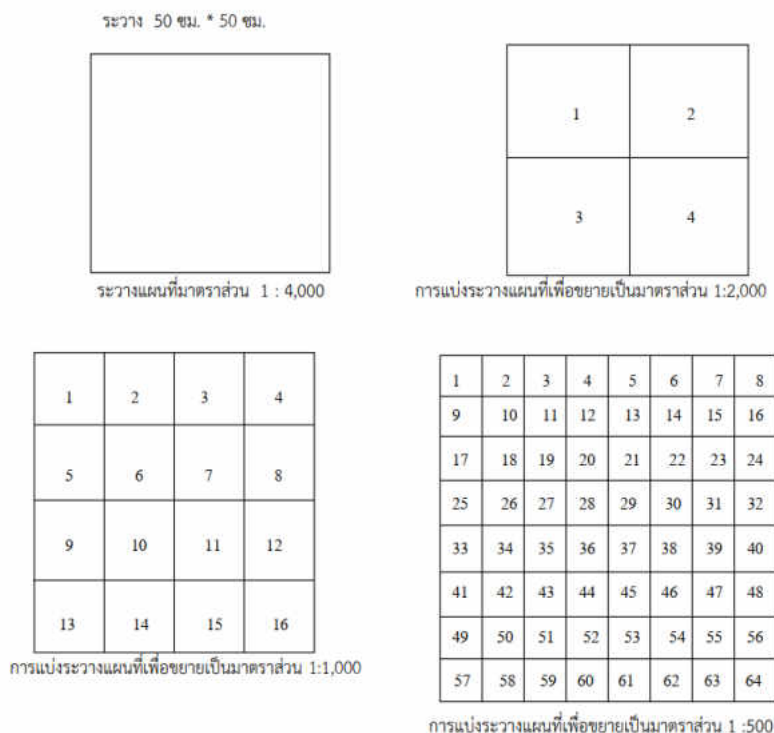
มาตราส่วนที่ใช้ในการสร้างระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นเช่นเดียวกับมาตราส่วนของระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม โดยปกติเมื่อใช้ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศดำเนินการจะใช้ 2 มาตราส่วนคือ 1/4000 และ 1/1000

การเรียกชื่อระวางระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ให้นำหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 ลำดับชุด L7017 ของกรมแผนที่ทหาร ซึ่งประกอบด้วยเลขอารบิก 4 ตัว และเลขโรมัน 1 ตัว มาเป็นชื่อระวางนำหน้า และตามด้วยเลขอารบิกอีก 4 ตัว ซึ่งได้มาจาก ค่าพิกัดฉากมุมทางด้านซ้ายที่เป็นเลขคู่ทั้งทางราบและทางตั้ง เฉพาะเลขที่เป็นหลักสิบและหลักหน่วยของกิโลเมตร ระวางที่ใช้ชื่อตามระบบดังกล่าวนี้ เป็นระวางมาตราส่วน 1/4000 ตัวอย่างเช่น ระวาง 5638 IV 9422

#### 5. การแบ่งระวางแผนที่

กรณีต้องการขยายระวางแผนที่ ไม่ว่าจะ เป็นระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิมหรือระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม จากมาตราส่วน 1/4000 เป็นมาตราส่วน 1/2000 1/1000 หรือ 1/500 ต้องใช้ระบบของระวางแผนที่ดังกล่าว และคงความกว้างและยาวด้านละ 50 ซม. ไว้ โดยแบ่งย่อยออกเป็น ส่วน ๆ ละเท่า ๆ กัน ถ้าขยายเป็นมาตราส่วน 1/2000 จะแบ่งออกเป็น 4 ส่วน ถ้าขยายเป็นมาตราส่วน 1/1000 จะแบ่งเป็น 16 ส่วน

ถ้าขยายเป็นมาตราส่วน 1/500 จะแบ่งเป็น 64 ส่วน แต่ละส่วนเรียกว่า “แผ่น” การใช้ชื่อแผ่นที่แบ่งออกไปแสดงไว้ในรูปต่อไปนี้



จะเห็นว่าระหว่างแผนที่มาตราส่วน 1/4000 จะครอบคลุมบริเวณกว้างยาวด้านละ 50 เส้น หรือ 2 กิโลเมตร ระหว่างมาตราส่วน 1/2000 จะครอบคลุมบริเวณกว้างยาวด้านละ 25 เส้น หรือ 1 กิโลเมตร ระหว่างมาตราส่วน 1/1000 จะครอบคลุมบริเวณกว้างยาวด้านละ 12.5 เส้น หรือ 500 เมตร ระหว่างมาตราส่วน 1/500 จะครอบคลุมบริเวณกว้างยาวด้านละ 6.25 เส้น หรือ 250 เมตร

การเรียกชื่อระหว่างแผนที่ที่แบ่งออกมาดังกล่าว ให้ใช้ชื่อของระหว่างมาตราส่วน 1/4000 นำหน้า แล้วตามด้วยชื่อแผ่น และเพื่อไม่ให้เกิดสับสนในกรณีชื่อแผ่นซ้ำกัน จึงให้วงเล็บมาตราส่วนต่อท้ายไว้ด้วย เช่น ระหว่าง 5638 IV 9422-4 (1/1000)

## 6. การใช้ระหว่างแผนที่

(1) ระหว่างเดินสำรวจและระหว่างแผนที่ต้นร่าง ให้ใช้สำหรับการตรวจสอบหรือจัดทำสำเนา ห้ามแก้ไขเพิ่มเติม

(2) ระหว่างแผนที่แผ่นพิมพ์ที่เก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ให้ใช้สำหรับลงที่หมายแผนที่เพิ่มเติม เมื่อมีการรังวัดใหม่ต้องลงที่หมายแผนที่และอื่น ๆ ให้เป็นปัจจุบัน

(3) ระหว่างแผนที่แผ่นพิมพ์ที่เก็บไว้ที่ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้ใช้สำหรับตรวจสอบและลงที่หมายแผนที่เพิ่มเติมให้ตรงกับระหว่างแผนที่แผ่นพิมพ์

เมื่อฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดินได้รับรูปแผนที่สำหรับลงระหว่างแผนที่แล้ว ให้ตรวจสอบและนำลงระหว่างแผนที่แผ่นพิมพ์ทันที หากไม่ถูกต้องให้รีบรายงานเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

(4) ระหว่างเดินสำรวจ ระหว่างแผนที่ต้นร่าง และระหว่างแผนที่แผ่นพิมพ์ ห้ามนำไปใช้นอกสำนักงานที่ดิน นอกจากมีความจำเป็นและต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดินก่อน

(5) ระวังแผนที่ที่ใช้ราชการในสำนักงานที่ดิน ระวังเดียวกันมีหลายมาตราส่วน หรือมีมาตราส่วนเดียวกันแต่หลายแผ่น ให้ปฏิบัติดังนี้

- ระวังแผนที่ใดที่ทางราชการได้ทำการเดินสำรวจขอบเขตสร้างระวางใหม่แล้ว ให้ถือระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่นั้นเป็นหลักฐานสำหรับดำเนินการต่อไป

- ถ้ามีการรังวัดออกโฉนด แบ่งแยก รวมโฉนด ในขอบเขตระวางแผ่นใหม่นั้นให้นำมาลงที่หมายในระวางเดินสำรวจขอบเขตนั้นแต่เพียงแผ่นเดียว

- เมื่อได้มีการนำรูปแผนที่ในระวางเดิมมาลงในระวางใหม่ครบถ้วนทุกแปลงแล้ว ระวังเดิมก็เป็นอันยกเลิก และให้หมายเหตุไว้ด้วย

## 7. การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

### 7.1 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

7.1.1 เมื่อลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่แล้ว ปรากฏว่าทับเขตโฉนดที่ดินในระวางแผนที่ ให้พิจารณาดังนี้

(1) ถ้ารูปแผนที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยแนบท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527 ให้อนุโลมใช้รูปแผนที่ในระวางแผนที่

(2) ถ้ารูปแผนที่ที่ทำการรังวัดทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่เกินเกณฑ์เฉลี่ย ให้สอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง หากปรากฏว่ามีได้เป็นการสมยอมกัน และไม่มีหลักฐานอื่นที่จะพิสูจน์ว่าที่ดินแปลงข้างเคียงว่าอยู่ ณ ที่ใด ให้ถูกต้องแน่นอนได้ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ารูปแผนที่แปลงข้างเคียงในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ก็ให้ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ แล้วรายงานเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. 80) กัดตัดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น ๆ ไว้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินสอบเขตให้ถูกต้องเสียก่อน เว้นแต่ที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นมีการรังวัดใหม่และต่อเขตได้

ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่มีคำสั่งให้สอบเขต ถ้าคู่กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ให้ดำเนินการได้

(3) ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงได้ลงระวางแผนที่ไว้คลาดเคลื่อน ให้แก้ไขการลงที่หมายของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในระวางแผนที่ให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วจึงนำรูปแผนที่รังวัดออกโฉนดที่ดินใหม่ลงระวางแผนที่ เสร็จแล้วส่งรูปแผนที่ไปให้กรมที่ดินแก้ไขแผนที่ทางส่วนกลางให้ตรงกัน ถ้าหากรูปแผนที่ในระวางคลาดเคลื่อนเป็นส่วนมาก ก็ให้เสนอกรมที่ดินพิจารณา

(4) ถ้าปรากฏว่ารูปแผนที่ทับแนวเขตที่ดินแปลงข้างเคียงที่มีใบไต่สวน ให้อนุโลมปฏิบัติเช่นเดียวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องมิได้มาระวังและลงชื่อรับรองเขต ให้ผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินรับรองเขตในใบรับรองเขตติดต่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้น มิได้รับหนังสือแจ้งเรื่องการระวังชี้แนวเขต ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงนั้น โดยส่งหนังสือไปตามสถานที่อยู่เท่าที่จะค้นหาได้อีกครั้งหนึ่ง มีกำหนด 30 วัน ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่มีหนังสือสอบถามไปได้โต้แย้งคัดค้านภายในกำหนด ให้พิจารณาดำเนินการเป็นกรณีพิพาทไปตามระเบียบ แต่ถ้าไม่ได้มาโต้แย้งคัดค้านหรือไม่ได้รับตอบภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการประกาศแจกโฉนดที่ดินต่อไปได้

7.1.2 กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่าและมีอยู่หลายแผ่น ให้พิจารณาและลงระวางแผนที่ในระวางแผนที่ที่เก็บรายละเอียดครั้งล่าสุด และให้ใช้รายละเอียดในระวางแผนที่แผ่นนั้นยึดโยงลงระวางแผนที่ทั้งนี้ ให้ตรวจสอบในระวางแผนที่เก่าทุกแผ่นด้วยว่า ทับแปลงข้างเคียงหรือไม่ด้วย

7.1.3 ถ้ารูปแผนที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทับลวดลายในระวางแผนที่ ซึ่งเข้าใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นประ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่เจ้าของที่ดินและพยานบุคคลเสียก่อน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาส่งการต่อไป

(2) ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นทึบ ให้สอบสวนผู้ปกครองท้องที่และพยานบุคคลให้ได้ว่า เดิมเคยเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ปัจจุบันมีสภาพที่ดินเป็นอย่างไร ถ้าพยานหลักฐานเชื่อถือได้ว่า เป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ให้กันเขตที่สาธารณประโยชน์ออกจากที่ดินแปลงที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน ถ้าสอบสวนแล้วปรากฏว่าไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้ดำเนินการดังนี้

- ให้ทำการรังวัดยึดโยงที่สาธารณประโยชน์นั้นแสดงไว้ในต้นร่างแผนที่

- กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่า ซึ่งเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไว้ โดยไม่ได้มีการปักหลักเขต ถ้าสอบสวนได้ว่าที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวยังมีสภาพอยู่ในที่ดิน และมีมาแต่เดิมแต่ไม่ตรงกับในระวางแผนที่ แสดงว่าลวดลายเส้นทึบในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไปได้

- กรณีลวดลายในระวางแผนที่สามารถตรวจสอบได้ เช่น ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาส่งการ

7.1.4 การรวมชุด ชัดเขตที่ดิน เขียนเลขที่ดิน หมายเลขหลักเขต ให้ใช้หมึกสีดำสำหรับเลขหน้าสำรวจ จำนวนเนื้อที่ดิน ให้เขียนในตารางด้านล่างหรือในใบต่อระวางแผนที่ (ถ้ามี) ส่วนลวดลายหรือเขตที่ดินในระวางแผนที่ซึ่งได้มีการตรวจสอบและสั่งการให้แก้ไขแล้ว ให้ใช้หมึกสีแดงขีดฆ่าด้วยเครื่องหมาย S นอกจากนั้นให้ขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยุท เอ็ม พ.ศ. 2530 ข้อ 9.3)

## 7.2 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

(1) เมื่อตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่ผู้ขอมาชี้เพื่อออกโฉนดที่ดิน ตรงกับลวดลายในระวางแผนที่รูปถ่าย (โครนาเปค) แล้ว ให้วงหมุดหลักเขต เขียนเลขหมายหลักเขต และขีดเขตรอบแปลงในระวางแผนที่รูปถ่ายด้วยหมึกสีดำ ถ้ามุมเขตใดไม่สามารถมองเห็นในระวางแผนที่รูปถ่าย ให้ทำการรังวัดยึดโยงจากมุมคั่นนาหลักเขตที่ดิน วัตถุประสงค์ หรือลวดลายที่ปรากฏในระวางแผนที่รูปถ่ายอย่างน้อย 3 จุด และให้แสดงระยะยึดโยงไว้ในต้นร่างแผนที่ด้วย

(2) ขีดเขตรอบแปลงลงบนแผ่นทาบระวาง (Overlay) โดยไม่ต้องวงหมุดหลักเขตและเขียนระยะจากหลักเขตถึงหลักเขตตามที่วัดได้ในภูมิประเทศกำกับไว้ด้วย

(3) ทำการรังวัดเพื่อนำมาขึ้นรูปต้นร่างแผนที่ตามหลักวิชาการและระเบียบการรังวัดเฉพาะแปลง

(4) วงหมุดหลักเขต เขียนหมายเลขหลักเขต เขียนระยะหลักเขตถึงหลักเขต และขีดเขตรอบแปลงในระวางแผนที่รูปถ่าย (ชุดที่ใช้ในราชการในสำนักงานที่ดินจังหวัด) พร้อมทั้งเขียนเลขที่ดิน หน้าสำรวจลงบนแผ่นทาบระวาง

(5) พลิกแผ่นทาบระวางขึ้นจากระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศชุดสำนักงานที่ดิน แล้วนำระวางแผนที่ (แผ่นฟิล์มโปร่งแสงไม่ยืดหด) มาทาบบนระวางแผนที่รูปถ่าย โดยให้มุมระยะและพิกัดฉากส่วนย่อยทับกัน แล้วทำการจำลองรูปแผนที่ลงบนระวางแผนที่ (แผ่นฟิล์มโปร่งแสงไม่ยืดหด) เพื่อใช้เป็นระวางแผนที่ต่อไป

(6) ขึ้นแผนที่ต้นร่างจากรายงานที่รังวัดมาได้ตามระเบียบกรมที่ดิน และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์

(7) จำลองรูปแผนที่จากรูปแผนที่ต้นร่างลงในกระดาษบาง เพื่อนำไปประกอบการเขียนรูปแผนที่หลังโฉนด

(8) จำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ (แผ่นฟิล์มโปร่งแสงไม่ยืดหด) ซึ่งได้ลงรูปแผนที่แล้วลงบนกระดาษบางพร้อมด้วยพิกัดฉากส่วนย่อย เพื่อส่งไปลงที่หมายในระวางแผนที่ทางส่วนกลาง

### 7.3 การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน

(1) รูปแผนที่เดิมในระวางแผนที่เป็นแผนที่ชั้นสอง และไม่สามารถหาหลักฐานครอบรูปแผนที่เดิม ได้ให้ผู้นอมนำรูปแผนที่ในระวางแผนที่เดิม โดยลงรายละเอียดเพิ่มเติม

กรณีแผนที่เดิมในระวางแผนที่เป็นแผนที่ชั้นสอง ซึ่งสามารถหาหลักฐานครอบรูปแผนที่เดิมได้ หรือเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง ให้ลงรูปแผนที่ตามหลักฐานการรังวัดใหม่

(2) เมื่อรูปแผนที่ของที่ดินแปลงใดมีพื้นที่น้อยกว่า 1 ตารางเซนติเมตร หรือมีความกว้างต่ำกว่า 5 มิลลิเมตร ไม่ต้องลงที่หมายในระวางแผนที่ แต่ให้เขียนเลขที่ดินไว้ให้ทราบ เช่น 150 - 200 เป็นต้น

(3) การนำรายละเอียดลงในระวางแผนที่ ให้วางหมุดขีดเขตด้วยหมึกสีดำ ขีดฆ่าเลขที่ดินเลขหน้าสำรวจ จำนวนเนื้อที่เดิม หมายเลขหลักเขตที่ไม่ใช้ด้วยหมึกสีแดง ขีดฆ่าเส้นเขตที่ไม่ใช้ด้วยเครื่องหมาย “S” เขียนเลขที่ดินที่ใหม่ด้วยหมึกสีแดง

### 7.4 การนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ด้วยระบบ RTK GNSS Network ลงระวางแผนที่

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0512.2/ว 15382 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2561 เรื่อง การนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางแผนที่ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

7.4.1 เมื่อช่างผู้ทำการรังวัดได้ทำการรังวัดและทำแผนที่แล้วเสร็จให้นำรูปแผนที่ไปลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ รายละเอียดตามคู่มือการลงระวางแผนที่ดิจิทัล ซึ่งสามารถดาวน์โหลดได้ที่ <http://dol-rtknetwork.com/uploads/files/listdownload/DigitalMapV1.pdf> โดยหัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นผู้ตรวจสอบ อนุมัติ และรายงานผลการลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลดังกล่าว ให้ปรากฏไว้ในบันทึกเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมทั้งลงนามในช่องผู้ตรวจในแบบ ร.ว. 9 ค และลงวันที่ทำการตรวจสอบกำกับไว้ด้วย

7.4.2 เมื่อช่างผู้ทำการรังวัดได้ทำการรังวัดด้วยระบบ RTK GNSS Network และนำรูปแปลงที่ดินลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลแล้ว ให้ดำเนินการจัดพิมพ์เอกสารประกอบเรื่องการรังวัด ดังนี้

#### 7.4.2.1 วิธีดำเนินการของของสำนักงานที่ดิน

(1) จัดพิมพ์รูปแผนที่แปลงที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินข้างเคียงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศตามแบบ ร.ว.9 ค โดยกำหนดมาตราส่วนของรูปแผนที่ให้เหมาะสมกับกระดาษ เพื่อให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดใช้ในการตรวจสอบรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน และอนุมัติการลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ พร้อมลงนามในแบบ ร.ว. 9 ค ประกอบการพิจารณาถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัด

(2) กรณีได้มีการลงที่หมายในระวางดิจิทัลไว้แล้ว หากมีการยกเลิกเรื่องการรังวัดให้ฝ่ายทะเบียนส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัดทำการแก้ไขรูปแผนที่ในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และจัดพิมพ์รูปแผนที่

ที่แก้ไขเป็นรูปแผนที่เดิมก่อนมีการรังวัดตามแบบ ร.ว. 9 ค โดยให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดลงนามรับรองความถูกต้องไว้เป็นหลักฐานประกอบการยกเลิกเรื่องการรังวัดรายนั้น

(3) กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อได้ดำเนินการตาม มาตรา 61 มาตรา 69 ทวิ หรือมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเรียบร้อยแล้ว หรือการรังวัดประเภทอื่น ซึ่งมีความจำเป็นต้องแก้ไขค่าพิกัดหลักเขตที่ดินเดิมที่ได้รังวัดด้วยระบบ RTK GNSS Network ให้สำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบมีหนังสือแจ้งกรมที่ดิน เพื่อให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศแก้ไขฐานข้อมูลแผนที่รูปแปลงที่ดิน ก่อนการนำรูปแผนที่ลงในระวางแผนที่ดิจิทัล

(4) การลงที่หมายรูปแปลงที่ดินในการรังวัดออกหรือตรวจสอบหนังสือสำคัญ สำหรับที่หลวง ให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานจัดพิมพ์รูปแผนที่แปลงที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินข้างเคียงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศแบบ ร.ว. 9 ค โดยกำหนดมาตราส่วนของรูปแผนที่ให้เหมาะสมกับกระดาษ เพื่อให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดใช้ในการตรวจสอบรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน และอนุมัติการลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศพร้อมลงนามในแบบ ร.ว. 9 ค

(5) การลงที่หมายรูปแปลงที่ดินของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ให้ช่างรังวัดเอกชน จัดพิมพ์รูปแผนที่แปลงที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินข้างเคียงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศตามแบบ ร.ว.9 ค โดยกำหนดมาตราส่วนของรูปแผนที่ให้เหมาะสมกับกระดาษ เพื่อให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดใช้ในการตรวจสอบรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน และอนุมัติการลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ พร้อมลงนามในแบบ ร.ว.9 ค

#### 7.4.2.2 การปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

(1) การออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 และมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีบริเวณพื้นที่ที่ประกาศให้มีการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบ RTK GNSS Network แล้ว ให้เจ้าหน้าที่สายสำรวจถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ.2562 หมวด 6 กรณีบริเวณพื้นที่มีระวางแผนที่ใช้ในราชการอยู่แล้วให้นำรูปแปลงที่ดินลงที่หมายในระวางแผนที่ที่ใช้ในการให้เลขที่ดินพร้อมแสดงเครื่องหมาย “ \* ” ด้วยสีแดงชนิดไม่ลบเลือนในระวางแผนที่ รวมทั้งมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวาง หรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น และเมื่อนำรูปแผนที่ไปลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลในระบบสารสนเทศแล้ว ให้จัดพิมพ์รูปแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินข้างเคียงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศตามแบบ ร.ว. 9 ค โดยกำหนดมาตราส่วนของรูปแผนที่ให้เหมาะสม แต่ไม่เกินขนาด A3 เพื่อประกอบการตรวจสอบรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน

(2) การสอบเขตตามมาตรา 69 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่สายสำรวจได้สร้างต้นร่างแผนที่และแสดงเครื่องหมาย “ \* ” ด้วยสีน้ำเงินชนิดไม่ลบเลือนในระวางแผนที่เดิมรวมทั้งมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวาง หรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น และเมื่อนำรูปแผนที่ไปลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัลในระบบสารสนเทศเรียบร้อยแล้ว ให้จัดพิมพ์รูปแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดและแปลงที่ดินข้างเคียงจากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศตามแบบ ร.ว. 9 ค โดยกำหนดมาตราส่วนของรูปแผนที่ให้เหมาะสม แต่ไม่เกินขนาด A3 เพื่อประกอบการตรวจสอบรายละเอียดรูปแปลงที่ดิน พร้อมส่งไฟล์ข้อมูลการรังวัดที่ระบุเกี่ยวกับโฉนดที่ดินที่ทำการรังวัดสอบเขตให้กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญใช้ประกอบการตรวจสอบข้อมูลรูปแปลงที่ดินในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

(3) ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมาย ตรวจสอบการลงที่หมายในระวางแผนที่ดิจิทัล และอนุมัติการลงที่หมายในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

7.4.3 เมื่อกรมที่ดินได้ประกาศกำหนดพื้นที่ให้สำนักงานที่ดินทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบ RTK GNSS Network ให้จังหวัดดำเนินการในเรื่องการลงที่หมายในระวางแผนที่ ดังนี้

- การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ให้นำรูปแผนที่ลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม พร้อมแสดงเครื่องหมาย “ \* ” ด้วยสีแดงชนิดไม่ลบเลือนไว้ในรูปแผนที่ และบริเวณมุมบนด้านขวาของช่องเลขที่ดินท้ายระวางหรือใบแทรกระวางของที่ดินแปลงนั้น

- กรณีมีการแก้ไขตามมาตรา 61 มาตรา 69 ทวิ หรือมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อดำเนินการเรียบร้อยแล้ว ให้นำรูปแผนที่ลงที่หมายในระวางแผนที่เดิม พร้อมแสดงเครื่องหมาย “ \* ” ตามวรรค 1 โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยแผนที่โฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากมีการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง

## 8. การควบคุมและเก็บรักษาระวางแผนที่

### 8.1 การจัดเก็บระวางแผนที่ระบบศูนย์กำเนิดเดิม

ดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2526) ดังนี้

(1) ระวางแผนที่ทุกชนิดที่ใช้ในราชการ เมื่อได้นำลงและตรวจสอบบัญชีคุมระวางแผนที่ (ร.ว. 74) ตามระเบียบกรมที่ดินฯ ครบถ้วนแล้ว ให้นำระวางแผนที่เย็บติดกับที่แขวนระวาง ถ้าระวางแผนที่ใดเป็นระวางและมาตราส่วนเดียวกันแต่มีหลายแผ่น ให้นำทุกแผ่นเย็บรวมติดกันไว้กับที่แขวนระวางอันเดียวกัน โดยให้ระวางแผนที่แผ่นที่สร้างใหม่หลังสุดอยู่ด้านหน้า และแผ่นต่อ ๆ ไปเรียงตามลำดับ ส่วนแผ่นเก่าที่สุดไว้ด้านหลัง

(2) เขียนหมายเลขระวางแผนที่และมาตราส่วนไว้บนที่แขวนระวางตรงปลายสุดให้มีขนาดพอสมควร สามารถเห็นได้ชัดเจนในช่องที่พิมพ์ไว้

(3) การเก็บระวางแผนที่แบบแขวน ให้แขวนระวางแผนที่ซึ่งเย็บติดกับที่แขวนระวางแผนที่แล้วไว้กับราวแขวนในชั้นเก็บหรือตู้เก็บระวางแผนที่แล้วแต่กรณี โดยแขวนเรียงตามลำดับหมายเลขระวางแผนที่ โดยจัดกลุ่ม น - ต หรือ อ - กุ เรียงตามลำดับจากเลขน้อยไปหาเลขมาก โดยพิจารณาจากบริเวณที่สร้างระวางแผนที่ไปแล้วว่าจังหวัดใดมีพื้นที่ยาวไปทางแนวใด ถ้ายาวไปตามแนวทิศเหนือหรือทิศใต้ ก็ให้ถือตามอักษร น หรือ ต เป็นหลัก เช่น 1น.1อ., 1น.2อ., 1น.3อ., ... 2น.1อ., 2น.2อ., 2น.3อ., ... 3น.1อ., 3น.2อ., 3น.3อ., ... ใช้ น. เป็นหลัก หรือถ้าพื้นที่ยาวไปตามแนวทิศตะวันออกหรือทิศตะวันตกก็ให้ถืออักษร อ. หรือ กุ เป็นหลัก เช่น 1น.1อ., 2น.1อ., 3น.1อ., ... 1น.2อ., 2น.2อ., 3น.2อ., ... 1น.3อ., 2น.3อ., 3น.3อ., ... ใช้ อ. เป็นหลัก และให้หันหมายเลขระวางแผนที่ออกด้านนอก เพื่อให้สามารถค้นหาระวางแผนที่ได้ง่าย

(4) ในระหว่างกลุ่มระวางแผนที่ตามข้อ (3) ควรมีที่คั่น พร้อมทั้งเขียนเครื่องหมาย น. หรือ ต. จะใช้ อ. หรือ กุ ก็ได้ เขียนแบ่งกลุ่มยื่นออกมาจากที่แขวนระวางแผนที่ให้สามารถเห็นได้ชัดเจน เพื่อสะดวกต่อการค้นหาระวางแผนที่ เช่น กลุ่ม 1 น., 2 น., 3 น. ก็ให้มีที่คั่นกลุ่มโดยเขียน 1 น., 2 น., 3 น. ไว้ให้เห็นเด่นชัด

(5) ถ้าบางระวางแผนที่มีหลายมาตราส่วนและหลายแผ่น ก็จัดให้อยู่ในกลุ่มของแต่ละระวาง แต่ให้หมายสีไว้ที่ที่แขวนระวางสีละมาตราส่วน หรือจะจัดแบ่งสีของที่แขวนระวางเป็นสี ๆ ตามมาตราส่วนระวางแผนที่ก็ได้

(6) ถ้าระวางแผนที่มีหลายแผ่น (มาตราส่วนเดียวกัน) ไม่สามารถเย็บติดกับที่แขวนระวางเพียง 1 อันได้ จะเย็บติดกับที่แขวนระวางหลายอัน แล้วเย็บที่แขวนระวางรวมไว้อีกที่หนึ่งก็ได้

(7) ผู้เก็บระวางแผนที่แบบแขวน ตู้หนึ่งๆ ควรเขียนรายละเอียดของระวางแผนที่ เช่น 1น.1อ. - 50น.30อ. ปิดไว้ที่ตู้ด้วย

(8) เมื่อได้รับระวางแผนที่ใหม่จากกรมที่ดิน จะต้องลงบัญชีตามข้อ (1) แล้วจัดเก็บ แทรกให้เรียงลำดับหมายเลขระวางแผนที่ตามข้อ (3)

(9) การนำระวางแผนที่ออกใช้และนำเก็บเข้าที่เดิม ควรใช้ความระมัดระวัง เพราะอาจ ทำให้ระวางแผนที่และที่แขวนระวางชำรุดเสียหายได้ง่าย

## 8.2 การจัดเก็บระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ที่ใช้จะประกอบด้วยระวางแผนที่ดังต่อไปนี้

(1) ระวางเดินสำรวจ หมายถึง ระวางแผนที่ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้ทำขึ้นในการเดินสำรวจ ออกโฉนดที่ดิน โดยวิธีรูปถ่ายทางอากาศหรือวิธีการรังวัดทางภาคพื้นดิน และให้รวมถึงระวางแผนที่ออกโฉนด ที่ดินอย่างอื่นด้วย

(2) ระวางแผนที่ต้นร่าง หมายถึง ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ซึ่งใช้วัสดุโปร่งแสง ชนิดไม่ยืดหด มีรายละเอียดครบถ้วนสมบูรณ์ โดยจำลองจากระวางเดินสำรวจหรือเขียนขึ้นจากหลักฐานแผนที่ เดิม

(3) ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ หมายถึง ระวางแผนที่ที่พิมพ์มาจากระวางแผนที่ต้นร่าง โดยใช้วัสดุโปร่ง แสงชนิดไม่ยืดหดเช่นเดียวกัน

การเก็บระวางแผนที่ต้นร่าง ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ และระวางเดินสำรวจ (ระวางแผนที่ รูปถ่ายทางอากาศ) ซึ่งจะต้องดำเนินการจัดเก็บตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ ระวางแผนที่ ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2534

ระวางแผนที่ต้นร่างและระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ (ชุดเก็บให้เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน)

ส่วนระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ (ชุดใช้งาน) ให้เก็บไว้ที่ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินจังหวัด/ สาขา/ส่วนแยก โดยจัดเก็บระวางแผนที่ดังกล่าวด้วยระบบแขวนทั้งหมด

หากระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ชำรุดสูญหาย หรือจำเป็นต้องจัดพิมพ์ขึ้นใหม่ ให้สำนักงานที่ดิน จังหวัด (ฝ่ายควบคุมและรักษาหลักฐานที่ดิน) ดำเนินการจัดทำขึ้นใหม่ ส่วนระวางแผนที่แผ่นพิมพ์แผ่นเดิม ให้เก็บรวมไว้กับระวางแผนที่ต้นร่าง

สำหรับระวางเดินสำรวจ (ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ) ให้เก็บรวมไว้กับระวางแผนที่ ต้นร่าง หากมีระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ชำรุด สูญหาย หรือจำเป็นต้องจัดพิมพ์ขึ้นใหม่ให้นำระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ แผ่นเดิมนั้น เก็บรวมไว้กับระวางแผนที่ต้นร่างและระวางเดินสำรวจ (ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ) ใน หมายเลขแผ่นและหมายเลขระวางเดียวกันด้วย

## 8.3 การจัดเก็บระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ ให้ปฏิบัติดังนี้

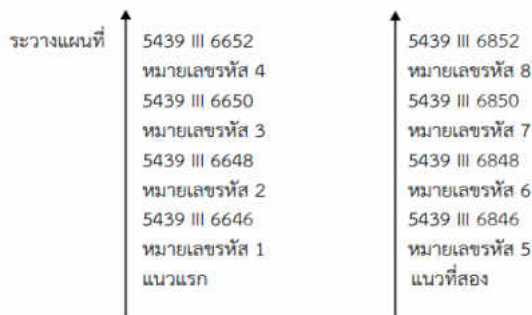
- จังหวัดใดมีระวางแผนที่ 2 โซน ให้แยกเก็บแต่ละโซน ยกเว้นในกรณีพื้นที่เดียวกันได้ สร้างระวางแผนที่ไว้ทั้ง 2 โซนให้นำมาเก็บไว้คู่กันในโซน 47

- ให้แยกเก็บเป็นกลุ่ม ๆ

- ในการแยกกลุ่มให้ใช้แผนที่ภูมิประเทศ 1/50000 ชุด L7017 เป็นหลัก

- ควรให้หมายเลขรหัสแทนชื่อระวางแผนที่ในแต่ละระวางแผนที่ด้วย เพื่อความสะดวก ในการค้นหาและนำไปเก็บที่เดิมภายหลังจากนำไปใช้งานแล้ว

- ถ้าหากเป็นระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 ให้เก็บตามระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 จากน้อยไปหามาก โดยเรียงจากหมายเลขทางแนวตั้งคู่หลัง เริ่มจากมุมซ้ายล่างของระวางแผนที่ภูมิประเทศ ขึ้นไป จนสุดระวางแผนที่ภูมิประเทศ แล้วจึงเริ่มต้นเก็บเรียงตามแนวที่สองต่อไป เช่น



ส่วนระวางแผนที่มาตราส่วนใหญ่กว่า 1/4000 ให้รวมเก็บแต่ละมาตราส่วนไว้ในระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 เป็นกลุ่ม ๆ โดยเรียงตามหมายเลขแผ่นจากน้อยไปหามาก และจัดเก็บเรียงลำดับตามระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 จากน้อยไปหามากในภายหลังเสร็จแล้วให้แสดงชื่อระวางมาตราส่วน 1/4000 คั่นไว้ เป็นกลุ่ม ๆ ด้วย เช่น ระวางแผนที่ 5439 I 0688 - 1 ถึง 16 (1/1000) ให้แสดงชื่อระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 คั่นไว้ คือ 5439 I 0688

สำหรับระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 ให้ทำเครื่องหมายเลขแสดงโซนและหมายเลขระวางแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 คั่นไว้เป็นกลุ่ม ๆ ให้เห็นชัดเจน เช่น ระวางแผนที่ 5439 I 0692, 5439 I 0690, 5439 I 0688 ให้แสดงชื่อระวางแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1/50000 คั่นไว้ คือ 5439 I

ส่วนการจัดเก็บระวางแผนที่ต้นร่าง ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ แต่ให้แยกเก็บไว้อีกส่วนหนึ่งต่างหาก

ในกรณีการจัดเก็บระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ควรจะใช้แผนที่สารบัญควบคุมระวางแผนที่ประกอบในการจัดเก็บ ซึ่งจะทำให้ง่ายต่อการจัดเรียงระวางแผนที่ โดยการเรียงตามหมายเลขแผ่นจากน้อยไปหาเลขมากก็สามารถปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง

**8.4 การจัดเก็บระวางรูปถ่ายทางอากาศ** ถือเป็นปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางรูปถ่ายทางอากาศ พ.ศ.2529

## 9. การควบคุมหลักฐานแผนที่

### 9.1 ต้นร่างแผนที่

ต้นร่างแผนที่เป็นหลักฐานสำคัญในการรังวัดเฉพาะแปลงของสำนักงานที่ดิน ซึ่งเมื่อมีการรังวัดเฉพาะแปลงทุกประเภทจะต้องสร้างต้นร่างแผนที่ โดยลงที่หมายแผนที่ตามวิธีการรังวัด ทำแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสองแล้วแต่กรณี เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการรังวัดต่อไป

#### 9.1.1 ประโยชน์ของต้นร่างแผนที่

- (1) เป็นหลักฐานในการรังวัดเฉพาะแปลงทุกประเภท
- (2) เป็นหลักฐานในการรังวัดตรวจสอบและต่อริมที่ดินแปลงข้างเคียง
- (3) ใช้ในการหาตำแหน่งปักหลักเขตที่ดิน
- (4) เป็นต้นแบบสำหรับจำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องรังวัด
- (5) เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาสอบสวนในกรณีพิพาท
- (6) เพื่อประโยชน์ในการค้นหาหลักเขตที่ดิน

### 9.1.2 การควบคุมต้นร่างแผนที่

การควบคุมต้นร่างแผนที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2523 ดังนี้

(1) การนำต้นร่างแผนที่ไปใช้ประกอบการรังวัด ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ควบคุมต้นร่างแผนที่ ลงบัญชียืมต้นร่างแผนที่และรายการคำนวณ (ร.ว. 73) โดยเขียนข้อความลงให้ครบถ้วน แล้วให้อนุญาตและผู้ยืมลงนามและวันเดือนปีไว้เป็นหลักฐาน

(2) การยืมต้นร่างแผนที่ไปใช้ราชการ ให้ช่างรังวัดนำเรื่องรังวัดรายนั้น ๆ มาขอยืมล่วงหน้าก่อนวันนัดทำการรังวัดไม่น้อยกว่า 1 วัน

(3) ให้เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ควบคุมต้นร่างแผนที่ตรวจสอบหลักฐานการยืมต้นร่างแผนที่ และรายการคำนวณ (ร.ว. 73) เสมอ ถ้าปรากฏว่าต้นร่างแผนที่ฉบับใดได้ถูกขอยืมไปนานเกินสมควร ให้เสนอหัวหน้าฝ่ายรังวัดเร่งรัดติดตามคืนมาโดยเร็ว

(4) ต้นร่างแผนที่ที่ได้นำส่งคืนแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงชื่อรับคืนไว้เป็นหลักฐานในบัญชียืมต้นร่างแผนที่และรายการคำนวณ (ร.ว. 73) แล้วเก็บเข้าแฟ้มเดิมทันที

(5) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา มีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ให้มีหน้าที่รับผิดชอบควบคุมหลักฐานการรังวัดของสำนักงานที่ดินไว้โดยเฉพาะ

(6) การยืมหลักฐานการรังวัด ให้อนุโลมใช้บัญชียืมต้นร่างแผนที่และรายการคำนวณ (ร.ว. 73) ไปพลางก่อน (ปัจจุบันใช้ ร.ว. 73 ก ตามหนังสือที่ มท 0514.3/ว 27929 ลงวันที่ 23 กันยายน 2552)

(7) ให้ผู้มีหน้าที่ควบคุมการจัดเก็บหลักฐานการรังวัด หมั่นตรวจสอบหลักฐานการรังวัดอย่างสม่ำเสมอ ถ้าปรากฏว่าหลักฐานการรังวัดได้มีผู้ยืมไปนานเกินความจำเป็นหรือสูญหาย ให้รายงานหัวหน้าฝ่ายรังวัดทราบ เพื่อเร่งรัดติดตามหรือพิจารณาดำเนินการต่อไป

(8) กรณีหลักฐานการรังวัดสูญหาย ให้แต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงหาผู้รับผิดชอบ เพื่อพิจารณาโทษตามควรแก่กรณี และรายงานให้กรมที่ดินทราบ

(9) ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา มีหน้าที่ควบคุมการเก็บรักษาและรับผิดชอบ พร้อมจัดเจ้าหน้าที่ในฝ่ายรังวัดให้ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2523

(10) การป้องกันหลักฐานแผนที่สูญหาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา ในฐานะผู้บังคับบัญชาพิจารณาจัดเก็บหลักฐานแผนที่ให้ปลอดภัย เช่นเดียวกับสารบบและโฉนดที่ดิน ตลอดจนกำหนดเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ และคอยติดตามกำกับเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบโดยเคร่งครัด หากปรากฏว่าหลักฐานแผนที่ยังสูญหายอีก ให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวนหาผู้รับผิดชอบและพิจารณาโทษทุกกรณี แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 11835 ลงวันที่ 20 พฤษภาคม 2529)

## 9.2 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2568

1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2568”

2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศเป็นต้นไป

3. บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการอื่นใด ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

4. ในระเบียบนี้ “หลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ (e-Survey Document)” หมายความว่า ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และหลักฐานการรังวัดอื่นๆ ที่ได้จัดเก็บโดยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์

5. การนำหลักฐานการรังวัดไปใช้ประกอบการรังวัดให้ดำเนินการ ดังนี้

5.1 กรณีมีหลักฐานการรังวัดเดิมในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ ให้ช่างรังวัดตรวจสอบจากข้อมูลภาพลักษณะหลักฐานการรังวัดของแปลงที่ดินที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งตรวจสอบจากข้อมูลโปรแกรมการคำนวณและลงที่หมายแผนผังงานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน

5.2 กรณีมีหลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ในสำนักงานที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดเฉพาะรายในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

6. เมื่อช่างรังวัดได้ทำการรังวัดแล้วเสร็จให้ดำเนินการ ดังนี้

6.1 ให้ช่างรังวัดจัดทำหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ และเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาตามลำดับขั้นตอนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำเอกสารในรูปแบบกระดาษ

6.2 ให้ช่างรังวัดผู้ตรวจรายการคำนวณ ตรวจสอบผลการคำนวณผ่านระบบ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจสอบและพิจารณาความถูกต้องของข้อมูลภาพลักษณะหลักฐานการรังวัด ก่อนเสนอเรื่องรังวัดผ่านระบบให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งการ

6.3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินเห็นชอบแล้ว ให้จัดเก็บหลักฐานการรังวัดในระบบสารสนเทศโดยบันทึกสถานะเป็น “รอจดทะเบียน” เมื่อภายหลังได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรียบร้อยแล้วให้บันทึกสถานะของหลักฐานการรังวัดเป็น “จดทะเบียนแล้ว” และกรณีมีการยกเลิกเรื่องการรังวัด ให้บันทึกสถานะของหลักฐานการรังวัดครั้งที่มีการยกเลิกนั้นเป็น “ยกเลิกเรื่อง”

ในการจัดทำหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ หากเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องได้ผ่านการพิสูจน์และยืนยันตัวบุคคลตามระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินแล้ว ให้ทำการบันทึกลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยแสดงชื่อ-สกุล ของเจ้าหน้าที่ดังกล่าวในภาพลักษณะหลักฐานการรังวัดเพื่อระบุตัวบุคคลผู้เป็นเจ้าของลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ และให้หมายความว่าบุคคลดังกล่าวได้ยอมรับข้อความในข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้น

7. การควบคุม จัดเก็บ และค้นหาหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ ให้ดำเนินการโดยใช้ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน และให้ยกเลิกการจัดทำบัญชีหลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษ

การควบคุม จัดเก็บ และค้นหาหลักฐานการรังวัดที่มีอยู่เดิมในรูปแบบกระดาษ ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ และระวางแผนที่ ในสำนักงานที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดเฉพาะรายในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม

8. สำนักงานที่ดินใดที่ได้ดำเนินการนำเข้าสู่ข้อมูลภาพลักษณะหลักฐานการรังวัดในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้ว ให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดเป็นผู้เสนออธิบดีลงนามในประกาศ เพื่อยกเลิกการใช้หลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษของสำนักงานที่ดินพื้นที่ดังกล่าว

เมื่อได้ประกาศยกเลิกการใช้หลักฐานการรังวัดในรูปแบบกระดาษของสำนักงานที่ดินในพื้นที่ใดแล้วให้สำนักงานที่ดินดังกล่าวดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการทำลายเอกสารเกี่ยวกับที่ดิน

9. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

## หมวดที่ 12 การควบคุมการรังวัด

ขั้นตอนที่สำคัญประการหนึ่งในกระบวนการทำงานของฝ่ายรังวัดที่จะให้งานที่รับผิดชอบสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อเป็นเครื่องมือให้ฝ่ายบริหารใช้ในการควบคุม ตรวจสอบ และเร่งรัดติดตามงาน คือการมีระบบควบคุมงานที่ดีซึ่งมาตรการและแนวทางปฏิบัติต่าง ๆ ที่กรมที่ดินได้วางไว้เกี่ยวข้องกับการควบคุมงานฝ่ายรังวัดมี ดังนี้

### 1. ระยะเวลาในปฏิบัติงาน

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน พ.ศ. 2542 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2542 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0519/ว 34024 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2546 ได้กำหนดเวลาดำเนินการในแต่ละขั้นตอนที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัดประเภทต่าง ๆ ไว้ดังนี้

(1) เมื่อเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะขอรังวัดฯ และนำพยานหลักฐานสำหรับที่ดินมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้ และตรวจสอบเมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการได้ ก็ให้ดำเนินการต่อไป ถ้าดำเนินการไม่ได้ก็ให้แจ้งผู้ขอทราบ โดยแจ้งเป็นหนังสือและเหตุผลประกอบโดยละเอียดภายใน 2 วัน นับแต่ทราบผล

(2) ให้เจ้าหน้าที่นำคำขอที่รับไว้ลงบัญชีต่าง ๆ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2547 แล้วลงบัญชีนัดทำการรังวัด เพื่อกำหนดวันนัดในนัดทำการรังวัด (ท.ด. 2 ก.) โดยไม่ต้องเสนอเจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัดและการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ลงวันที่ 28 กรกฎาคม 2558)

(3) เมื่อถึงกำหนดวันทำการรังวัด ให้ช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดตามที่กำหนดไว้ เมื่อทำการรังวัดเสร็จแล้วให้ส่งเรื่องให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจสอบความถูกต้องภายใน 20 วันทำการ หากมีเหตุขัดข้องที่ทำให้การรังวัดไม่เสร็จหรือไม่สามารถส่งเรื่องตามเวลาที่กำหนด ให้ช่างรังวัดรีบรายงานชี้แจงให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดทราบเพื่อหาทางแก้ไขทันที

(4) ให้ฝ่ายรังวัดตรวจสอบความถูกต้อง และเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน ภายใน 2 วันทำการ นับแต่วันรับเรื่อง แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการภายใน 1 วัน เสร็จแล้วให้เจ้าหน้าที่การเงินถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดและส่งเรื่องคืนฝ่ายรังวัดภายใน 1 วัน

(5) เรื่องขัดข้องที่ต้องสอบถามข้างเคียง ให้เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดสอบถามไปภายใน 7 วัน นับแต่วันรังวัดเสร็จ เว้นแต่กรณีที่ต้องมีแผนที่ประกอบการสอบถามให้สอบถามภายใน 3 วัน นับตั้งแต่วันส่งถอนจ่าย

(6) การต่อเลขเครื่องหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการให้เสร็จในวันที่รับเรื่องหรือวันทำการถัดไป ในกรณีที่ต้องขอต่อเลขเครื่องหมายที่ดินต่างสำนักงานที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ขอไปภายใน 1 วันนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง เมื่อสำนักงานที่ดินได้รับเรื่องขอต่อเลขเครื่องหมายที่ดินหรือเรื่องขอหลักฐานสำหรับที่ดินนั้นแล้วให้ดำเนินการให้เสร็จและตอบภายใน 3 วัน

ระยะเวลาในการส่งและตรวจเรื่องรังวัด ได้ถูกกำหนดตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 (ลงประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับที่ 132 ตอนที่ 4ว ลงวันที่ 22 ม.ค. 2558 ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 180 วัน นับแต่วันประกาศราชกิจจานุเบกษา กล่าวคือ มีผลบังคับใช้เริ่มแต่วันที่ 21 ก.ค. 2558) กำหนดให้มีการจัดทำคู่มือสำหรับประชาชน ซึ่งกรมที่ดินได้จัดทำคู่มือสำหรับประชาชน ฉบับปรับปรุง/แก้ไข ลงวันที่ 18 เมษายน 2561 ในขั้นตอนการรังวัด สอบเขต

แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3, น.ส. 3 ก. และ น.ส. 3 ข.) โดย

- กำหนดให้ช่างรังวัดส่งเรื่องรังวัดภายใน 30 วันนับจากวันทำการรังวัดวันแรก
- ให้ฝ่ายรังวัด/หัวหน้างาน ตรวจสอบระเบียบให้เสร็จภายใน 6 วัน (ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งการภายใน 3 วัน การเงินถอนจ่ายภายใน 2 วัน เบิกโฉนดฯ 1 วัน และเขียนโฉนดภายใน 3 วัน)
- ในกรณีที่ต้องส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 38 ค) หรือส่งหนังสือ สอบถามที่อยู่นายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น (ถ้ามี) ให้ดำเนินการภายใน 20 วันนับจากวันทำการ รังวัดวันแรก

## 2. บัญชีควบคุมงานรังวัด

การจัดทำบัญชีต่าง ๆ เพื่อควบคุมเกี่ยวกับงานรังวัด กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตาม ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2523 ลงวันที่ 11 มกราคม 2523 ไว้ดังนี้

### 2.1 บัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12)

เป็นบัญชีที่ควบคุมการรับ-ส่งเรื่องรังวัด เพื่อให้ผู้บริหารใช้เป็นคู่มือในการควบคุม ตรวจสอบ ติดตาม เร่งรัด ซึ่งปรากฏข้อมูลต่าง ๆ เช่น ประเภทงานของแปลงที่ขอรังวัด ชื่อช่างผู้ทำการรังวัด วันนัดรังวัด วันรับ - ส่งงานกับฝ่ายทะเบียน เป็นต้น โดยการใช้บัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ให้ลงรับเรื่องทุกเรื่องเกี่ยวกับงานรังวัดทุกประเภทตาม คำขอที่เกิดขึ้นเป็นรายวัน เรียงลำดับก่อน - หลังตามคำขอ เมื่อหมดวันหนึ่ง ๆ ให้ขีดเส้นคั่นด้วยหมึกแดง แล้วขึ้นวันใหม่โดยเขียน วัน เดือน ปี ไว้ตรงกึ่งกลางของแบบบัญชี

(2) การลงรายการหนึ่ง ๆ ให้เว้นไว้สองบรรทัด รายการต่อไปให้ลงในบรรทัดที่สาม

(3) กรณีออกโฉนดที่ดินเพิ่มจากคำขอ ให้ลงบัญชีในวันส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน โดยไม่ต้อง รอให้คำขอเกิดทางฝ่ายทะเบียนก่อน

(4) ช่องเลขลำดับ ให้เขียนด้วยเลขที่ 1 โดยใช้ปีงบประมาณเป็นหลัก และเรียงเลขต่อกันไป จนสิ้นปีงบประมาณ

(5) ช่องหมายเหตุ กรณีแบ่งแยกเพิ่มหรือลดจากจำนวนที่ยื่นคำขอไม่ต้องลงรายการใหม่ แต่ให้เขียนว่า “เพิ่ม.....แปลง” ในกรณีแบ่งแยกเพิ่มจากจำนวนที่ได้ยื่นคำขอไว้ และให้เขียนว่า “ลด.....แปลง” ในกรณีรังวัดแบ่งแยกน้อยกว่าจำนวนที่ได้ยื่นคำขอไว้

### 2.2 บัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. 70)

เป็นบัญชีที่ใช้ควบคุมการกำหนดตัวช่างผู้ทำการรังวัดและนัดทำการรังวัด เพื่อมิให้เกิด ความซ้ำซ้อนกัน โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ชื่อช่างรังวัดให้เขียนทุกคนโดยเว้นหนึ่งบรรทัด

(2) เขียนชื่อช่างรังวัด เรียงตามลำดับอาวุโส ตั้งแต่หัวหน้างานรังวัดจนถึงช่างรังวัด ปฏิบัติงาน ไม่ว่าจะออกทำการรังวัดหรือไม่ ช่างรังวัดคนใดไม่ออกไปทำการรังวัดเนื่องจากเหตุอะไร ให้เขียน ข้อความไว้ในช่องวันที่ตามแนวบรรทัดตลอดเวลาที่ไม่ได้ออกไปรังวัด ส่วนหัวหน้างานรังวัด (ปัจจุบันคือหัวหน้า ฝ่ายรังวัด) ซึ่งไม่มีหน้าที่ประจำต้องออกไปทำการรังวัด ไม่ต้องเขียนข้อความไว้

(3) ช่องวันที่ ให้เขียนวันเสาร์ อาทิตย์ และวันหยุดราชการ ด้วยอักษรสีแดง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว21799 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2523)

(4) ให้แสดงสัญลักษณ์ต่าง ๆ แทนประเภทของงานรังวัด ตามตัวอย่างในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว23957 ลงวันที่ 25 กันยายน 2544

(5) เมื่อได้รับคำขอรังวัดแล้ว ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ได้รับมอบหมาย ลงบัญชีรับเรื่อง และนัดรังวัด (ร.ว. 12) พร้อมกับกำหนดเงินค่าใช้จ่าย ชื่อช่างรังวัด วัน เวลาทำการรังวัดในใบนัดรังวัด (ท.ด. 2 หรือ ท.ด 2 ก.) โดยพิจารณาจากบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว. 70) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547 ข้อ 9 ลงวันที่ 17 ธันวาคม 2547)

### 2.3 บัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71)

เป็นบัญชีคุมเรื่องรังวัดของช่างรังวัดแต่ละคน เพื่อควบคุมและตรวจสอบติดตามการปฏิบัติงานในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่รับเรื่องจนส่งฝ่ายทะเบียน โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ให้ลงรายการตามลำดับวันที่รับคำขอ โดยเว้นห่างกันสองบรรทัด รายการต่อไปให้ลงในบรรทัดสาม

(2) บัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71) ให้ใช้คนละหนึ่งเล่ม เมื่อหมดเล่มจึงขอเล่มใหม่ และใช้ติดต่อกันไปจนกว่าจะถูกแต่งตั้งให้ไปดำรงตำแหน่งอื่น ส่วนช่างรังวัดที่มาจากส่วนกลาง ไม่ว่าจะมาปฏิบัติงานประจำสำนักงานที่ดินหรืองานโครงการ ก็ต้องใช้บัญชีนี้ด้วย

ให้ช่างรังวัดแต่ละคนสำรวจงานค้างในมือทั้งหมด แล้วนำมาลงรวมไว้ในบัญชีเล่มใหม่ ถ้าบัญชีเดิมยังมีเหลืออยู่มาก ก็ให้ใช้เล่มเดิมโดยขึ้นหน้าใหม่และนำงานค้างทั้งหมดมาลงบัญชีรวมไว้ เมื่อสำรวจและลงรายการถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้ช่างรังวัด หัวหน้างานรังวัด ลงชื่อรับรองการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายรังวัดลงชื่อรับรองความถูกต้องไว้ด้วย

สำหรับการลงรายการรังวัดใหม่ในแต่ละเดือน ขอให้ขึ้นหน้าใหม่ทุกเดือน (ให้เขียนเดือน.....กำกับไว้ด้วย) แต่ใช้เลขลำดับต่อเนื่องกันไปจนหมดปีงบประมาณ ให้ช่างรังวัดแต่ละคนมีบัญชีดังกล่าวเพียงเล่มเดียวเท่านั้น การดำเนินการดังกล่าวให้ปฏิบัติทุกสิ้นปีงบประมาณ โดยถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 33855 ลงวันที่ 20 ก.ย.2537 เรื่องการใช้บัญชีคุมเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71)

(3) เรื่องรังวัดใดที่ดำเนินการแล้วเสร็จ และเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนได้ลงนามรับเรื่องไปจากฝ่ายรังวัดแล้ว ให้หัวหน้างานรังวัดขีดเส้นด้วยหมึกแดงทับข้อความในบรรทัดนั้น เพื่อจะได้ทราบว่าเรื่องนี้เสร็จไปจากฝ่ายรังวัดแล้ว

(4) เลขที่ หมายถึง เลขลำดับที่ของเรื่องที่ช่างรังวัดแต่ละคนรับไปดำเนินการทั้งปีงบประมาณ

(5) เลขลำดับ ให้นำเลขลำดับที่ของเรื่องนั้น ๆ จากบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว. 12) มาลงไว้ด้วย เช่น 1/25

(6) การลงรายการรังวัดแต่ละเดือน ให้ขึ้นหน้าใหม่ทุกเดือนและให้ใช้เลขลำดับต่อเนื่องกันไปจนหมดปีงบประมาณ

(7) เมื่อขึ้นปีงบประมาณใหม่ ให้ช่างรังวัดแต่ละคนสำรวจงานค้างในมือทั้งหมด แล้วนำมาลงในบัญชีเล่มใหม่ ถ้าบัญชียังมีเหลืออยู่มาก ก็ให้ใช้เล่มเดิมโดยขึ้นหน้าใหม่ และนำงานค้างทั้งหมดลงบัญชีรวมไว้ เมื่อสำรวจและลงรายการถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้ช่างรังวัด หัวหน้างานรังวัด ลงชื่อรับรองการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายรังวัดลงชื่อรับรองความถูกต้องไว้ด้วย (ข้อ (6) (7) ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว33855 ลงวันที่ 20 กันยายน 2537)

(8) เพื่อให้สามารถควบคุมช่างรังวัดให้ปฏิบัติงานด้วยความรวดเร็วตามลำดับก่อนหลัง เจ้าพนักงานที่ดินและหัวหน้าฝ่ายรังวัดต้องหมั่นตรวจสอบสมุดบัญชีเรื่องประจำตัวช่างรังวัด (ร.ว. 71) อยู่เสมอ หากมีงานเก่าค้างมาก ให้พิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/9670 ลงวันที่ 29 เมษายน 2523)

#### 2.4 บัญชีคุมงานค้างกองกลางของฝ่ายรังวัด

(1) ให้ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขาทุกแห่ง สำนักรวงงานค้าง (กองกลาง) นำมาลงบัญชีโดยใช้สมุดเบอร์ 2 แล้วหมายเหตุไว้ในบัญชีรับเรื่องรังวัดและนัดรังวัด (ร.ว. 12) ว่านำเรื่องลงบัญชีงานค้างแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ... เพื่อจะได้สะดวกเมื่อผู้ขอมาติดตามงาน

ให้เจ้าหน้าที่สำรวจเรื่องรังวัดที่ยังค้าง (กองกลาง) นำมาลงใหม่ทั้งหมด ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดลงนามรับรองความถูกต้อง แล้วจึงลงบัญชีงานค้างในปีปัจจุบัน โดยปฏิบัติตามนัยดังกล่าวทุกสิ้นปีงบประมาณ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว23598 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2540)

(2) ให้ฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินทุกแห่งจัดทำใบสรุปปะหน้าเรื่องงานค้างกองกลางทุกเรื่อง ตามแบบที่กำหนด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว09789 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2543)

#### 2.5 การรายงานผลงานรังวัดประจำเดือน (ร.ว. 19)

ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 ได้ยกเลิกการใช้ระบบการรายงานผลการปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดิน (MIS) และให้ใช้ข้อมูลรายงานผลการปฏิบัติงานที่ได้จากระบบคอมพิวเตอร์ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ 2) โดยอัตโนมัติ สำหรับผลการปฏิบัติงานประจำเดือนมกราคม 2566 เป็นต้นไป ปัจจุบัน สำนักงานที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานของฝ่ายรังวัดอีกต่อไป แต่ก็ควรใช้ข้อมูลดังกล่าวในการติดตามเร่งรัดการปฏิบัติงาน รวมทั้งตรวจสอบความครบถ้วนถูกต้องของรายงานดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ

### 3. ข้อควรระวังในการปฏิบัติงาน

(1) ห้ามช่างรังวัดทำการรังวัดแทนกันโดยพลการโดยเคร่งครัด กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องโดยสถานหนัก (คำสั่งที่ 1/2496 ลงวันที่ 1 มกราคม 2496 เรื่อง ห้ามช่างแผนที่ทำการรังวัดแทนกันโดยพลการ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว 24999 ลงวันที่ 6 พฤศจิกายน 2534)

(2) ห้ามบุคคลอื่นซึ่งมิใช่พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดแทน หากเกิดความเสียหาย กรมที่ดินจะพิจารณาโทษทางวินัยอย่างต่ำปลดออกจากราชการ และจะพิจารณาโทษของผู้บังคับบัญชาของช่างรังวัดผู้นั้นควบคู่ไปด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 29816 ลงวันที่ 12 พฤศจิกายน 2539)

(3) ห้ามช่างรังวัดของกรมที่ดินไปดำเนินการรังวัดแทนช่างรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน หากช่างคนใดฝ่าฝืน กรมที่ดินจะพิจารณาโทษสถานหนักทุกราย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว10278 ลงวันที่ 3 พฤษภาคม 2538)

(4) ห้ามใช้เจ้าของที่ดินทำหน้าที่เป็นคนงานรังวัด เช่น ถือป่าเลี้ยงที่หมาย ลากโซ่วัดระยะ ฯลฯ และให้สำนักงานที่ดินดำเนินการจัดจ้างคนงานรังวัดให้ถูกต้องเป็นไปตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 763/2527 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2527 และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0706/ว34931 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2542

(5) ห้ามช่างรังวัดสำนักงานที่ดินวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อสร้างระวางแผนที่โดยพลการ นอกจากจะขอสร้างระวางแผนที่คาบเกี่ยว เพื่อลงที่หมายแผนที่ออกโฉนดที่ดินในระวางแผนที่ที่ได้สร้างไว้แล้ว ให้เติมแปลงเท่านั้น แต่ต้องปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์ไว้ หากมีกรณีและเหตุจำเป็นให้จังหวัดขอความเห็นชอบจากกรมที่ดินก่อน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว3835 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2525

(6) ห้ามมิใช้ช่างผู้ทำการรังวัดสับเปลี่ยนกันตรวจการลงที่หมายแผนที่ การคำนวณพิภักตฉาก และเนื้อที่ โดยจะต้องส่งเรื่องรังวัดให้หัวหน้างานรังวัดหรือช่างรังวัดอาวุโสที่กำหนดให้มีหน้าที่ตรวจงานดังกล่าวเท่านั้นเป็นผู้ตรวจ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 23477 ลงวันที่ 30 กันยายน 2525)

(7) การบันทึกถ้อยคำเรื่องการสมยอมแนวเขตที่ดิน สามารถดำเนินการโดยการเขียน พิมพ์ หรือกรอกข้อความเพิ่มเติมในแบบพิมพ์ที่ได้ใจความที่เป็นสาระสำคัญ เสร็จแล้วให้ผู้ที่เกี่ยวข้องลงชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐาน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566 ข้อ 9

(8) ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ ซึ่งยังมิได้กรอกข้อความให้ผู้ที่เกี่ยวข้องลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน โดยยังมิได้กรอกข้อความให้ครบถ้วน หากฝ่าฝืนจะมีโทษทางวินัย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว04519 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2541)

(9) ห้ามช่างรังวัดนำเรื่องรังวัดออกนอกสำนักงานที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว409 ลงวันที่ 1 มีนาคม 2525)

(10) การลงนามรับรองเขต ต้องให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงลงนามรับรองเขต ต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามนำบันทึกเกี่ยวกับการลงนามรับรองเขต (ท.ด. 34, ท.ด.16) ให้กับผู้นำไปให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงนามรับรองเขตโดยเด็ดขาด เพราะอาจจะมีการปลอมลายมือชื่อหรือลงลายมือชื่อแทนกัน โดยผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมิได้รับทราบ ซึ่งอาจส่งผลทำให้เรื่องรังวัดที่ดำเนินการมาแล้วเป็นโมฆะ และผู้ทำการรังวัดต้องได้รับโทษทั้งทางวินัยและทางกฎหมาย

## หมวดที่ 13 เครื่องมือร้งวัด

### 1. การดูแลรักษาเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์และกล่องสำรวจแบบประมวลผลรวม

- 1.1 ถ้าหากเครื่องมือถูกฝนหรือเปียกขึ้นระหว่างการทำงานจะต้องเช็ดและตั้งไว้ให้แห้งก่อนเก็บลงกล่อง
- 1.2 หมั่นทำความสะอาดเครื่องมือก่อนเก็บลงกล่อง เลนส์กล้องจะต้องดูแลเป็นพิเศษ โดยใช้แปรงสำหรับทำความสะอาดเลนส์ปิดฝุ่นผงละอองออกจากเลนส์ เช็ดด้วยผ้านุ่ม ๆ ที่สะอาด หรือใช้ผ้าสำหรับเช็ดเลนส์ ไม่ควรเช็ดขณะที่เลนส์แห้ง
- 1.3 ห้ามเช็ดดูจอภาพ แป้น (Keyboard) หรือกล่องกล้อง ด้วยทินเนอร์สารละลายต่าง ๆ แต่ให้ใช้ผ้านุ่มชุบน้ำหมาด ๆ หรือแอลกอฮอล์ล้างแผลทำความสะอาด
- 1.4 เก็บเครื่องมือไว้ในห้องที่ไม่อับชื้น มีอุณหภูมิคงที่ไม่เกิน 40 °C มีการระบายอากาศที่ดี
- 1.5 ควรชาร์จแบตเตอรี่เมื่อถึงกำหนด ไม่ควรชาร์จนานเกินเวลาที่กำหนดการชาร์จไฟ เพราะจะทำให้อายุการใช้งานของแบตเตอรี่สั้นลงได้
- 1.6 ตรวจสอบขาตั้งกล้องและสามขา (Tripod) ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ โดยปรับการเลื่อนของขากล้องมิให้คับหรือหลวมเกินไป
- 1.7 หากเกิดปัญหาต่าง ๆ จากการใช้เครื่องมือให้ติดต่อกองพัสดุ (ฝ่ายตรวจสอบและซ่อมแซม) หรือกับบริษัทตัวแทนจำหน่ายเครื่องมือโดยตรง
- 1.8 เครื่องมือที่เก็บไว้โดยมิได้นำมาใช้เป็นเวลานาน ๆ ให้นำออกมาตรวจสอบและทดสอบการทำงานอย่างน้อยทุก ๆ 1 เดือน
- 1.9 เมื่อนำกล่องออกจากกล่องควรใช้ความระมัดระวัง ห้ามออกแรงดึงหรือดึงออกมา และให้รีบปิดกล่องทันที เพื่อป้องกันฝุ่นละอองและความชื้น
- 1.10 หมั่นตรวจสอบเครื่องมือตามระยะเวลาที่กำหนดเพื่อความละเอียดถูกต้องของเครื่องมือ โดยปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการวัดสอบกล่องสำรวจแบบประมวลผลรวมของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2562

### 2. ข้อควรระวังเกี่ยวกับการใช้เครื่องมือร้งวัด

- 2.1 อย่าวางตัวกล้องหรือเครื่องวัดระยะบนพื้นดินโดยตรง เพื่อหลีกเลี่ยงฝุ่นละออง หรือผงดิน ทราาย ที่จะติดมากับกล้องจะทำอันตรายต่อเกลียวที่ขันตัวกล้องกับเกลียวบนหัว Tripod
- 2.2 ห้ามเส็งกล้องเข้าหาดวงอาทิตย์ เนื่องจากความร้อนและความเข้มของแสงอาทิตย์ จะทำให้อุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์ของเครื่องวัดระยะและอุปกรณ์อื่น ๆ ของกล่องชำรุดได้ง่าย (ควรปิดฝาครอบเลนส์ไว้เสมอถ้าไม่ได้ส่องที่หมาย)
- 2.3 ควรกางร่มขณะทำงาน เพื่อป้องกันผลกระทบโดยตรงจากแสงแดด ฝน และความชื้น
- 2.4 ห้ามเคลื่อนย้ายกล้องไปยังจุดอื่น ๆ โดยที่ตัวกล้องติดกับขาตั้งกล้อง (ควรเก็บลงในกล่องก่อนการเคลื่อนย้ายทุกครั้ง)
- 2.5 ขณะยกหรือเคลื่อนย้าย ควรทำด้วยความระมัดระวัง หลีกเลี่ยงการกระแทกสันสะเทือนอย่างรุนแรง
- 2.6 ระหว่างการทำงาน หากจำเป็นต้องทิ้งกล้องไว้ชั่วคราว (ควรมีคนเฝ้า) จะต้องครอบตัวกล้องไว้ด้วยถุง Vinyl (เป็นอุปกรณ์ของกล้อง)

2.7 ก่อนจะถอดเปลี่ยนแบตเตอรี่ออกจากกล่องหรือเครื่องวัดระยะ ให้ปิดสวิทช์หรือปิดเครื่องทุกครั้ง

2.8 ถอดแบตเตอรี่ออกจากกล่อง ก่อนเก็บกล่องลงกล่องทุกครั้งเพื่อป้องกันการชำรุด

2.9 การเก็บกล่องลงในกล่องให้วางตามฝั่งที่ติดไว้ในกล่อง

2.10 ต้องแน่ใจว่าตัวกล่อง กล่องใส่กล่อง แห้งสะอาดไม่มีความชื้นหลงเหลืออยู่ ถ้าเก็บกล่องลงในกล่องที่มีความชื้นหลงเหลืออยู่ภายในจะทำให้เกิดความเสียหายแก่เครื่องมือได้ ควรนำกล่องตากแดด หรือเปิดฝ้งวางไว้ในที่ร่มจนแห้ง แล้วจึงเก็บเครื่องมือใส่กล่อง

2.11 ก่อนเก็บกล่องลงในกล่องต้องแน่ใจว่าได้ปลดล๊อค Vertical Clamp, Horizontal Clamp และ Lower Clamp แล้ว

2.12 กล่องหรือเครื่องมือสำรวจรังวัดที่เป็นเครื่องมืออิเล็กทรอนิกส์ที่มีปุ่มคีย์บอร์ด ให้ทำความสะอาดมือก่อนจับกล่องหรือกดปุ่มคีย์บอร์ด เพราะจะทำให้ชำรุดเนื่องจากถูกแมลง เช่น มด หรือแมลงสาบ มากัดกินคีย์บอร์ด และทำให้เป็นสนิมได้ง่าย

2.13 เวลาทำการรังวัด ในบริเวณที่ตั้งกล่อง ให้ช่างแผนที่ปักธงหรือปักหลักขาวแดง หรือเครื่องหมายอย่างหนึ่งอย่างใด กั้นทางจราจรให้เห็นชัดเจนในระยะไม่ต่ำกว่า 10 เมตร

2.14 ให้ช่างแผนที่เพิ่มความระมัดระวังรักษากล่องเป็นพิเศษ หากแม้เกิดอุบัติเหตุด้วยประการใด ๆ แม้ไม่ใช้ความผิดของช่างแผนที่โดยตรง ช่างแผนที่ก็ต้องรับผิดชอบด้วย อย่างน้อยควรจดพิจารณาความดี ความชอบ โดยถือว่าขาดความรอบคอบ (ข้อ 2.13 – 2.14 ตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 1/2503 ลงวันที่ 7 เมษายน 2503)

### 3. ข้อควรระวังเกี่ยวกับแบตเตอรี่และระบบไฟฟ้าในกล่องและเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์

#### 3.1 ข้อควรระวังสำหรับแบตเตอรี่

- แบตเตอรี่หากไม่ได้ใช้งานเป็นเวลานาน ๆ ให้นำออกมาชาร์จอย่างน้อยเดือนละครั้ง (ควรตรวจดูว่า bat low หรือยัง ถ้ายังมีไฟให้ใช้งานจนหมดก่อน โดยนำใส่กล่องเครื่องมือแล้ว ON Switch ไว้จนแสดง bat low แล้วจึงนำมาชาร์จแบตเตอรี่ใหม่

- เก็บแบตเตอรี่ไว้ในสถานที่ ที่มีอุณหภูมิ 0° C ถึง 40° C

#### 3.2 ข้อกำหนดในการชาร์จแบตเตอรี่

- ชาร์จแบตเตอรี่ที่อุณหภูมิระหว่าง 10° C ถึง 40° C

- ห้ามชาร์จแบตเตอรี่นานเกินกว่าเวลาที่กำหนด ใช้มือสัมผัสถ้าเกิดความร้อนเกินไป ควรหยุดการชาร์จแบตเตอรี่ทันที

- เมื่อจะชาร์จแบตเตอรี่ให้ใส่แบตเตอรี่ใน Adapter ก่อน แล้วต่อเชื่อมกับแท่นชาร์ต จากนั้นจึงเสียบแท่งชาร์ตกับปลั๊กไฟ ตรวจสอบว่าไฟชาร์ตติดหรือไม่ หากไฟไม่ติดให้ปิด – เปิดสวิทช์ไฟ (หรือถอดปลั๊กแล้วเสียบใหม่อีกครั้ง)

- ระหว่างชาร์จ ตัวแบตเตอรี่จะต้องร้อน แต่ไม่ควรร้อนเกินไป (มือสัมผัสได้)

- อุณหภูมิที่ร้อนจัดจะทำให้อายุการใช้งานของแบตเตอรี่สั้นลง

### 4. การต่อระบบไฟข้างนอก (ไม่ควรใช้)

- หากใช้แบตเตอรี่รถยนต์ (ห้ามต่อใช้โดยตรง) ต้องใช้ Adapter เฉพาะของกล่องแต่ละรุ่น แต่ละเอียดและแน่ใจว่าต่อไม่ผิดขั้ว

- หากใช้ไฟช่องจุดบุหรี่ (ห้ามต่อใช้โดยตรง) ต้องแน่ใจว่ากระแสไฟตรงกับความต้องการของ Adapter ของกล่องและแน่ใจว่ามีขั้วไฟตรงกัน

- การใช้ไฟภายนอกต้องปรับ Voltage ให้ถูกต้องตรงกับความต้องการของกล่องหรือเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์แต่ละรุ่น (เป็นอันตรายมากถ้า Voltage เกิน และขั้วไฟไม่ตรง กล่องหรือเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์จะเสียหายทันที)

#### 5. การเบิกจ่ายและส่งคืนเครื่องมือ (ส่วนกลาง)

การเบิกจ่ายและส่งคืนเครื่องมือเครื่องใช้ในการรังวัดและทำแผนที่ในการปฏิบัติงานสนาม (ส่วนกลาง)

1. การเบิกเครื่องมือเครื่องใช้ไปปฏิบัติงานสนาม ให้ผู้เบิกทำใบเบิก (ด.ท.ด. 2 ก.) พร้อมสำเนา เสนอผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น และส่งให้กองพัสดุล่วงหน้าอย่างน้อย 7 วัน ก่อนออกไปปฏิบัติงานสนาม

ในการเบิกเครื่องมือเครื่องใช้ตามวรรคแรก ให้ทำใบเบิกสิ่งของถาวรและไม่ถาวรแยกจากกันอย่างละ 1 ชุด พร้อมกับระบุวันที่จะขอรับเครื่องมือเครื่องใช้ลงในใบเบิก (ด.ท.ด. 2 ก.)

กรณีที่ผู้เบิกมอบหมายให้ผู้อื่นมารับแทน ให้ระบุชื่อและตำแหน่งของผู้มารับแทนไว้ในใบเบิก (ด.ท.ด. 2 ก.) ด้วย

2. เมื่อผู้เบิกเครื่องมือเครื่องใช้กลับจากการปฏิบัติงานรังวัดในสนามแล้วให้นำเครื่องมือเครื่องใช้ ส่งคืนภายในกำหนด 15 วัน นับตั้งแต่วันที่กลับมาปฏิบัติหน้าที่ในหน่วยงานต้นสังกัด และห้ามมิให้ผู้อื่นยืมไปใช้งานต่อโดยเด็ดขาด

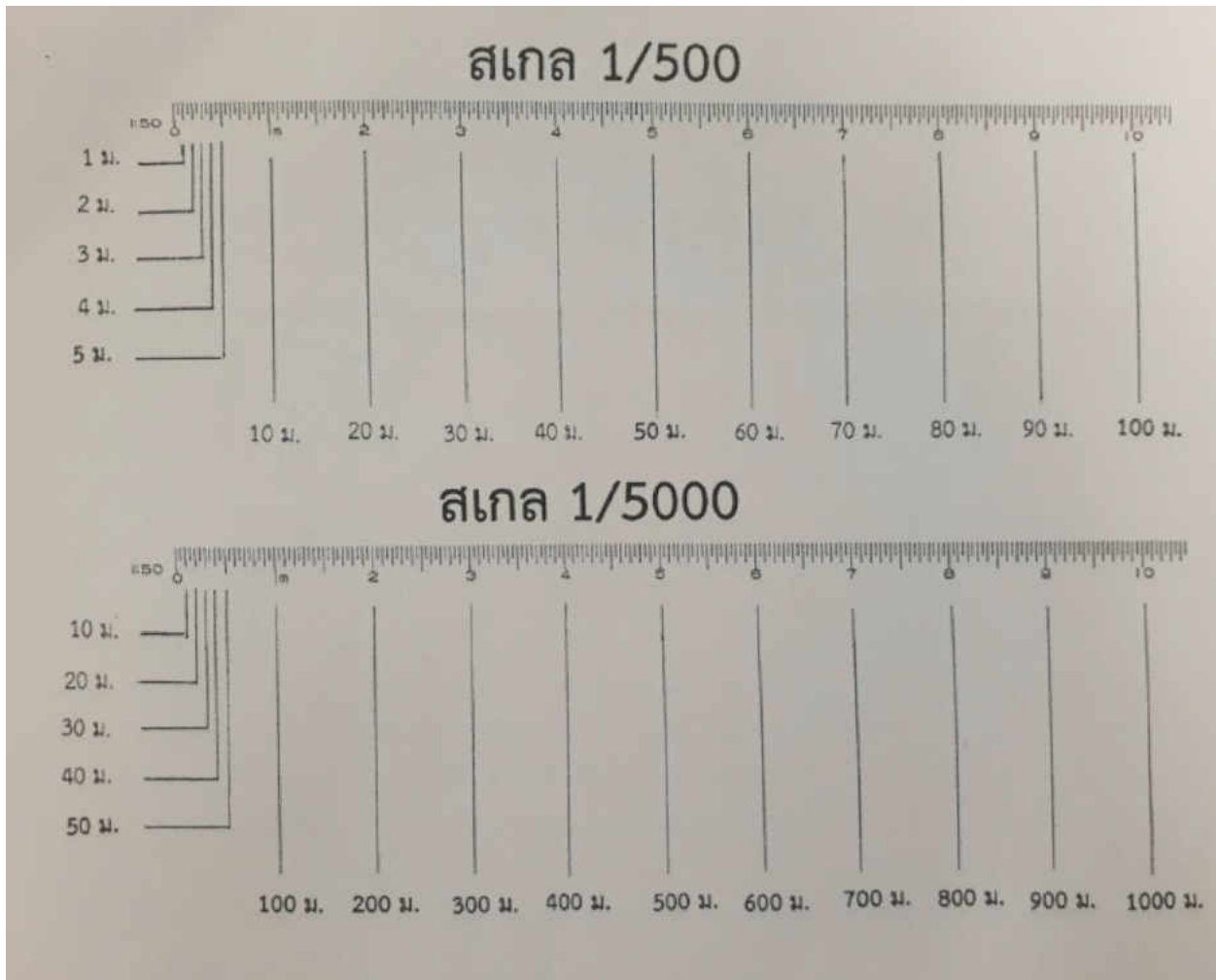
3. การใช้และการดูแลบำรุงรักษาเครื่องมือเครื่องใช้ ให้ใช้อย่างถูกต้องวิธีตามคู่มือการใช้งานของเครื่องมือเครื่องใช้ชนิดนั้น ๆ อย่างเคร่งครัด กรณีเกิดการชำรุดในระหว่างปฏิบัติงานในสนามให้ส่งกองพัสดุเป็นผู้ทำการตรวจสอบเท่านั้น หากพบว่าการชำรุดของเครื่องมือเครื่องใช้ นอกเหนือจากการใช้งานตามปกติ หรือเพราะความประมาทเลินเล่อ ผู้เบิกต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการซ่อมให้อยู่ในสภาพเดิม (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเบิกจ่ายและส่งคืนเครื่องมือเครื่องใช้ในการรังวัดและทำแผนที่ในการปฏิบัติงานสนาม พ.ศ. 2540 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2540)

