(สำเนา)

ด่วนที่สุด
ที่ มท ๐๔๑๖.๓/ว. ๑๘๘๔ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗

เรื่อง ขอออกโฉนดที่ดินหลายแปลงและขอแบ่งแยกระหว่างเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๙๐๓๙ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๑๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๐๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๒๘
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๙๓๖๐ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๒๙
๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗

ตามที่ กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินกรณีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐาน ส.ค. ๑ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเป็นจำนวนหลายแปลงในคราวเดียวกันไม่ได้ แม้จะขอรังวัดแบ่งแยกหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินก็มิให้กระทำเช่นเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามที่อ้างถึง ๒ และ ๓ ดังกล่าวไว้ เนื่องจากปัญหาโฉนดที่ดินค้างแจกมีเป็นจำนวนมาก เพราะเจ้าของที่ดินไม่มาดำเนินการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้เสร็จสิ้นไป ซึ่งปัญหานี้ กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติแก้ไขไว้แล้วตลอดมา และโดยที่ปัจจุบันรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้รับรองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน โดยบัญญัติถึงการใช้อำนาจขององค์กรของรัฐต้องคำนึงถึงศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ และเสรีภาพ โดยเฉพาะสิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ฉะนั้น การที่ราษฎรครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย เป็นสัดส่วนตามสิทธิของตนย่อมได้รับความคุ้มครองตามรัฐธรรมนูญในอันที่จะครอบครองโดยปกติสุข ใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์ของตน การที่รัฐจะจำกัดสิทธิของประชาชนที่รัฐธรรมนูญบัญญัติรองรับไว้

จะต้องมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยเฉพาะ ประกอบกับนโยบายของรัฐบาล ในการแก้ไขปัญหาความยากจนทั้งเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ราษฎร กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗ เกี่ยวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน โดยอาศัยหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) โฉนดตราจองหรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ดังนี้

๑. หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองคนเดียวหรือหลายคนต่อเนื่อง ประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน กระทำได้โดยให้บันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินทุกคนไว้ แล้วจัดสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้วทั้งหมดกี่แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๒. การออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นโฉนดที่ดิน ซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์คนเดียว มีความประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทำนองแบ่งแยกในนามเดิมให้กระทำได้ โดยสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานเดิม ให้ปรากฏว่าได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมด กี่แปลงเป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

๓. การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นโฉนดที่ดินมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองหรือผู้มีกรรมสิทธิ์หลายคนประสงค์จะออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกันโดยแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินต่างกัน ทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวม พร้อมกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้กระทำได้โดยให้บันทึก ผู้ทำการเดินสำรวจว่าจะต้องไปยื่นคำขอแบ่งแยก และจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ส่วนแยก แล้วแต่กรณี และให้ช่างผู้ทำการรังวัดจำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกให้ครบถ้วนตามระเบียบวิธีการ

๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ และเรื่องราวการแบ่งแยกตามข้อ ๓ แล้ว ให้ตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ทั้งนี้ การแบ่งแยก ๑ แปลง ให้นับเป็นจำนวนราย สำหรับการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบลและการดำเนินการตามข้อ ๑ ถึง ๓ จะต้องเป็นความประสงค์ของเจ้าของที่ดินโดยแท้จริง และต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บิดามีความประสงค์จะแบ่งที่ดินเพื่อโอนสิทธิครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บุตร เป็นต้น สำหรับกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันใดๆ ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงหรือรังวัดแบ่งแยกในกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๐
โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๕๙

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๔๗

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๗"

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกความในข้อ ๒๗.๑ และข้อ ๒๗.๓ แห่งระเบียบว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ ๒๗.๑ หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) แปลงเดียวมีชื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองต่อเนื่องคนเดียวหรือหลายคน ประสงค์จะนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน ให้กระทำได้โดยให้บันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินทุกคนไว้แล้วจัดสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานที่ดินเดิมให้ปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินไปแล้วทั้งหมดกี่แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร"

"ข้อ ๒๗.๓ การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นโฉนดที่ดิน ซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์คนเดียวมีความประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยออกโฉนดที่ดินแต่ละแปลงให้มีชื่อเจ้าของที่ดินตรงกับชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทำนองแบ่งแยกในนามเดิม ให้กระทำได้โดยบันทึกความประสงค์ของเจ้าของที่ดินทุกคนไว้ แล้วจัดสร้างใบไต่สวนตามจำนวนแปลงที่ประสงค์ขอนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน แล้วหมายเหตุในหลักฐานเดิมให้ปรากฏว่าได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินไปทั้งหมดกี่แปลง เป็นโฉนดที่ดินเลขที่เท่าไร

การออกโฉนดที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) และการเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นโฉนดที่ดินซึ่งมีชื่อผู้มีสิทธิครอบครอง หรือผู้มีกรรมสิทธิ์หลายคน ประสงค์จะออกโฉนดที่ดินหลายแปลงในคราวเดียวกัน โดยแต่ละแปลงมีชื่อเจ้าของที่ดินต่างกัน ทำนองแบ่งกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินให้กระทำได้ โดยให้บันทึกผู้ทำการเดินสำรวจว่าจะต้อง

ไปยื่นคำขอแบ่งแยกและจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด ส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ส่วนแยก แล้วแต่กรณี และให้ช่างผู้ทำการรังวัดจำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องการจดทะเบียนแบ่งแยกให้ครบถ้วนตามระเบียบวิธีการ

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอและเรื่องราวการแบ่งแยกแล้ว ให้ตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนและเรียกค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

การแบ่งแยก ๑ แปลง ให้นับเป็นจำนวนราย สำหรับการเดินสำรวจเพื่อออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดินทั้งตำบลและการดำเนินการตามข้อ ๒๗.๑ หรือ ๒๗.๓ จะต้องเป็นความประสงค์ของเจ้าของที่ดิน โดยแท้จริงและต้องไม่เป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สำหรับกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันใดๆ ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการสำรวจรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินเป็นหลายแปลงหรือรังวัดแบ่งแยกในกรณีเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**
(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน