(สำเนา)

ที่ ๔๕๐/๒๕๔๕ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๕

เรื่อง หารือการปฏิบัติเกี่ยวกับการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยเจ้าหน้าที่ชี้แจงว่า ในการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีโฉนดนั้น มีรายละเอียดในการสร้างโฉนดแปลงแยกหลายประการ คือ

๑. กรณีระเบียบกรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๓๔ วรรคท้าย ที่ให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปทุกแปลง ซึ่งหมายถึงแม้ว่าโฉนดแปลงใหญ่จะมีเนื้อที่เหลือเพียงเล็กน้อย ก็ต้องสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปด้วย ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจะแจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกทราบว่าโฉนดแปลงใหญ่จะมีเนื้อที่เหลือเพียงเล็กน้อย ผู้ขอแบ่งแยกจะยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปหรือไม่ ถ้าผู้ขอแบ่งแยกยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปก็จะดำเนินการสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปตามระเบียบ แต่ถ้าผู้ขอแบ่งแยกไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป ก็จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกต่อไปไม่ได้ ต้องให้ผู้ขอแบ่งแยกไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามระเบียบก่อน ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขอแบ่งแยกมักจะไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะเสียค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นอีกแปลงละ ๕๐ บาท ทำให้การรังวัดแบ่งแยกล่าช้าออกไปอีกหลายวัน จึงจะได้รับการรังวัดแบ่งแยกเสร็จ ทั้งที่เนื้อที่ดินแปลงใหญ่มีเหลือเพียงเล็กน้อย เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สมควรที่จะสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะไม่ก่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

๒. การสร้างโฉนดแปลงแยกในกรณีที่ผู้ขอแบ่งแยกมีความประสงค์ขอแบ่งแยกที่ดินโฉนดแปลงใหญ่ออกเป็นหลายแปลง แต่ในการรังวัดแบ่งแยกครั้งแรกนี้ ผู้ขอแบ่งแยกขอแบ่งแยกเพียงแปลงเดียว เพราะยังไม่ทราบเนื้อที่ที่แน่นอนว่าจะเหลือเนื้อที่เท่าใด ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจะแจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกทราบว่าโฉนดแปลงใหญ่จะมีเนื้อที่เหลือเพียงเล็กน้อย ผู้ขอแบ่งแยกจะยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปหรือไม่ ถ้าผู้ขอแบ่งแยกยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปก็จะดำเนินการสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปตามระเบียบ แต่ถ้าผู้ขอแบ่งแยกไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป ก็จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกต่อไปไม่ได้ ต้องให้ผู้ขอแบ่งแยกไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามระเบียบก่อน ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขอแบ่งแยกมักจะไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะเสียค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นอีกแปลงละ ๕๐ บาท ทำให้การรังวัดแบ่งแยกล่าช้าออกไปอีกหลายวัน จึงจะได้รับการรังวัดแบ่งแยกเสร็จ ทั้งที่เนื้อที่ดินแปลงใหญ่มีเหลือเพียงเล็กน้อย เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สมควรที่จะสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะไม่ก่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

๓. การนำหลักการรังวัดแบ่งแยกในกรณีที่ผู้ขอแบ่งแยกมีความประสงค์ขอแบ่งแยกที่ดินโฉนดแปลงใหญ่ออกเป็นหลายแปลง แต่ในการรังวัดแบ่งแยกครั้งแรกนี้ ผู้ขอแบ่งแยกขอแบ่งแยกเพียงแปลงเดียว เพราะยังไม่ทราบเนื้อที่ที่แน่นอนว่าจะเหลือเนื้อที่เท่าใด ซึ่งในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจะแจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกทราบว่าโฉนดแปลงใหญ่จะมีเนื้อที่เหลือเพียงเล็กน้อย ผู้ขอแบ่งแยกจะยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปหรือไม่ ถ้าผู้ขอแบ่งแยกยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปก็จะดำเนินการสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไปตามระเบียบ แต่ถ้าผู้ขอแบ่งแยกไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป ก็จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกต่อไปไม่ได้ ต้องให้ผู้ขอแบ่งแยกไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามระเบียบก่อน ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ขอแบ่งแยกมักจะไม่ยินยอมให้สร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะเสียค่าธรรมเนียมเพิ่มขึ้นอีกแปลงละ ๕๐ บาท ทำให้การรังวัดแบ่งแยกล่าช้าออกไปอีกหลายวัน จึงจะได้รับการรังวัดแบ่งแยกเสร็จ ทั้งที่เนื้อที่ดินแปลงใหญ่มีเหลือเพียงเล็กน้อย เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สมควรที่จะสร้างโฉนดที่ดินแปลงแยกออกไป เพราะไม่ก่อประโยชน์ในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด

จึงขอเรียนหารือมายังท่านเพื่อขอให้ได้พิจารณาสั่งการว่าเจ้าพนักงานที่ดินจะปฏิบัติต่อไปโดยควรจะเป็นอย่างไร

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประเสริฐ ศรียา

(นายประเสริฐ ศรียา)

ปลัดจังหวัด รักษาราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมา