

ที่ ๕๓๓๓/๒๕๕๔

กรมที่ดิน

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

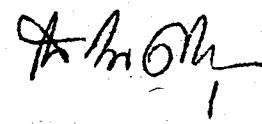
เรื่อง ส่งสำเนาคำสั่งกระทรวงมหาดไทย

เรียน ผู้ว่าราชการภาคทุกภาค และผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

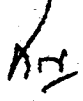
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดินขอส่งสำเนาคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๒๒๒/๒๕๕๔
ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ เรื่อง ระเบียบวิธีการรังวัดทำแผนที่โฉนดที่ดิน
วากยการรังวัดปักหลักเขต มาพร้อมหนังสือเพื่อส่งเจ้าหน้าที่แผนที่ดินทราบ
และถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(นายเสริม ศาลิตูปต)
รองอธิบดี ลงนามแทน
อธิบดีกรมที่ดิน.

สำนักงานเลขาธิการกรม.
ปก.๑๔ 

(สำเนา)

คำสั่งที่ ๑๒๒๒/๒๕๕๕

เรื่อง ระเบียบวิธีการรังวัดทำแผนที่โฉนดที่ดิน
ว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขต

โดยที่เห็นสมควรวางระเบียบการปักหลักเขตที่ดินชั้นใหม่ให้เป็นหลักฐาน
มั่นคงตามหลักวิชาการรังวัด ฉะนั้น จึงได้ออกระเบียบว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขตที่ดินชั้นใหม่ ส่วน
ระเบียบการหรือคำสั่งส่วนใดที่ไต่ถามมากล่าวไว้ในระเบียบการนี้แล้ว หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบการ
นี้ให้ยกเลิกและให้ระเบียบการนี้ทั้งฉบับนี้เป็นอันไป

ข้อ ๑. หลักสำหรับปักหมายเขตที่ดินเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
ท้องไร่หลักเขตที่กรมที่ดินจัดทำขึ้นตามกฎหมาย ซึ่งมี ๒ ชนิด คือ

(๑) หลักเขตคอนกรีต มีลักษณะ เป็นรูปกรวยทึบ กดม พื้นด้านบนราบ มีจุด
เป็นศูนย์กลางหมายเขตที่ดิน มีอักษร "หลักเขตที่ดิน" และมีเลขหมายประจำหลักเขตหรือ

(๒) หลักเขตโลหะ พื้นด้านบนราบเป็นรูปสี่เหลี่ยมคางหมูและ ๓ ซ.ม. มีจุด
เป็นศูนย์กลางหมายเขตที่ดิน มีอักษรย่อ ข ท ค . ซึ่งย่อมาจากคำว่า หลักเขตที่ดิน และมีเลขหมายประจำ
หลักเขต

หลักเขตคอนกรีต และหลักโลหะที่ได้ปักเป็นเขตที่ดินตามกฎหมายก่อนวันที่ระเบียบการ
นี้ ให้คงถือเป็นหลักเขตที่ดินต่อไป

ห้ามมิให้ใช้หลักเขตดังกล่าวนี้ ปักเขตซึ่งไม่เกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือหนังสือสำคัญสำหรับ
ที่หลวง

ข้อ ๒. การปักหลักหมายเขตที่ดิน ให้ใช้หลักเขตคอนกรีต ถ้ามีสิ่งก่อสร้างถาวร
อันเหมาะสมที่จะปักหลักเขตโลหะ จึงให้ใช้หลักเขตโลหะ วิธีปักหลักต้องปักลึกให้หัวหลักเสมอกันหรือที่
สิ่งก่อสร้าง

ข้อ ๓. เมื่อผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงชี้เขตที่ดินแล้ว ถ้ามีหลักเขตอยู่
ตรงนั้นแล้วไม่ต้องปักอีก ถ้าหลักเขตเดิมขาดหรือยังไม่เคยปักหลักเขตมากจนต้องปักหลักเขตไว้ทุกมุมเขต ให้
ผู้ขอรังวัดจัดการปักหลักเขตก่อนหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด โดยถือจุดกลางหลักเขตเป็นที่หมายของเขต
ถ้าผู้ขอรังวัดประสงค์จะหลุดออกกรณีสถานหลักเขตใหม่มั่นคงถาวรก็ยอมทำได้ แต่ต้องทำให้เสร็จในขณะมี
หลักก่อนหน้าเจ้าหน้าที่นั้น

มุมเขตนั้น หมายถึงแนวเขตตั้งแต่สองด้านขึ้นไปรวมรวมกัน

ข้อ ๔. ถ้าจำเป็นที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเลื่อนย้ายหลักเขตในกรณีใด ก็ตาม ต้อง
กระทำพร้อมด้วยความยินยอมของเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย

* ในกรณีที่มีการยกเลิกคำขอรังวัดด้วยเหตุใดก็ตามและจะต้องถอนหลักเขตที่ปักไว้ ให้
เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบ และถอนหลักเขตนั้นส่งคืน

ข้อ ๕. แนวเขตที่ดินด้านหนึ่งด้านใดเป็นเส้นโค้งไม่เป็นมุม ให้พิจารณาปักหลักเขตตรง
ที่เส้นเขตเบี่ยงทิศทางมีระยะยาวและลักษณะใกล้เคียงจะเป็นมุมตามสมควร เมื่อปักหลักเขตเสร็จแล้ว ต้องรังวัดทำ

/แผนที่

แผนที่แนวเขตเส้นโค้งให้ถูกต้องตามสภาพของที่ดิน

ข้อ ๘. แนวเขตที่ดินเป็นเส้นคคไปคคมาเล็ก ๆ น้อย ๆ ในระหว่างเอกชนด้วยกันให้ชี้แจงแก่เจ้าของที่ดินที่มีเขตติดต่อกันทุกฝ่าย ทำความตกลงกำหนดเขตกันเสียใหม่ เพื่อให้แนวเขตเป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกัน เมื่อตกลงกันแล้วให้ปักหลักเขตที่แนวเขตตรงที่เป็นมุมทุกแห่ง

การเปลี่ยนเส้นเขตที่ดินจากเส้นคคไปคคมาให้เป็นเส้นตรงดังกล่าวในวรรคแรก ในกรณีที่ดินมีโฉนดที่ดิน ถ้าเนื้อที่ที่จะตกเป็นของแต่ละฝ่ายไม่แตกต่างกันมากจนทำให้เห็นว่ามีกรรมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงการแบ่งแยก ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้ มิฉะนั้นให้เจ้าของที่ดินดำเนินการให้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิตามกฎหมายเสียก่อน แล้วจึงรังวัดแบ่งแยกหรือรวมโฉนดต่อไป

ข้อ ๙. มุมเขตที่ดินของ—แปลงข้างเคียงต่อแปลงข้างเคียงซึ่งติดต่อกันแนวเขตของแปลงที่ทำกรรังวัดซึ่งเป็นเส้นตรง ถ้าไม่มีหลักเขตที่ดินปักอยู่เดิม ควรให้ผู้รังวัดจัดการปักหลักเขตที่มุมนั้นด้วย ในเมื่อผู้มีส่วนได้เสียกับมุมเขตที่จะปักหลักนี้ตกลงยินยอมกัน

ข้อ ๑๐. แนวเขตที่ดินอยู่ทิศริมทางน้ำสาธารณะประโยชน์ ริมหรือในน้ำที่มีสาธารณะประโยชน์ จะปักหลักเขตตรงมุมเขตไม่โค้งหรือไม่ดงาว ให้ปักหลักพยานไว้ในแปลงที่ทำกรรังวัดแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) มุมที่จะปักหลักเขต ถ้าแนวเขตคานหนึ่งคานโคกอยู่บนพื้นดิน และเป็นเส้นตรง ให้ปักหลักพยานบนเส้นตรงนั้นใกล้กับมุมที่ปักหลักไม่ได้

(๒) ถ้าแนวเขตคังกกล่าวใน (๑) เป็นเส้นโค้ง ให้ปักหลักพยานบนแนวเขตหนึ่งหลัก และหลักพยานอีกหนึ่งหลักให้เป็นเส้นตรงไปยังมุมเขตซึ่งกันทั้งสามจุด

(๓) ในกรณีแนวเขตอยู่ในน้ำทั้งสองคาน จะปักหลักพยานตาม (๑) และ (๒) ไม่ได้ ให้ปักหลักพยานไว้อย่างน้อยสองหลักใกล้มุมเขตและวัชระยะสัดเป็นรูปสามเหลี่ยม

(๔) ในการรังวัดแบ่งแยก หลักพยานที่จะปักตาม (๒) และ (๓) จะเลือกปักในแปลงคงหรือแปลงที่จะแยกไปก็ได้

หลักพยานดังกล่าวให้ใช้หลักเขตคอนกรีตหรือหลักเขตโลหะสุดแต่กรณี

ข้อ ๑๑. มุมเขตที่ดินมีสิ่งกีดขวาง เช่น ต้นไม้ใหญ่หรือสิ่งก่อสร้าง จะปักตรงมุมเขตไม่ได้ ให้ปักหลักพยานอนุโลมตามข้อ ๘.

ข้อ ๑๒. เมื่อปักหลักพยานไว้ตามข้อ ๘ และข้อ ๑๑ แล้ว ให้วัชระยะจากหลักพยานนั้นไปยังมุมเขต แสดงตำแหน่งหลักพยาน ระยะ และเขียนคำว่า "หลักพยาน" ไว้ในแผนที่ด้วย กับให้บันทึกกรปักหลักตรงมุมเขตไม่ได้เพราะเหตุใด โคปักหลักพยานหมายเลขที่เท่าใด มีระยะจากหลักพยานถึงมุมเขตเท่าใด ให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในเรื่อง

ข้อ ๑๓. การรังวัดที่ดินเฉพาะรายตามคำขอ เพื่อให้ค้นหาตำแหน่งที่ปักหลักเขตได้สะดวก ถ้ามีวัตถุดงาว เช่น ต้นไม้ใหญ่ เสาไฟฟ้า มุมอาคาร มุมคันนา เจดีย์ มุมตึก มุมกำแพง เป็นต้น อยู่ใกล้หลักเขตไม่เกิน ๑ เส้น ต้องวัชระยะจากหลักเขตถึงวัตถุดงาวอย่างน้อยสองแห่ง แสดงระยะและแผนที่ประมาณไว้ในแผนที่ที่ร่างด้วย ถ้าหลักเขตใดไม่มีวัตถุดงาวจะปักโยงได้ หรือมีเพิงแห่งเดียว ก็ต้องปักโยงไว้ และหมายเหตุ

ไว้ในแผนที่นั้น

ไว้ในแผนที่นั้นและลงนามกำกับไว้ด้วย

ข้อ ๑๒. ที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดทิศทางบกหรือทางน้ำสาธารณประโยชน์ เช่นทางถนนหรือคลอง ลำกระโคง ลำราง เป็นต้น ถ้าสามารถจะทำการรังวัดแสดงสภาพที่สาธารณประโยชน์นั้นได้เพิ่มทั้งสองฟาก ต้องทำการรังวัดมาด้วย ตามที่ผู้ปกครองท้องที่นำขึ้นและให้บรรยายในแผนที่ที่ร่างว่า "แนวเขต.....ตามที่อยู่ปกครองท้องที่นำขึ้น"

ถ้าที่ดินฟากตรงข้ามได้มีการปักหลักเขตไว้ก่อนแล้ว ต้องรังวัดยึดโยงหลักเขตให้แผนที่ต่อกันได้

ข้อ ๑๓. เมื่อได้ทำการปักหลักเสร็จแล้ว ต้องวัดระยะ เส้นตรงจากมุมเขตถึงมุมเขตตามลำดับโดยรอบ ในกรณีวัดระยะ เส้นตรงจากมุมเขตถึงมุมเขตไม่ได้ด้วยเหตุใดก็ตาม ต้องหมายเหตุไว้ในแผนที่ที่ร่างเฉพาะรายหรือรายการรังวัดนั้นที่ระวางด้วย

ข้อ ๑๔. การเขียนหรือพิมพ์แผนที่ลงในโฉนดที่ดิน นอกจากจะต้องปฏิบัติตามวิธีการเขียนแผนที่ซึ่งมีระเบียบการอยู่แล้ว ให้เขียนแผนที่และระยะเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

(๑) ระยะเส้นตรงจากมุมเขตถึงมุมเขตโดยรอบที่วัดได้ในที่ดินหรือที่คำนวณได้ทางคณิตศาสตร์ เป็นเมตรเศษทศนิยมสองตำแหน่ง ใช้เลขอารบิก เขียนด้วยหมึกสีดำ มีอักษร "ม." ย่อคำว่า เมตร ท่อท้ายไว้ด้วย ถ้าระยะใดวัดในที่ดินหรือคำนวณทางคณิตศาสตร์ไม่ได้ก็ไม่ต้องเขียน ห้ามมิให้เขียนระยะที่วัดได้จากมาตราส่วน

(๒) ถ้าแนวเขตเป็นเส้นคดโค้ง ให้เขียนเส้นประจากมุมเขตถึงมุมเขตเป็นเส้นตรงด้วยหมึกสีดำ และแสดงระยะดังกล่าวใน (๑)

(๓) หลักเขตที่ปักเป็นหลักพยานจะอยู่ในหรือนอกเขตโฉนด ให้แสดงหลักพยานและระยะ เขียนคำว่า "พยาน" กำกับไว้ด้วย

ส่วนเครื่องหมายวัตถุถาวรตามข้อ ๑๑ ไม่ต้องแสดง

(๔) แนวเขตที่ดินที่ติดต่อกันในน้ำ ซึ่งมีใช้สาธารณประโยชน์ ให้แสดงแผนที่ของทางน้ำทั้งสองฟากตามมาตราส่วน และเขียนคำว่า เขตอยู่ในทางน้ำ เช่น เขตอยู่ในลำกระโคงหรือคู เป็นต้น

(๕) แนวเขตที่ดินทิศทางบกหรือทางน้ำสาธารณประโยชน์ที่ทำการรังวัดมาได้ ให้แสดงแผนที่สาธารณประโยชน์นั้นทั้งสองฟาก

(๖) เพื่อให้ทราบตำแหน่งของโฉนดที่ดินว่า ตั้งอยู่ที่ใด ใดหรือใกล้ชิดกับทางบกทางน้ำสาธารณประโยชน์ หรือใกล้เคียงกับสิ่งถาวรที่สังเกตได้ง่าย ให้แสดงแผนที่และระยะจากโฉนดที่ดินไปถึงสิ่งนั้น ๆ ด้วย ทั้งนี้ ให้จำลองจากแผนที่ระวางและวัดระยะตามมาตราส่วนเขียนระยะเพียงเป็นหน่วยเมตรหนึ่ง ถ้าระยะเหล่านั้นไกลมาก จะเขียนแผนที่ตามมาตราส่วนไม่ได้ ก็ให้เขียนรูปย่อระยะแสดงพอสังเขป และเขียนจำนวนระยะกำกับไว้.

กระทรวงมหาดไทย

ตั้ง ณ วันที่ ๔ พ.ย. ๒๔๔๔

(ลงนาม) จอมพล ป.พิบูลสงคราม

สำเนาขึ้นถูกต้อง.

[Handwritten signature]

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อำพร คัค

จ่านง ทาน