## หมวดที่ 14 เบ็ดเตล็ด

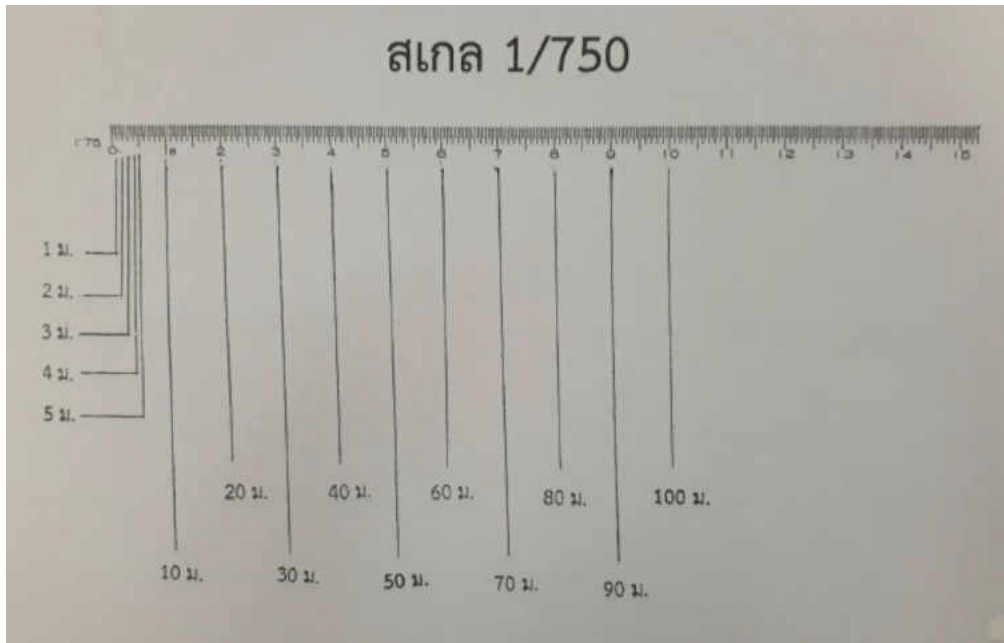
### 1. การอ่านค่าระยะในไม้สเกล

จำเป็นต้องรู้ค่าจากการอ่านค่าระยะในไม้สเกล เพื่อการจับระยะในรูปแผนที่โฉนดที่ดิน น.ส. 3 ก หรือในระวางแผนที่ เพื่อใช้ประกอบในการรังวัดตรวจสอบรูปแปลงที่ดิน

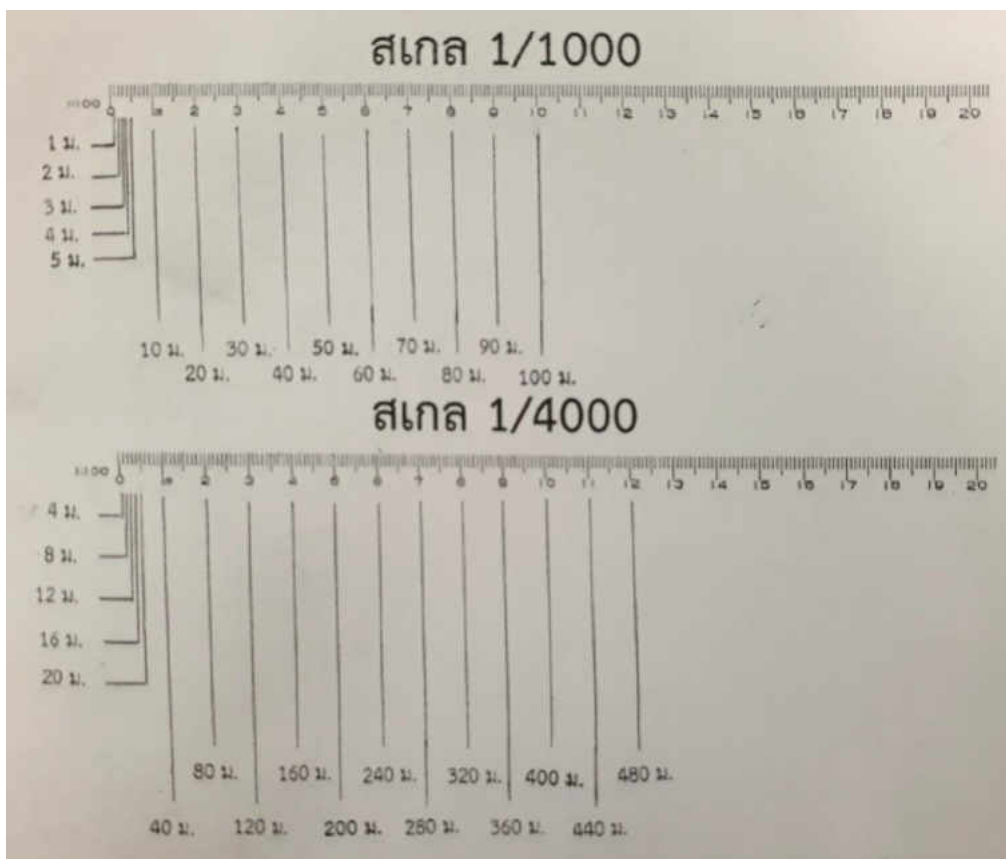
วิธีการอ่านค่าระยะในไม้สเกล แต่ละมาตราส่วน ตามตัวอย่าง ดังนี้



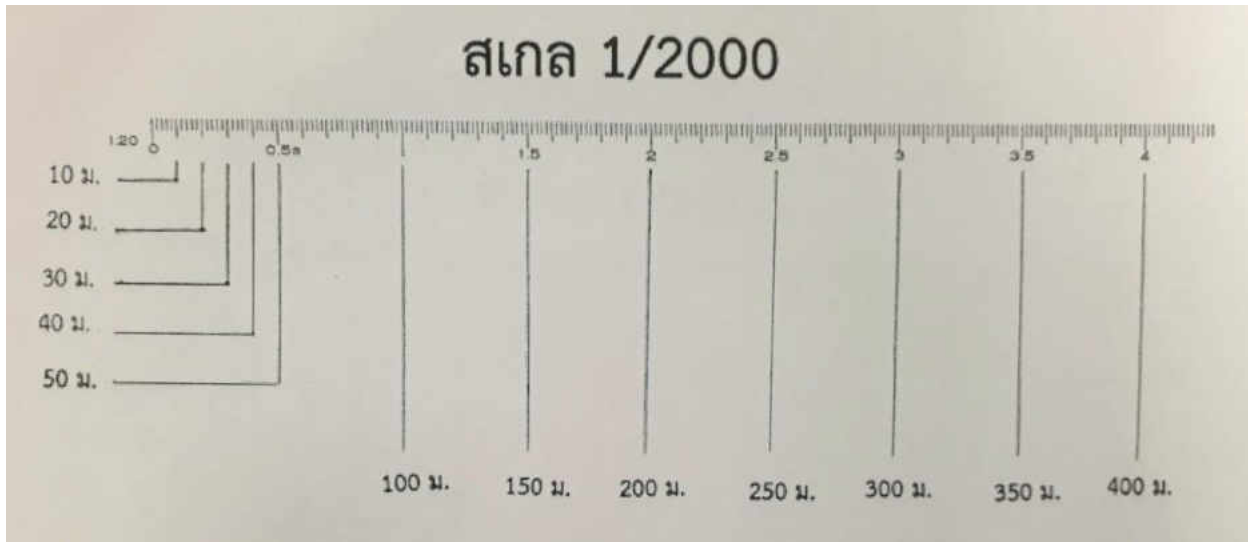
สเกลมาตราส่วน 1/500 และ 1/5000



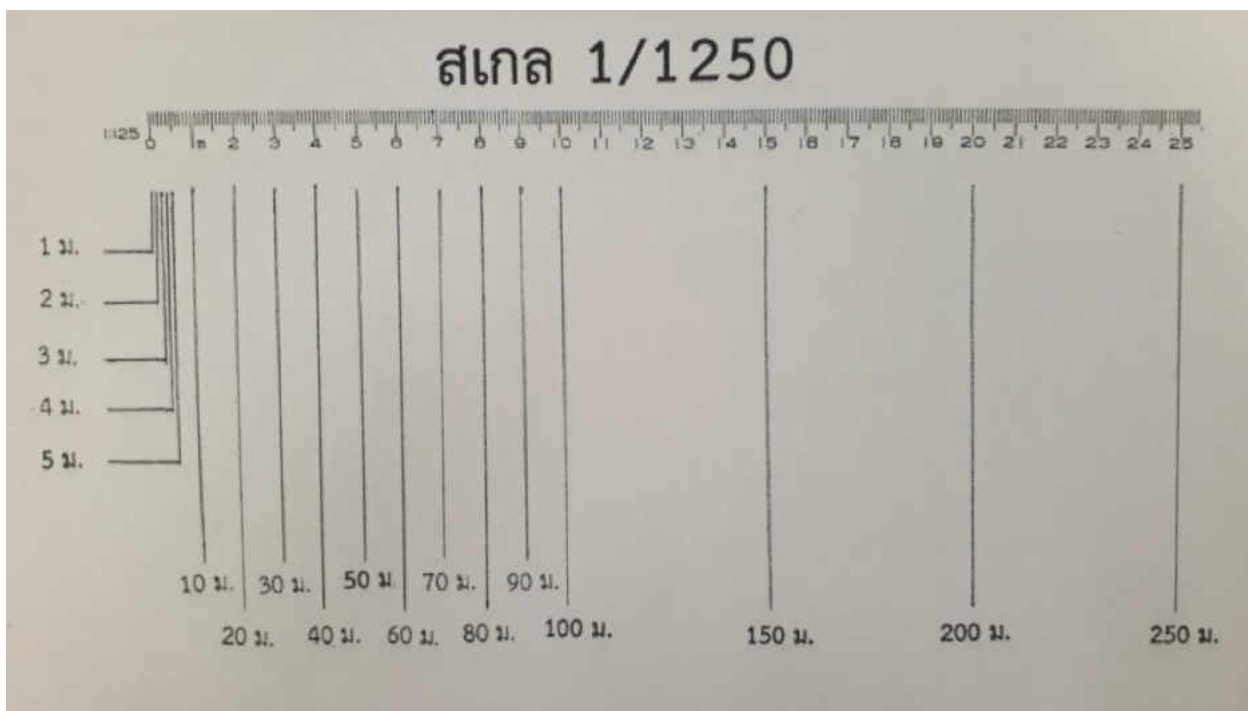
สเกลมาตราส่วน 1/750



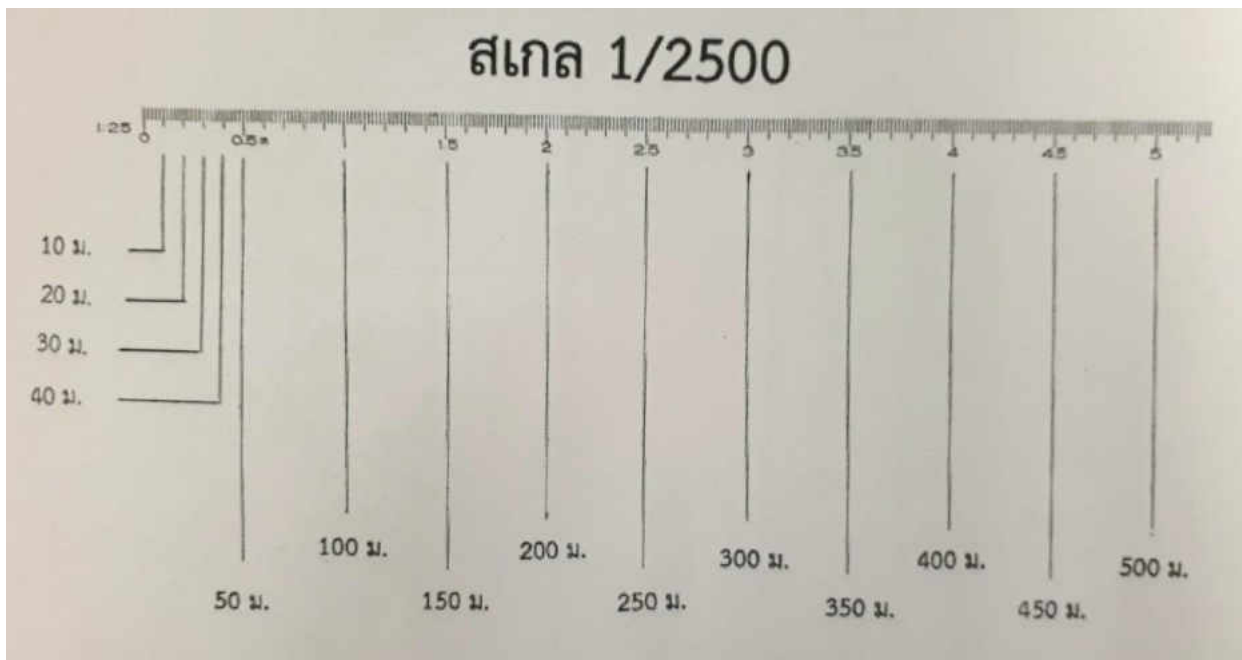
สเกลมาตราส่วน 1/1000 และ 1/4000



สเกลมาตราส่วน 1/2000



สเกลมาตราส่วน 1/1250



สเกลมาตราส่วน 1/2500

ระยะในรูปแผนที่ (เซนติเมตร) คูณ มาตราส่วนรูปแผนที่ ทหารด้วย 100 = ระยะในที่ดินจริง

$$1 \text{ เซนติเมตร} * 4000 / 100 = 40 \text{ เมตร}$$

$$1 \text{ เซนติเมตร} * 2000 / 100 = 20 \text{ เมตร}$$

$$1 \text{ เซนติเมตร} * 1000 / 100 = 10 \text{ เมตร}$$

$$1 \text{ เซนติเมตร} * 500 / 100 = 5 \text{ เมตร}$$

$$1 \text{ เซนติเมตร} * 250 / 100 = 2.50 \text{ เมตร}$$

ในกรณีที่ไม่มีไม้สเกล มีแต่ไม้บรรทัดธรรมดาที่มีหน่วยวัดระยะเป็นเซนติเมตร ก็ใช้สูตรข้างต้นทำการคำนวณแปลงค่าระยะในรูปแผนที่เป็นระยะในที่ดินจริงได้เช่นกัน

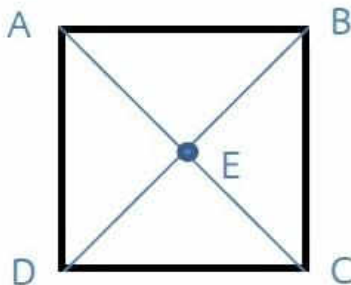
## 2. การย่อและขยายแผนที่

หมายถึง การย่อหรือขยายรูปแผนที่จากมาตราส่วนใหญ่เป็นมาตราส่วนเล็ก หรือจากมาตราส่วนเล็กเป็นมาตราส่วนใหญ่ การย่อรูปแผนที่เพื่อให้รูปแผนที่ที่เล็กลงกว่าเดิม มีความเหมาะสมกับแบบพิมพ์ โฉนดที่ดินหรือแบบพิมพ์ที่ใช้ในการลงที่หมายแผนที่ ส่วนการขยายรูปแผนที่ก็เพื่อให้รูปแผนที่ใหญ่ขึ้นกว่าเดิม และจะกระทำในกรณีที่มาตราส่วนของรูปแผนที่เดิมไม่เหมาะสมกับรูปแผนที่ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินซึ่งต้องเพิ่มเติมรายละเอียดในรูปแผนที่ และอาจเกิดความผิดพลาดในการอ่านรายละเอียดจากรูปแผนที่ได้ จึงต้องทำการขยายรูปแผนที่เพื่อให้เห็นรายละเอียดของรูปแผนที่ได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

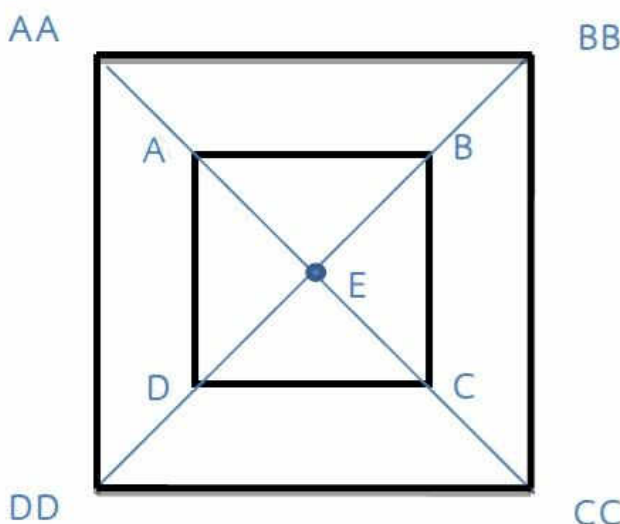
กรมที่ดินใช้ระวางแผนที่มาตราส่วน 1/4000 เป็นหลัก การย่อหรือขยายรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินจึงควรย่อหรือขยายรูปแผนที่ให้รูปแผนที่ที่มีมาตราส่วน 1/8000, 1/4000, 1/2000, 1/1000, 1/500, 1/250 หรือ 1/125 เพื่อให้สัมพันธ์กันกับรูปแผนที่ในระวางของกรมที่ดิน

## 2.1 การขยายรูปแผนที่

สมมุติว่ามีรูปแผนที่สี่เหลี่ยมมุมฉาก มาตรฐาน  $1/4000$  แต่ต้องการขยายรูปแผนที่เพื่อให้ได้มาตรฐาน  $1/2000$



รูปที่ 1 รูปแผนที่มาตรฐาน  $1/4000$  โดยกำหนดมุมเป็นอักษร A , B , C และ D



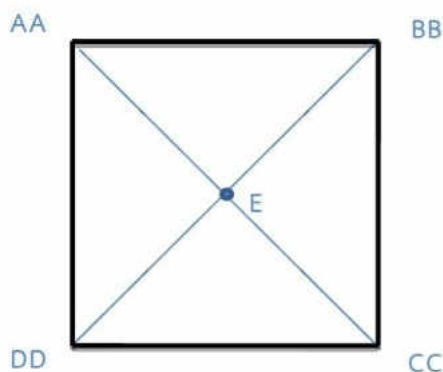
รูปที่ 2 ขยายรูปแผนที่เป็นมาตรฐาน  $1/2000$

### วิธีดำเนินการขยายรูปแผนที่

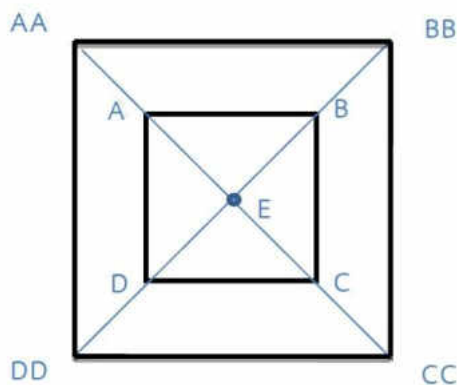
1. กำหนดจุดตัดของเส้นทแยงมุมภายในรูปแผนที่ โดยสมมุติให้เป็นจุด E (ตามรูปที่ 1)
  2. ลากเส้นจากจุด E ผ่านมุมจุด A แล้ววัดระยะจากจุด E - A ได้ระยะ 2 เซนติเมตร ให้ลากเส้นตรงต่อจากเส้น E - A ออกไปเท่ากับระยะ E - A จะได้ระยะ E - AA เท่ากับ 4 เซนติเมตร หรือ 2 เท่าของระยะ E - A
  3. ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ 2. ทุกมุมเขตที่ดิน
  4. เมื่อได้จุดมุมเขตของจุดขยายทุกจุดแล้วให้ลากเส้นรอบแปลงขยาย คือ จากจุด AA ไปจุด BB, จุด BB ไปจุด CC, จุด CC ไปจุด DD และ จุด DD ไปจุด AA จะได้รูปแผนที่มาตรฐาน  $1/2000$
- กรณีรูปแผนที่มาตรฐาน  $1/4000$  แต่ต้องการขยายรูปแผนที่ให้ได้มาตรฐาน  $1/1000$  ให้นำส่วนของมาตรฐานรูปแผนที่เดิม หาด้วยส่วนของมาตรฐานรูปแผนที่ที่ต้องการขยาย แล้วนำผลลัพธ์ คือ 4 (ขยายใหญ่ 4 เท่า) ไปคูณกับระยะ E - A , E - B , E - C และ E - D นำค่าที่ได้ไปดำเนินการตามข้อ 2. - 4

## 2.2 การย่อรูปแผนที่

สมมติว่ามีรูปแผนที่ที่สี่เหลี่ยมมุมฉาก มาตรฐาน 1/2000 แต่ต้องการย่อรูปแผนที่ เพื่อให้ได้มาตรฐาน 1/4000



รูปที่ 3 รูปแผนที่มาตรฐาน 1/2000 โดยกำหนดมุมเป็นอักษร AA , BB , CC และ DD



รูปที่ 4 ย่อรูปแผนที่เป็นมาตรฐาน 1/4000

### วิธีดำเนินการย่อรูปแผนที่

- กำหนดจุดตัดของเส้นทแยงมุมภายในรูปแผนที่ โดยสมมติให้เป็นจุด E (ตามรูปที่ 3)
- ลากเส้นจากจุด E ผ่านมุมจุด AA แล้ววัดระยะจากจุด E - AA ได้ระยะ 2 เซนติเมตร ให้เอาระยะที่วัดได้ (2 เซนติเมตร) หาร 2 แล้วนำระยะที่ได้จากผลลัพธ์ คือ 1 เซนติเมตร วัดเริ่มต้นจากจุด E ออกไป ตามแนวเส้น E - AA เป็นระยะ 1 เซนติเมตร จะได้จุด A ซึ่งระยะ EA จะเท่ากับ 1 เซนติเมตร หรือเท่ากับครึ่งหนึ่งของระยะ E - AA นั้นเอง
- ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ 1. ทุกมุมเขตที่ดิน
- เมื่อได้จุดมุมเขตของจุดขยายทุกจุดแล้วให้ลากเส้นรอบแปลงขยาย คือ จากจุด A ไปจุด B, จุด B ไปจุด C, จุด C ไปจุด D และ จุด D ไปจุด A จะได้รูปแผนที่มาตรฐาน 1/4000

กรณีรูปแผนที่มาตรฐาน 1/2000 แต่ต้องการย่อรูปแผนที่ให้ได้มาตรฐาน 1/8000 ให้นำส่วนของมาตรฐานรูปแผนที่ที่ต้องการขยาย หารด้วยส่วนของมาตรฐานรูปแผนที่เดิม แล้วนำผลลัพธ์ คือ 4 (ย่อเล็กลง 4 เท่า) ไปหารกับระยะ E - AA, E - BB, E - CC และ E - DD นำค่าที่ได้ไปดำเนินการตามข้อ 2. - 4.

ในกรณีที่ต้องทำการย่อหรือขยายรูปแผนที่ให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ขอ หรือเพื่อส่งศาลประกอบการพิจารณาคดี มีวิธีการปฏิบัติ ดังนี้

(1) การย่อหรือขยายรูปแผนที่อย่างเท่าซึ่งไม่มีระยะเส้นรังวัดหรือค่าพิกัดฉาก ให้แนะนำทำการรังวัดสอบเขตก่อน ถ้าผู้ขอยืนยันจะให้ทำการย่อหรือขยาย โดยไม่ขอรังวัดสอบเขตให้บันทึกไว้ในเอกสารที่ย่อหรือขยายรูปแผนที่

(2) การย่อหรือขยายรูปแผนที่รังวัดใหม่ ซึ่งมีระยะเส้นรังวัดหรือค่าพิกัดฉากที่สามารถจะนำมาขึ้นรูปแผนที่ใหม่ได้ ให้ทำการย่อหรือขยายโดยเส้นรังวัดหรือพิกัดฉาก (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 7/2515 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2515 และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 740/2523 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2523 เรื่อง การเขียน การย่อ การขยาย และการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. 4 ง.)

### 3. การตรวจหรือคัดหลักฐานแผนที่ ให้ปฏิบัติดังนี้

3.1 แผนที่เกี่ยวกับหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินทุกประเภท เช่น ระวังแผนที่ ต้นร่างแผนที่ หรือแผนที่ประกอบเรื่อง ตลอดจนหลักฐานต่าง ๆ ของแผนที่ ผู้ขออาจตรวจแผนที่ โดยใช้ไม้บรรทัดจับระยะในรูปแผนที่ได้ แต่จะใช้กระดาษทาบแผนที่ทำนองจำลองรูปโดยวิธีใด ๆ ไม่ได้ เว้นแต่การถ่ายภาพ ถ้าผู้ขอต้องการจะได้รูปจำลองแผนที่นั้น จะต้องขอให้เจ้าหน้าที่คัดหรือจำลองให้ โดยเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ข้อ 2 (6))

3.2 การขอตรวจต้นร่างแผนที่ซึ่งมีระยะการรังวัดหรือรายการรังวัด (ร.ว. 67) หรือการคำนวณต่าง ๆ ผู้ขอจะจดทะเบียนหรือตัวเลขในการคำนวณไปก็ได้ (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 6/2501 ลงวันที่ 7 เมษายน 2501 เรื่อง ขอตรวจหลักฐานและให้ทำกิจการบางอย่างที่เกี่ยวข้องกับแผนที่)

### 4. การเขียนแผนที่ประกอบสัญญาเช่า

หมายถึง แผนที่ประกอบสัญญาเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วน ที่คู่สัญญาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

4.1 ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้ถ้อยคำและชี้แผนที่แสดงส่วนที่ให้เช่าว่าที่ดินจะให้เช่าอยู่ตอนใดของโฉนดที่ดินและมีเนื้อที่ประมาณเท่าใด

4.2 ให้เจ้าหน้าที่จำลองแผนที่ในโฉนดที่ดินด้วยกระดาษจำลองแผนที่ (ร.ว. 9) และหมายชี้แสดงส่วนที่ให้เช่า พร้อมกับคำนวณเนื้อที่ประมาณโดยวิธีมาตราส่วน (ปฏิบัติทำนองเดียวกับแผนที่ประกอบเรื่องแบ่งแยก ต่างกันที่ไม่ต้องไปทำการรังวัดเพียงแต่แบ่งแยกในแผนที่)

4.3 แผนที่ประกอบสัญญาเช่าให้จำลองขึ้น 4 ฉบับ สำหรับมอบให้คู่สัญญาฝ่ายละ 1 ฉบับ เก็บไว้ในสารบบ 1 ฉบับ และส่งกรมที่ดินพร้อมกับเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม 1 ฉบับ

4.4 ค่าธรรมเนียมในการจำลองแผนที่กับคำนวณเนื้อที่ ให้เรียกตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)

### 5. การขีดเขตแบ่งแยกในโฉนดที่ดิน

หมายถึง การขีดเขตแบ่งแยกที่ในโฉนดที่ดินที่ได้รังวัดใหม่แล้ว ให้ใช้แผนที่ประกอบเรื่องแบ่งแยกปรลงบนแผนที่ในโฉนดที่ดินทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดิน แล้ววงกลมหลักเขตที่ดิน ขีดเส้นเขต หมายชี้แปลงแบ่งแยก และเขียนเลขที่ดินและเลขที่ดินข้างเคียงตามแผนที่ที่ประกอบเรื่อง (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2528 ลงวันที่ 13 สิงหาคม 2528)

## 6. การปิดผนึกรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

หมายถึง การนำใบแก้ไขรูปแผนที่ หรือเพื่อใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจำลองจากรูปแผนที่รังวัดใหม่ปิดทับรูปแผนที่เดิมในโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติดังนี้

6.1 แผนที่ในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ให้ใช้กาวทาหาบด้านขวามือของรูปแผนที่ (อย่าทับรูปแผนที่เดิม) แล้วนำใบแก้ไขรูปแผนที่ปิดทับเพื่อให้เปิดดูรูปแผนที่เดิมได้ และให้ขีดฆ่าแผนที่เดิมในโฉนดที่ดินด้วยหมึกสีแดง พร้อมกับลงชื่อ วันเดือนปี ผู้ขีดฆ่า กำกับไว้ด้วย

6.2 แผนที่ในโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน ให้ทากาวแล้วนำใบแก้ไขรูปแผนที่ปิดทับให้สนิท

## 7. การต่อรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบ น.ส. 4 จ.

7.1 โดยที่แบบพิมพ์โฉนดที่ดินอย่างใหม่ (น.ส. 4 จ.) มีที่สำหรับเขียนแผนที่น้อย ที่ดินแปลงซึ่งมีรูปแผนที่ขนาดใหญ่จึงไม่อาจเขียนลงในโฉนดที่ดินได้ ก็ให้ย่อลงตามความเหมาะสมและในกรณีกลับกันรูปแผนที่ที่จะนำลงในโฉนดแบบใหม่มีขนาดเล็กมาก ก็ให้ขยายเป็นมาตราส่วนใหญ่ขึ้น ฉะนั้นในที่สำหรับเขียนแผนที่ในโฉนดที่ดินจึงได้เขียนมาตราส่วนไว้ 2 อย่าง คือ มาตราส่วนในระวางแผนที่และมาตราส่วนรูปแผนที่ของโฉนดที่ดินแปลงนั้น

7.2 เมื่อที่ดินแปลงนั้นมีการรังวัดแบ่งแยกมากแปลง หรือช่างรังวัดขึ้นรูปแผนที่ต้นร่างให้เป็นมาตราส่วนใหญ่ขึ้น ไม่สามารถจะลงที่หมายรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิมได้ ให้ใช้รูปแผนที่มาตราส่วนเดียวกับแผนที่ต้นร่างก๊าดติดไว้หลังโฉนดโดยใช้ใบต่อ หากรูปแผนที่ตามต้นร่างใหญ่กว่าใบต่อให้ย่อรูปแผนที่ทั้งแปลงคงและแปลงแยกกลางตามมาตราส่วนให้พอเหมาะสมกับขนาดของใบต่อ หากย่อรูปแผนที่ทั้งแปลงคงและแปลงแยกกลางตามมาตราส่วนให้พอเหมาะสมกับขนาดของใบต่อไม่พอ หรือเขียนลงได้แต่ก็ไม่ชัดเจนหรือเลอะเลือน ให้เขียนแต่แปลงคงเหลือของที่ดินแปลงนั้นแต่เพียงแปลงเดียวโดยย่อมาตราส่วนตามความเหมาะสม ส่วนการที่จะทราบที่ดินแปลงนั้นแบ่งออกไปกี่แปลงหรือแปลงใดเป็นแปลงแยก 1 หรือ 2 ให้ดูได้จากรูปแผนที่ประกอบการทำนิติกรรม ซึ่งเก็บไว้ในสารบบและรายการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือนั้น

7.3 สำหรับแปลงคงเหลือ หากมีการรังวัดแบ่งแยกครั้งต่อไป ถ้าสามารถหมายสีกันเขตได้ ก็ให้หมายสีกันเขตลงในรูปแผนที่เดิม หากมีการรังวัดแบ่งแยกแปลงคงเหลือนั้นมากแปลงและต้องขยายแผนที่ให้ชัดเจนขึ้น ก็ให้เขียนลงในใบต่อเป็นต่อที่ 2 และ 3 ก๊าดติดกับโฉนดที่ดินต่อ ๆ กันไป

7.4 เลขระวาง เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และจำนวนเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ใช้เลขไทย ส่วนเลขหลักเขตให้ใช้เลขอารบิก เว้นแต่เลขระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ให้เขียนด้วยเลขอารบิก

7.5 กรณีมีการขยายรูปแผนที่เป็นมาตราส่วนขนาดใหญ่ตามข้อ 2 แล้ว หรือกรณีมีการใช้ใบต่อรูปแผนที่ และนำไปก๊าดติดไว้ด้านหลังโฉนดที่ดินแบบ น.ส. 4 ง. หรือ น.ส. 4 จ. แล้ว ให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงในรูปแผนที่โฉนดที่ดินเดิมว่า “ที่ดินแปลงนี้ใช้รูปแผนที่ใบต่อ” โดยไม่ต้องขีดฆ่ารูปแผนที่เดิมแต่อย่างใด

7.6 ในกรณีใช้ใบแทนโฉนดที่ดินตามแบบ น.ส. 4 ง. หรือ น.ส. 4 จ. ถ้ารูปแผนที่ในโฉนดที่ดินมีขนาดใหญ่มากหรือเล็กเกินไป ไม่สามารถจะจำลองในใบแทนโฉนดที่ดิน ให้ดำเนินการตามข้อ 1 ถ้าไม่สามารถย่อมาตราส่วนให้เล็กลงได้ ก็ให้จัดทำใบต่อสำหรับจำลองแผนที่เพิ่มขึ้นและให้หมายเหตุไว้ในช่องจำลองแผนที่ด้านหน้าของโฉนดที่ดินว่า “รูปแผนที่อยู่ด้านหลัง” ด้วยหมึกสีแดงให้นำมาตราส่วนในระวางแผนที่มาลงไว้ในช่อง “มาตราส่วนในระวางโฉนดที่ดินด้วย” (คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 7/2515 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2515 และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 740/2523 ลงวันที่ 25 มิถุนายน 2523 เรื่อง การเขียน การย่อ การขยายและการแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินแบบใหม่ (น.ส. 4 ง))

7.7 กรณีเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์แล้ว ไม่สามารถกันเขตในโฉนดที่ดินในระบบสารสนเทศ ให้จัดสร้างรูปแบบที่ใบต่อ เพื่อใช้ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์

## 8. การเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน

การเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ใช้หมึกสีดำ โดยมีรายละเอียดดังนี้

8.1 วงหมุดหลักเขตที่ดินให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 2 มิลลิเมตร และให้ขีดเส้นแสดงแนวเขตจากหลักเขตถึงหลักเขต

8.2 หลักเขตที่ดิน ให้เขียนอักษรประจำหลักและเลขประจำหลักเขต สำหรับเลขประจำหลักเขตให้เขียนด้วยเลขอารบิก

8.3 เขียนเลขที่ดินภายในแปลง และเลขที่ดินข้างเคียงทั้งสี่ทิศด้วยเลขไทย

8.4 เครื่องหมายแสดงทิศเหนือ ให้มีขนาดและแบบที่กำหนดไว้ในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0613/ว11766 ลงวันที่ 17 พฤษภาคม 2516 เรื่องการเขียนเครื่องหมายเข็มทิศลงในแผนที่ โดยให้แนวเข็มทิศเหนือ-ใต้ ขนานกับขอบกระดาษด้านซ้ายมือเสมอ

8.5 ให้ขีดเขตแยกของแปลงข้างเคียงยาวไม่เกิน 1 เซนติเมตร

8.6 การเขียนมาตราส่วนในโฉนดที่ดิน ให้ปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 7/2515 ลงวันที่ 26 มิถุนายน 2515

รูปแผนที่ในโฉนดที่ดินไม่ต้องหมายสีแดงรอบเขตภายในแปลง กรณีพิมพ์รูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน และปรากฏรูปที่ดินหลายแปลง ให้หมายสีแดงภายในรูปที่ดินแปลงนั้น

กรณีที่มีการรังวัดแบ่งแยก ถ้ารูปแผนที่ในโฉนดที่ดินไม่ได้หมายสีแดงให้หมายสีแดงโดยรอบภายในแปลงก่อน แล้วจึงหมายสีเขียวโดยรอบภายในแปลงแยก หากแปลงแยกด้านใดมีการหมายสีแดงภายในไว้แล้ว ให้หมายสีเขียวไว้ด้านนอกแทน (ปัจจุบันได้ยกเลิกการจัดทำแผนที่รูปพ่วงตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2566)

## 9. คำสั่งให้กีด ท.ด. 80, ท.ด. 80 ก และ ท.ด. 80 ข

การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ถ้ารูปแผนที่ที่ทำการรังวัดทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่เกินเกณฑ์เฉลี่ย ให้สอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง หากปรากฏว่ามีได้เป็นการสมยอมกันและไม่มีหลักฐานอื่นที่จะปูเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ก็ให้ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ แล้วรายงานเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. 80) กีดติดโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นๆ ไว้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินขอสอบเขตให้ถูกต้องเสียก่อน เว้นแต่ที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นมีการรังวัดใหม่และต่อเขตได้ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527 ข้อ 15.2 )

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบได้ว่าทับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง หรือเมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวางแผนที่ตามหลักวิชาแล้ว ทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ตาม ม.69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรืออธิบดีสั่งแก้ไขรูปแผนที่ตาม ม.61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. 80 ก) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยรูปแผนที่ในโฉนดแตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่ฯ พ.ศ. 2525)

กรณีผลการรังวัดได้รูปแผนที่หรือเนื้อที่แตกต่างจากเดิม ยกเว้นกรณีคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากผู้ขอมีความประสงค์จะยกเลิกเรื่อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงผลการรังวัดนั้น หากผู้ขอยืนยันที่จะยกเลิกเรื่อง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานพร้อมกับกลับคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ด. 80 ข) ติดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และบันทึกคำสั่งให้สอบเขต (ท.ด. 80 ข) ไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและการจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2565 ข้อ 9.3)

#### 10. ร.ว.ม. ปราบกฏติด / ร.ว.ม. ปราบกฏเป็น

กรณีที่ดินข้างเคียงมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เช่น ข้างเคียงตามแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม บอกรหัสที่ดินแปลงนั้น ๆ รังวัดใหม่ปรากฏติดคลองชลประทาน หรือติดถนน คู ลำราง ลำกระโดง อันเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว กรณีนี้ให้เขียนไว้ด้านหน้าด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ปรากฏติด...” (ที่ 1/24 (พ.ศ. 2462) ข้อ 4)

กรณีที่ดินข้างเคียงตามแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม มีการเปลี่ยนแปลงไป เช่น เดิมติดที่ป่า ที่ว่างเปล่า หรือเลขที่ดิน แต่รังวัดใหม่ปรากฏเป็นที่มีการครอบครอง หรือที่สาธารณประโยชน์ เป็นต้น หรือเปลี่ยนชื่อใหม่ เช่น ในโฉนดที่ดินเดิมติดทางกระบือ หรือถนนกรุงเทพฯ – สมุทรปราการ รังวัดใหม่เปลี่ยนชื่อเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือถนนสุขุมวิท เป็นต้น กรณีนี้ให้เขียนไว้ด้านหน้าด้วยหมึกสีแดงว่า “รังวัดใหม่ปรากฏเป็น...” (ที่ 1 /24 (พ.ศ.2462) คำตัดเตือนเรื่องลงที่หมาย ลงวันที่ 1 ต.ค. 2462)

#### 11. รายการประกอบแบบมาตรฐานหลักเขตที่ดิน

หลักเขตที่ดินของกรมที่ดิน ถือเป็นเอกสารทางราชการ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 1 (8) รูปแบบหลักเขตที่ดินในปัจจุบัน มี 2 แบบ คือ หลักเขตโลหะ (ข.ท.ด.) และหลักเขตคอนกรีต เป็นไปตามรูปแบบที่กรมที่ดินกำหนดไว้ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ. 2527 และ พ.ศ. 2530 (ฉบับที่ 2) และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 03795 ลงวันที่ 14 ก.พ. 2544 เรื่องรูปแบบหลักเขตที่ดิน (แบบใหม่)

หลักเขตคอนกรีต คือหลักเขตชนิดคอนกรีตเสริมเหล็ก มีลักษณะรูปทรงกระบอกยาว 30 ซม. มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 8 ซม. มีจุดศูนย์กลางหลักเป็นหมายเขตที่ดิน เหนือจุดศูนย์กลางมีอักษรไทยกำกับ ใต้จุดศูนย์กลางมีหมายเลขประจำหลักเขต ซึ่งจะกำหนดจำนวนไว้ 4 ตำแหน่ง (เลขอารบิก) รวมอยู่ภายในวงกลมที่มีเส้นผ่าศูนย์กลาง 4 ซม. มีคำว่า “หลักเขตที่ดิน” อยู่เหนือรูปวงกลม และมีอักษรย่อชื่อจังหวัดอยู่ใต้วงกลม โดยเขียนไว้เป็นแนวโค้งวงกลมนอกมีเส้นผ่าศูนย์กลาง 7 ซม.

เลขประจำหลักเขตที่ดิน กำหนดไว้ดังนี้

หมายเลขประจำหลักเขตที่ดิน เริ่มต้นจาก 1ก-0001 ถึง 1ก-9999 แล้วขึ้นใหม่เป็น

2ก-0001	ถึง 2ก-9999	เรื่อยไปจนถึง
.....	ถึง 9ก-9999	แล้วขึ้นใหม่เป็น
1ข-0001	ถึง 1ข-9999	แล้วขึ้นใหม่เป็น
2ข-0001	ถึง 2ข-9999	เรื่อยไปจนถึง
.....	ถึง 9ข-9999	แล้วขึ้นใหม่เป็น

1ค-0001 ไปเรื่อย ๆ ตามลำดับอักษร จนครบตัวอักษร 42 ตัว (ยกเว้นอักษร ข และ ค)

สุดท้ายที่ 9ฮ-9999

### การจัดทำ

ผู้รับจ้างจะต้องทำการหล่อ “หลักเขตที่ดิน” โดยจะต้องทำแม่แบบเพื่อจะหล่อแท่งคอนกรีตให้มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 8 ซม. ความยาว 30 ซม. และใส่เหล็กเสริมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 6 มม. เป็นแกนกลาง เพื่อยึดเนื้อคอนกรีตพร้อมทั้งประทับแม่แบบตัวหนังสือลงบนหัวคอนกรีตโดยให้ใช้อัตราส่วนผสมคอนกรีต 1 : 2 : 4 โดยปริมาตร 1 ลูกบาศก์เมตร ซีเมนต์ที่ใช้จะต้องเป็นประเภท Silica Cement คือ ทรายละเอียด ทรายหยาบ หรือทรายกรวดอินทรีย์ เป็นต้น

### ตารางแสดงอัตราส่วนผสมคอนกรีต

อัตราส่วนผสมคอนกรีต โดยปริมาตร	จำนวนวัสดุที่ใช้ ต่อ 1 ลูกบาศก์เมตร		
	ซีเมนต์/กก.	ทราย/ ม. <sup>3</sup>	หินเหล็ก/ม. <sup>3</sup>
1 : 2 : 4	320	0.46	1.91

#### 1. ปูนซีเมนต์

1.1 ซีเมนต์ที่จะใช้จะต้องเป็นประเภท Silica Cement เช่น ทรายละเอียด, ทรายหยาบ หรือ ทรายกรวดอินทรีย์

1.2 ต้องเป็นปูนซีเมนต์บรรจุถุงเรียบร้อย หรือเป็นปูนที่เก็บไว้ในภาชนะบรรจุบริษัทผู้ผลิต

1.3 ปูนซีเมนต์บรรจุถุง จะต้องเก็บไว้ในที่ยกพื้นสูงกว่าพื้นดินอย่างน้อย 30 ซม. ในโรงเก็บที่มี หลังคาคลุม มีฝากันน้ำฝนได้ดี

1.4 ห้ามใช้ปูนซีเมนต์ เสื่อมคุณภาพ โดนความชื้นแข็งตัวจับกันเป็นก้อนแล้ว หรือโดยเหตุอื่น

1.5 ห้ามใช้ปูนซีเมนต์ต่างประเภทผสมคอนกรีตปนกัน หรือเทติดต่อกันในขณะที่ส่วนที่เทไว้ก่อน ซึ่งใช้ปูนซีเมนต์ต่างประเภทกันยังไม่แข็งตัว

#### 2. ทราย

ต้องเป็นประเภททรายน้ำจืดที่หยาบ คม แข็งแกร่ง และสะอาด ปราศจากวัสดุอื่นเจือปน เช่น เปลือกหอย ดิน ตะไคร่น้ำ

#### 3. หิน

3.1 หินใช้หินเกล็ด และต้องแข็งแรงเหนียวไม่ผุ และสะอาดปราศจากวัสดุอื่นเจือปน

3.2 ก่อนจะนำไปผสมคอนกรีต ต้องล้างน้ำให้ปราศจากสิ่งสกปรกก่อนใช้เสมอ

#### 4. น้ำ

4.1 น้ำที่ผสมคอนกรีตจะต้องเป็นน้ำจืดปราศจากน้ำมัน, กรด, ด่าง, เกลือ และสารอินทรีย์ต่าง ๆ ใช้ดื่มได้

4.2 การผสมคอนกรีต ควรใส่น้ำปริมาณน้อยที่สุด เพียงเพื่อให้คอนกรีตมีความชื้นพอเหมาะไม่เหลวเกินไป

#### 5. แบบหล่อคอนกรีต

แบบสำหรับหล่อคอนกรีต “หลักเขตที่ดิน” เป็นส่วนประกอบที่สำคัญอีกสิ่งหนึ่งของงานคอนกรีต ใช้เป็นโครงสร้างชั่วคราวสำหรับรับน้ำหนักคอนกรีตที่ไม่ยังแข็งตัวและให้มีรูปร่างตามที่ต้องการภายในแบบให้ทาน้ำมันป้องกันการเกาะจับของเนื้อคอนกรีตกับแบบ

#### 6. การบ่มคอนกรีต

การบ่มคอนกรีต “หลักเขตที่ดิน” เมื่อถอดแบบแล้วให้ใช้ผ้ากระสอบป่านคลุม แล้วรดน้ำให้ชุ่มตลอดเวลา ประมาณ 3 วัน และต้องรดน้ำต่อไปอีกจนครบ 7 วัน

#### 7. เลขหมายประจำหลักเขตที่ดิน

จะกำหนดให้เป็นคราว ๆ ไป สำหรับการจัดจ้างแต่ละครั้ง

### 12. แบบพิมพ์เกี่ยวกับงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน

ให้ใช้แบบพิมพ์เกี่ยวกับงานรังวัดในสำนักงานที่ดินตามขนาด รูปแบบ และคำอธิบายแบบพิมพ์ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้แบบพิมพ์เกี่ยวกับงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2550 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2550 และรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ให้ใช้ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว26148 ลงวันที่ 9 กันยายน 2552

สำหรับงานที่รังวัดตั้งแต่วันที่ 7 มิถุนายน 2568 เป็นต้นไป ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการควบคุมและจัดเก็บหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2568 ข้อ 6 (1) กำหนดให้ช่างรังวัดจัดทำหลักฐานการรังวัดในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ และเสนอเรื่องเพื่อพิจารณาตามลำดับขั้นตอนในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องจัดทำเอกสารในรูปแบบกระดาษ