

(สำเนา)

ที่ ๑๓๓๔๒/๒๕๕๕

กระทรวงมหาดไทย

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การกำหนดเขตที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด และ ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ความมาก ที่ ๒๓๓๑๕/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบประกาศกำหนดเขตที่ดิน และแบบทะเบียนที่ดิน อย่างละ ๑ ฉบับ

ตามที่ไต่ถามหลักเกณฑ์ให้จังหวัดพิจารณากำหนดเขตที่ดินที่ใช้ในการพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัย เพื่อกำหนดการประกาศในราชกิจจานุเบกษา ตามความในมาตรา ๓๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไต่ถามการประกาศกำหนดเขตดังกล่าวไปแล้วรวม ๗ จังหวัด คือ จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ อ่างทอง ชลบุรี ระยอง พิจิตร ศรีสะเกษ และสมุทรปราการ นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาเห็นว่า การกำหนดเขตที่ดินโดยมิได้มีการรังวัดทำแผนที่โดยละเอียด ประชาชนรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจจะไม่ทราบว่าที่ดินแปลงใดอยู่ภายในประกาศกำหนดเขตหรือไม่ หากมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินในเขตดังกล่าวไปโดยฝ่าฝืนขอห้ามตามมาตรา ๓๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นิติกรรมนั้นก็ย่อมตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นก็อาจได้ชื่อว่าการฝ่าฝืนบทบัญญัติมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และคุณธรรมก็ย่อมได้รับความเดือดร้อนเสียหายนานาประการ อีกประการหนึ่งถ้าได้มีการกำหนดเขตที่ดินซึ่งยังไม่เจริญเพียงพอรวมไว้ในเขตที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยด้วยแล้ว ก็จะทำให้เจ้าของที่ดินดังกล่าวไม่อาจจำหน่ายและผู้จะรับโอนก็ไม่อาจรับโอนที่ดิน เพื่อใช้ในการเกษตรกรรมหรืออุตสาหกรรมเกินกำหนดตามมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งอาจจะนำความเดือดร้อนมาสู่ประชาชนได้ เห็นควรจะไม่มีการพิจารณากำหนดเขตที่ดินเพื่อพาณิชย์กรรมและที่อยู่อาศัยให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่งก่อน

ฉะนั้น ให้จังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณากำหนดเขตที่ดินดังกล่าวเสียใหม่ ทั้งนี้รวมทั้งจังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดที่ไต่ถามการประกาศกำหนดเขตไปแล้วด้วย ตามหลักเกณฑ์แห่งหนังสือที่อ้างถึง กล่าวคือ ควรกำหนดเขตตามเขตเทศบาล หรือบริเวณภายในรัศมี ๕ กิโลเมตรโดยรอบที่ตั้งที่ทำการของรัฐบาล หรือภายในระยะ ๒ กิโลเมตรจากสองฟากถนนหลวงออกไป หรือบริเวณอื่นซึ่งจังหวัดเห็นเป็นการสมควร อย่างไรก็ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวนี้ไต่ถามไว้เป็นแนวทางกว้าง ๆ เท่านั้น จังหวัดจะต้องพิจารณาโดยละเอียดรอบคอบและอย่าให้เป็นการเดือดร้อนแก่ประชาชนตามนัยดังกล่าวจนเกินความจำเป็น ในการกำหนดเขตนี้ ขอให้ส่งเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดปักหลักเขต

ที่ดิน และทำแผนที่แสดงการกำหนดเขตไว้โดยละเอียดด้วย เฉพาะการทำแผนที่นั้นควร
จะได้ออกข้อชี้แจงแผนที่ทางสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือทางกรมที่ดินแล้วแต่กรณี เพื่อให้
ใครรูปแผนที่อันถูกต้องตามหลักวิชาการจังหวัดที่ดิน และการประกาศกำหนดเขตก็จะได้
แสดงรูปแผนที่ที่ถูกต้องประกาศนั้นไว้ด้วย เพื่อให้ประชาชนและพนักงานเจ้าหน้าที่มีโอกาส
ตรวจทราบโดยแน่นอนยิ่งขึ้น และให้ทำทะเบียนที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย หากมี
การเปลี่ยนแปลงประการใดก็จะได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงอยู่
เสมอ เสร็จแล้ว ให้ส่งร่างประกาศกำหนดเขตตามแบบท้ายหนังสือนี้พร้อมด้วยรูปแผนที่
อย่างละ ๒ ชุด และทะเบียนที่ดินตามแบบท้ายหนังสือนี้ ๑ ชุด ไปยังกรมที่ดินเพื่อกำเนิน
การต่อไป/

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทวิชช์
(นายศักดิ์ ไทวิชช์)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย.

กรมที่ดิน
ท.ก.๓

เป็นสำเนาอันถูกต้อง

[Signature]
๒๕ ก. ๒๕๕๕

ผู้รักษาการในตำแหน่งหัวหน้ากองควบคุมสิทธิในที่ดิน
ลงชื่อแทน อธิบดีกรมที่ดิน.

[Signature] กท.

[Signature]

ทอ ก.๑.๕๘.

๑๐๐/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

[Signature]

[Signature]

๑๕.๑.๕๕

[Signature]

ท.๓ ๑๖๐๒

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑

๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑/๑๐๑