



ที่ มท ๑๖๑๑/ว. 4254

กรมที่ดิน

๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

เรื่อง การแก้ไขรูปแบบที่ดินหรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

เนื่องจากในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้วปรากฏว่า แผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน และกรณีไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ หรือ มาตรา ๖๔ หว. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ไม่มีหลักฐานหรือข้อพิสูจน์โดยแน่ชัดว่าทำไว้ผิดอย่างไร ที่ถูกต้องควรเป็นอย่างไร เป็นต้น กรณีดังกล่าวนี้จังหวัดจะส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่เรื่องราวส่วนใหญ่ที่ส่งไปให้ดำเนินการมักจะขาดหลักฐานข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ จึงต้องขอให้จังหวัดหาหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติม และเมื่อกรมที่ดินพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วเห็นว่า ไม่ใช่กรณีการออกโฉนดที่ดินไปโดยความเคลื่อนไหวอันจะให้อ่านาจอธิบดีสั่งแก้ไขได้ ก็ต้องส่งเรื่องกลับมาให้จังหวัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งแก้ไขตามมาตรา ๖๔ หว. แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้เกิดความล่าช้าและเสียหายทั้งทางราชการและประชาชนโดยไม่สมควร

ฉะนั้น เพื่อให้จังหวัดได้ตรวจสอบและพิจารณาจากชั้นกรองเรื่องราวดังกล่าวในเบื้องต้นให้เป็นที่แน่ชัดเสียก่อนว่า กรณีใดเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้นิติที่จะสั่งแก้ไข เพื่อจะได้พิจารณาดำเนินการตามบทกรณีไทยถูกต้องและรวดเร็วอันจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติราชการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาดำเนินการไว้ดังต่อไปนี้.-

๑. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ได้แก่กรณีที่ปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบหรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ใดวัดระยะ รังวัดมุม จำนวนแผนที่ จำนวนเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่หรือชี้เขตแผนที่ไว้ผิด เมื่อทำการรังวัดใหม่แล้วได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิม แต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวนี้ให้ส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข

๒. การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๔ หว. แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้แก่กรณีอื่น ๆ นอกจากที่กล่าวในข้อ ๑. ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข โดยไม่ต้องส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณา เช่น

๒.๑ กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ เช่น เป็นแผนที่เดิมสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง หากการรังวัดด้วยไม้จะแผนที่หรือใช้แผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

๒.๒ กรณีหลักฐานแผนที่เดิมแต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม ทำการรังวัดใหม่มีสิ่งกีดขวางจนไม่สามารถวัดระยะเส้นทะแยงตามรายการรังวัดเดิมเพื่อตรวจสอบได้ เป็นต้น

๒.๓ กรณีทำการรังวัดต่างวิธีกัน เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม โดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดใหม่โดยวิธีโยงยี่หลักระยะที่กินจากหมุดหลักฐานการแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

๒.๔ กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เช่น เดิมคำนวณเนื้อที่โดยวิธีมาตราส่วน (สอบแสด) ทำการรังวัดใหม่คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือพิภคฉากของแต่ละมุมเขต เป็นต้น

๒.๕ กรณีรูปแบบที่เท่าเดิมทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและทำรคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง เช่น กรณีรังวัดแบ่งแยก จำนวนเนื้อที่แปลงแยกรวมกันแล้วแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่เดิมเล็กน้อย เป็นต้น

๒.๖ กรณีหลักฐานแผนที่เดิมสูญหายและที่สร้างขึ้นใหม่มีค่าพิภคฉากไม่สัมพันธ์กับค่าเดิม หรือทำการรังวัดโยงยี่หลักเขตจากหมุดหลักฐานแผนที่ต่างไปจากรายการรังวัดเดิม เป็นต้น

๒.๗ กรณีรูปแบบที่วัดเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบพบแน่ชัดว่ามีความคลาดเคลื่อนความข้อ ๑. และข้อ ๒. รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน เช่น บางมุมเขตทำการรังวัดไว้ผิดจากเดิม และบางมุมเขตได้มีการปักหลักเขตใหม่ ทำให้การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในใบขที่กิน เป็นต้น

๒.๘ กรณีรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

๓. การดำเนินการตรวจสอบหลักฐานแผนที่ตาม ข้อ ๑. ในปฏิทินดังนี้.-

๓.๑ การตรวจสอบการรังวัด ให้ใช้รายการรังวัดเดิมตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัดว่า ระยะ หรือมุมใดผิด ที่ถูกต้องเป็นเท่าใด เมื่อนำระยะหรือมุมที่ถูกต้องมาคำนวณแทนที่หรือลงที่หมายแผนที่แล้ว จะต้องได้รูปแบบที่และเนื้อที่ตามที่ใดทำการรังวัดใหม่

๓.๒ การตรวจสอบหลักเขตในที่กิน ให้พิจารณาบริเวณที่มีหลักเขตที่ดินเดิมว่ามั่นคงถาวรเพียงใด มีสิ่งใดเป็นแนวเขต และสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความแน่ชัดว่า แนวเขตดังกล่าวผู้ใดเป็นผู้สร้างและสร้างมาแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการปักหลักเขตที่ดินเดิม เพื่อจะชี้พิสูจน์ว่า หลักเขตที่ดินมีการเคลื่อนย้ายหรือไม่

๓.๓ การตรวจสอบหลักเขตที่ปักใหม่ ให้ตรวจสอบด้วยว่าปักใหม่ตรงตามตำแหน่งเดิมหรือบนแนวเขตเดิมหรือไม่

๓.๔ การตรวจสอบรายการคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ ให้ตรวจสอบในชั้นตอนแรกเสียก่อน เช่น จะตรวจสอบรายการคำนวณก็ต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อน เป็นต้น เสร็จแล้วให้ตรวจสอบรายการคำนวณหรือการลงที่หมายแผนที่เดิม เพื่อให้ทราบว่าผิดหรือไม่ ถ้าผิดจริงเพราะเหตุใด

/ ๓.๕ การตรวจสอบ

๓.๕ การตรวจสอบการจึกเชคในแผนที่ เมื่อทำการรังวัดใหม่ แนวเขตจากหลักเขตถึงหลักเขตไม่ตรงกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน ให้ตรวจสอบควรวาเหตุใดจึงจึกเชคผิด และในที่ดินมีหลักเขตหมายเลขใดที่ปักไว้ แต่ไม่ไ้รังวัดให้ปรากฏในรูปแผนที่เดิมบาง เมื่อทำการรังวัดนำหลักเขตนั่นลงในคันร่างแผนที่เดิมหรือในระวางแผนที่ (กรณีไม่มีคันร่าง) แล้วจะอยู่ในตำแหน่งใด นอกจากนั้นแนวเขตตามรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน (ที่ดิน) มีอะไรเป็นแนวเขตในที่กินหรือไม่

๔. การรายงานและหมายเหตุในหลักฐานแผนที่ตามข้อ ๓. ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ ให้รายงานไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.๑) ให้ชัดเจนว่าเกิดไ้ทำการไ้ผิดที่ใด เนื่องจากเหตุใด และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

๔.๒ ในคันร่างแผนที่และรายการรังวัด (เชน) เกิน ให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงให้ทราบว่า ผิดที่ใด ที่ถูกต้องเป็นอย่างไร กรณีผิดหลายแห่งจนไม่มีที่อ้าง ให้หมายเหตุไว้ในกระดาษอื่นแล้วไปคณิกไว้ด้านหลังคันร่างแผนที่และรายการรังวัด (เชน) เกิน ส่วนคันร่างแผนที่และรายการรังวัด (เชน) ตามรายการรังวัดใหม่ ให้จึกทำขึ้นใหม่ทั้งหมด

๔.๓ ในรายการรังวัดมุมและระยะเกิน ให้จึกเส้นไ้คด้วยหมึกแดงไว้ตรงที่ผิด ส่วนรายการรังวัดตรวจสอบให้หมายเหตุไว้คานบนแบบพิมพ์ว่า " ทำการรังวัดตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการรังวัดเดิม "

๔.๔ ในรายการคำนวณแผนที่และ เนื้อที่เกิน ให้จึกเส้นไ้คด้วยหมึกแดงตรงที่ผิด ส่วนรายการคำนวณตรวจสอบให้หมายเหตุไว้คานบนแบบพิมพ์ว่า " คำนวณตรวจสอบใหม่เพื่อแก้ไขรายการคำนวณเดิม "

๕. การส่งหลักฐานไปให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๕.๑ หลักฐานแผนที่ทั้งเก่าและใหม่ของแปลงที่ทำการรังวัด เช่น คันร่างแผนที่รายการรังวัด (เชน) และรายการคำนวณ

๕.๒ หลักฐานแผนที่ทั้งหมดของที่ดินแปลงข้างเคียงซึ่งติดต่อกับมุมหรือคานที่ไ้ทำการไ้ผิด

๕.๓ รายการคำนวณพิทักษ์จากเส้นไ้คโรงงานหมุ่หลักฐานการแผนที่ไ้ไ้โยยผิดหลักเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดทั้งเก่าและใหม่

๕.๔ เรื่องการรังวัด (เอกสาร) ทั้งเก่าและใหม่

๕.๕ หลักฐานการสอบสวนขอเท็จจริงตามข้อ ๓.

๕.๖ จำลองแผนที่กระดานบางแสดงเขตโฉนดที่ดินและหลักเขตเดิมด้วยหมึกสีค้ำกับแผนที่รังวัดใหม่ด้วยหมึกสีแดงซึ่งจำลองลงในแผ่นเดียวกัน โดยแสดงจำนวนเนื้อที่ออกจากรายการรังวัดตรวจสอบ (ถ้ามี)

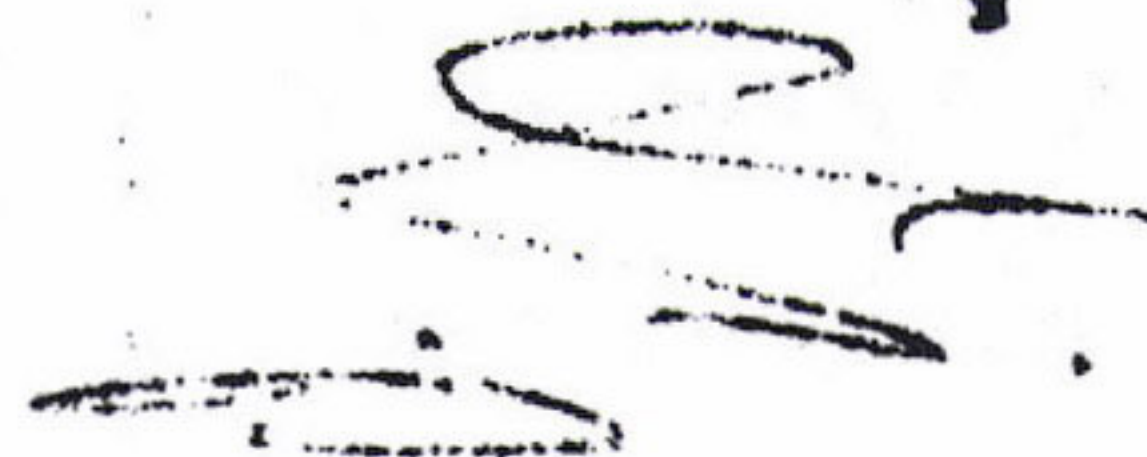
๕.๗ หลักฐานอื่น ๆ ประกอบการพิจารณา (ถ้ามี)

๕.๕ ให้ทำบัญชีรายการเอกสารและหลักฐานแผนที่ทั้งหมดที่ส่งไปให้พิจารณา
โดยแยกเป็นประเภทเอกสาร และแสดงจำนวนแผนที่ที่แจกจ่ายไปพร้อมกับหนังสือของจังหวัด

อนึ่ง ระเบียบคำสั่งที่ขัดแย้งกับหนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยให้ถือปฏิบัติตามหนังสือ
ฉบับนี้ ส่วนที่ไม่ขัดแย้งหรือไม่กระทบไว้ในหนังสือฉบับนี้คงให้ปฏิบัติไปตามเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(นายศิริ เกวณิสนฤชต์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมแผนที่

โทร. ๒๒๒๒๒๒๒๒ ต่อ ๒๒๒๒

ข้อ 2.8 ยกเลิกโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 27311 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2532