



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

พ.ศ. ๒๕๒๓

ด้วยกรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ระเบียบเกี่ยวกับการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย มีกระจัดกระจายอยู่หลายแห่งและไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน กรมที่ดินจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ใหม่ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๒๓"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๒๓ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

๓.๑ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยวิธีการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (พ.ศ. ๒๕๑๓)

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๔)

๓.๓ ระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการกองควบคุมแผนที่รักษาการตามระเบียบนี้

หมวดที่ ๑

การรังวัด

ข้อ ๕ ในการรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งให้ปฏิบัติ ดังนี้

๕.๑ ถ้าที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ใกล้หมุดหลักฐานโครงการแผนที่ให้ทำการรังวัดโดยยึดหลักเขตจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่โดยตรง

๕.๒ ถ้าไม่สามารถทำการรังวัดโดยยึดหลักเขตโดยตรงจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่ตามข้อ ๕.๑ ได้ จะต้องทำการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ย่อยเสียก่อน เพื่อให้ยึดหลักเขต โดยให้ออกจากหมุดหลักฐานของเส้นโครงการแผนที่เส้นหนึ่ง ไปเข้าบรรจบหมุดหลักฐานของเส้นโครงการแผนที่อีกเส้นหนึ่ง แต่ถ้าไม่สามารถเข้าบรรจบเส้นโครงการแผนที่

/ ตางเส้นกันได้

ต่างเส้นกันก็ได้ ก็ให้เขาบรรจบเส้นโครงการแผนที่เส้นเดียวกันได้ แต่ต้องต่างหมุดกัน

๕.๓ ในการวางโครงข่ายหลักฐานแผนที่ ห้ามใช้หมุดหลักเขตที่ดินเป็นหมุดหลักฐานแผนที่ร่วมกัน

ข้อ ๖ การรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสองให้ปฏิบัติตามลำดับ ดังนี้

๖.๑ ถ้าที่ดินที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ใกล้หมุดหลักฐานโครงการแผนที่ให้ทำการรังวัดยึดโยงเข้าหาที่ดินแปลงที่ขอรังวัดไม่น้อยกว่า ๒ มุมเขต

๖.๒ ถ้าค้นหาหลักฐานโครงการแผนที่ที่มีอยู่ใกล้เคียงไม่ได้ ให้รังวัดยึดโยงจากมุมเขตหรือหลักเขตที่ออกโฉนดที่ดินไว้เดิม ซึ่งได้ตรวจสอบถูกต้องและตรงกับตำแหน่งในระวางแผนที่แล้วไม่น้อยกว่า ๓ มุมเขต การยึดโยงดังกล่าวให้ยึดโยงต่อเนื่องกันได้ไม่เกิน ๓ แปลง นับจากแปลงที่ยึดโยงจากเส้นโครงการหลักฐานแผนที่

๖.๓ ในกรณีเป็นระวางแผนที่ที่มีรายละเอียดอยู่แล้ว เช่น ระวางแผนที่อย่างเก่า ให้รังวัดตรวจสอบจากหมุดคั่นนาในที่เดิมที่ปรากฏในระวางแผนที่อย่างน้อย ๔ มุมเขต หรือรังวัดตรวจสอบจากวัดวัดถาวรหรือวัดถาวรที่ปรากฏในระวางแผนที่ไม่น้อยกว่า ๑ ตำแหน่ง หากการรังวัดตรวจสอบคลาดเคลื่อนกับรายละเอียดที่ปรากฏในระวางแผนที่อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยให้ใช้หลักฐานดังกล่าวยึดโยงลงระวางแผนที่ได้

๖.๔ ในการรังวัดยึดโยงเพื่อทำแผนที่ลงในระวางแผนที่ตามข้อ ๖.๑, ๖.๒ และข้อ ๖.๓ หากระยะที่ทำการยึดโยงนั้นมีความยาวมาก และเส้นฐานที่จะใช้ในการยึดโยงมีระยะแตกต่างกันเกินกว่า ๓ เท่าขึ้นไป หรืออยู่ในตำแหน่งที่ไม่เหมาะสมอันอาจจะทำให้การลงที่หมายรูปแผนที่ของแปลงที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินในระวางแผนที่คลาดเคลื่อนแล้ว ก็ให้ทำการรังวัดยึดโยงออกจากหมุดหลักฐานโครงการแผนที่หรือหลักเขตที่ดิน หรือถาวรวัดถาวรหรือวัดถาวรที่ปรากฏในระวางแผนที่ที่ตรวจสอบถูกต้องแล้วเพิ่มขึ้นอีก ๑ ตำแหน่ง

ข้อ ๗ กรณีที่มีระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้ว การลงที่หมายในระวางแผนที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ

ข้อ ๘ ให้แสดงรายการรังวัดไว้ในต้นร่างแผนที่ด้วย

หมวดที่ ๒

การจัดทำหลักฐานแผนที่

ข้อ ๙ ในการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ต้องจัดทำรายการรังวัด (ร.ว.๖๗) และต้นร่างแผนที่ด้วย โดยใช้มาตราส่วนตามความเหมาะสมที่จะเขียนร การรังวัดให้ชัดเจน

ข้อ ๑๐ การเขียน

ข้อ ๑๐ การเขียนต้นร่างแผนที่ให้มีรายละเอียด ดังนี้

๑๐.๑ รายการคำนวณต้องเขียนด้วยตัวบรรจงให้ชัดเจนและครบถ้วน
เช่น ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อผู้รังวัด

๑๐.๒ เครื่องหมายแสดงทิศเหนือ ต้องใช้หมึกสีดำ มีขนาดและแบบ
ตามระเบียบที่ ว่าด้วยการเขียนเครื่องหมายแผนที่กำหนดไว้ โดยให้แนวทิศเหนือ - ใต้
ขนานกับขอบกระดาษด้านซ้าย เว้นแต่กรณีรูปแผนที่ที่มีความยาวหรือกว้างมาก เครื่องหมาย
แสดงทิศเหนือจะไม่ขนานกับขอบกระดาษก็ให้กระทำได้

๑๐.๓ การลงที่หมายแผนที่ ควรให้รูปแผนที่อยู่ตรงกลางกระดาษ
หลักเขตใดเป็นหลักเขตเก่าให้เขียน "เก่า" ด้วยหมึกสีดำ ถ้ามีการปักหลักเขตแทนให้เขียน
"เก่าหาย ปักใหม่" ด้วยหมึกสีแดง กรณีปักหลักพยานให้เขียน "หลักพยาน" ด้วยหมึกสีดำ

๑๐.๔ เส้นเขตที่ดินและเขตแยกแปลงข้างเคียงให้ขีดด้วยหมึกสีดำ
ถ้าหลักเขตที่ดินใกล้เคียงกันมากจนขีดเขตหรือแสดงระยะไม่ได้ ให้เขียนรูปขยายแสดงไว้ให้ชัดเจน

๑๐.๕ ให้ขีดเส้นรังวัดที่ไม่ได้รังวัดตามแนวเขตที่ดินและเขียนระยะด้วย
เลขอารบิก โดยใช้หมึกสีน้ำเงิน ในกรณีที่ระยะที่รังวัดเป็นเส้นตรงอันเดียวกัน ระยะที่รังวัดได้
ภายในเส้นให้เขียนหัวไปทางเดียวกัน และเขียนระยะทั้งหมดไว้ในวงเล็บ

๑๐.๖ ในแปลงที่ขอรังวัดให้เขียนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจอยู่ในวงเล็บ
และจำนวนเนื้อที่เรียงลงมาตามลำดับ หรือตามความเหมาะสมของรูปแผนที่ด้วยเลขไทยโดย
ใช้หมึกสีดำ

๑๐.๗ ที่ดินแปลงข้างเคียงให้เขียนเลขที่ดิน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคน
และเลขหน้าสำรวจ (ถ้ามีการรังวัดใหม่) ด้วยหมึกสีดำ สำหรับกรณี ร.เว.เม. หรือ ร.เว.ม.ย.จ.
ต่อเขตใดหรือไม่ได้ ให้เขียนด้วยหมึกสีแดง

ข้อ ๑๑ ที่ดินที่ขอรังวัดอยู่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ ให้ขีดเส้นขอบระวางแผนที่และ
เขียนชื่อระวางแผนที่กำกับไว้ด้วยหมึกสีแดง ที่ดินแปลงใดอยู่ในระวางแผนที่ใด ให้เขียนเลขที่ดิน
ในระวางแผนที่นั้น

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดไม่คาบเกี่ยวระวางแผนที่ แต่ที่ดินแปลงข้างเคียง
คาบเกี่ยวระวางแผนที่กับแปลงที่ขอรังวัด ให้เขียนชื่อระวางแผนที่กำกับท้ายเลขที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น
ด้วยหมึกสีแดง

ข้อ ๑๒ การหมายสิ่รูปแผนที่ให้ขีดเส้นด้วยหมึกสีแดงไว้คานในรอบแปลงที่ดิน

ข้อ ๑๓ รายการรังวัด (ร.ว.๖๗) ต้องเขียนให้ครบถ้วนและชัดเจน โดยไม่ต้อง
มีมาตราส่วนและใช้ขนาดเลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจด้วย

หมวดที่ ๓

การจำลองและการเขียนรูปแผนที่

ข้อ ๑๔ ให้จำลองรูปแผนที่ประกอบเรื่องสงกรรมที่ดิน ๑ ฉบับ และจำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ พร้อมทั้งแสดงคำพิถักฉลากทั้ง พักฉลากบางส่วนย่อยของระวางแผนที่ และหมายเหตุให้ทราบว่า เป็นระวางแผนที่ซึ่งพิมพ์หรือใช้ราชการเมื่อ วัน เดือน ปีใด สงกรรมที่ดินเพื่อลงระวางแผนที่ทางส่วนกลาง ๑ ฉบับ

กรณีรูปแผนที่ประกอบเรื่องกับรูปแผนที่สำหรับลงระวางแผนที่เท่ากัน ให้แสดงคำพิถักฉลากและหมายเหตุในแผนที่ประกอบเรื่องตามวรรคหนึ่ง สงกรรมที่ดินเพียง ๑ ฉบับ

หมวดที่ ๔

การลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่

ข้อ ๑๕ เมื่อลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่แล้ว ปรากฏว่า ทับเขตโฉนดที่ดินในระวางแผนที่ ให้พิจารณา ดังนี้

๑๕.๑ ถ้ารูปแผนที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่อยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยตามเกณฑ์ที่แนบท้ายระเบียบนี้ให้อนุโลมใช้รูปแผนที่ในระวางแผนที่

๑๕.๒ ถ้ารูปแผนที่ที่ทำการรังวัดทับเขตโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงในระวางแผนที่เกินเกณฑ์เฉลี่ย ให้สอบสวนเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง หากปรากฏว่า มิได้เป็นการสมยอมกันและไม่มีหลักฐานอื่นที่จะพิสูจน์ชัดว่าโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงว่าอยู่ ณ ที่ใด ให้ถูกต้องแน่นอนได้ หรือมีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า รูปแผนที่แปลงข้างเคียงในระวางแผนที่คลาดเคลื่อน ก็ให้ลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ แล้วรายงานเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน (ท.ศ.๔๐) ถัดที่ดินโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น ๆ ไว้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินขอสอบเขตให้ถูกต้องเสียก่อน เว้นแต่ที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นมีการรังวัดใหม่และต่อเขตได้

ในกรณีที่มีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับโฉนดที่ดินแปลงที่มีคำสั่งให้สอบเขต ถ้าผู้กรณียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้ดำเนินการได้

๑๕.๓ ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงไ้ลงระวางแผนที่ไว้คลาดเคลื่อน ให้แก้ไขการลงที่หมายของที่ดินแปลงข้างเคียงดังกล่าวในระวางแผนที่ให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วจึงนำรูป

/ แผนที่รังวัด

ข้อ 14. ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544

แผนที่รังวัดออกโฉนดที่ดินใหม่ลงระวางแผนที่ เสร็จแล้วส่งรูปแผนที่ไปให้กรมที่ดินแก้ไขรูปแผนที่
ทางส่วนกลางให้ตรงกัน ถ้าหากรูปแผนที่ในระวางคลาดเคลื่อนเป็นส่วนมากก็ให้เสนอกรมที่ดิน
พิจารณา

๑๕.๔ ถ้าปรากฏว่ารูปแผนที่ทับแนวเขตที่ดินแปลงข้างเคียงที่มีใบโฉนด
โฉนดโฉนดปฏิบัติเช่นเดียวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องมิได้มาระวังและ
ลงชื่อรับรองเขต โฉนดรังวัดออกโฉนดที่ดินรับรองเขตใบรับรองเขตติดต่อเจ้าของที่ดิน
และเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.จ.๓๔) แต่หาเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้นมิได้รับหนังสือแจ้ง
เรื่องการรังวัดแนวเขต ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านนั้น
โดยส่งหนังสือไปตามสถานที่อยู่เท่าที่จะค้นหาได้ครั้งหนึ่งมีกำหนด ๓๐ วัน ถ้าเจ้าของที่ดิน
ข้างเคียงที่มีหนังสือสอบถามไปได้โต้แย้งคัดค้านภายในกำหนด ให้พิจารณาคำเนนการเป็นกรณี
พิพาทไปตามระเบียบ แต่ถ้าไม่ได้มาโต้แย้งคัดค้าน หรือไม่ได้รับตอบภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการ
ประกาศแจกโฉนดที่ดินต่อไปได้

ข้อ ๑๖ ในกรณีจำนวนเนื้อที่และระยะที่ได้จากการรังวัดแตกต่างไปจากหลักฐาน
การแจ้งการครอบครอง ให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๗
(พ.ศ. ๒๕๒๔)

ข้อ ๑๗ กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่าและมีอยู่หลายแผ่น ให้พิจารณาและลง
ระวางแผนที่ในระวางแผนที่ที่เก็บรายละเอียดครั้งสุดท้าย และให้ใช้รายละเอียดในระวางแผนที่
แผ่นนั้นยึดโยงลงระวางแผนที่ ทั้งนี้ ให้ตรวจสอบในระวางแผนที่เก่าทุกแผ่นคววว่า ทับแปลง
ข้างเคียงหรือไม่ควย

ข้อ ๑๘ ถ้ารูปแผนที่ที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินทับลวดลายในระวางแผนที่ ซึ่ง
เข้าใจว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ดำเนินการ ดังนี้

๑๘.๑ ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นประ ให้สอบสวนผู้ปกครอง
ท้องที่ เจ้าของที่ดิน และพยานบุคคลเสียก่อน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาส่งการต่อไป

๑๘.๒ ถ้าลวดลายในระวางแผนที่เป็นเส้นทึบ ให้สอบสวนผู้ปกครอง
ท้องที่และพยานบุคคลให้ไ้ความว่า เคยเคยเป็นที่สาธารณประโยชน์หรือไม่ ปัจจุบันมีสภาพที่ดิน
เป็นอย่างไร ถ้าพยานหลักฐานเชื่อได้ว่า เป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ให้กันเขตที่สาธารณประโยชน์
ออกจากที่ดินแปลงที่ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน

ถ้าสอบสวนแล้วปรากฏว่า ไม่เป็นที่สาธารณประโยชน์ให้ดำเนินการ
ดังนี้

๑๘.๒.๑ ให้ทำการรังวัดปักโยงที่สาธารณประโยชน์นั้นแสดงไว้ใน
ในร่างแผนที่และรายการรังวัด (ร.ว.๒๑)

๑๘.๒.๒ กรณีเป็นระวางแผนที่อย่างเก่าซึ่งเกินสำรวจออกโฉนด
ที่ดินไว้โดยไม่ได้มีการปักหลักเขต ถ้าสอบสวนได้ว่า ที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวยังมีสภาพอยู่
ในที่ดินและมีมาแต่เดิม แต่ไม่ตรงกับในระวางแผนที่ แสดงว่า ลวดลายเส้นทึบในระวางแผนที่
คลาดเคลื่อน ให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาคำเนนการต่อไปได้

๑๘.๒.๓ กรณีลวดลายในระวางแผนที่สามารถตรวจสอบได้ เช่น
ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๑๕ การวงหมุด ชีตเขตที่ดิน เขียนเลขที่ดิน หมายเลขหลักเขต ให้ใช้หมึก
สีน้ำเงิน สำหรับเลขหน้าสำรวจ จำนวนเนื้อที่ดิน ให้เขียนในตารางด้านล่างหรือในใบต่อระวาง
แผนที่ (ถ้ามี) ส่วนลวดลายหรือเขตที่ดินในระวางแผนที่ซึ่งได้มีการตรวจสอบและสั่งแก้ไขแล้ว
ให้ใช้หมึกสีแดงขีดฆ่าด้วยเครื่องหมาย S นอกจากนั้นให้ขีดฆ่าด้วยหมึกสีแดง

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๒๓



(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ข้อ 14. ยกเลิกโดยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่
กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2544

เกณฑ์เฉลี่ยการลงรูปแผนที่ในระวางกรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ระยะของรูปแผนที่ในระวาง	เกณฑ์ที่ยอมให้คลาดเคลื่อน
๑.๐๐๐ เส้นลงมา	ไม่เกิน $\pm$ ๑ มิลลิเมตร
๑.๐๐๐ ถึง ๕.๐๐๐ เส้น	ไม่เกิน $\pm$ ๒ มิลลิเมตร
๕.๐๐๐ เส้นขึ้นไป	ไม่เกิน $\pm$ ๓ มิลลิเมตร

การใช้เกณฑ์เฉลี่ยตามที่กล่าวนี้ ให้พิจารณาถึงความยืดหยุ่นของระวางแผนที่ใน
ของเส้นพิกัดตั้งราบส่วนย่อยซึ่งที่ดินนั้นบรรจุอยู่ประกอบการเฉลี่ยด้วย.

คำสั่งให้สอบเขตที่ดิน

ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดินแปลงนี้มีเขตติดต่อกับที่ดินที่ได้ออกโฉนดที่ดินทับเขตโฉนดที่ดินแปลงนี้
ในระวางแผนที่ ให้ทำการสอบเขตโฉนดที่ดินเสียก่อน

ถ้าผู้กรณียืนยันให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้บันทึกถ้อยคำเป็น
หลักฐานไว้แล้วดำเนินการได้.

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน