กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เฉพาะราย

นทส. รุ่นที่ 37 ปีงบประมาณ พ.ศ. 2562
กลุ่มที่ 1

กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

โดย

กลุ่มที่ 1

1. นางสาวกนกอร	พันธ์อุดม	นทส.37.1817
2. นายกมนทัต	ราชบรรเทา	นทส.37.1818
3. นางสาวกันยา	พระมาลา	นทส.37.1820
4. นายณฐกร	ตลอดไธสง	นทส.37.1827
5. นายทวีศักดิ์	นิลประเสริฐ	นทส.37.1828
6. นายธีรเชษฐ	สมวงศ์	นทส.37.1831
7. นายพิชญ์	พ่วงพงษ์	นทส.37.1839
8. นางภาณี	หอมกลิ่น	นทส.37.1841
9. นายวิโรจน์	อังศธรรมรัตน์	นทส.37.1852
10. นายวิวิจชัย	มณีพันธุ์	นทส.37.1853
11. นางสาวศิรินาฏ	มีศรี	นทส.37.1855

เอกสารการวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรมหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง

วิชา การวิจัยสำหรับนักบริหาร

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

2562

กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

โดย

กลุ่มที่ 1

1. นางสาวกนกอร	พันธ์อุดม	นทส.37.1817
2. นายกมนทัต	ราชบรรเทา	นทส.37.1818
3. นางสาวกันยา	พระมาลา	นทส.37.1820
4. นายณฐกร	ตลอดไธสง	นทส.37.1827
5. นายทวีศักดิ์	นิลประเสริฐ	นทส.37.1828
6. นายธีรเชษฐ	สมวงศ์	นทส.37.1831
7. นายพิชญ์	พ่วงพงษ์	นทส.37.1839
8. นางภาณี	หอมกลิ่น	นทส.37.1841
9. นายวิโรจน์	อังศธรรมรัตน์	นทส.37.1852
10. นายวิวิจชัย	มณีพันธุ์	นทส.37.1853
11. นางสาวศิรินาฏ	มีศรี	นทส.37.1855

เอกสารการวิจัยนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาอบรมหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง
วิชา การวิจัยสำหรับนักบริหาร

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
2562

เอกสารวิจัยนี้เป็นเอกสารวิจัยของกองฝึกอบรม กรมที่ดิน การอ้างอิง การคัดลอก การพิมพ์ขึ้นใหม่ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดี ต้องได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษร จากอธิบดีกรมที่ดิน

ข้อความและความคิดเห็นต่างๆ ที่ปรากฏในเอกสารนี้ เป็นผลการวิจัยของนักศึกษาหลักสูตร นักบริหารงานที่ดินระดับสูง โดยเฉพาะ และไม่จำเป็นต้องถือว่า กองฝึกอบรม กรมที่ดิน มีความคิดเห็นพ้องด้วยเสมอไป

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
กองฝึกอบรม กรมที่ดิน

บทคัดย่อ

หัวข้อการวิจัย : กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ผู้เขียน : นักศึกษาหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ 37 กลุ่มที่ 1

การวิจัยในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทราบถึงกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย และเพื่อทราบปัญหาตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่งดังกล่าว เนื่องจากปัจจุบันมีข้อมูลบ่งชี้ว่าในการปฏิบัติงานของช่างรังวัดก็ยังประสบปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน ซึ่งเป็นเหตุให้เกิดความล่าช้า หรือเพิ่มขั้นตอนมากขึ้น ส่งผลให้ประชาชนผู้รับบริการไม่ได้รับความสะดวก รวดเร็ว เท่าที่ควร หรือมีปัญหาการฟ้องร้องในเรื่องการรังวัดที่ดินเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2562 มีสถิติข้อมูลเรื่องร้องเรียน จำนวน 105 เรื่อง และเรื่องหารือจำนวน 126 เรื่อง ที่ส่งให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดพิจารณา คณะผู้วิจัยจึงมีความสนใจที่จะศึกษาวิจัยเพื่อทราบถึงระดับปัญหาของผู้ปฏิบัติงานและความคิดเห็นตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

การวิจัยครั้งนี้ใช้ระเบียบวิธีวิจัยแบบผสมผสาน (Mixed Methodology Research) กลุ่มตัวอย่างในการเก็บข้อมูลวิจัยเชิงปริมาณได้แก่ ช่างรังวัดผู้ปฏิบัติงานอยู่ในสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยกทั่วประเทศ จำนวน 439 ราย โดยผู้ให้ข้อมูลสำคัญในการเก็บข้อมูลวิจัยเชิงคุณภาพ จำนวน 18 ราย ได้แก่รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย และหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ทั่วประเทศ จำนวน 15 ราย สถิติที่ใช้ในการวิจัยสำหรับการวิเคราะห์เชิงปริมาณใช้สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ การแจกแจงความถี่ค่าร้อยละค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) และข้อมูลเชิงคุณภาพใช้การวิเคราะห์เนื้อหา

ผลการศึกษาสรุปได้ว่า กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ที่ส่งผลต่อกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถามในภาพรวมพบว่ามีสภาพปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยเมื่อพิจารณาเป็นรายข้อเรียงตามอันดับจาก

มากไปน้อย พบปัญหาที่เป็นอุปสรรคสำคัญในระดับมาก จำนวน 4 ปัญหา คือ (1) ปัญหาเกี่ยวกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (2) ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 (3) ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และ (4) ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 และพบว่าสภาพปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง แต่ผู้ตอบแบบสอบถามบางท่านได้ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ คือ ปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 กรณีรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง เนื่องจากศาลปกครองระยองตามคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ 88/2555 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 เห็นว่า เป็นการกระทำโดยไม่ถูกต้องตามรูปแบบ ขั้นตอน และวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ แต่จากการศึกษายังไม่ปรากฏว่ามีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดในกรณีนี้ว่าเป็นประการใด จึงยังไม่มีเหตุผลสมควรให้ยกเลิกหนังสือสั่งการดังกล่าว สำหรับปัญหาที่อยู่ในระดับมากเมื่อได้ศึกษารายละเอียดของประเด็นปัญหาแล้วพบว่าปัญหาอันดับที่ (1) และ (4) มิได้มีรายละเอียดของประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาแต่อย่างใดจึงไม่สามารถศึกษาวิเคราะห์ถึงผลกระทบและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาได้ สำหรับประเด็นปัญหาที่ (2) และ (3) พบข้อมูลที่แสดงให้เห็นว่าเป็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติหน้าที่ส่งผลกระทบต่อผู้ขอและคู่กรณีในการปกป้องสิทธิของตน อันเป็นผลมาจากการส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับเนื่องจากไม่ทราบที่อยู่ หรือมีการย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งที่ กรมที่ดินได้มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จึงสามารถเข้าถึงข้อมูลเหล่านี้ได้อยู่แล้ว แต่ยังมิได้มีการนำมาใช้แก้ไขปัญหาดังกล่าว เนื่องจากติดขัดปัญหาเรื่องระเบียบและกฎหมาย คณะผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต นอกจากการแจ้งตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินแล้ว กรณีบุคคลธรรมดาควรให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร และนิติบุคคลควรให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ประกอบการพิจารณาส่งหนังสือแจ้งด้วย ยกเว้นกรณีเจ้าของที่ดินแจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จะให้แจ้งตามที่อยู่ใดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าของที่ดินแจ้งความประสงค์ไว้

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาวิจัย เรื่อง กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย คณะผู้วิจัยได้รับความอนุเคราะห์ช่วยเหลืออำนวยความสะดวกและให้คำแนะนำจากนายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน นายสมศักดิ์ มีหกวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด นายธนกรณ์ สกุลกิม ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และหัวหน้าช่างรังวัดจังหวัด/สาขา ตลอดจนนายช่างรังวัดในฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน ที่ให้โอกาสและให้ความร่วมมือในการให้สัมภาษณ์และตอบแบบสอบถาม จนเป็นผลให้งานวิจัยครั้งนี้สำเร็จด้วยดี

ในด้านวิชาการคณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณ รศ.ดร.ปิ่นกนก วงศ์ปิ่นเพ็ชร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ ดร.ตรีทิพ บุญแย้ม มหาวิทยาลัยมหิดล ดร.สุจินดา ประเสริฐ มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม อาจารย์ณัชชามน เปรมปลื้ม มหาวิทยาลัยรามคำแหง ดร.สิริลักษณ์ เที่ยงธรรม มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ที่ให้ความรู้ คำแนะนำ และให้คำปรึกษาในทุกเรื่อง และการศึกษาวิจัยครั้งนี้จะไม่สามารถสำเร็จลงได้โดยสมบูรณ์หากไม่ได้รับคำปรึกษาและแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ภายใต้การดูแลเอาใจใส่เป็นอย่างดีจาก ดร.สิริลักษณ์ เที่ยงธรรม ที่ได้กรุณาเป็นอาจารย์ที่ปรึกษาในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยจึงขอขอบพระคุณอย่างสูง ณ โอกาสนี้

ผู้เข้ารับการศึกษาอบรม
หลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง
รุ่นที่ 37 กลุ่ม 1

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อ	(3)
กิตติกรรมประกาศ	(5)
สารบัญ	(6)
สารบัญตาราง	(8)
สารบัญแผนภูมิ	(8)
สารบัญภาพ	(9)
บทที่	
1 **บทนำ**	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์	7
ขอบเขตของการวิจัย	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	8
นิยามศัพท์เฉพาะ	8
กรอบแนวคิดในการวิจัย	10
2 **เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง**	11
ข้อมูลทั่วไปของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัด	11
อำนาจหน้าที่ของฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน	13
อำนาจหน้าที่ของผู้บริหารฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน	15
กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	15
หลักกฎหมายปกครอง	46
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	54
3 **วิธีดำเนินการวิจัย**	58

สารบัญ (ต่อ)

บทที่		หน้า
	ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง	58
	ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ	59
	เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย	59
	การสร้างและตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ	61
	วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล	61
	วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล	62
4	**ผลการวิเคราะห์ข้อมูล**	64
	ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม	65
	ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย	73
5	**สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ**	96
	สรุปผลการวิจัย	96
	การอภิปรายผลการวิจัย	103
	ข้อเสนอแนะ	107
บรรณานุกรม		109
ภาคผนวก ก		
	แบบสอบถาม	111
	แบบสัมภาษณ์	118
ภาคผนวก ข		
	ภาพถ่ายคณะผู้วิจัยสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดินส่วนกลาง และหัวหน้าฝ่ายรังวัด ภาพถ่ายอาจารย์ที่ปรึกษาและคณะผู้วิจัย	119
ภาคผนวก ค		
	รายนามผู้เชี่ยวชาญ	129

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	65
2	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ	66
3	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามตำแหน่ง	67
4	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุราชการ	68
5	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา	69
6	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน	70
7	จำนวนและค่าถ่วงน้ำหนักของผู้ตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญของปัญหา	71
8	ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) การแปลความและการจัดอันดับของปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	73

สารบัญแผนภูมิ

ตารางที่		หน้า
1	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ	65
2	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ	66
3	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามตำแหน่ง	67
4	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุราชการ	68
5	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา	69
6	จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน	70
7	จำนวนและค่าถ่วงน้ำหนักของผู้ตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญของปัญหา	72

สารบัญภาพ

ภาพที่		หน้า
1	โครงสร้างสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร	12
2	โครงสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัด	13

บทที่ 1
บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากการดำเนินการปฏิรูประบบราชการ นอกจากจะมีการกำหนดนโยบายในรูปแบบของแผนยุทธศาสตร์การพัฒนาระบบราชการแล้ว รัฐบาลยังได้มีการออกพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี โดยมีความประสงค์จะให้ใช้บังคับกับส่วนราชการในทุกกระทรวง ทบวง กรม ทั้งที่เป็นราชการส่วนกลางและราชการส่วนภูมิภาค รวมทั้งหน่วยงานอื่นที่อยู่ในกำกับของราชการฝ่ายบริหารที่มีการจัดตั้งขึ้นและมีการปฏิบัติราชการเช่นเดียวกับกระทรวง ทบวง กรม หลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี และกรอบแนวทางการดำเนินการที่สำคัญ ได้กล่าวถึง การบริหารราชการเพื่อให้เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ การบริหารราชการอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดความคุ้มค่า การลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน การปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการ รวมถึงการอำนวยความสะดวกและการตอบสนองความต้องการของประชาชน โดยจะต้องยึดหลักความชัดเจนในการปฏิบัติราชการ ซึ่งการปฏิบัติราชการระหว่างส่วนราชการด้วยกัน ถ้าการปฏิบัติงานของส่วนราชการหนึ่งต้องได้รับความเห็นชอบ หรืออนุญาตจากอีกส่วนราชการหนึ่ง ส่วนราชการผู้เห็นชอบหรืออนุญาตต้องดำเนินการภายใน 15 วัน เว้นแต่จะได้ประกาศกำหนดเวลาไว้ล่วงหน้าแล้วว่าต้องเกินกว่า 15 วัน เพราะต้องปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมาย ถ้ามีการเห็นชอบหรืออนุมัติเกินเวลา ข้าราชการที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบ และการวินิจฉัยชี้ขาดปัญหาใด ๆ ส่วนราชการต้องเป็น ผู้พิจารณาวินิจฉัยโดยเร็ว และหลีกเลี่ยงการแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นพิจารณาทั้งนี้ เพื่อให้เกิดหลักที่ชัดเจนในความรับผิดชอบของส่วนราชการ และมิให้ใช้เวลานานในการพิจารณาในรูปแบบของคณะกรรมการ ในกรณีที่เป็นการพิจารณาในรูปแบบคณะกรรมการให้มีผลผูกพันผู้แทนส่วนราชการแม้จะมิได้เข้าร่วมประชุม และจะต้องมีการบันทึกฝ่ายข้างน้อยไว้ด้วย ทั้งนี้

เพื่อให้เกิดหลักที่ชัดเจนในความรับผิดชอบของผู้ปฏิบัติหน้าที่แทนส่วนราชการในคณะกรรมการอันจะก่อให้เกิดผลสรุปของงานที่แน่นอนไม่เปลี่ยนแปลงโดยส่วนราชการนั้นในภายหลัง ส่วนการสั่งราชการต้องเป็นลายลักษณ์อักษร ถ้ามีการสั่งการด้วยวาจาต้องบันทึกคำสั่งนั้นไว้ ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการสั่งเพื่อปฏิบัติราชการที่ต้องมีหลักฐานยืนยันคำสั่งที่แน่นอน มีความรับผิดชอบทั้งผู้สั่งและผู้ปฏิบัติงาน

การลดขั้นตอนการปฏิบัติงาน กำหนดหน้าที่ให้ส่วนราชการปฏิบัติเพื่อเป็นการลดระยะเวลาในการพิจารณา การสั่ง การอนุญาต การอนุมัติหรือการปฏิบัติราชการที่มีผลโดยตรงต่อประชาชนให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วขึ้น จะต้องมีการกระจายอำนาจการตัดสินใจโดยส่วนราชการต้องจัดให้มีการกระจายอำนาจการตัดสินใจลงไปสู่ผู้ดำรงตำแหน่งที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการในเรื่องนั้นโดยตรง โดยมุ่งผลให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วในการบริการประชาชน รวมถึงส่วนราชการต้องจัดให้มีหลักเกณฑ์การควบคุม ติดตาม และกำกับดูแลการใช้อำนาจและความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจและผู้มอบอำนาจ เพื่อให้เกิดความรับผิดชอบและเป็นกรอบการปฏิบัติหน้าที่แต่ต้องไม่เพิ่มขั้นตอนเกินจำเป็น และให้ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศหรือโทรคมนาคมตามความเหมาะสม เพื่อให้เกิดการลดขั้นตอนในการติดต่อราชการ เพิ่มประสิทธิภาพและประหยัดค่าใช้จ่าย และเมื่อมีการกระจายอำนาจการตัดสินใจเป็นประการใดแล้ว ให้เผยแพร่ให้ประชาชนทราบด้วย สำนักงาน ก.พ.ร. โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีจะกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการหรือแนวทางในการกระจายอำนาจ ความรับผิดชอบ และการลดขั้นตอน เพื่อให้ส่วนราชการถือปฏิบัติก็ได้ส่วนราชการแต่ละแห่งต้องจัดทำแผนภูมิขั้นตอน และระยะเวลาการดำเนินการ รวมทั้งรายละเอียดอื่นโดยเปิดเผยเพื่อให้ประชาชนตรวจสอบได้ ซึ่งจะเป็นการลดขั้นตอนการติดต่อสอบถามหรือการทำความเข้าใจเรื่องสำหรับประชาชนที่จะมาขอรับบริการจากรัฐได้โดยสะดวกและรวดเร็ว

นอกจากนี้ยังต้องมีการปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ส่วนราชการมีหน้าที่ตรวจสอบภายในของส่วนราชการตนเอง เพื่อการปรับปรุงภารกิจให้เป็นไปโดยเหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เปลี่ยนไปของสังคม หรือสอดคล้องกับการปฏิบัติงานตามนโยบายหรือแผนการปฏิบัติราชการ โดยส่วนราชการจะต้องทบทวนภารกิจตามระยะเวลาที่ สำนักงาน ก.พ.ร. กำหนดเพื่อตรวจสอบว่าภารกิจใด

นโยบายของรัฐ เงินงบประมาณของประเทศ ความคุ้มค่าของภารกิจ ซึ่งหากเห็นควรเปลี่ยนแปลงต้องเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อปรับปรุงอำนาจหน้าที่ โครงสร้างและอัตรากำลัง ให้สอดคล้องกับภารกิจที่จะยกเลิกปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงขึ้น และในกรณีที่สำนักงาน ก.พ.ร. ได้ทำการวิเคราะห์ความจำเป็นของภารกิจของส่วนราชการใดแล้ว อาจเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาปรับปรุงภารกิจ อำนาจหน้าที่ โครงสร้างหรืออัตรากำลังของส่วนราชการใดก็ได้ ซึ่งการทบทวนภารกิจนั้นยังรวมไปถึงการทบทวนกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ อีกด้วยกล่าวคือ ส่วนราชการมีหน้าที่สำรวจและทบทวนเพื่อยกเลิก ปรับปรุง หรือจัดให้มีขึ้นใหม่สำหรับกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่อยู่ในความรับผิดชอบเพื่อให้ทันสมัยอยู่เสมอ และเพื่อให้ลดภาระของประชาชนในส่วนของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีหน้าที่ตรวจสอบกฎหมาย กฎ ระเบียบ ฯลฯ ของทุกส่วนราชการที่ไม่เหมาะสมแก่กาลสมัยหรือไม่เอื้ออำนวยต่อการพัฒนาประเทศหรือเป็นภาระแก่ประชาชนเพื่อเสนอให้มีการแก้ไข ปรับปรุง หรือยกเลิก ซึ่งโดยปกติส่วนราชการจะต้องดำเนินการแก้ไขปรับปรุงต่อไป แต่ถ้าไม่เห็นด้วยกับข้อเสนอจะต้องเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีวินิจฉัยต่อไป

ส่วนประเด็นการอำนวยความสะดวกและการตอบสนองความต้องการของประชาชน เป็นการกำหนดแนวทางที่ส่วนราชการต้องจัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนให้ได้รับบริการโดยเร็ว ในขณะเดียวกันก็จะสามารถตรวจสอบความต้องการของประชาชน รับรู้สภาพปัญหาและแก้ไขปัญหาได้ต่อไป โดยมีสาระสำคัญคือ การกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงาน โดยส่วนราชการที่มีภารกิจในการให้บริการประชาชน หรือติดต่อประสานงานระหว่างส่วนราชการด้วยกัน ต้องกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน และประกาศให้ประชาชนได้รับทราบ และเป็นหน้าที่ของผู้บังคับบัญชาต้องตรวจสอบให้ข้าราชการของตนมีการปฏิบัติงานแล้วเสร็จตามระยะเวลาด้วย ซึ่งปัจจุบันมีพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 ให้ส่วนราชการจัดทำคู่มือประชาชน ในการพิจารณาอนุญาตของหน่วยงานเรียบร้อยแล้ว ส่วนการจัดระบบสารสนเทศ ส่วนราชการต้องจัดให้มีระบบเครือข่ายสารสนเทศเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน เพื่อติดต่อสอบถามหรือใช้บริการของส่วนราชการนั้นได้ และจะต้องรับฟังข้อร้องเรียน โดยส่วนราชการต้องจัดให้มีระบบการตอบคำถามเกี่ยวกับงานในหน้าที่ของส่วนราชการให้ประชาชนได้ทราบ โดยต้องมี

ระยะเวลาในการตอบให้ชัดเจน หากในกรณีที่ส่วนราชการได้รับคำร้องเรียน ข้อเสนอแนะ หรือความคิดเห็น จากประชาชนในการชี้แจงปัญหาอุปสรรค ความยุ่งยาก หรือปัญหาในวิธีปฏิบัติราชการ ส่วนราชการจะต้องนำมาพิจารณาดำเนินการให้ลุล่วงไปและแจ้งผลให้ผู้แจ้งทราบด้วย รวมไปถึงส่วนราชการที่มีหน้าที่ออกกฎเพื่อบังคับส่วนราชการอื่นให้ปฏิบัติตาม มีหน้าที่ต้องตรวจสอบว่ากฎนั้นเป็นอุปสรรคหรือเกิดความยุ่งยาก ซ้ำซ้อน หรือล่าช้าหรือไม่ เพื่อปรับปรุงให้เหมาะสม และถ้าได้รับการร้องเรียนจากส่วนราชการหรือข้าราชการ ให้ส่วนราชการที่ออกกฎพิจารณาโดยทันทีและแจ้งผลให้ทราบเพื่อผลสัมฤทธิ์ของภารกิจความพึงพอใจของผู้รับบริการ และความคุ้มค่าในภารกิจ

ตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2557 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2557 ได้กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจหลักเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล และจัดการที่ดินของรัฐโดยการรังวัดทำแผนที่ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการบริหารจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดินเพื่อให้บุคคลมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและได้รับการบริการที่มีประสิทธิภาพ ตลอดจนการบริหารจัดการที่ดินของรัฐเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

การให้บริการด้านการรังวัดทำแผนที่เป็นภารกิจสำคัญภารกิจหนึ่งของกรมที่ดิน ซึ่งมีการให้บริการอยู่ทั่วประเทศ โดยมีสถิติงานรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายในปีงบประมาณ พ.ศ. 2560 จำนวน 363,042 ราย และปีงบประมาณ พ.ศ. 2561 จำนวน 353,394 ราย (ข้อมูลจากรายงานปริมาณงานและรายได้ของสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ : กองแผนงาน) ซึ่งประชาชนที่มาขอรับบริการจะมีความคาดหวังว่าจะได้รับการบริการที่รวดเร็ว สะดวก และเป็นธรรมจากเจ้าหน้าที่ที่มีความรู้ความสามารถ และมีทักษะในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ประชาชนผู้มาขอรับบริการ และส่งเสริมให้เกิดภาพลักษณ์ที่ดีต่อองค์กร กรมที่ดินจึงมีนโยบายให้ผู้ขอรับบริการเกี่ยวกับงานด้านรังวัดเฉพาะรายได้รับความสะดวก รวดเร็ว มีมาตรฐานเป็นที่ยอมรับ โดยการใช้เทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้ในการรังวัดทำแผนที่ด้วยการหาค่าพิกัดโดยระบบดาวเทียมและมีการยกระดับมาตรฐานการรังวัดเฉพาะรายด้วยเทคโนโลยีโครงข่ายการรังวัดด้วยระบบดาวเทียมแบบจลน์ แต่ในการปฏิบัติงานของช่างรังวัดก็ยัง

ประสบปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้องไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเฉพาะเรื่องการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตด้วยการส่งหนังสือแจ้งโดยใช้ที่อยู่ตามสารบบที่ดิน แต่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าหนังสือแจ้งไม่ถึงมือเจ้าของที่ดินข้างเคียงเนื่องจากที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินไม่ตรงกับที่อยู่ที่อยู่ปัจจุบันจึงเป็นกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินให้มาระวังแนวเขตได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่นให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือตามมาตรา 69 ทวิ วรรค 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2547 กรณีไม่ทราบที่อยู่ปัจจุบันที่ถูกต้องของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงดังกล่าวมีผลให้เกิดความล่าช้าในการติดต่อราชการต่อผู้ขออย่างน้อย 30 วัน เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบถามที่อยู่ปัจจุบันจากนายทะเบียนอำเภอ หรือท้องถิ่นแล้วมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงดำเนินการอีกครั้งหนึ่ง

ปัจจุบันระบบเทคโนโลยีมีพัฒนาก้าวหน้าไปมากเพื่อเป็นการรองรับการเปลี่ยนแปลงองค์กรสู่ยุคดิจิทัลที่มีระบบเทคโนโลยีที่มีความเจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่อง และสอดคล้องกับการปรับปรุงประสิทธิภาพการบริการภาครัฐตามนโยบาย THAILAND 4.0 กรมที่ดินได้ทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีบริการ COUNT SERVICE กับสำนักทะเบียนกลางกรมการปกครอง และบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์เพื่ออำนวยความสะดวกในการขออนุญาตของทางราชการระหว่างกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กรมที่ดิน กับสำนักงานรัฐบาลอิเล็กทรอนิกส์ ทำให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งสามารถตรวจสอบที่อยู่ปัจจุบันของบุคคลหรือนิติบุคคล หรือมีปัญหาการฟ้องร้องในเรื่องการรังวัดที่ดินเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสถิติเรื่องร้องเรียนและเรื่องหารือที่ส่งให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดพิจารณาตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. 2556 – 2562 จำนวน 105 เรื่อง และ 126 เรื่อง ตามลำดับ

จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้นเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่ง กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย คณะผู้วิจัยพบว่ามีปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติหน้าที่ในกรณีดังกล่าว ได้แก่ ที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดิน ไม่เป็นปัจจุบัน

เป็นเหตุให้การส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับ หรือกรณีเจ้าของที่ดินแจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หากเจ้าของที่ดินมีที่ดินหลายแปลงเจ้าหน้าที่อาจแก้ไขที่อยู่ไม่ครบทุกแปลง ทำให้ที่อยู่เจ้าของที่ดินไม่ตรงกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงและ ณ ที่ว่าการเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ทำให้เกิดความล่าช้า และเป็นการเพิ่มขั้นตอนในการปฏิบัติงาน และในประเด็นหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ในกรณีการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมกรณีหลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่เป็นไปตามความประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2547 ที่ระบุว่าจะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตโดยไม่มีข้อยกเว้น การปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีเนื่องจากถือว่าเป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้องตามรูปแบบ ขั้นตอน วิธีการที่กำหนด ซึ่งปัญหาอุปสรรคดังกล่าวส่งผลกระทบในภาพรวมต่อกรมที่ดินกรณีการกำหนดระเบียบปฏิบัติขัดกับกฎกระทรวงเป็นเหตุให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติเกิดความไม่มั่นใจในการปฏิบัติหน้าที่เพราะหากปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรืออาจถูกดำเนินการทางวินัยได้และด้วยความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติในกฎ ระเบียบ คำสั่ง ดังกล่าวย่อมมีผลกระทบต่อประชาชน คู่กรณี และหน่วยงานภายนอกที่จะได้รับการบริการที่ล่าช้า ขาดความ ถูกต้อง ขาดความน่าเชื่อถือ และอาจถูกฟ้องร้องจากคู่กรณีอีกฝ่ายได้ จึงมีความสนใจที่จะศึกษากฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวม โฉนดที่ดินเฉพาะราย เพื่อทราบถึงระดับปัญหาของผู้ปฏิบัติงานและความคิดเห็นตลอดจนแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

วัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. เพื่อศึกษากฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

2. เพื่อศึกษาแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ขอบเขตของการวิจัย

1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

การศึกษาครั้งนี้ คณะผู้วิจัยมุ่งศึกษาถึงกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ระดับปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่ง ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย และแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

2. ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

2.1 การเก็บข้อมูลเชิงปริมาณ

สำหรับการเก็บข้อมูลเชิงปริมาณด้วยการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น กำหนดกลุ่มตัวอย่างจากประชากรซึ่งเป็นเจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ จำนวน 439รายจากจำนวนทั้งหมด 2,759 ราย (สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด, เดือนเมษายน 2562)

2.2 การเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพ

สำหรับการเก็บข้อมูลเชิงคุณภาพด้วยการสัมภาษณ์ คณะผู้วิจัยจะทำการสัมภาษณ์ผู้บริหารกรมที่ดินในส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย และหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ทั่วประเทศ จำนวน 15 ราย

3. ขอบเขตด้านเวลา

ในการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ได้ดำเนินการระหว่างวันที่ 3 –26 มิถุนายน 2562

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทำให้ทราบถึงกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

2. ทำให้ทราบถึงระดับปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่ง ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

3. ทำให้ทราบแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

4. หน่วยงานสามารถนำผลการศึกษาวิจัยไปใช้ประกอบการพิจารณาปรับปรุงแก้ไข หรือยกเลิก กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานรังวัด

นิยามศัพท์เฉพาะ

กฎ หมายถึง กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ระเบียบ หมายถึง ระเบียบที่เกี่ยวข้องเฉพาะกับการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

คำสั่ง หมายถึงคำสั่งที่เกี่ยวข้องเฉพาะกับการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

การสอบเขต หมายถึง การรังวัดตรวจสอบแนวเขตโฉนดที่ดินหรือการรังวัดตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินตามที่ได้ครอบครองอยู่จริง

การแบ่งแยก หมายถึง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นอีกแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงต่างหาก

การรวมโฉนดที่ดิน หมายถึงการรังวัดรวมที่ดินจำนวนตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป โดยให้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นแปลงเดียวกัน

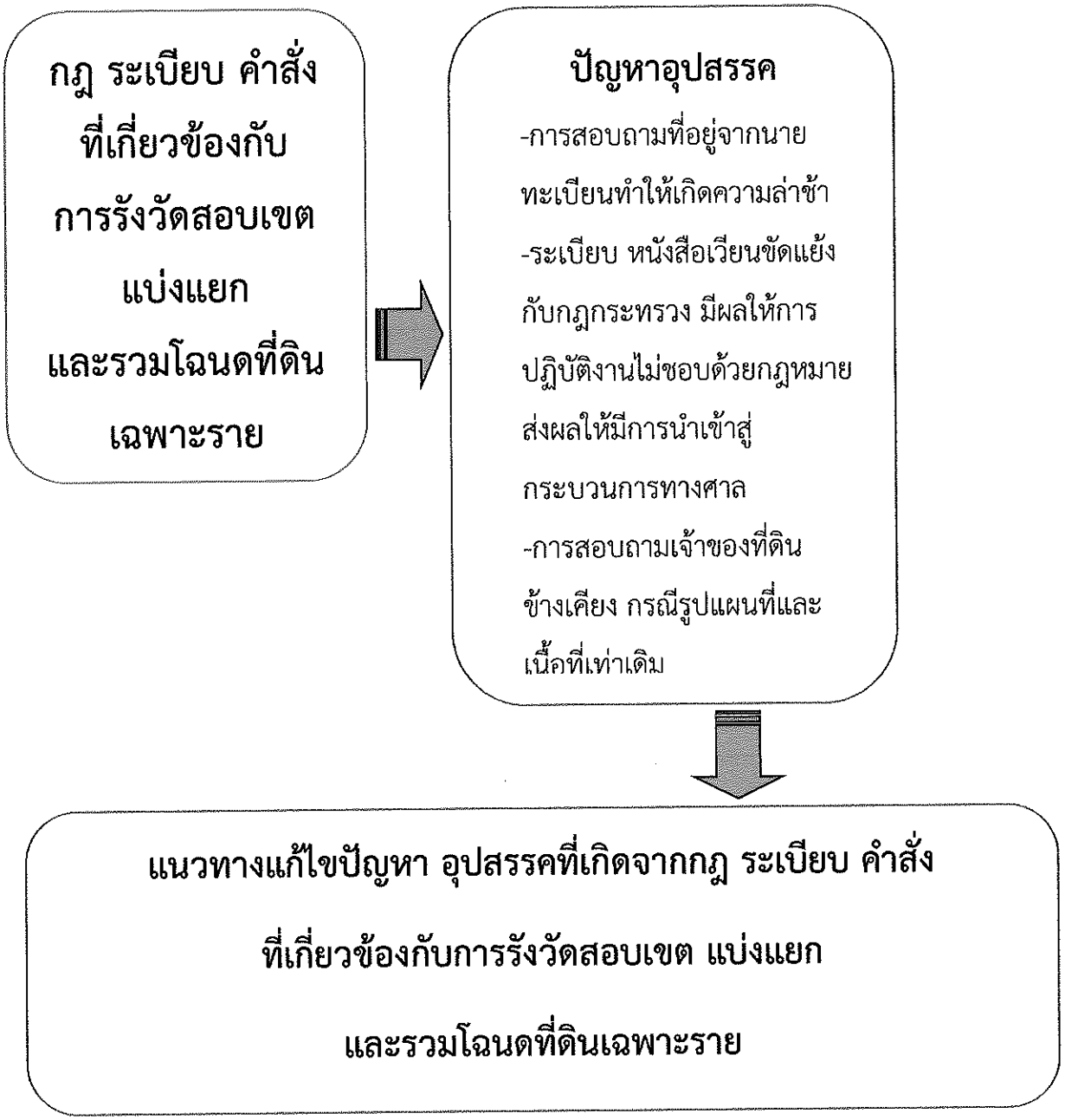
ปัญหาอุปสรรค หมายถึง เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน และเกิดข้อขัดแย้ง นำไปสู่ข้อพิพาทขึ้นสู่กระบวนการทางศาล ซึ่งเกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

แนวทางในการปรับปรุงแก้ไข หมายถึง แนวคิดหลักในการปรับปรุงแก้ไขกฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องเฉพาะกับการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายทำให้ได้รับความสะดวกรวดเร็ว และลดข้อพิพาท

สำนักงานที่ดิน หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

กรอบแนวคิดในการวิจัย

การศึกษาครั้งนี้คณะผู้วิจัยได้กำหนดกรอบแนวคิดในการศึกษาไว้ ดังนี้



ภาพที่ 1 : กรอบแนวคิดในการวิจัย

บทที่ 2
เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาเรื่อง กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะราย ในครั้งนี้ เป็นการศึกษาเกี่ยวกับ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะราย กรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินที่ใช้ในการปฏิบัติงาน จากมุมมองของนายช่างรังวัดในฐานะผู้ปฏิบัติงาน หัวหน้าฝ่ายรังวัดที่เป็นผู้บริหาร และผู้บริหารจากส่วนกลาง ดังนั้น เพื่อให้การศึกษาวิจัยครั้งนี้มีความเหมาะสมในการศึกษาและวิเคราะห์ จึงขอเสนอแนวคิดและทฤษฎี วรรณกรรม และเอกสารงานวิจัยที่เกี่ยวข้องซึ่งได้ทบทวนมาโดยการจัดเนื้อหา ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัด
2. อำนาจหน้าที่ของฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน
3. อำนาจหน้าที่ของผู้บริหารฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน
4. กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย
5. หลักกฎหมายปกครอง
6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ข้อมูลทั่วไปของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสำนักงานที่ดินจังหวัด

1. ข้อมูลทั่วไปของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

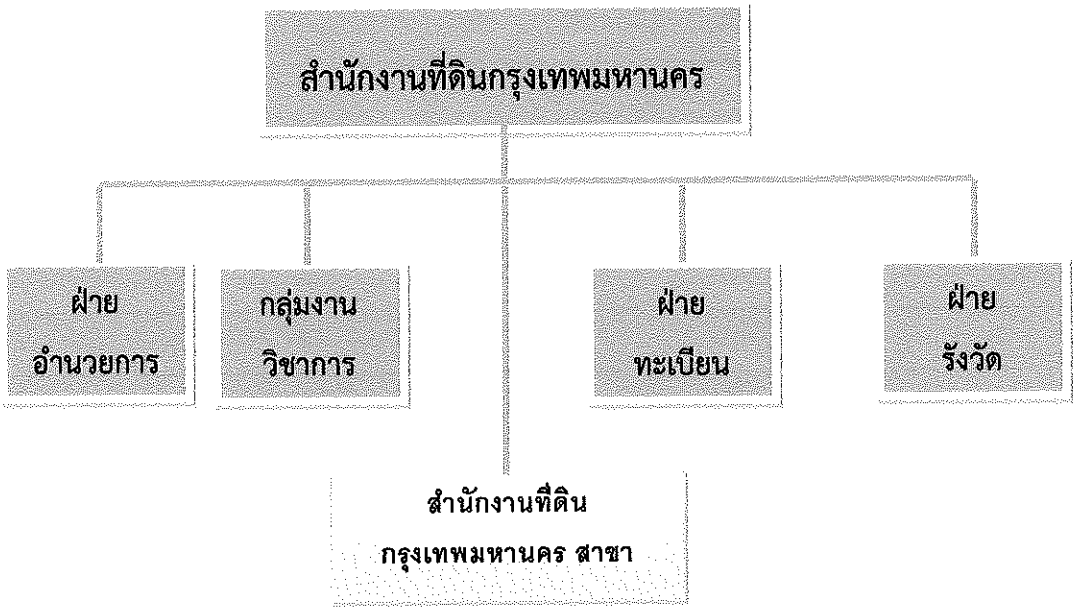
1.1 ความเป็นมา

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายเอกชน และกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมในกรุงเทพมหานครปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมาย

แพ่งและพาณิชย์ การรังวัดสอบเขต การแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง การรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน การทำแผนที่สำหรับที่ดิน รวมทั้งการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีอากรเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กำกับ ดูแลให้คำปรึกษา และสนับสนุนการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา และปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

1.2 โครงสร้างสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

โครงสร้างของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ระบุไว้ในโครงสร้างการแบ่งงาน อัตรากำลัง และการกำหนดตำแหน่ง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตามแผน การปรับบทบาท ภารกิจและโครงสร้างส่วนราชการ (กองการเจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน,2545:74) มีดังต่อไปนี้



ภาพที่ 2 : โครงสร้างสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

2. ข้อมูลทั่วไปของสำนักงานที่ดินจังหวัด

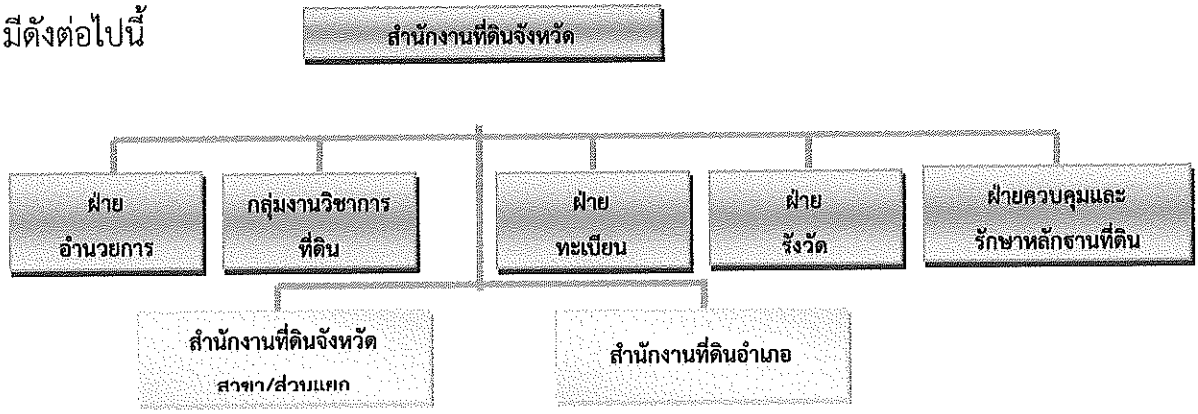
2.1 ความเป็นมา

สำนักงานที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน กฎหมายว่าด้วยช่างรังวัด

เอกชน และกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชยกรรมในจังหวัด ปฏิบัติงานเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ สอบเขต ตรวจสอบเนื้อที่ การแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง การรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน การทำแผนที่สำหรับที่ดิน รวมทั้งการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีอากรเกี่ยวกับการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กำกับ ดูแล ให้คำปรึกษา และสนับสนุนการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ และปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

2.2 โครงสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัด

โครงสร้างของสำนักงานที่ดินจังหวัด ที่ระบุไว้ในโครงสร้างการแบ่งงาน อัตรากำลัง และการกำหนดตำแหน่ง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตามแผนการปรับบทบาท ภารกิจและโครงสร้างส่วนราชการ (กองการเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน, 2545: 94) มีดังต่อไปนี้



ภาพที่ 3: โครงสร้างสำนักงานที่ดินจังหวัด

อำนาจหน้าที่ของฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน

อำนาจหน้าที่ของฝ่ายรังวัด ที่ระบุไว้ในรายละเอียดการแบ่งงานภายใน และอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการตามโครงสร้างการแบ่งงาน อัตรากำลังและการกำหนดตำแหน่ง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตามแผนการปรับบทบาท ภารกิจและโครงสร้างส่วนราชการ (กองการเจ้าหน้าที่ กรมที่ดิน, 2545: 128, 130-131, 154-155) มีดังต่อไปนี้

ฝ่ายรังวัด มีหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการพิจารณาและดำเนินการรังวัดที่ดิน การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดิน การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง การรังวัดเพื่อการแผนที่อื่น ๆ ควบคุมดูแลรักษา ซ่อมแซมระวางแผนที่ หมุดหลักฐานแผนที่ หลักฐานในการรังวัดต่างๆ และเครื่องมือเครื่องใช้ ในการรังวัดทุกประเภท ตลอดจนดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยช่างรังวัดเอกชน แบ่งงานออกเป็น 2 งาน คือ

(1) งานบริหารงานช่างมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณาปัญหางานรังวัดของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา อำเภอ และกิ่งอำเภอ งานสารบรรณ ด้านการรังวัด จัดทำบัญชีนัดรังวัด จัดให้เจ้าของที่ดินชี้ระวางแผนที่ รับเรื่องรังวัด ค้นหาหลักฐานแผนที่ จำลองแผนที่ต่างๆ ประกอบคำขอ ประมาณการค่าใช้จ่าย ในการรังวัด จัดหาและเบิกจ่ายหมุดหลักเขต ออกหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดชี้แนวเขต จัดทำงบเดือน งบปี เกี่ยวกับงานในฝ่ายรังวัด ดูแล รักษา และควบคุมการเบิกจ่าย วัสดุครุภัณฑ์ช่าง จัดเก็บและบริการหลักฐานการรังวัด แผนที่ต้นร่าง ระวางแผนที่การออกโฉนด ระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และหลักฐานการคำนวณ จัดเก็บข้อมูล การรังวัดและทำแผนที่ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์

(2) งานรังวัด มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการรังวัดตามคำขอทุกประเภทรังวัดตามความต้องการของส่วนราชการและตามหนังสือศาล รังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง รังวัดเพื่อการแผนที่อื่นๆ วางโครงงานแผนที่เพื่อการรังวัด คำนวณค่าพิกัดฉาก ตรวจสอบและลงที่หมายรูปแผนที่ ตรวจเรื่องรังวัดเพื่อถอนเงิน ค่ามัดจำรังวัด เสนอความเห็นเกี่ยวกับการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่จำลองรูปแผนที่ประกอบการรังวัด ตรวจสอบผลการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

อำนาจหน้าที่ของผู้บริหารฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดิน

จากระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยหน้าที่ของหัวหน้างานรังวัดประจำสำนักงานที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ระบุอำนาจหน้าที่ของผู้บริหารด้านการรังวัดและทำแผนที่ในสำนักงานที่ดินไว้ว่า จะต้องรับผิดชอบในการควบคุม กำกับดูแล และตรวจสอบความถูกต้องของการปฏิบัติงานรังวัดได้แก่ การรังวัดตามคำขอทุกประเภท เช่น การรังวัดแบ่งแยก รวมสอบเขตและตรวจสอบเนื้อที่รูปแผนที่ ตรวจสอบการคำนวณค่าพิกัดฉาก หรือคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ และการคำนวณอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับงานรังวัด ตรวจสอบและลงที่หมายแผนที่ ตรวจสอบเรื่องรังวัดเพื่อเสนอถอนจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน ตรวจสอบความถูกต้องงานรังวัด พิจารณาเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน 2 วันนับแต่วันรับเรื่อง ตรวจสอบการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน แก้ปัญหาและพิจารณาลำดับความสำคัญของเรื่องรังวัดที่จะต้องดำเนินการเร่งด่วน เช่น การรังวัดที่ของส่วนราชการอื่น ตามหนังสือขอความร่วมมือจากศาล เป็นผู้ประสานงานเกี่ยวกับงานรังวัดตามโครงการต่างๆ ให้คำแนะนำเร่งรัดติดตามการปฏิบัติงานตลอดจนการแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องในการรังวัด

กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ดังต่อไปนี้

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ

บัญญัติว่า "ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่ หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขต โดยไม่ได้คัดค้านการรังวัดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับ แต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ยโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาล ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับ โดยอนุโลม”

โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้ ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดให้ในการรังวัดถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับรองแนวเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงได้ เว้นแต่จะเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับ

แต่วันที่ได้ส่งหนังสือถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงหากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไกล่เกลี่ยโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้นำความในวรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ และวรรคห้า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

2. มาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บัญญัติว่า “เพื่อประโยชน์แก่การรังวัดให้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจ

(1) เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาระวังแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน รังวัด

(2) เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสาร หรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน”

3. มาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

บัญญัติว่า “ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงหรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา 71

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ให้นำมาตรา 69 ทวิ มาใช้บังคับโดยอนุโลมด้วย และถ้าจะต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสียก่อนแล้วจึงออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับใหม่ให้”

4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ข้อ 1. การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้กระทำได้ 2 วิธี คือ

(1) แผนที่ชั้นหนึ่ง กระทำโดยวิธีใช้กล้องธิโอโดไลท์และเครื่องมือวัดระยะโยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุมภาคของทิศ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่น ที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากสืบเนื่องจากหมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน และคำนวณพื้นที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต

(2) แผนที่ชั้นสอง ซึ่งใช้แผนที่ระวางเป็นหลักกระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมฉาก หรือวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่หรือโดยวิธีจากรูปถ่ายทางอากาศและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ หรือโดยมาตราส่วนที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด ให้อธิบดีกำหนด

ข้อ 2. ที่ดินในแผนที่ระวางออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้วโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ให้ทำการรังวัดโดยมีมาตรฐานเท่าเดิมหรือดีกว่า

ข้อ 3. เพื่อให้เส้นเขตที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นเส้นตรงไม่คดไปคดมาให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความตกลงกำหนดเส้นเขตเสียใหม่ ให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อกันได้ เมื่อตกลงกันประการใดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดไปตามนั้น

5. กฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ให้ยกเลิกความใน (1) ของข้อ 1 แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(1) แผนที่ชั้นหนึ่ง กระทำโดยการใช้กล้องธิโอโดไลท์และเครื่องมือวัดระยะโยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุมภาคของทิศ หรือใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียมหรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิกัดฉากสืบเนื่องจาก

หมุดหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน และคำนวณพื้นที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต"

6. กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

"การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดตามความในมาตรา 69 ทวิ วรรคสามและวรรคหก แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2520 ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(2) ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง และ ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับพร้อมกับให้ส่งหนังสือแจ้งนั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน"

7. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500 สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

(1) โฉนดที่ดินที่จะขอรวม

- ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกันเว้นแต่โฉนดแผนที่กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้

- ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินต้องเหมือนกันทุกฉบับและยังมีชีวิตอยู่ทุกคน

- ที่ดินต้องติดต่อเป็นผืนเดียวกันในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกันแม้จะต่างตำบลอำเภอก็ทำให้ได้

(2) การยื่นคำขอ

- ให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนยื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด.9

- กรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์อยู่ระหว่างขายฝากให้ยื่นคำขอร่วมกัน

(3) ที่ดินที่ขอรวมโฉนดมีภาระผูกพัน

- จะต้องเป็นกรณีที่ภาระผูกพันนั้นๆ ได้จดทะเบียนรวมโฉนดไว้ เช่น จำนองรวมโฉนด ขายฝาก รวมโฉนด เป็นต้น

- ต้องได้รับความยินยอมจากคู่กรณีทุกฝ่าย คำยินยอมนี้คู่กรณีจะนำตัวมาบันทึกต่อหน้าเจ้าพนักงานหรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้

- โฉนดที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมโฉนดไว้จะขอรังวัดรวมโฉนดทั้งหมดหรือเพียงบางโฉนดก็ได้

(4) วิธีดำเนินการ

- เมื่อรับคำขอแล้วให้ส่งช่างรังวัดออกโฉนดรวมให้ใหม่ทั้งคู่ฉบับให้หมายเหตุด้วยตัวแดงในโฉนดใหม่ได้รูปแผนที่ว่า “โฉนดที่ดินฉบับนี้รวมจากโฉนดเดิม คือ โฉนดที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

ซึ่งวิธีปฏิบัติดังกล่าวใช้กับโฉนดแบบ น.ส. 4 ก. น.ส. 4 ข. และ น.ส. 4 ค. อันเป็นแบบโฉนดที่จัดทำขึ้นตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2497) ซึ่งมีรูปแผนที่อยู่ด้านหลังโฉนดเมื่อได้มีการเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดมีรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนด ตามแบบ น.ส. 4 ง. จึงให้พิจารณาปฏิบัติตามความเหมาะสม ดังนี้

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดจำนวนน้อยแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดแทรกลงในช่องว่างใต้หรือข้างรูปแผนที่ด้านหน้าโฉนดนั้นแต่ไม่ต้องลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้

- กรณีที่มีการรวมโฉนดจากโฉนดที่ดินจำนวนมากแปลง ให้หมายเหตุการรวมโฉนดไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินกำกับไว้ด้วย (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0608/9777ลงวันที่ 12 เมษายน 2516)

- เมื่อออกโฉนดแปลงรวมแล้วโฉนดฉบับหลวงของเก่าต้องตัดออกจากเล่ม (การตัดให้มีลิ้นไว้สำหรับปิดโฉนดรายอื่นด้วย) และให้นำโฉนดเก่าฉบับสำนักงานที่ดิน

โฉนดเก่าฉบับเจ้าของที่ดินและสิ่งสำคัญในสารบบยกไปเก็บรวมในสารบบหน้าสำรวจ แปลงที่ออกโฉนดใหม่และหมายเหตุในโฉนดที่ดินเก่าทุกแปลงและสิ่งสำคัญด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการรวมโฉนดที่ดินและออกโฉนดไปใหม่แล้วแต่วันที่..... เดือน.....พ.ศ. ....”

- ในเล่มของโฉนดเก่าที่ตัดออกให้หมายเหตุไว้ให้ทราบด้วยว่า ตัดออกเพราะรวมโฉนดเป็นโฉนดใหม่เลขที่เท่าใด เพื่อค้นหาง่าย

- การใช้เลขโฉนดฉบับที่รวมให้ใช้เลขโฉนดเดิมแปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ส่วนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่นำเอาเลขโฉนดนั้นมาใช้ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่างเพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- โฉนดที่ดินต่างตำบล อำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดแล้วสำหรับโฉนดที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขโฉนดของที่ดินส่วนที่อยู่ในเขตตำบลมาก

- รายงานการรวมโฉนดให้กรมที่ดินทราบ

(5) กรณีที่ดินที่ขอรวมโฉนดได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผูกพันอยู่เมื่อรวมโฉนดแล้วให้ปฏิบัติดังนี้

(5.1) หมายเหตุในนิติกรรมที่ก่อให้เกิดสิทธิผูกพันนั้นๆ ด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการรวมโฉนด เช่น โฉนดติดจำนองรวม 3 โฉนด ให้หมายเหตุสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่.....ที่.....ที่.....รวม 3 โฉนด (หรือรวมเพียง 2 โฉนด) ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีตามเดิม”แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

(5.2) หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่เลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(5.3) ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินตามโฉนดใหม่ วันจดทะเบียนและจ้าพนักงานที่ดินลงนามให้ใช้ชื่อ วันเดือนปีเดิมแล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนตามสัญญาจำนองฉบับที่....ลงวันที่....เดือน.... พ.ศ.....” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

(6) การดำเนินการกรณีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างขายฝาก อนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ 4/2504 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2504 เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝาก ดังนี้

(6.1) การขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝาก ให้ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นคำขอตามระเบียบโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝากคำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้

(6.2) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1) ในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายด้วยตัวอักษรแดงให้ปรากฏการขายฝากไว้

(6.3) ในรายการจดทะเบียนแปลงเดิมให้เขียนคำว่า “ระหว่างขายฝาก” ไว้ใต้ชื่อประเภทการที่จดทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยตัวอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่ .....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

(6.4) โฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยกให้เขียนชื่อผู้ขายฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนดโดยไม่ต้องให้คู่กรณีทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด.16) หรือยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. 1) และไม่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประการใด ถ้าชื่อผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ก็ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้าย เว้นแต่วันเดือนปีที่จดทะเบียน และชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้คงเดิมในวันที่จดทะเบียนขายฝาก

(6.5) ที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและ ผู้ซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้ซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้ซื้อฝากเป็นแปลงแบ่งก็ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้ซื้อฝากไว้ด้วยอักษรแดงว่า “ที่ดินแปลงที่แยกนี้ยังติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับที่ ..... ลงวันที่ ....เดือน .....พ.ศ. ....” ส่วนรายการจดทะเบียนขายฝาก ที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ ให้ปฏิบัติตามข้อ 4 เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายในช่องผู้โอนนั้นให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็น คู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใดเพราะการขายฝากมิได้ครอบไปด้วย

(6.6) ในการจดทะเบียนแบ่งแยก ถ้าผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝากก็ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไข

การไถ่จากขายฝาก) อนุโลมตามคำสั่งกรมที่ดินที่ 10/2500ลงวันที่ 14 พฤศจิกายน 2500 ในประเภท “ปลอดจำนอง”

(6.7) ในกรณีที่ที่ดินที่ขายฝากแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง คู่สัญญาจะตกลงกันไถ่การขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ การจดทะเบียนให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก

(6.8) การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการในคำสั่งนี้

(7) การแก้สารบัญที่ดินและสารบัญรายชื่อ

- การแก้สารบัญที่ดิน ให้ขีดฆ่าชื่อ เครื่องหมายที่ดินตลอดทั้งบรรทัดด้วยหมึกแดง เว้นไว้แต่เลขที่ดินไม่ต้องขีดฆ่า แต่ให้หมายเหตุไว้ในช่องหมายเหตุด้วยเส้นดินสอว่า “ว่าง” เมื่อมีการแบ่งแยกหรือเดินสำรวจใหม่ให้ใช้เลขที่ว่างนี้ในแปลงอื่นต่อไปส่วนเลขที่ดินแปลงที่ออกโฉนดที่ดินใหม่ ให้ขีดฆ่าเช่นเดียวกัน แล้วเขียนใหม่ให้ตรงตามโฉนดที่ออกไปนั้น

- การแก้สารบัญรายชื่อให้ขีดฆ่าด้วยหมึกแดงตลอดทุกราย แล้วหมายเหตุด้วยอักษรย่อว่า “ร.ฉ.” ส่วนแปลงที่ออกโฉนดใหม่ให้จดเครื่องหมายตามช่องของสารบัญไว้ใน แผ่นอักษรนั้นๆ

(8) การให้เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เลขโฉนดที่ดิน

- การให้เลขโฉนดที่ดินฉบับที่รวม ให้ใช้เลขโฉนดที่ดินแปลงเดิม แปลงใดแปลงหนึ่งก็ได้ ส่วนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ ก็ให้เป็นไปตามโฉนดที่ดินแปลงที่ได้นำเอาเลขโฉนดที่ดินนั้นมาใช้ ส่วนเลขที่ไม่ได้ใช้เป็นเลขว่าง เพื่อใช้สำหรับที่ดินแปลงอื่นต่อไป

- ในกรณีขอรวมโฉนดที่ดินอยู่ติดเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอ เมื่อทำการรวมโฉนดที่ดินแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใดอยู่ในเขตตำบลใดมากก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น

(9) การลงบัญชีประเภทและการเก็บสารบบ

- การยื่นคำขอให้ลงบัญชีในช่องคำขอต่าง ๆ ในการออกโฉนดใหม่ให้ลงบัญชีในช่องรวมโฉนดที่ดิน เงินค่าธรรมเนียม ค่าคำขอ เรียกตามจำนวนโฉนด เมื่อออกโฉนดที่ดินใหม่แล้วเรียกค่าออกโฉนดที่ดินแปลงรวมเพียงแปลงเดียว

- การเก็บเรื่องในสารบบ ให้เก็บคำขอรวมโฉนดไว้ข้างหน้า แล้วเก็บใบไต่สวนและสิ่งสำคัญต่าง ๆ เรียงลำดับกันไป

8. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 ประกาศ ณ วันที่ 21 มิถุนายน 2521 กำหนดแนวทางการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ดังนี้

"ข้อ 1. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตตาม มาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดโดยส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ตามที่อยู่ที่เคยติดต่อซึ่งปรากฏในหลักฐานอยู่ที่สำนักงานที่ดิน เช่น สารบบที่ดิน บัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแจ้งการ เปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 2. ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ให้ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด โดยมอบหมายให้ช่างผู้ทำการรังวัดหรือช่างรังวัดอื่นนำไปปิด ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น และให้มีพยานรู้เห็นการปิดหนังสือแจ้งอย่างน้อย 2 คน แล้วบันทึกถ้อยคำพยานเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้ด้วย

(2) ให้ทำหนังสือนำส่งหนังสือแจ้งส่งไปยังหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อปิดประกาศไว้ ณ ที่ว่าการเขต ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี"

9. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. 2527 ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน 2527

เพื่อให้การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงในการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ที่เป็นแผนที่ชั้นหนึ่งหรือมีการรังวัดใหม่แล้ว ดำเนินไปด้วยความรวดเร็วและเป็นแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. 2527"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2527 เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก ...

ข้อ 4 เมื่อมีการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน นอกจากจะต้องให้ยื่นคำขอและดำเนินการตามระเบียบที่มีอยู่แล้ว ให้เจ้าหน้าที่สอบถามข้อมูล เช่น ขอแบ่งทางทิศใด จากไหนถึงไหน มีระยะกว้างยาวประมาณเท่าใด และให้แสดงรูปแผนที่โดยประมาณไว้ในหลังคำขอรังวัดแบ่งแยก หรือหลังบันทึกข้อตกลงเรื่องแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้วให้ผู้ขอรับรองไว้ด้วย

ข้อ 5 ในการรังวัดที่ดินซึ่งเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือแผนที่ชั้นสองที่ได้ทำการรังวัดใหม่ และมีหลักฐานแผนที่แล้ว ก่อนจะมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ว่าได้ทำไว้ถูกต้องตามหลักวิชาหรือไม่

ข้อ 6 ให้สอบถามผู้ขอว่า หลักเขตเก่าเฉพาะด้านที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกยังมีอยู่และสภาพที่ดินสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้หรือไม่ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่ ปัจจุบันสามารถวัดระยะเส้นทแยงมุมตามระยะเดิมได้หรือไม่

ข้อ 7 ถ้าไม่สามารถดำเนินการตามข้อ 5 และข้อ 6 ได้ ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินรอบแปลง

ข้อ 8 ถ้าหลักฐานแผนที่เดิมได้ดำเนินการไว้ถูกต้องตามหลักวิชา และสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้ ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่เท่านั้น ถ้าหลักเขตเก่าหายให้ผู้ขอนำชี้เขตถ้าถูกต้องตรงกับหลักฐานแผนที่เดิมให้ปักหลักเขตใหม่แทน แล้วมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบตามแบบ ท.ด. 38 ก. ท้ายระเบียบนี้

ข้อ 9 ในการรังวัดแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ เมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินไว้ครั้งหนึ่งแล้ว ถ้าจะปักหลักเขตแบ่งแยก โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงแนวเขต ไม่ต้องเรียกเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกมาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตอีก แต่เมื่อได้ปักหลักเขตแล้วต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านที่ปักหลักเขตให้ทราบตามแบบ ท.ด. 38 ข. ท้ายระเบียบนี้

ข้อ 10 การรายงานขอแก้ข้างเคียง ให้รายงานเฉพาะด้านที่ดินติดกับเขตแบ่งแยกที่มีการเปลี่ยนแปลงเท่านั้น ส่วนด้านอื่นๆ ให้ถือตามเดิม

10. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 เรื่อง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

ด้วยปรากฏว่า ในการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มาระวังชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม สำนักงานที่ดินบางแห่งได้มีหนังสือสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง แต่บางแห่งก็ไม่ได้สอบถามโดยอ้างว่าไม่ได้มีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินในกรณีดังกล่าว ยังไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงเห็นควรปฏิบัติ ดังนี้

(1) กรณีหลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบ ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

(2) ถ้ามีการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเก่าที่สูญหายหรือปักหลักเขตที่ดินแบ่งแยกบนแนวเขตโฉนดที่ดินเดิม หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องในการปักหลักเขตที่ดิน ไม่มาระวังชี้แนวเขต ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นทราบ ตามแบบ ท.ด. 38 ค.

11. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการการแจ้งและการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้ในหมวด 5 ข้อ 19 ดังนี้

“กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามระเบียบนี้ไว้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

19.1 การรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวังชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.38) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ ถ้าผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้อง ในการปักหลักเขตที่ดินไม่ได้มาระวังชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรอง

แนวเขต โดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้มีหนังสือแจ้งเรื่องการปักหลักเขตที่ดิน (ท.ด. 38 ค) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้นทราบ

19.2 การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งเรื่องการระวังชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.38) ให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรอบแปลงทราบ เมื่อทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จแล้ว ในรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก) ให้รายงานว่าใช้รูปแผนที่ และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป โดยเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบ ถ้าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองเขตไม่ครบให้ดำเนินการตามข้อ 18 วรรคสอง

19.3 การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว กรณีหลักฐานการรังวัดเดิมทำการรังวัดตามระเบียบนี้ ให้มีหนังสือแจ้งเฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียง แปลงที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ. 2527 หรือที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม”

<u>12. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525 เรื่องการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน</u>

เนื่องจากในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้วปรากฏว่า แผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินและกรณีไม่เป็นที่แน่ชัดว่าจะดำเนินการแก้ไขตามมาตรา 61 หรือมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ไม่มีหลักฐานหรือข้อพิสูจน์โดยแน่ชัดว่าทำไว้ผิดอย่างไรที่ถูกต้องควรเป็นอย่างไร เป็นต้น กรณีดังกล่าวจังหวัดจะส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่โดยที่เรื่องราวส่วนใหญ่ที่ส่งไปให้ดำเนินการมักจะขาดหลักฐานข้อเท็จจริงเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้ จึงต้องขอให้จังหวัดหาหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติม และเมื่อกรมที่ดินพิจารณาเป็นที่ยุติแล้วเห็นว่า ไม่ใช่กรณีการออกโฉนดที่ดินไปโดยคลาดเคลื่อนอันจะใช้อำนาจอธิบดีสั่งแก้ไขได้ ก็ต้องส่งเรื่องคืนมาให้จังหวัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาสั่งแก้ไขตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทำให้เกิดความล่าช้าและเสียหายทั้งทางราชการและประชาชนโดยไม่สมควร

ฉะนั้น เพื่อให้จังหวัดได้ตรวจสอบและพิจารณากลั่นกรองเรื่องราวดังกล่าวในเบื้องต้นให้เป็นที่แน่ชัดเสียก่อนว่า กรณีใดเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ใดที่จะสั่งแก้ไข เพื่อจะให้พิจารณาดำเนินการตามแต่กรณีโดยถูกต้องและรวดเร็วอันจะเป็นประโยชน์แก่การปฏิบัติราชการและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาดำเนินการไว้ดังต่อไปนี้

(1) การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ กรณีที่ปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบหรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเดิมเจ้าหน้าที่ได้วัดระยะ รังวัดมุม คำนวณแผนที่ คำนวณเนื้อที่ ลงที่หมายแผนที่ หรือขีดเขตแผนที่ไว้ผิด เมื่อทำการรังวัดใหม่แล้วได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิมแต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวนี้ให้ส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข

(2) การพิจารณาดำเนินการแก้ไขตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่กรณีอื่นๆ นอกจากที่กล่าวในข้อ (1) ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข โดยไม่ต้องส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณา เช่น

(2.1) กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ เช่น เป็นแผนที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดด้วยโต๊ะแผนที่หรือใช้แผนที่รูปถ่ายทางอากาศ เป็นต้น

(2.2) กรณีหลักฐานแผนที่เดิมแต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยม ทำการรังวัดใหม่มีสิ่งกีดขวางไม่สามารถวัดระยะเส้นทแยงตามรายการรังวัดเดิมเพื่อตรวจสอบได้ เป็นต้น

(2.3) กรณีทำการรังวัดต่างวิธีกัน เช่น เดิมทำการรังวัดด้วยโซ่เป็นรูปสามเหลี่ยมโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ทำการรังวัดใหม่โดยวิธีโยงยึดหลักเขตที่ดินจากหมุดหลักฐานการแผนที่โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง เป็นต้น

(2.4) กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เช่น เดิมคำนวณเนื้อที่โดยวิธีมาตราส่วน (สอบแส) มีการรังวัดใหม่คำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือพิกัดฉากของแต่ละมุมเขต เป็นต้น

(2.5) กรณีรูปแผนที่เท่าเดิมทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง เช่น กรณีรังวัดแบ่งแยก คำนวณเนื้อที่แปลงแยกรวมกันแล้วแตกต่างจากจำนวนเนื้อที่เดิมเล็กน้อย เป็นต้น

(2.6) กรณีหมุดหลักฐานแผนที่เดิมสูญหายและที่สร้างขึ้นใหม่มีค่าพิกัดฉากไม่สัมพันธ์กับค่าเดิม หรือทำการรังวัดโยงยึดปักหลักเขตจากหมุดหลักฐานและแผนที่ต่างไปจากรายการรังวัดเดิม เป็นต้น

(2.7) กรณีรูปแผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบพบแน่ชัดว่ามีความคลาดเคลื่อนตามข้อ (1) และข้อ (2) รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน เช่น บางมุมเขตทำการรังวัดไว้ผิดมาแต่เดิม และบางมุมเขตได้มีการปักหลักเขตใหม่ทำให้การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เป็นต้น

(2.8) กรณีรังวัดรวมโฉนดที่ดิน (ถูกยกเลิกโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0705/ว 27311 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2532)

(3) การดำเนินการตรวจสอบหลักฐานแผนที่ตามข้อ 1) ให้ปฏิบัติดังนี้

(3.1) การตรวจสอบการรังวัด ให้ใช้รายการรังวัดเดิมตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัดว่า ระยะ หรือมุมใดผิด ที่ถูกต้องเป็นเท่าใด เมื่อนำระยะหรือมุมที่ถูกต้องมาคำนวณแผนที่หรือลงที่หมายแผนที่แล้ว จะต้องให้รูปแผนที่และเนื้อที่ตามที่ได้ทำการรังวัดใหม่

(3.2) การตรวจสอบหลักเขตในที่ดิน ให้พิจารณาบริเวณที่ปักหลักเขตที่ดินเดิมว่ามั่นคงถาวรเพียงใด มีสิ่งใดเป็นแนวเขต และสอบสวนข้อเท็จจริงให้ได้ความแน่ชัดว่าแนวเขตดังกล่าวผู้ใดเป็นผู้สร้างและสร้างมาแต่เมื่อใด ก่อนหรือหลังการปักหลักเขตที่ดินเดิม เพื่อจะได้พิสูจน์ว่าหลักเขตที่ดินมีการเคลื่อนย้ายหรือไม่

(3.3) การตรวจสอบหลักเขตที่ปักใหม่ ให้ตรวจสอบด้วยว่าได้ปักใหม่ตรงตามตำแหน่งเดิมหรือขยายแนวเขตเดิมหรือไม่

(3.4) การตรวจสอบรายการคำนวณและการลงที่หมายแผนที่ ให้ตรวจสอบในขั้นตอนแรกเสียก่อน เช่น จะตรวจสอบรายการคำนวณก็ต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อน เป็นต้น เสร็จแล้วให้ตรวจรายการคำนวณหรือการลงที่หมายแผนที่เดิม เพื่อให้ทราบว่าผิดหรือไม่ ถ้าผิดจริงเพราะเหตุใด ...

(3.5) ให้ทำบัญชีรายการเอกสารและหลักฐานแผนที่ทั้งหมดที่ส่งไปให้พิจารณาโดยแยกเป็นประเภทเอกสารและแสดงจำนวนแผ่นให้ชัดเจนแนบไปพร้อมกับหนังสือของจังหวัด

อนึ่ง ระเบียบคำสั่งใดที่ขัดแย้งกับหนังสือฉบับนี้ให้ยกเลิก โดยให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ ส่วนที่ไม่ขัดแย้งหรือไม่ได้ระบุไว้ในหนังสือฉบับนี้ก็ให้ปฏิบัติไปตามเดิม

13. คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1304/2542 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2542 เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ

เพื่อให้แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการสอดคล้องกับข้อกฎหมายและระเบียบที่ใช้บังคับอยู่ จึงให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) การรังวัดแบ่งแยก รวม หรือสอบเขตโฉนดที่ดินและการแบ่งแยก รวม หรือตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่ดินนั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา และเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัด หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการ ให้ถือปฏิบัติตามมาตรา 69 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

(2) การรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือการรังวัดพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าที่นั้นมีแนวเขตติดต่อกับที่ดินที่ทางราชการมีหน้าที่ดูแลรักษา และเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการมิได้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัด หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน การติดต่อหรือแจ้งผู้ดูแลรักษาที่ดินของทางราชการให้ถือปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(2.1) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา 59 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีหลักฐาน ส.ค. 1 และปรากฏว่า เนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างไปจากเนื้อที่ตาม ส.ค. 1 ให้ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ 9

(2.2) การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ นอกเหนือจาก (2.1) ได้ดำเนินการ ดังนี้

(2.2.1) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่มาชี้และรับรองแนวเขตในวันทำการรังวัดทำแผนที่ หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งไปอีกครั้งหนึ่งภายใน 7 วัน นับแต่วันทำการรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เสร็จ โดยส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินนั้นไปตรวจสอบแนวเขต และหลักเขตที่ปักไว้ว่ารุกล้ำที่ดินที่ตนมีหน้าที่ดูแลรักษาหรือไม่ โดยขอให้ตอบให้ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งกับให้แจ้งไปด้วยว่าถ้าไม่ตอบภายในกำหนด ให้ถือว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตและการปักหลักเขตที่ดินรายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

(2.2.2) กรณีตาม (2.2.1) ถ้าเจ้าหน้าที่ผู้ดูแลรักษาที่ดินไม่ตอบให้ทราบภายในกำหนด ให้เจ้าของที่ดินรับรองว่า มิได้นำรังวัดรุกล้ำเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. 34) ตามระเบียบ โดยเขียนข้อความด้วยหมึกสีแดงว่า เป็นที่ดินประเภทใด ผู้ดูแลรักษาไม่มาชี้แนวเขต ส่วนในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตในใบไต่สวน (น.ส. 5) หรือในแบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ (น.ส. 1 ก., น.ส. 1 ค.) ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงว่า ข้างเคียงเป็นที่ดินประเภทใด ได้มีหนังสือแจ้งผู้ดูแลรักษาให้ไประวังชี้และตรวจสอบแนวเขตที่ดินแล้วแต่ไม่ดำเนินการ เจ้าของที่ดินได้รับรองเขตไว้แล้ว ให้ช่างรังวัดหรือเจ้าหน้าที่พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ลงลายมือชื่อกำกับข้อความไว้ด้วย

อนึ่ง ความในข้อ (2) ของคำสั่งนี้ ให้ใช้บังคับแก่การเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา 59 และ 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

<u>14. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542</u>

กรมที่ดินเห็นสมควรที่จะกำหนดวิธีการดำเนินการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน สำหรับการวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด

การคำนวณ เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนการรังวัดปักหมุดกลาง การรังวัดปักหมุดลอย การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดิน การคำนวณค่าพิกัดฉากและการคำนวณเนื้อที่ เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ในการดำเนินการวางแผนและควบคุมติดตามผลของการปฏิบัติงาน จึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542"

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม พ.ศ. 2542

ข้อ 3. ในระเบียบนี้

"เส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด" หมายถึงเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ที่วางขึ้นเพื่อเก็บรายละเอียดของหลักเขตที่ดิน

"หมุดกลาง" หมายถึง หมุดหลักฐานแผนที่ที่มีจุดศูนย์กลางอยู่บนแนวเส้นตรงระหว่างหมุดหลักฐานแผนที่คู่ใดคู่หนึ่ง

"หมุดลอย" หมายถึง หมุดหลักฐานแผนที่ที่ปักไว้โดยไม่ได้ทำการรังวัดบรรจบหมุด

"หลักเขตที่ดิน" หมายถึง หลักตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดแสดงมุมเขตของแปลงที่ดิน โดยปักหัวหลักเขตเสมอพื้นดิน หรือพื้นสิ่งก่อสร้าง

"หลักเขต ON -LINE "หมายถึง หลักเขตที่ปักบนแนวเส้นตรงระหว่างหลักเขตที่ดิน

"กล้องสำรวจแบบประมวลผล (Total Station)"หมายถึงกล้องธิโอโดไลท์และเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ประกอบอยู่ด้วยกันและแสดงค่าที่วัดได้เป็นตัวเลขบนจอภาพ วัดทิศทางได้ละเอียดไม่น้อยกว่า 10 ฟิลิปดา และวัดระยะได้ละเอียดถึงเซนติเมตรหรือดีกว่า

"การรังวัดมุม 1 ชุด" หมายถึง การวัดทิศทางด้วยกล้องหน้าซ้ายและหน้าขวา อย่างละ 1 ครั้งโดยค่าความแตกต่างไม่เกิน 1 ลิปดา

"แผ่นบันทึกข้อมูล" หมายถึง แผ่นเก็บข้อมูลจากสนามซึ่งใช้ร่วมกับกล้องสำรวจแบบประมวลผลซึ่งสามารถแสดงในรูปข้อมูลเชิงตัวเลข (Digital Data) หรือใช้สมุดสนามแบบอิเล็กทรอนิกส์

"โปรแกรมการรังวัด"หมายถึงโปรแกรมที่ใช้คำนวณรายการรังวัดที่กรมที่ดินให้การรับรอง

"การลงชื่อกำกับ" หมายถึง เจ้าหน้าที่ผู้กระทำการจะต้องลงชื่อกำกับตามระเบียบนี้ โดยการลงชื่อกำกับทุกแห่งเจ้าหน้าที่จะต้องเซ็นชื่อ วงเล็บใต้ลายเซ็นด้วยชื่อ ชื่อสกุล ตัวบรรจง ตำแหน่งทางราชการ และต้องลงวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

หมวดที่ 1

การดำเนินงานวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด

ข้อ 4. เส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด ให้ทำการรังวัดออกและเข้าบรรจบหมุดหลักฐานแผนที่หลัก หมุดหลักฐานแผนที่ย่อย หรือหมุดหลักฐานแผนที่ชั้นเดียวกันความยาวของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดมีระยะทางไม่เกิน 2 กิโลเมตร จำนวนหมุด ไม่เกิน 20 หมุด

ข้อ 5. เส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดให้ใช้กล้องธิโอโดไลท์ชนิดอ่านจานองศาได้ละเอียดโดยตรง 1 ลิปดาหรือละเอียดกว่า หรือให้กล้องสำรวจแบบประมวลผล (Total Station) ชนิดที่แสดงผลได้โดยตรง 10 ฟิลิปดา หรือละเอียดกว่า

ข้อ 6. การรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด ให้ทำการรังวัดมุม อย่างน้อยไม่ต่ำกว่า 2 ชุด ในการวัดมุมราบแต่ละชุด ให้เปลี่ยนจานองศาโดยประมาณเท่ากับ 180 องศา หารด้วยจำนวนชุดที่ทำการรังวัด และค่าความแตกต่างของมุมในแต่ละชุดจะต้องไม่เกิน 30 ฟิลิปดา

การวัดระยะให้ใช้เครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ วัดระยะไปยังธงหน้า และธงหลังอย่างละ 1 ชุด ชุดละ 2 ครั้ง หน่วยเป็นเมตร โดยไม่ต้องปรับแก้ค่าแก้เนื่องจากสภาพบรรยากาศ และให้วัดระยะเป็นหน่วยฟุตเพื่อมาตรวจสอบ

ในกรณีบันทึกข้อมูลลงในแผ่นบันทึกข้อมูลหรือหน่วยความจำอื่น ไม่ต้องวัดระยะเป็นหน่วยฟุตเพื่อตรวจสอบ

ข้อ 7. การบันทึกรายการรังวัดให้บันทึกลงในแบบพิมพ์รายการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ (EDM 1) หรือแผ่นบันทึกข้อมูลหรือหน่วยความจำอื่น

หมวดที่ 2
การคำนวณเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด และเกณฑ์ความคลาดเคลื่อน

ข้อ 8. การคำนวณค่าพิกัดของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ให้คำนวณลงในแบบพิมพ์แบบคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว. 25 ง) หรือโปรแกรมการรังวัด และรับรองโดยช่างผู้ทำการรังวัด

ข้อ 9. การใช้ตัวคูณมาตราส่วน (Scale Factor, K) สำหรับคำนวณเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด ให้ใช้ค่าเฉลี่ยของตัวคูณมาตราส่วนของหมุดออกและหมุดเข้าบรรจบ

การใช้ค่าความสูงเฉลี่ย (H) สำหรับคำนวณเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดให้ใช้ค่าเฉลี่ยของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ที่ใช้ออกและเข้าบรรจบ

ข้อ 10. ค่าความคลาดเคลื่อนทางมุม (Angular Error) ของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดต้องไม่เกิน $45"\sqrt{N}$ (N คือ จำนวนหมุดที่ตั้งกล้อง)

ข้อ 11. ค่าความละเอียดถูกต้อง (Accuracy) ของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดต้องไม่ต่ำกว่า 1:3,000

ข้อ 12. ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้กำกับการรังวัดตรวจสอบผลการรังวัดหากรายการรังวัดถูกต้องและผลการรังวัดอยู่ในเกณฑ์ที่กำหนดให้สั่งใช้ในราชการได้

หากผลการรังวัดเกินเกณฑ์ที่กำหนดให้พิจารณาสั่งการให้ตรวจสอบรังวัดใหม่แก้ไขหรืออนุมัติใช้ในราชการได้ แล้วแต่กรณี

หมวดที่ 3
การควบคุมเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด

ข้อ 13. ให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด ควบคุมการใช้ชื่อเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด โดยให้ใช้พยัญชนะไทย 2 ตัว ตามด้วยเลขไทยไม่เกิน 2 หลัก เรียงตามลำดับส่วนหมายเลขประจำหมุดหลักฐานแผนที่ให้ใช้เลขอารบิคไม่เกิน 2 หลักชื่อเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ภายในจังหวัดเดียวกันห้ามซ้ำกัน

ข้อ 14. การแสดงตำแหน่งและลักษณะของหมุดหลักฐานแผนที่ในที่ดินทุกหมุดให้เขียนรูปโดยสังเขปแสดงตำแหน่งและระยะโยงยึดกับถาวรวัตถุต่างๆ หรือรายละเอียดที่ดินในบริเวณใกล้เคียงลงในแบบพิมพ์รายการรังวัดเส้น (ร.ว.31 ง) ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการค้นหาหมุดในภายหน้าได้โดยง่าย

ข้อ 15. เส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดที่วางใหม่จะต้องเชื่อมเข้ากับเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ที่สร้างไว้แล้ว และห้ามรังวัดข้ามเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ ที่ยังใช้ในราชการ

ข้อ 16. ใช้ช่างผู้ทำการรังวัดตรวจสอบและรับรองความถูกต้องของรายการรังวัดโดยลงชื่อกำกับไว้ตอนใต้แบบพิมพ์รายการรังวัด

การแก้ไขตัวเลขรายการรังวัดทุกชนิด ห้ามลบออกเขียนใหม่ ให้ใช้วิธีขีดฆ่าโดยให้เห็นตัวเลขแก้ไขไว้คู่กันด้วยหมึก และลงนามพร้อมชื่อและตำแหน่งกำกับไว้ด้วย

ในกรณีที่ใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผลที่ใช้แผ่นบันทึกข้อมูลหรือหน่วยความจำอื่นจะต้องทำการพิมพ์รายการรังวัด เพื่อตรวจสอบและรับรอง

ข้อ 17. หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้กำกับการรังวัดมีหน้าที่ให้คำแนะนำ ตรวจสอบการปฏิบัติงานให้ถูกต้อง ตามระเบียบ กฎเกณฑ์ หลักวิชาการรังวัดและทำแผนที่ และตรวจสอบการใช้หมุดออกและเข้าบรรจบว่าถูกต้องหรือไม่ แล้วลงชื่อกำกับไว้ในแบบพิมพ์รายการรังวัด

ในกรณีเส้นโครงงานหลังฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดสูญหายหรือมีความจำเป็นอย่างอื่นที่ต้องวางเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดทดแทนเส้นเดิมให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้กำกับการรังวัดพิจารณาและสั่งการไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ 18. หลักฐานรายการรังวัดทุกชนิด รวมทั้งข้อมูลเชิงตัวเลข (Digital Data) ให้ทำขึ้น 2 ชุด โดยส่งมอบให้ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้อง 1 ชุด และส่งมอบให้หน่วยงานที่ตั้งขึ้นใหม่ตามข้อ 7. ของสำนักงานที่ดินตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยู ที เอ็ม พ.ศ. 2530 1 ชุดให้ส่งที่หมายของหมุดหลักฐานแผนที่ในระวางแผนที่

หมวดที่ 4
การรังวัดปักหมุดกลาง

ข้อ 19. การรังวัดปักหมุดกลาง โดยหลักวิชาและวิธีปฏิบัติแล้วไม่สมควรทำเพราะอาจทำให้คลาดเคลื่อนและเกิดความล่าช้า แต่ถ้ากรณีมีความจำเป็นอาจกระทำได้ดังนี้

19.1 เพื่อใช้เป็นหมุดตั้งกล้องสำหรับวัดมุมและระยะไปยังหลักเขตที่ดิน

19.2 เพื่อใช้เป็นหมุดตั้งกล้องสำหรับวัดมุมและระยะไปยังหมุดลอย

ข้อ 20. ห้ามใช้หมุดกลางเป็นหมุดออก หรือหมุดเข้าบรรจบของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่

ข้อ 21. การรังวัดปักหมุดกลาง ให้ปฏิบัติดังนี้

21.1 หมุดกลางต้องรังวัดปักบนเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เส้นเดียวกัน ในระหว่างหมุดต่อเนื่องกัน นอกจากที่กำหนดไว้นี้ ห้ามรังวัดปักหมุดกลางทุกกรณี กรณีที่ต้องปักหมุดกลางบนเส้นเดียวกัน แต่ไม่อยู่ระหว่างหมุดที่ต่อเนื่องกัน หรือระหว่างหมุดต่างเส้นกัน ให้ทำการรังวัดบรรจบหมุด

21.2 ก่อนรังวัดปักหมุดกลาง ต้องรังวัดตรวจสอบหมุดหลักฐานแผนที่เดิมคู่ที่จะปักหมุดกลางเสียก่อน เมื่อถูกต้องตรงกับรายการรังวัดเดิม แสดงว่าหมุดหลักฐานแผนที่เดิมไม่คลาดเคลื่อนแล้ว จึงจะรังวัดปักหมุดกลางต่อไปได้

21.3 วิธีปักหมุดกลางต้องใช้กล้องธีโอโดไลท์เล็งแนวหมุดคู่ที่ต้องการปักหมุดกลางให้ตรงแล้วพยายามทำจุดกึ่งกลางของหมุดให้อยู่บนสายใยดิ่งของกล้อง เสร็จแล้วให้ตรวจสอบโดยกดปากกล้องลงในแนวดิ่ง จุดกึ่งกลางของหมุดกลางจะต้องอยู่บนแนวสายใยดิ่งของกล้อง ถ้าไม่สามารถมองเห็นหัวหมุดกลางได้ ให้ใช้เป้าเล็งตั้งจุดดังกล่าวแล้วส่องสายดิ่งแทน ถ้าถูกต้องจุดกึ่งกลางของเป้าเล็ง จะทับกับสายใยดิ่งของกล้องพอดี

21.4 การรังวัดระยะต้องวัดทั้งสองด้านด้วยเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์เพื่อตรวจสอบกับระยะเดิม

21.5 เมื่อปักหมุดกลางเสร็จแล้ว ต้องวัดมุมตรวจสอบที่หมุดกลางอีกครั้งหนึ่ง โดยวัดหน้าซ้ายและหน้าขวา ด้านละ 2 ครั้ง แล้วนำมาเฉลี่ยความคลาดเคลื่อนของมุมตรวจสอบจะต้องไม่เกินด้านละ 1 ลิปดา จาก 180 องศา

21.6 รายการรังวัดทุกชนิดที่ได้จากการรังวัดปักหมุดกลางให้บันทึกเช่นเดียวกับ ข้อ 7. และให้เก็บไว้เป็นหลักฐานสำหรับการตรวจสอบ ให้ลงที่หมายของหมุดกลางในระวางแผนที่

หมวดที่ 5
การรังวัดปักหมุดลอย

ข้อ 22. การรังวัดปักหมุดลอยโดยหลักวิชาและวิธีปฏิบัติห้ามกระทำเพราะอาจเกิดความคลาดเคลื่อนยกเว้นกรณีจำเป็นเนื่องจากเป็นบริเวณที่มีสิ่งกีดขวางหรือที่มีอาคารบ้านเรือนหนาแน่น และไม่สามารถจะวางเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เข้าบรรจบหมุดหลักฐานแผนที่อื่นๆ ได้จึงอนุโลม ให้ทำการรังวัดปักหมุดลอยได้

ข้อ 23. หมุดลอยให้ใช้เป็นหมุดตั้งกล้องสำหรับมุมและระยะไปยังหลักเขตที่ดินเท่านั้น

ข้อ 24. หมุดลอยต้องทำการรังวัดโดยตรง ออกจากหมุดหลักฐานแผนที่ หรือหมุดกลาง เท่านั้นโดยปกติให้ทำได้เพียง 1 หมุด

ถ้ามีความจำเป็นต้องทำการรังวัดปักหมุดหลักลอยอีก 1 หมุด โดยออกจากหมุดลอยตามวรรคแรกให้หัวหน้าฝ่ายหรือผู้กำกับการรังวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาต โดยให้มีเหตุผลความจำเป็นประกอบเป็นหลักฐานการอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรรวมเรื่องไว้ด้วย

ข้อ 25. หมุดลอยต้องมีระยะห่างจากหมุดหลักฐานแผนที่ไม่เกิน 200 เมตร และห่างจากหมุดกลางหรือหมุดลอยไม่เกิน 100 เมตร

ข้อ 26. การรังวัดปักหมุดลอยให้ปฏิบัติดังนี้

26.1 ต้องรังวัดมุมออกและมุมตรวจเช่นเดียวกับการรังวัด หรือเข้าบรรจบของเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่ ผลรวมของมุมและมุมตรวจ ต้องคลาดเคลื่อนไม่เกิน 1 ลิปดา จาก 360 องศา และมุมที่วัดได้ต้องคลาดเคลื่อนจากรายการรังวัดมุมเดิมไม่เกิน 1 ลิปดา

26.2 หมุดลอยให้ใช้หมุดหลักฐานแผนที่ตามแบบของกรมที่ดินปักเช่นเดียวกับหมุดกลาง

26.3 การวัดมุมและวัดระยะของหมุดลอยให้ใช้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการรังวัดเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียด และบันทึกไว้เช่นเดียวกับ

ข้อ 7. และให้เก็บไว้เป็นหลักฐานสำหรับการตรวจสอบ ให้ลงที่หมายของหมุดลอยในระวางแผนที่

หมวดที่ 6

การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดิน

ข้อ 27. การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

27.1 หลักเขตที่ดินที่โยงยึดจะต้องอยู่ห่างจากหมุดหลักฐานแผนที่ไม่เกิน 200 เมตร อยู่ห่างจากหมุดกลางหรือหมุดลอยไม่เกิน 100 เมตร

27.2 การวัดมุม ต้องวัดหน้าซ้าย และหน้าขวาด้านละ 1 ครั้ง แล้วนำมาเฉลี่ย ใช้ในการคำนวณผลต่างของหน้าซ้ายและหน้าขวา ต้องไม่เกิน 1 ลิปดาการวัดระยะต้องวัดระยะราบสองครั้งด้วยเครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์แล้วนำมาเฉลี่ยเพื่อใช้ในการคำนวณ

27.3 การบันทึกการรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินให้บันทึกลงในแบบพิมพ์รายการรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม (ร.ว.31 ซ)

27.4 ให้วัดระยะรอบแปลงไว้เพื่อตรวจสอบ หากด้านใดไม่สามารถวัดระยะได้ให้ทำการตรวจสอบโดยวิธีอื่น และแสดงรายการรังวัดไว้เป็นหลักฐานในรายการรังวัดเส้น (ร.ว.31 ง.) หรือรายการรังวัด (ร.ว.67) ความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลงให้เป็นไปตามบัญชีท้ายระเบียบนี้ และแสดงระยะ ที่วัดได้ไว้ในต้นร่างแผนที่

27.5 การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินโดยใช้กล้องสำรวจแบบประมวลผลร่วมกับแผ่นบันทึกข้อมูล ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ 27.1 และ 27.2 และต้องพิมพ์รายการรังวัดเพื่อตรวจสอบด้วย

27.6 การรังวัดโยงยึดเขตที่ดิน ห้ามรังวัดข้ามแนวเส้นโครงงานหมุดหลักฐานแผนที่

หมวดที่ 7

การคำนวณค่าพิกัดฉากและการคำนวณเนื้อที่

ข้อ 28. การคำนวณค่าพิกัดฉากของหมุดกลาง หมุดลอย และหลักเขตที่ดิน ให้คำนวณค่าพิกัดฉากของหมุดกลางและหมุดลอยโดยนับเนื่องจากหมุดหลักฐานแผนที่

ส่วนในกรณีของหลักเขตที่ดิน ให้คำนวณนับเนื่องจากหมุดกลาง หมุดลอยหรือหมุดหลักฐานแผนที่แล้วแต่กรณี

ข้อ 29. การคำนวณเนื้อที่ให้คำนวณจากค่าพิกัดฉากของแต่ละหลักเขตที่ดิน การแปลงเนื้อที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม เป็นเนื้อที่จริงให้คำนวณดังนี้

ค่าเนื้อที่จริงเท่ากับ อัตราส่วนระหว่างค่าเนื้อที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ต่อผลคูณของค่ากำลังสองของค่าตัวคูณมาตราส่วน (K) กับค่ากำลังสองของสัมประสิทธิ์การลดทอนระยะลงสู่ระดับน้ำทะเลปานกลาง (C) คือ

$$\text{เนื้อที่จริง} = \frac{\text{เนื้อที่ในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม}}{K^2 \times C^{2*}}$$

การกำหนดค่า K และH ในการคำนวณเนื้อที่ให้ใช้ค่า K ที่ปรากฏในระวางมาตราส่วน 1: 4,000 หรือจากบัญชีแสดงค่าตัวคูณมาตราส่วนท้ายระเบียบนี้ และค่า H ให้ใช้ค่าความสูงเฉลี่ยของบริเวณนั้น

การคำนวณเนื้อที่ หากผลการคำนวณเนื้อที่เป็นเศษส่วนของตารางวาในการออกโฉนดที่ดินสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน ให้พิจารณาใช้เนื้อที่ทศนิยม 1 ตำแหน่งของตารางวา โดยให้ปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 (เศษตั้งแต่ 5 ให้ปัดขึ้น)

ในกรณีที่คำนวณเนื้อที่ของแปลงย่อย ผลรวมของเนื้อที่แปลงย่อยต้องเท่ากับเนื้อที่ของแปลงรวม

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อนของระยะรอบแปลง

แนบท้ายระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดินโดยวิธีการรังวัดชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542

เกณฑ์ความคลาดเคลื่อน

eD =$\{0.00095 (\sqrt{D/40})+0.00035 (D/40)+0.0005\}x40$

D =ระยะที่วัดเป็นเมตร

ระยะที่วัดได้ (เมตร)	เกณฑ์ความคลาดเคลื่อน (เมตร)
10	0.043
20	0.054

ระยะที่วัดได้ (เมตร)	เกณฑ์ความคลาดเคลื่อน (เมตร)
30	0.063
40	0.072
50	0.080
100	0.115
150	0.146
200	0.175
250	0.203
300	0.229
350	0.255
400	0.280
450	0.305
500	0.329
550	0.353
600	0.377
650	0.401
700	0.424
750	0.447
800	0.470
850	0.493
900	0.515
950	0.538
1,000	0.560

15. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554

มีการปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน ซึ่งอำนาจหน้าที่ในการดูแลรักษาที่ดินบางประเภทได้เปลี่ยนแปลงไปในหมวด 2 ดังนี้

"ส่วนที่ 1 ที่ราชพัสดุ

.....

ส่วนที่ 7

ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์

ข้อ 27 ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้นว่า พระราชวัง การเขียน ข้างเคียงให้ดำเนินการตามหมวด 3 การระวังและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของเลขาธิการพระราชวัง

ข้อ 28 ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนพระองค์ การเขียนข้างเคียงให้ดำเนินการตามหมวด 1 การระวังและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินเป็นหน้าที่ของผู้จัดการทรัพย์สินส่วนพระองค์

ข้อ 29 ที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์การเขียนข้างเคียงให้ดำเนินการตามหมวด 1 การระวังและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน เป็นหน้าที่ของผู้อำนวยการสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์"

<u>16. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 30109 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 เรื่อง การใช้โปรแกรมการคำนวณและลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน</u>

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ใช้โปรแกรม DOLCAD หรือ โปรแกรม DOLSURVEY หรือ โปรแกรม LAND OFFICE SURVEY ในการคำนวณและลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าในการใช้โปรแกรมดังกล่าว คำนวณและปัดเศษทศนิยมของเนื้อที่แปลงที่ดินในงานรังวัดเฉพาะราย เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีการปฏิบัติไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. การคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดินในงานรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม หรือพิกัดฉากศูนย์กำเนิด หากผลการคำนวณเนื้อที่เป็นเศษส่วนของตารางวาให้ใช้เนื้อที่ทศนิยม 1 ตำแหน่งของตารางวา โดยให้ปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 (เศษตั้งแต่ 5 ขึ้นไปให้ปัดขึ้น เศษน้อยกว่า 5 ให้ปัดทิ้ง)

2. ผลรวมของเนื้อที่แปลงแยกและแปลงคงเหลือต้องเท่ากับเนื้อที่ของแปลงรวม กรณีที่ผลรวมเนื้อที่แปลงแยกและแปลงคงเหลือไม่เท่ากับแปลงรวม ให้พิจารณาปัดเศษทศนิยมแปลงแยก หรือแปลงคงเหลือโดยปัดขึ้น หรือปัดทิ้งได้ แม้ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขการปัดเศษ ในข้อ 1 โดยแปลงแยก หรือแปลงคงเหลือที่ได้มีการปัดเศษทศนิยมในลักษณะดังกล่าว หากมีการรังวัดใหม่และคำนวณเนื้อที่ (ก่อนปัดเศษ) ได้เท่าเดิมให้ใช้เนื้อที่ที่ได้เคยมีการปัดเศษทศนิยมไว้แล้ว

3. ในการคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดินโดยใช้โปรแกรมดังกล่าว หากผลการคำนวณเนื้อที่แตกต่างไปจากการคำนวณเนื้อที่ตามหลักฐาน โดยใช้โปรแกรมเดิม (เช่น โปรแกรม AUTOLAND) เป็นต้นไป ให้ถือว่าเป็นการคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525

<u>17. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</u>

เพื่อให้การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2520 และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปโดยถูกต้อง เหมาะสม และเป็นระเบียบเดียวกัน กรมที่ดินจึงได้กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2527 เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก ...

หมวด 1

การรังวัด

ข้อ 5 การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ช่างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลัก

วิชาเพื่อให้ทราบว่าเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมตรวจสอบ ให้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้

ในกรณีที่ดินแปลงที่ขอรังวัดหรือแปลงข้างเคียงเป็นแผนที่ชั้นหนึ่ง หรือมีหลักฐานการรังวัดใหม่ (ร.ว.ม.) ถ้าเจ้าของที่ดินนำทำการรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ช่างรังวัดต้องแจ้งให้ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องทราบ เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ตกลงแนวเขตกันอย่างไร ก็ให้รังวัดไปตามนั้น แต่ถ้าผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ก็ให้ทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านไว้ด้วย

ข้อ 6 การรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยก ถ้าทำการรังวัดด้วยกล้องธิโอโดไลท์ หลักเขตใดไม่อยู่บนแนวเขตซึ่งเป็นเส้นตรง ให้โยงยึดจากหมุดหลักฐานการแผนที่

ข้อ 7 กรณีหมุดหลักฐานการแผนที่สูญหาย ให้ทำการรังวัดโยงยึดจากหลักเขตเดิม ซึ่งได้โยงยึดจากหมุดหลักฐานการแผนที่และตรวจสอบถูกต้องแล้ว ถ้าทางราชการได้รังวัดวางโครงหมุดหลักฐานการแผนที่ขึ้นใหม่ ให้ตรวจสอบค่าพิกัดฉากหมุดหลักฐานการแผนที่ที่ทำขึ้นใหม่ จะสัมพันธ์กับหมุดหลักฐานการแผนที่เดิมหรือไม่ หากไม่สัมพันธ์กันให้ทำการโยงยึดหลักเขตเดิมให้เพียงพอที่จะนำไปลงที่หมายแผนที่และคำนวณเนื้อที่ได้

ข้อ 8 ในการรังวัดแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่ ต้องทำการรังวัดสอบเขตรายแปลงเพื่อให้ทราบแนวเขตและเนื้อที่เสร็จแล้วจึงคำนวณหาระยะที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกและต้องให้ได้จำนวนเนื้อที่ตามที่ผู้ขอต้องการ โดยมีผู้ตรวจสอบความถูกต้องเมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วให้นัดทำการรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกต่อไป

ข้อ 9 การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน ให้ทำการรังวัดเฉพาะรอบนอกของโฉนดที่ดินที่ขอรวมกันเท่านั้นไม่ต้องทำการรังวัดตรวจสอบเป็นรายแปลง

ข้อ 10 ในการรังวัดปรากฏว่ารูปแผนที่หรือเนื้อที่รังวัดใหม่แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินให้ปฏิบัติ ดังนี้

10.1 กรณีแผนที่อย่างเก่าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมที่จะตรวจสอบได้หรือเป็นแผนที่ชั้นสองซึ่งสามารถตรวจสอบได้โดยประมาณ เช่น แผนที่จากระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ผู้ทำการรังวัดสอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้เป็นหลักฐานว่ามีการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ หากเห็นว่าเป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายให้ช่างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อสั่งการแต่ถ้าไม่เป็น

การสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และปรากฏว่ารูปแผนที่หรือเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างกับรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เนื่องจากการครอบครองให้หมายเหตุในต้นร่างแผนที่ด้วยหมึกสีแดงว่า “ไม่สามารถหาหลักฐานครอบลงในรูปแผนที่เดิมได้” แล้วให้ช่างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินต่อไป

10.2 กรณีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่รังวัดใหม่ที่มีหลักฐานการรังวัดเดิมและสามารถตรวจสอบได้ ผู้ทำการรังวัดจะต้องตรวจสอบให้ทราบว่า เดิมทำการรังวัดไว้ผิดหรือไม่ อย่างไร เสร็จแล้วเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป

<u>18. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน</u>

ได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกรณีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกประกาศเรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมฉบับที่ 6 (พ.ศ.2552) และเรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2552) โดยยกเว้นให้ผู้จัดสรรที่ดินลดขนาดหรือไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคบางอย่างในโครงการ ขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดินและลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายแล้วนั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อเป็นการเพิ่มมาตรการในการป้องกันไม่ให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกำหนดหน้าที่ของผู้รับผิดชอบในการพิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินหรือไม่อย่างไร จึงขอให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติเพิ่มเติมดังนี้

การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภทช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.3ก.) ทุกรายว่าเป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่อย่างไร หัวหน้าฝ่ายรังวัดของทุกสำนักงานที่ดินฯ ต้องนำผลการรังวัดของช่างรังวัดมา

ตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด อาทิ เช่นระวางฯ ต้นร่างแผนที่เพื่อพิจารณาว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปี หากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรรก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวต้องออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริงอีกครั้งว่ามีกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว.3 ก.) ด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เมื่อได้รับรายงานการรังวัด (ร.ว. 3 ก.) หรือพบหลักฐานอื่นว่ามีการยื่นขอแบ่งแยกหรือแบ่งแยกต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปจะต้องตรวจสอบจากเอกสารหลักฐานหรือออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินให้แน่ชัดว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเห็นว่าไม่เข้าข่ายให้แสดงเหตุผลถึงกรณีไม่เข้าข่ายไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.3ก.) ก่อนสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำและส่งเรื่องไปดำเนินการต่อไปแต่หากเห็นว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินให้ส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่าหากไม่เห็นด้วยก็สามารถไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ดังนั้น นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ถ้ามีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย อันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ช่างผู้ทำรังวัด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในแต่ละสำนักงานที่ดินดังกล่าวข้างต้นละเว้นหรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ จะถือว่าเจ้าหน้าที่ทุกคนเป็นผู้มีส่วนร่วมสนับสนุนให้เกิดการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด รวมทั้งอาจถูกดำเนินการทางแพ่ง และอาญาควบคู่กับผู้ขอหรือผู้ประกอบการด้วย”

<u>19. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาตรา 69</u>

“การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่นที่ เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือการแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้

ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว”

20. พระราชบัญญัติการทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534

หมวด 4 การย้ายที่อยู่

“มาตรา 29 ผู้ใดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใด ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น

มาตรา 30 ให้เจ้าบ้านแจ้งการย้ายที่อยู่ต่อนายทะเบียนผู้รับแจ้งดังต่อไปนี้

(1) เมื่อผู้อยู่ในบ้านย้ายที่อยู่ออกจากบ้าน ให้แจ้งการย้ายออกภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้อยู่ในบ้านย้ายออก

(2) เมื่อมีผู้ย้ายที่อยู่เข้าอยู่ในบ้าน ให้แจ้งการย้ายเข้าภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ย้ายเข้าอยู่ในบ้าน”

หลักกฎหมายปกครอง

1. พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542

มาตรา 9

บัญญัติว่า “ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาพิพากษาหรือมีคำสั่งในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายไม่ว่าจะเป็นการออกกฎ คำสั่งหรือการกระทำอื่นใดเนื่องจากกระทำโดยไม่มีอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่หรือไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือโดยไม่ถูกต้องตามรูปแบบขั้นตอน หรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ สำหรับการกระทำโดยไม่สุจริตหรือมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติไม่เป็นธรรม หรือมีลักษณะเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือสร้างภาระให้เกิดแก่ประชาชนเกินสมควร หรือเป็นการใช้ดุลพินิจโดยมิชอบ”

"ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 9 (1) เป็นคดีพิพาทอันเนื่องมาจากการกระทำทางปกครองฝ่ายเดียว ซึ่งอาจแยกออกเป็นการกระทำทางกฎหมาย หรือที่เรียกว่า "นิติกรรมทางปกครอง" และการกระทำทางกายภาพหรือที่เรียกว่า "ปฏิบัติการ" การกระทำทางปกครองที่กล่าวมาเป็นการใช้อำนาจที่หน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐสามารถดำเนินการได้เองฝ่ายเดียวโดยไม่จำต้องให้เอกชนยินยอมก่อน ไม่ว่าจะเป็นการออกกฎ เช่น การออกพระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่มีผลบังคับเป็นการทั่วไป หรือการออกคำสั่งทางปกครอง เช่น คำสั่งลงโทษทางวินัย คำสั่งอนุญาต อนุมัติ คำสั่งแต่งตั้ง ประกาศผลการสอบแข่งขันเข้ารับราชการหรือเข้าศึกษาต่อซึ่งเป็นกรณีของนิติกรรมทางปกครอง ส่วนคดีพิพาทอันเนื่องมาจากการปฏิบัติการใดๆ ของเจ้าหน้าที่ เช่น การก่อสร้างสะพาน ถนน การขุดลอกคลองสาธารณะหรือท่อระบายน้ำสาธารณะการก่อสร้างห้องสุขาสาธารณะหรือการก่อสร้างที่พักคนโดยสาร เป็นต้น ลักษณะคดีนี้ได้แก่ คดีที่บัญญัติไว้ในมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) นั่นเองและคดีดังกล่าว มาตรา 72 วรรคหนึ่ง (1) บัญญัติให้ศาลปกครองมีอำนาจพิพากษาเพิกถอนกฎหรือคำสั่ง หรือสั่งห้ามการกระทำทั้งหมดหรือบางส่วน จึงมักเรียกคดีประเภทนี้ ว่าเป็นคดีฟ้องขอให้เพิกถอนกฎหรือคำสั่ง หรือสั่งห้ามการกระทำ แต่การที่ศาลปกครองจะเพิกถอนหรือสั่งห้ามการกระทำทางปกครองได้ ก็เพราะเห็นว่าการกระทำดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งเหตุที่ทำให้การกระทำทางปกครองไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นหากจำแนกตามมาตรา 9 วรรคหนึ่ง (1) แล้ว มีอยู่ด้วยกัน 10 ประการ คือ

(1) เป็นการกระทำโดยไม่มีอำนาจ ได้แก่ กรณีที่ผู้ที่กระทำการไม่มีฐานะเป็นหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ โดยถูกต้องตามกฎหมาย หรือกรณีที่ผู้กระทำการมีฐานะเป็นหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐ ตามกฎหมาย แต่ไม่ใช่หน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดให้เป็นผู้มีอำนาจกระทำการในเรื่องนั้นๆ เช่น ในเรื่องใบอนุญาตสถานบริการ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. 2509 กำหนดให้อำนาจในการออกหรือเพิกถอนใบอนุญาตเป็นของผู้บัญชาการตำรวจนครบาลสำหรับกรุงเทพมหานคร และผู้ว่าราชการจังหวัดในจังหวัดอื่นๆ ในกรณีเช่นนี้ เจ้าหน้าที่ในตำแหน่งอื่นๆ ไม่ว่าจะอยู่ในระดับตำแหน่งที่สูงกว่าหรือต่ำกว่าเจ้าหน้าที่ดังกล่าว เช่น สารวัตรในสถานีตำรวจนครบาลแห่งใดแห่งหนึ่ง หรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

จะไม่มีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตสถานบริการได้ หากปรากฏกรณีทำนองนี้ก็ถือว่าเป็นการกระทำโดยไม่มีอำนาจ

(2) เป็นการกระทำนอกเหนืออำนาจหน้าที่ เหตุในกรณีนี้ ความจริงแล้วอาจรวมเป็นเหตุเดียวกับเหตุประการแรกได้เพราะต่างก็เป็นเรื่องของความบกพร่องเกี่ยวกับอำนาจของหน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่นั้นเอง อย่างไรก็ดี เพื่อความชัดเจนมิให้ต้องตีความความหมายของความบกพร่องในเรื่องอำนาจของหน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ว่าจำกัดหรือขยายครอบคลุมถึงกรณีใดบ้าง กฎหมายจึงกำหนดให้มีกรณีการกระทำ “นอกเหนืออำนาจหน้าที่” อีกกรณีหนึ่ง ซึ่งหมายถึงว่าหน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ที่เป็นหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐโดยถูกต้องตามกฎหมายอยู่แล้ว และมีอำนาจหน้าที่ที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งด้วย เพียงแต่ได้กระทำการไปนอกเหนืออำนาจหน้าที่ที่ตนมีอยู่ เช่น กรณีการใช้อำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั้งหลายไม่ว่าจะเป็น เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล องค์การบริหารส่วนจังหวัด ฯลฯ ซึ่งโดยหลักจะมีอำนาจจำกัดอยู่เฉพาะในเขตพื้นที่การปกครองของตนเท่านั้น ดังนั้น หากเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งหนึ่งใช้อำนาจไม่ว่าจะเป็นการออกคำสั่งหรือออกข้อบัญญัติของท้องถิ่นให้มีผลใช้บังคับในพื้นที่การปกครองของเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งอื่น ต้องถือว่าเทศบาลหรือองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งนั้นกระทำนอกเหนืออำนาจหน้าที่

(3) เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย การกระทำที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย นับว่าเป็นเหตุที่มีความหมายกว้างที่สุด และสอดคล้องกับอำนาจหน้าที่พื้นฐานของศาลปกครองที่เป็นองค์กรควบคุมตรวจสอบความชอบด้วยกฎหมายของการกระทำทางปกครอง ดังนั้น การกระทำทางปกครองใดก็ตามที่เป็นเหตุให้ศาลปกครองมีอำนาจตรวจสอบได้ย่อมถือว่าเป็นเรื่องที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ถูกต้องตามกฎหมายทั้งสิ้น

(4) เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามรูปแบบขั้นตอน เหตุแห่งความไม่ชอบด้วยกฎหมายกรณีนี้ก็เช่น กฎหมายกำหนดว่าการกระทำทางปกครองในเรื่องนั้นต้องกระทำเป็นหนังสือ ดังนั้น หากไม่ได้กระทำเป็นหนังสือก็ถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยเหตุนี้ หรือกฎหมายกำหนดว่าการกระทำทางปกครองนั้นจะต้องผ่านการพิจารณาของเจ้าหน้าที่หรือองค์กรใดก่อนเพื่อขอคำปรึกษาหารือ หรือขอความเห็น ดังนั้น หากได้มีการกระทำไปโดยไม่ผ่านการพิจารณาของเจ้าหน้าที่หรือองค์กรเช่นว่านั้น ก็ถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยเหตุนี้เช่นกัน

(5) เป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้สำหรับการกระทำนั้น การจะมีการกระทำทางปกครองอย่างใดอย่างหนึ่ง โดยทั่วไปหน่วยงานฯ หรือเจ้าหน้าที่ฯ จะต้องปฏิบัติตามวิธีการต่างๆ ซึ่งอาจมีรายละเอียดและลักษณะที่หลากหลายแตกต่างกันตามสภาพของงาน อย่างไรก็ดี เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายปกครองมีประสิทธิภาพและเกิดความรวดเร็วบางครั้งฝ่ายปกครองจะต้องปรับวิธีการต่างๆ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ด้วย โดยบางกรณีอาจใช้วิธีการหนึ่ง แต่ในบางกรณีอาจใช้วิธีการอีกอย่างหนึ่ง หรืองดเว้นไม่ใช้วิธีการดังกล่าว

ด้วยเหตุแห่งความไม่ชอบด้วยกฎหมายในกรณีนี้ จึงมุ่งหมายเฉพาะการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามวิธีการอันเป็นสาระสำคัญกำหนดไว้สำหรับการกระทำนั้นเท่านั้น โดยคำนึงถึงว่า วิธีการที่ฝ่ายปกครองอาจนำมาใช้มีอยู่มากมายหลากหลาย แต่เฉพาะกรณีวิธีการอันเป็นสาระสำคัญเท่านั้นที่หากมีการไม่ปฏิบัติตามจะกระทบต่อความถูกต้องสมบูรณ์ของการกระทำทางปกครอง

(6) เป็นการกระทำโดยไม่สุจริต อย่างไรจึงเรียกว่าเป็นการกระทำ “โดยไม่สุจริต” นั้น โดยหลักจะพิจารณาจากมูลเหตุ (motif) ของเจ้าหน้าที่ฯ ในการกระทำทางปกครองนั้น ๆ เป็นต้นว่า เจ้าหน้าที่ฯได้ดำเนินการไปโดยใช้เหตุผลส่วนตัวหรือโดยกลั่นแกล้งผู้รับคำสั่งทางปกครองหรือไม่ เช่น การที่ข้าราชการรายหนึ่งกับผู้บังคับบัญชามีเรื่องขัดใจ โดยข้าราชการรายนั้นได้เคยร้องเรียนตามกฎหมายกล่าวหาผู้บังคับบัญชาของตน ซึ่งในที่สุดปรากฏว่าข้อร้องเรียนไม่มีมูลความจริงแต่อย่างใด ฝ่ายผู้บังคับบัญชาไม่พอใจจึงแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนทางวินัยอย่างร้ายแรงข้าราชการรายนั้น โดยอ้างว่าการกระทำดังกล่าวของข้าราชการรายนั้นก่อให้เกิดความเสียหายต่อภาพพจน์และชื่อเสียงของหน่วยงานอันเป็นมูลความผิดวินัยอย่างร้ายแรง กรณีนี้เห็นได้ว่า เป็นการแต่งตั้งกรรมการสอบสวนทางวินัยโดยไม่สุจริตนั่นคือเป็นการใช้อำนาจโดยมีวัตถุประสงค์นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ของกฎหมาย เป็นความไม่พอใจส่วนตัวที่ถูกผู้ใต้บังคับบัญชาร้องเรียน ทั้งๆ ที่การใช้สิทธิร้องเรียนตามกฎหมายเป็นสิทธิพื้นฐานประการหนึ่งของหลักการปกครองในระบอบประชาธิปไตย และกฎหมายก็บัญญัติรับรองสิทธิของข้าราชการที่จะร้องเรียนผู้บังคับบัญชาได้

(7) เป็นการกระทำที่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม เหตุแห่งความไม่ชอบด้วยกฎหมายในกรณีนี้เป็นเหตุที่สอดคล้องกับหลักความเสมอภาคหรือหลัก

ความเท่าเทียมกัน อันเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานของบุคคล และมีการบัญญัติรับรองไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยมาโดยตลอด

(8) เป็นการกระทำที่มีลักษณะเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็น เหตุแห่งความไม่ชอบด้วยกฎหมายในกรณีนี้ มีความหมายว่า การจะมีการกระทำทางปกครองอย่างใดอย่างหนึ่งนั้น หากจะมีขั้นตอนใดที่ต้องปฏิบัติตามก็ต้องเป็นขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้นถ้าปรากฏว่า ฝ่ายปกครองได้ให้เอกชนปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้ แต่เป็นขั้นตอนที่ฝ่ายปกครองกำหนดหรือสร้างขึ้นเองโดยไม่จำเป็นแก่การมีการกระทำทางปกครองเช่นนั้นแต่ประการใด ย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(9) เป็นการกระทำที่สร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควร ความหมายของการกระทำที่สร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรนั้นมีลักษณะใกล้เคียงกับการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็น เพียงแต่เหตุในกรณีนี้จะพิจารณาในแง่ที่ว่าเป็นภาระที่เกิดกับประชาชน และเป็นภาระที่เกินสมควรหรือไม่ ภาระในที่นี้อาจเป็น ภาระอย่างใดก็ได้ เช่น ภาระทางด้านค่าใช้จ่าย หรือภาระที่ต้องกระทำการหรืองดเว้นกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่าง

(10) เป็นการกระทำที่เป็นการใช้ดุลพินิจโดยมิชอบ ในการใช้อำนาจของหน่วยงานฯ หรือเจ้าหน้าที่ฯ หากกฎหมายกำหนดให้เลือกพิจารณาตัดสินใจได้ว่าจะใช้อำนาจนั้นหรือไม่ หรือเลือกพิจารณาตัดสินใจได้ว่าจะกระทำอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่กฎหมายให้ทางเลือกไว้ กรณีเช่นนี้ ถือว่าเป็นกรณีที่ฝ่ายปกครองมีอำนาจพิจารณาเลือกกระทำการ หรือมักเรียกกันว่า “อำนาจดุลพินิจ” และโดยปกติย่อมเป็นเรื่องที่ศาลไม่ควรก้าวล่วงเข้าไปควบคุมตรวจสอบการใช้ดุลพินิจโดยแท้ดังกล่าว เพราะเป็นเรื่องที่กฎหมายไว้วางใจให้หน่วยงานฯ หรือเจ้าหน้าที่ฯที่กฎหมายให้อำนาจ เป็นผู้เลือกตัดสินใจ การเข้าไปตรวจสอบจะเท่ากับว่าศาลทำตนเป็นเจ้าหน้าที่ฯ หรือผู้บังคับบัญชาของเจ้าหน้าที่ฯเสียเอง”

2. หลักความชอบด้วยกฎหมาย

ในระบบกฎหมายของไทยปัจจุบัน การพิจารณาทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่นั้น หากไม่มีกฎหมายเฉพาะกำหนดขั้นตอนไว้แล้ว ขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่นั้นจะเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 กำหนด ซึ่งโดยทั่วไปแล้ว ขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่ที่

สำคัญ คือ ขั้นตอนการริเริ่มการทำคำสั่งทางปกครอง ขั้นตอนการอนุมัติหรือการให้ความเห็นชอบในการทำคำสั่งทางปกครอง ขั้นตอนการรับฟังบุคคล ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากคำสั่งทางปกครอง และระยะเวลาในการทำคำสั่งทางปกครอง คำสั่งทางปกครองจะมีผลสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมายนั้น จะต้องเป็นคำสั่งทางปกครองที่ชอบด้วยกฎหมายทั้งในด้านสารบัญญัติและวิธีสบัญญัติ ซึ่งอาจกล่าวได้ว่า การพิจารณาเงื่อนไขความสมบูรณ์ของคำสั่งทางปกครองนั้นจะต้องพิจารณาถึงขอบอำนาจในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่และกระบวนการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่ ซึ่งขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่นี้เป็นองค์ประกอบหนึ่งของเงื่อนไขความสมบูรณ์ของคำสั่งปกครองในแง่กระบวนการทำคำสั่งทางปกครอง โดยขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่นี้ ถือว่าเป็นเงื่อนไขสำคัญที่เจ้าหน้าที่ต้องตระหนักถึงเสมอในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครอง เนื่องจากโดยทั่วไปแล้ว คำสั่งทางปกครองจะเป็นเรื่องที่กระทบต่อสิทธิเสรีภาพและประโยชน์ของคู่กรณีผู้รับคำสั่งทางปกครอง ดังนั้น หากเจ้าหน้าที่พิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยถูกต้องตามขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองที่กฎหมายกำหนดแล้วย่อมเป็นหลักประกันเบื้องต้นต่อสิทธิและเสรีภาพของผู้รับคำสั่งทางปกครองได้ทางหนึ่ง แต่หากเป็นกรณีเจ้าหน้าที่พิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยไม่ชอบด้วยขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองที่กฎหมายกำหนดแล้วจะส่งผลต่อความสมบูรณ์ของคำสั่งทางปกครองในระดับที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แล้ว จะเห็นได้ว่าไม่มีการบัญญัติถึงผลของคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองไว้ ซึ่งทำให้เกิดความไม่ชัดเจนว่าหากเจ้าหน้าที่พิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยไม่ชอบด้วยขั้นตอนใดขั้นตอนหนึ่ง แล้วจะส่งผลต่อความสมบูรณ์ของคำสั่งทางปกครองในระดับใด นอกจากนี้ หากพิจารณามาตรา 9 แห่ง พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 แล้วจะพบว่าเฉพาะความไม่ชอบด้วยขั้นตอนการทำคำสั่งทางปกครองในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเท่านั้นที่ศาลปกครองจะทำการพิจารณาเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่เกิดขึ้น ดังนั้น หลักเกณฑ์เกี่ยวกับผลของคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยขั้นตอนการทำคำสั่งทางที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งหากในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครองของเจ้าหน้าที่นั้นเจ้าหน้าที่มิได้ดำเนินการตามกระบวน การและขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้แล้ว

จะส่งผลทำให้คำสั่งทางปกครองนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

1) คำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายในแง่เนื้อหาของคำสั่งทางปกครอง คือ ความไม่ชอบด้วยกฎหมายในส่วนของกฎหมายสารบัญญัติ เช่น คำสั่งทางปกครองที่ออกโดยขัดต่อหลักความเสมอภาคหรือหลักความได้สัดส่วน หรืออาจจะเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครองตามอำเภอใจหรือพิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยมีมูลเหตุจูงใจ เป็นต้น

2) คำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายในแง่รูปแบบของคำสั่งทางปกครอง คือ ความไม่ชอบด้วยกฎหมายในส่วนของกฎหมายสบัญญัติ เช่น เจ้าหน้าที่พิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยปราศจากอำนาจหรือมีส่วนได้เสียในการพิจารณาทำคำสั่งทางปกครอง หรืออาจจะ เป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่พิจารณาทำคำสั่งทางปกครองโดยไม่ได้ทำตามแบบหรือไม่เป็นไปตามกระบวน การและขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ เป็นต้น

คำพิพากษาศาลปกครอง

คำพิพากษาศาลปกครองระยอง คดีหมายเลขดำที่ 38/2555, คดีหมายเลขแดงที่ 88/2555 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 สรุปได้ดังนี้

1. ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินเลขที่ 5422 อำเภอเมืองจันทบุรี จังหวัดจันทบุรี ตามคำขอของนางสาวกุหลาบ ปันสา เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2555

2. ทิศเหนือ จดโฉนดที่ดินเลขที่ 12740 ของผู้ฟ้องคดีในวันรังวัด ไม่ได้รับหนังสือแจ้ง (ท.ด. 38) แต่ได้รับทราบจากเพื่อนบ้านและได้รับแจ้งจากช่างรังวัดว่าได้แจ้ง (ท.ด.38) ถึงมารดาของผู้ฟ้องคดีและเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงแล้วแต่ไปรษณีย์แจ้งว่าส่งไม่ได้ เนื่องจากย้ายไม่ทราบที่อยู่ และต่อมามารดาของผู้ฟ้องคดีได้ถึงแก่กรรม เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2554 และได้โอนมรดกที่ดิน ดังกล่าวเป็นของผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2554

3. ในการรังวัดขอบเขตที่ดิน มีการปักหลักเขตที่ดินรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของผู้ฟ้องคดี

4. สำนักงานที่ดินมีหนังสือ ลงวันที่ 4 ตุลาคม 2554 แจ้งว่ามารดาของผู้ฟ้องคดีไม่ได้ไประวัง ชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน และได้มีการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเดิมเป็นหมายเลข 30 - 18641 และ 24 9612

5. ผู้ฟ้องคดีได้ทำหนังสือคัดค้านการรังวัดที่ดินไว้ ฉบับลงวันที่ 10 ตุลาคม 2555 และ 17 ตุลาคม 2554 โดยช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินมิได้ดำเนินการโดและแจ้งว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ และกฎหมายแล้ว

6. ช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินให้การว่าได้มีหนังสือแจ้ง (ทด. 38) ให้นางมานะ พานิชย์ ไประวังแนวเขตและลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน โดยส่งไปตามที่อยู่ที่ปรากฏไว้ในสารบบที่ดิน แต่ไปรษณีย์ส่งคืน เพราะย้ายไม่ทราบที่อยู่ ด้านทิศเหนือหลักเก่าหายไป 6 หลัก ปักใหม่แทนหมายเลข 3 - 1864 และ 2. 9612 ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ในวันทำการรังวัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไม่ได้มา ระวังชี้แนวเขต โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม และหากเจ้าของที่ดินข้างเคียง ด้านที่เกี่ยวข้องในการปักหลักเขตที่ดินไม่มาระวังชี้แนวเขต กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ให้มีหนังสือแจ้ง (ทด. 38 ค) ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ซึ่งการรังวัดครั้งนี้ ไม่ได้สั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ เนื่องจากผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมตรงตามหลักฐานเดิม หลักเขตเก่าสูญหายทำการรังวัดปักหลักเขตใหม่แทน และได้มีหนังสือแจ้ง (ท.ด. 38 ค) แล้วจึงไม่ต้องดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ วรรคสอง วรรคสาม วรรคสี่ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน แต่อย่างใด

7. ศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ก่อนการรังวัดได้มีหนังสือแจ้งให้มารดาของผู้ฟ้องคดีให้ไประวังแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง โดยได้ส่งไป ตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดิน แต่ไปรษณีย์ได้นำส่งคืนเพราะย้ายไม่ทราบที่อยู่ใหม่ เห็นได้ว่าผู้ฟ้องคดีในฐานะทายาท ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้ง (ท.ด. 34) การที่ไปรษณีย์ได้นำส่งคืนหนังสือแจ้ง (ท.ด. 38) จึงเป็นกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ซึ่งต้องปฏิบัติ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ข้อ (2) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า ช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินมิได้ ดำเนินการดังกล่าว ถือได้ว่าไม่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 ซึ่งเป็นการกระทำโดยไม่ถูกต้องตามรูปแบบ ขั้นตอน หรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ มีผลให้การปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเดิม หมายเลข 34 - 1864 และ 24 – 9612 ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

สำหรับข้ออ้างของช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินที่ว่า ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม และได้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 0525 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 โดยชอบแล้วนั้น เห็นว่าหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว เป็นเพียงแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินจัดทำขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่นำไปปฏิบัติงาน ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน แต่ไม่มีสภาพบังคับและผูกพันกับบุคคลภายนอก ช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน จึงไม่อาจกล่าวอ้างว่าได้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวโดยชอบ ข้ออ้างในประเด็นนี้ฟังไม่ขึ้น การที่ช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินปักหลักเขตใหม่แทนหลักเขตที่ดินเต็ม หมายเลข 3 - 1864 และ 24 - 9612 ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการกระทำโดยไม่ให้โอกาสแก่ผู้ฟ้องคดีรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดตามที่กฎหมายบัญญัติให้การคุ้มครองไว้ตามมาตรา 70 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งกระทบต่อสิทธิของผู้ฟ้องคดีที่ควรจะได้รับทราบข้อเท็จจริงอย่างเพียงพอและมีโอกาสได้โต้แย้ง และแสดง พยานหลักฐาน อันเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องตามมาตรา 420 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พิพากษาให้ช่างรังวัดและเจ้าพนักงานที่ดินถอนหลักเขตที่ดินหมายเลข 3ฆ - 1864 และ 2ฆ - 9612 โดยให้แล้วเสร็จภายใน 50 วัน นับแต่วันที่คำพิพากษาถึงที่สุด

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ได้มีผู้ทำการศึกษาวิจัยที่มีเนื้อหาสาระสำคัญใกล้เคียงและเกี่ยวข้องกับการศึกษา กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ดังนี้

1. นทส. 29 (2551) ศึกษาเรื่อง กฎระเบียบที่เป็นปัญหาต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ในสำนักงานที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษา

(1) ระดับการรับรู้เกี่ยวกับระเบียบที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานในด้านรังวัดและทำแผนที่ระดับผู้ปฏิบัติ

(2) แนวทางแก้ไขและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกฎระเบียบที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ระดับผู้ปฏิบัติ

(3) ความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎระเบียบที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ระดับผู้บริหาร และ

(4) แนวทางในการแก้ไขกฎระเบียบที่เป็นปัญหาต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ระดับผู้บริหาร นำผลสรุปข้อเสนอแนะและแนวทางแก้ไขเสนอผู้เกี่ยวข้องทำการปรับปรุง เพื่อนำไปใช้ต่อไป ผลการวิจัยพบว่า

(4.1) ช่างรังวัดในระดับผู้ปฏิบัติมีการรับรู้เกี่ยวกับกฎระเบียบว่าเป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ในภาพรวมอยู่ในระดับที่มีปัญหาอุปสรรคน้อย

(4.2) ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 ทำให้เกิดปัญหาความล่าช้าหากต้องสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนเนื่องจากที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินไม่เป็นปัจจุบัน เป็นเหตุให้การส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับ หรือกรณีเจ้าของที่ดินแจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากเจ้าของที่ดินมีที่ดินหลายแปลงเจ้าหน้าที่อาจแก้ไขที่อยู่ไม่ครบทุกแปลง ทำให้ที่อยู่เจ้าของที่ดินไม่ตรงกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงและ ณ ที่ว่าการเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับทำให้เกิดความล่าช้า และเป็นการเพิ่มขั้นตอนในการปฏิบัติงาน

(4.3) แนวทางการแก้ไขและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกฎระเบียบที่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ในสำนักงานที่ดินในมุมมองของผู้ปฏิบัติและผู้บริหาร คือ

(4.3.1) ควรยกเลิกระเบียบที่ใช้มานาน และมีระเบียบใหม่มาทดแทนแล้ว เพื่อไม่ให้เกิดความซ้ำซ้อน

(4.3.2) ควรรวบรวมและจัดระเบียบกฎหมายหรือกฎระเบียบต่างๆ ให้เป็นหมวดหมู่ เพื่อง่ายต่อการนำไปใช้

(4.3.3) ควรปรับปรุงกฎระเบียบบางอย่างที่ไม่สอดคล้องกับปัจจุบัน เพื่อให้ทันต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน

(4.3.4) ควรแก้ไขบางกฎระเบียบที่คิดว่าเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน

2. วิชญ์ธรรมนาถ สุวรรณโกตา (2556) ศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคของการออกโฉนดที่ดินในจังหวัดภูเก็ต 1) เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา การถือครองที่ดินของประเทศไทยตั้งแต่อดีตถึงปัจจุบัน 2) เพื่อศึกษาวิเคราะห์ปัญหาและอุปสรรคการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 59 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับที่ดินในจังหวัดภูเก็ต 3) เพื่อให้ทราบถึงกระบวนการออกโฉนดในที่ดินประเทศ และ 4) เพื่อให้ทราบถึงข้อเสนอแนะแนวทางในการแก้ปัญหาและอุปสรรคการออกโฉนดที่ดินในจังหวัดภูเก็ต แนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อความเป็นธรรมแก่ประชาชน ผลการศึกษาพบว่า

(1) ปัญหาเกี่ยวกับการรังวัดและรับรองแนวเขต เกิดจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตไม่พร้อมกัน หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางด้านเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือบางหน่วยงานมีที่ทำการอยู่นอกเขตประกอบกับเจ้าหน้าที่ที่จะทำการรับรองแนวเขตมีน้อย และต้องออกไปรับรองแนวเขตในพื้นที่ที่รับผิดชอบหลายพื้นที่ ทำให้การรับรองแนวเขตของหน่วยงานมีความล่าช้า

(2) ปัญหาจากขั้นตอนที่ซับซ้อน ในการออกโฉนดที่ดินจะต้องดำเนินการตามกระบวนการออกโฉนดที่ดิน โดยหลักเกณฑ์ทั่วไปต้องมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมาตรการและขั้นตอนต่างต้องใช้เวลานาน และบางขั้นตอนเป็นการเพิ่มขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินมากขึ้นและได้เสนอแนวทางการแก้ปัญหา ดังนี้

(2.1) ควรแก้ไขกฎหมายและระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการออกเอกสารสิทธิ์ของแต่ละหน่วยงานให้สอดคล้องและมีจุดมุ่งหมายไปในทางเดียวกัน ตลอดจนแก้ไขกฎหมายและระเบียบเกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณา

(2.2) ควรมีการปรับปรุงขั้นตอนการออกโฉนดที่ดินให้รวดเร็ว กระชับ มีความยืดหยุ่นและควรกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้แน่นอน เพื่อลดความซ้ำซ้อนในกระบวนการและการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่

3. ชุลีวรรณ บัวอินทร์ (2559) ศึกษาเรื่องมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรังวัดสอบเขต การรวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาและมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาเรื่องการรังวัดสอบเขต รวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ การรังวัดสอบเขต การรวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวกับการรังวัดสอบเขต การรวมโฉนด การแบ่งแยกที่ดินของประเทศไทยและของต่างประเทศ เพื่อให้ได้มาซึ่งบทสรุปและข้อเสนอแนะและมาตรการในการแก้ไขปรับปรุงปัญหาการรังวัดสอบเขต รวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน ตามมาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพ ทันสมัยและครอบคลุม ปัญหาทางกฎหมายต่อไป ผลการวิจัยพบว่าจากบทบัญญัติทางกฎหมายที่กล่าวข้างต้นของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 จะเห็นได้ว่ามีประเด็นที่ส่งผลให้เกิดปัญหาในหลายประเด็น ได้แก่

1) ปัญหาที่เกิดจากความไม่ชัดเจนของแนวเขตการครอบครอง

2) ปัญหาความไม่ชัดเจนของนิยาม “ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง”

3) ปัญหาด้านระยะเวลาในการดำเนินการ

4) ปัญหาความซ้ำซ้อนและความล้าหลังของกฎหมาย

บทที่ 3
วิธีดำเนินการวิจัย

การวิจัยครั้งนี้ เป็นการวิจัยเชิงผสมผสาน (Mixed Methodology Research) มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษากฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาและอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยดำเนินการศึกษาเกี่ยวกับวิธีดำเนินการวิจัย ดังนี้

1. กำหนดจำนวนประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
2. สร้างเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย
3. กำหนดวิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล
4. การวิเคราะห์ข้อมูล

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

ประชากรที่ใช้ในการวิจัยครั้งนี้ ได้แก่นายช่างรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขาและส่วนแยก จำนวน 2,759 คน กำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างที่ใช้ในการวิจัย ด้วยการใช้สูตรการกำหนดขนาดกลุ่มตัวอย่างของ Yamane (1976,p.886)

ดังสูตร $n = \frac{N}{1+Ne^2}$

เมื่อ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = ขนาดของประชากร

e = ความคลาดเคลื่อนของกลุ่มตัวอย่าง ซึ่งกำหนดให้เท่ากับร้อยละ 5 (.05)

ได้กลุ่มตัวอย่างจำนวน 351 คน และทำการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งชั้น (Stratified Random Sampling).จำแนกตามสัดส่วนของจำนวนช่างรังวัดในแต่ละภาคและทำการ

ทอดแบบสอบถามเพิ่มขึ้น 25% เพื่อป้องกันความผิดพลาดจำนวน 439 ฉบับโดยกำหนดสัดส่วนของภาค ดังนี้

ภาค	สัดส่วนตามเกณฑ์ (ร้อยละ)	สัดส่วนตามที่เก็บได้ (ร้อยละ)	จำนวน (คน)
1. ตะวันออกเฉียงเหนือ	35	35	143
2. เหนือ	20	20	126
3. กลางและตะวันตก	20	20	61
4. ใต้	10	10	67
5. ตะวันออก	15	15	42
รวม	100	100	439

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

การเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview) จากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 18 รายแบ่งเป็น 2 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแลผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

2. กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย

เครื่องมือที่ใช้ในการวิจัย

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บข้อมูล ประกอบด้วยเครื่องมือ 2 ฉบับ ได้แก่

- เครื่องมือที่ใช้เก็บรวบรวมข้อมูลเชิงคุณภาพ ได้แก่ แบบสัมภาษณ์แบบกึ่งมีโครงสร้าง (Semi-Structured Interview) 1 ฉบับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) แบบสัมภาษณ์กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย เรื่องกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

(2) แบบสัมภาษณ์กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย เรื่องกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

- เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณได้แก่ แบบสอบถามแบบแบ่งชั้น 1 ฉบับ สอบถามเรื่อง กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยแบ่งเป็น 4 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป แบ่งเป็น เพศ อายุ ตำแหน่ง พื้นที่ที่ปฏิบัติงาน อายุราชการ ระดับการศึกษา

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามระดับปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย เป็นแบบมาตราส่วนประมาณค่า (Rating Scale) จำนวน 14 ข้อโดยจำแนกออกเป็น 5 ระดับ ดังนี้

ระดับปัญหา	มากที่สุด	ให้	5 คะแนน
ระดับปัญหา	มาก	ให้	4 คะแนน
ระดับปัญหา	ปานกลาง	ให้	3 คะแนน
ระดับปัญหา	น้อย	ให้	2 คะแนน
ระดับปัญหา	น้อยที่สุด	ให้	1 คะแนน

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามให้เลือกตอบปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย แบบเรียงลำดับ (Ranking))

ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่ง ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดเฉพาะราย เป็นคำถามแบบปลายเปิด (Open-ended questions)

การสร้างและตรวจสอบคุณภาพของเครื่องมือ

แบบสอบถามฉบับนี้ ผู้วิจัยได้สร้างขึ้นเอง มีขั้นตอนในการสร้าง ดังนี้

1. ศึกษาแนวคิด ทฤษฎี เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย จากนั้นนำมากำหนดกรอบแนวคิดที่ใช้ในการวิจัย กำหนดนิยาม และเพื่อใช้เป็นแนวทางในการสร้างแบบสอบถาม

2. สร้างแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายและตรวจสอบเนื้อหาของแบบสอบถามว่าครอบคลุมวัตถุประสงค์หรือไม่ จากนั้นนำไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาและผู้เชี่ยวชาญรวม 5 ท่าน ตรวจสอบความเป็นปรนัย ความเที่ยงตรงเชิงเนื้อหา (Content validity) และความเหมาะสมของภาษาหลังจากนั้นนำไปปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำ

3. นำแบบสอบถามที่ปรับปรุงตามคำแนะนำของอาจารย์ที่ปรึกษาให้ผู้เชี่ยวชาญ 5 ท่าน ตรวจสอบ Content validityพบว่ามีค่าอยู่ระหว่าง .66 – 1.00 จากนั้นปรับปรุงแก้ไขตามคำแนะนำของผู้เชี่ยวชาญ

วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

คณะผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลมีขั้นตอนดังนี้

1. ขอความอนุเคราะห์กับผู้บริหารส่วนกลางกรมที่ดินและนายช่างรังวัดของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

2. ติดต่อประสานงานกับสำนักงานที่ดินในพื้นที่จังหวัดเกี่ยวข้อง

3. เก็บรวบรวมข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่าง และกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ

4. จากการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ ผู้วิจัยได้แจกแบบสอบถามไปจำนวน 439 ชุด โดยมีแบบสอบถามที่ได้รับกลับคืนมาและมีความสมบูรณ์ จำนวน 439 ชุดคิดเป็นร้อยละ 100

วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณสำหรับการวิจัยครั้งนี้แบ่งการวิเคราะห์ออกเป็น 4 ส่วน คือ ส่วนที่ 1 แบบสอบถามเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไป แบ่งเป็น เพศ อายุ ตำแหน่งพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน อายุราชการ ระดับการศึกษา ส่วนที่ 2 แบบสอบถามระดับปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับ กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายแบบประเมินค่า (Rating Scale) ส่วนที่ 3 แบบสอบถามให้เลือกตอบปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดเฉพาะราย แบบเรียงลำดับ (Ranking) ส่วนที่ 4 แบบสอบถามเกี่ยวกับความคิดเห็นและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่ง ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดเฉพาะราย เป็นคำถามแบบปลายเปิด (Open-ended questions) โดยใช้วิธีการประมวลผลค่าทางสถิติด้วยโปรแกรมคอมพิวเตอร์สำเร็จรูปทางสถิติ

สถิติที่ใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล คณะผู้วิจัยเลือกใช้สถิติในการวิเคราะห์เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของข้อมูล และตอบวัตถุประสงค์ ดังนี้

1. ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถามได้แก่ เพศ อายุ ตำแหน่งพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน อายุราชการ ระดับการศึกษา

2. ข้อมูลกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย วิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้สถิติเชิงพรรณนา โดยใช้ ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$) และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) คณะผู้วิจัยได้แบ่งระดับคะแนนออกเป็น 3 ระดับ ได้แก่ มาก ปานกลาง และน้อย โดยใช้สูตรการหาอันตรภาคชั้น ตามที่ชัชวาล (2543) อธิบายไว้ คือ

$$\text{ความกว้างของอันตรภาคชั้น} = \frac{(\text{ค่าคะแนนสูงสุด} - \text{ค่าคะแนนต่ำสุด})}{\text{จำนวนชั้น}}$$

$$= \frac{(5-1)}{3}$$

$$= 1.33$$

จากเกณฑ์การพิจารณาดังกล่าวสามารถแบ่งระดับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ได้ดังนี้

ระดับค่าเฉลี่ย 3.68 – 5.00 ระดับปัญหาฯ อยู่ในระดับมาก

ระดับค่าเฉลี่ย 2.34 – 3.67 ระดับปัญหาฯ อยู่ในระดับปานกลาง

ระดับค่าเฉลี่ย 1.00 – 2.33 ระดับปัญหาฯ อยู่ในระดับน้อย

ส่วนการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพและการตรวจสอบข้อมูล

1. ผู้วิจัยเก็บรวบรวมข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก (In-depth Interview)

2. นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) สรุปความตามประเด็นสำคัญ

3. ผู้วิจัยมีการตรวจสอบคุณภาพของข้อมูลแบบสามเส้า โดยผู้ให้ข้อมูลหลายกลุ่ม โดยทำการเก็บข้อมูลกับผู้บริหารส่วนกลางและผู้ปฏิบัติงานของกรมที่ดิน

4. นำเสนอข้อมูลในรูปความเรียงตามวัตถุประสงค์

บทที่ 4
ผลการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาวิจัย “กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย” ใช้วิธีการศึกษาแบบผสมผสาน (Mixed Methodology Research) ซึ่งการวิจัยเชิงปริมาณได้เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นช่างรังวัด จำนวน 439 คนและการวิจัยเชิงคุณภาพได้เก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 18ราย ประกอบด้วย ผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ท่านและกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย

คณะผู้วิจัยได้นำเสนอผลการวิเคราะห์ข้อมูลเป็น 2 ตอน ดังนี้

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

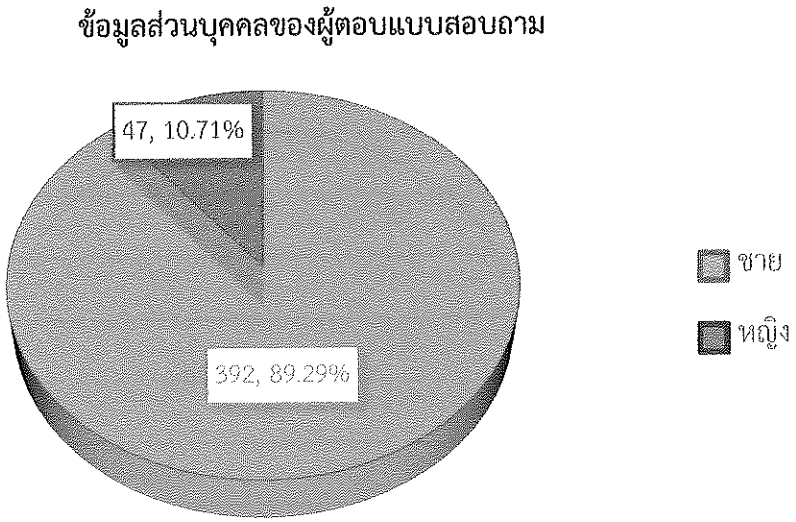
ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย

ตอนที่ 1 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
เพศ		
ชาย	392	89.29
หญิง	47	10.71
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 1 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามเพศ

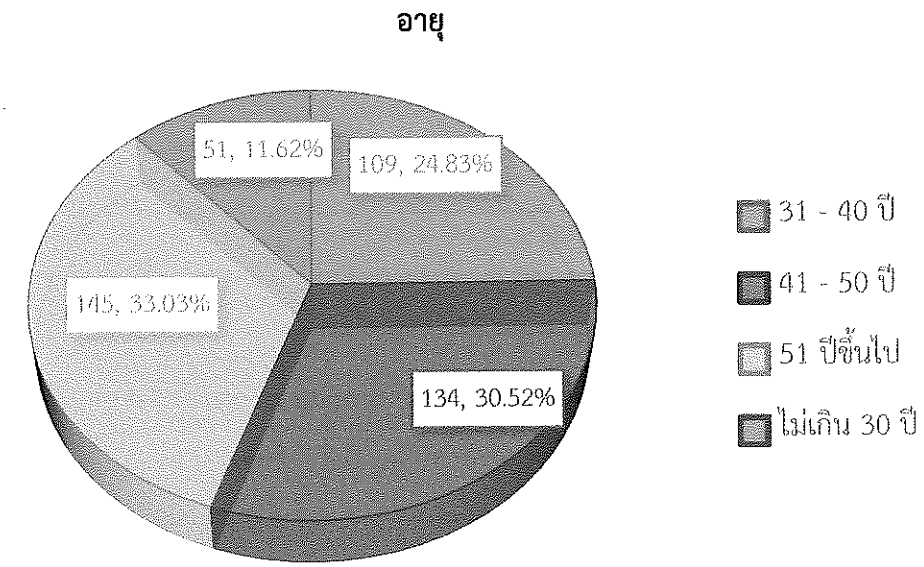


จากตารางที่ 1 และแผนภูมิที่ 1 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 392 คน คิดเป็นร้อยละ 89.29 และเพศหญิง จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 10.71

ตารางที่ 2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
อายุไม่เกิน 30 ปี	51	11.62
31 – 40 ปี	109	24.83
41 –50 ปี	134	30.52
51 –60 ปี	145	33.03
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 2 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุ



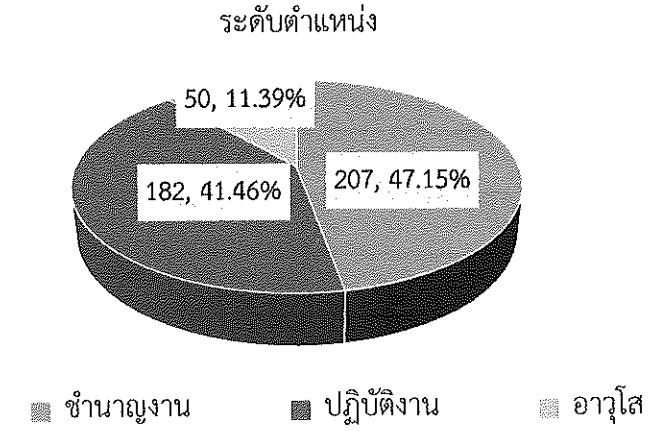
จากตารางที่ 2 และแผนภูมิที่ 2 พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 51 – 60 ปีไปจำนวน 145 คน คิดเป็นร้อยละ 33.03 รองลงมา มีอายุอยู่ในช่วง 41-50 ปี จำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 30.52 มีอายุอยู่ในช่วง 31-40 ปี จำนวน 109 คน คิดเป็นร้อยละ 24.83 และมีอายุอยู่ในช่วงไม่เกิน 30 ปี จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 11.62 ตามลำดับ

ตารางที่ 3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามตำแหน่ง

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
ระดับตำแหน่ง		
ปฏิบัติงาน	182	41.46
ชำนาญงาน	207	47.15
อาวุโส	50	11.39
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 3 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับตามตำแหน่ง

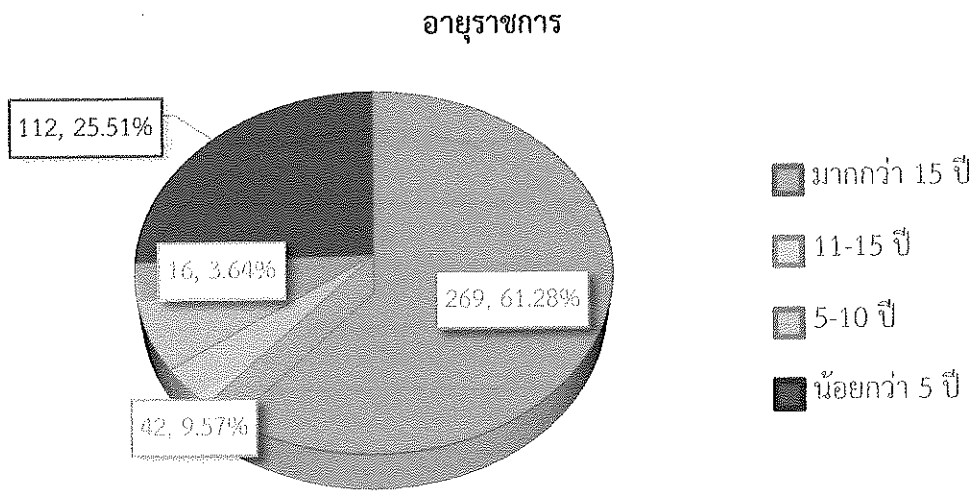
จากตารางที่ 3 และแผนภูมิที่ 3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่อยู่ระดับตำแหน่งชำนาญงาน จำนวน 207 คน คิดเป็นร้อยละ 47.15 รองลงมา อยู่ระดับตำแหน่งปฏิบัติงาน จำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 41.46 และอยู่ระดับตำแหน่งอาวุโส จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 11.39



ตารางที่ 4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุราชการ

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
อายุราชการ		
น้อยกว่า 5 ปี	112	25.51
5-10 ปี	42	9.57
11-15 ปี	16	3.64
มากกว่า 15 ปี	269	61.28
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 4 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามอายุราชการ

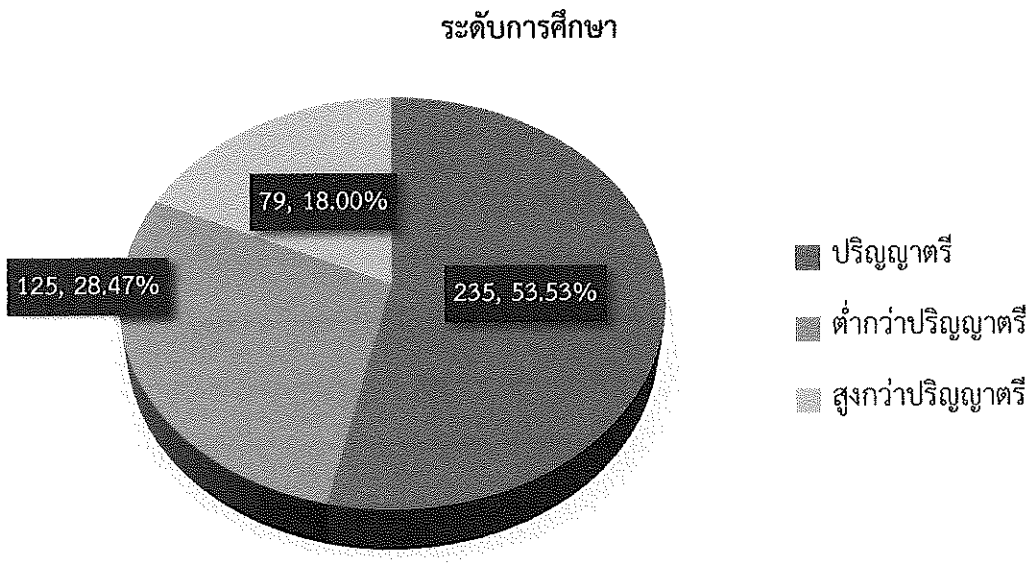


จากตารางที่ 4 และแผนภูมิที่ 4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีอายุราชการอยู่ในช่วงมากกว่า 15 ปี จำนวน 269 คน คิดเป็นร้อยละ 61.28 รองลงมา มีอายุราชการอยู่ในช่วงน้อยกว่า 5 ปี จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 25.51 มีอายุราชการอยู่ในช่วง 5-10 ปีจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 9.57 และมีอายุราชการอยู่ในช่วง 11-15 ปี จำนวน 16 คน คิดเป็น ร้อยละ 3.64

ตารางที่ 5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
ระดับการศึกษา		
ต่ำกว่าปริญญาตรี	125	28.47
ปริญญาตรี	235	53.53
สูงกว่าปริญญาตรี	79	18.00
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 5 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามระดับการศึกษา

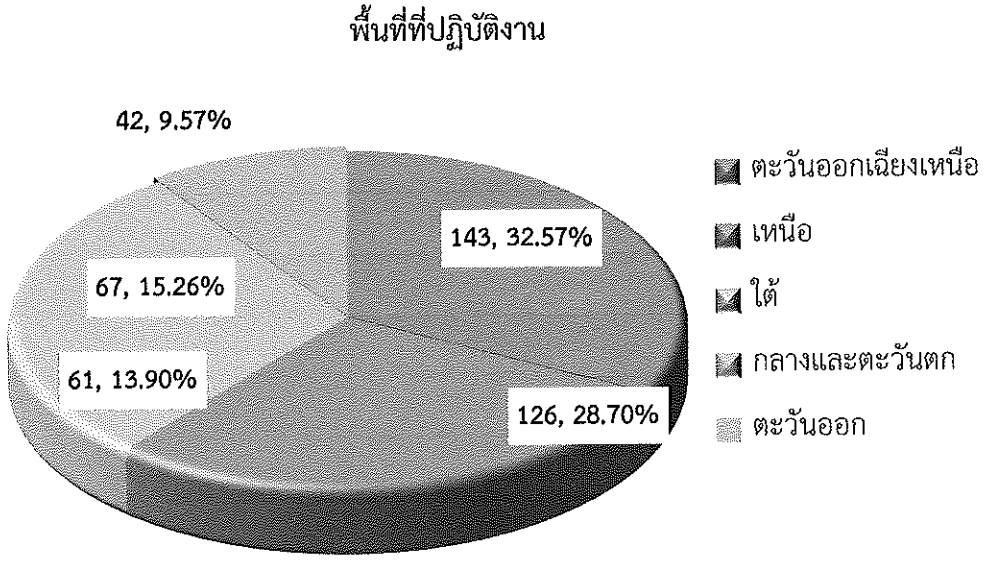


จากตารางที่ 5 และแผนภูมิที่ 5 พบว่ากลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีจำนวน 235 คน คิดเป็นร้อยละ 53.53 รองลงมามีระดับการศึกษาอยู่ในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 125 คน คิดเป็นร้อยละ 28.47และระดับการศึกษาอยู่ในระดับสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน

สถานภาพส่วนบุคคล	จำนวน	ร้อยละ
พื้นที่ที่ปฏิบัติงาน		
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	143	32.57
ภาคเหนือ	126	28.70
ภาคใต้	61	13.90
ภาคกลางและภาคตะวันตก	67	15.26
ภาคตะวันออก	42	9.57
รวม	439	100.00

แผนภูมิที่ 6 จำนวนและร้อยละของผู้ตอบแบบสอบถามจำแนกตามพื้นที่ที่ปฏิบัติงาน



จากตารางที่ 6 และแผนภูมิที่ 6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 32.57 รองลงมา ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคเหนือ จำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 28.70 ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคกลางและตะวันตก จำนวน 67 คน คิดเป็น ร้อยละ 15.26 ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ จำนวน

61 คน คิดเป็น ร้อยละ 13.90 และปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก จำนวน 42 คน คิดเป็น ร้อยละ 9.57 ตามลำดับ

ตารางที่ 7 จำนวนและค่าถ่วงน้ำหนักของผู้ตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญของปัญหา

ปัญหา อุปสรรค	อันดับ 1	อันดับ 2	อันดับ 3	ค่าถ่วงน้ำหนัก
1.การสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้า	126	162	151	853
2.การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่	122	207	110	890
3.การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม	131	180	128	881

1. การสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้า

(126 X 3) + (162 X 2) + (151 X 1) = 378+324+151= 853

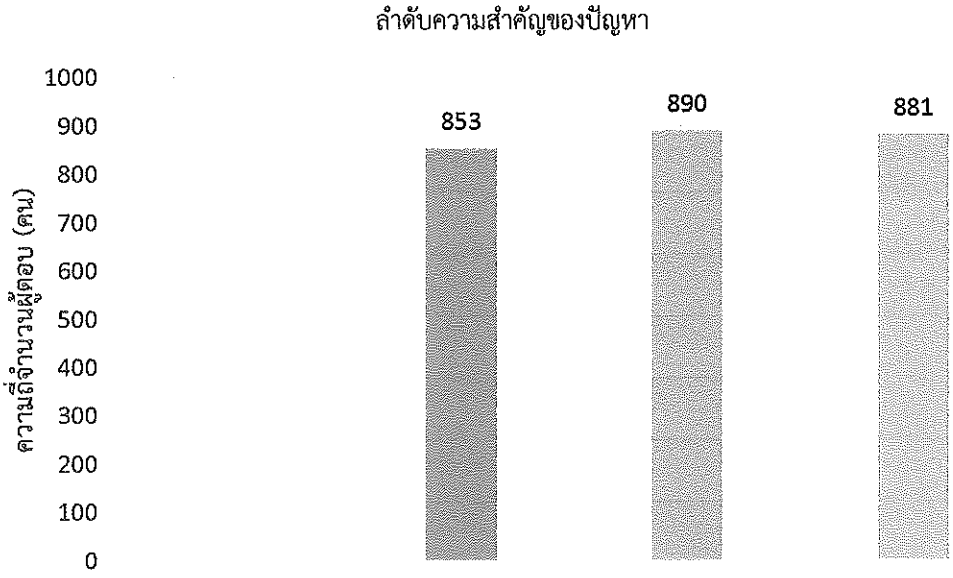
2. การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่

(122 X 3) + (207 X 2) + (110 X 1) =366+414+110 = 890

3. การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

(131 X 3) + (180 X 2) + (128 X 1) =393+360+128 = 881

แผนภูมิที่ 7 จำนวนและค่าถ่วงน้ำหนักของผู้ตอบแบบสอบถามลำดับความสำคัญของปัญหา



△การสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้า

△ การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่

△ การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

จากตารางที่ 7 และแผนภูมิที่ 7 พบว่า กลุ่มตัวอย่างเลือกตอบการสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้าเป็นอันดับ 1 จำนวน 126 คน เลือกตอบอันดับ 2 จำนวน 162 คนและเลือกตอบอันดับ 3 จำนวนผู้ตอบ 151 คน กลุ่มตัวอย่างเลือกตอบการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่ เป็นอันดับ 1 จำนวน 122 คน เลือกตอบอันดับ 2 จำนวน 207 คน และเลือกตอบอันดับ 3 จำนวนผู้ตอบ 110 คน กลุ่มตัวอย่างเลือกตอบการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม เป็นอันดับ 1 จำนวน 131 คน เลือกตอบอันดับ 2 จำนวน 180 คน และเลือกตอบอันดับ 3 จำนวนผู้ตอบ 128 คน

ทั้งนี้ ปัญหาอุปสรรคที่เกิดจากกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดเฉพาะรายมากที่สุด อันดับ 1 คือการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่ อันดับ 2 การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม และอันดับ 3 การสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้า

ตอนที่ 2 การวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับการตอบวัตถุประสงค์ของการวิจัย

1. การวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณ กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดเฉพาะราย

ตารางที่ 8 ค่าเฉลี่ย ($\bar{X}$) ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน (S.D.) การแปลความ และการจัดอันดับ ของปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

	เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหาฯ					$\bar{X}$	SD	แปลความ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
1	กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497และกฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	23 (5.20)	76 (17.30)	167 (38.04)	86 (19.59)	87 (19.82)	2.68	1.13	ระดับปัญหาปานกลาง

	เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหาฯ					$\bar{X}$	SD	แปลความ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
2	คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500	26 (5.92)	78 (17.77)	148 (33.71)	92 (20.96)	95 (21.64)	2.65	1.17	ระดับปัญหาปานกลาง
3	กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497	163 (37.13)	119 (27.11)	59 (13.44)	47 (10.71)	51 (11.62)	3.67	1.37	ระดับปัญหาปานกลาง
4	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521	144 (32.80)	154 (35.08)	52 (11.85)	48 (10.93)	41 (9.34)	3.71	1.28	ระดับปัญหาปานกลาง

เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย		ระดับปัญหาฯ					$\bar{X}$	SD	แปลความ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
6	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 เรื่อง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม	85 (19.36)	80 (18.22)	75 (17.07)	73 (16.63)	126 (28.70)	2.83	1.50	ระดับปัญหาปานกลาง
7	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายพ.ศ. 2558	70 (15.95)	93 (21.18)	161 (36.67)	68 (15.49)	47 (10.71)	3.16	1.19	ระดับปัญหาปานกลาง
8	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือ เนื้อที่ในโฉนดที่ดิน	35 (7.97)	76 (17.31)	178 (40.55)	89 (20.27)	61 (13.90)	2.85	1.11	ระดับปัญหาปานกลาง

	เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหาฯ					$\bar{X}$	SD	แปลความ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
9	คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1304/2542 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2542 เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ	59 (13.44)	118 (26.88)	130 (29.61)	69 (15.72)	63 (14.35)	3.10	1.24	ระดับปัญหาปานกลาง
10	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542	42 (9.57)	98 (22.30)	164 (37.36)	78 (17.77)	57 (12.98)	2.98	1.14	ระดับปัญหาปานกลาง
11	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554	47 (10.71)	87 (19.82)	156 (35.54)	76 (17.31)	73 (16.63)	2.91	1.21	ระดับปัญหาปานกลาง
12	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 30109 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 เรื่อง การใช้โปรแกรมการคำนวณและลงที่	42 (9.57)	93 (21.18)	148 (33.71)	88 (20.05)	68 (15.49)	2.89	1.19	ระดับปัญหาปานกลาง

	เกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหาฯ					$\bar{X}$	*SD*	แปลความ
		มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด			
	หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน								
13	ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	41 (9.34)	81 (18.45)	151 (34.40)	94 (21.41)	72 (16.40)	2.83	1.18	ระดับปัญหาปานกลาง
14	หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	154 (35.0)	135 (30.75	93 (21.18)	32 (7.29)	25 (5.69)	3.82	1.15	ระดับปัญหามาก
	ภาพรวม						3.07	0.80	ระดับปัญหาปานกลาง

จากตารางที่ 8 พบว่า ปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยภาพรวมทุกด้าน มีสภาพปัญหาฯ อยู่ในระดับปานกลาง (= 3.07) เมื่อพิจารณาเป็นรายข้อเรียงตามอันดับจากมากไปน้อย พบว่า ปัญหาเกี่ยวกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (=3.82) อยู่ในอับดับหนึ่ง รองลงมาปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 (=3.71) ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 (=3.67) และปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 (=3.16)

2. การวิเคราะห์ข้อมูลกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายและแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขกฎระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายสำหรับการวิจัยเชิงคุณภาพ

2.1 ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึก

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญจากการสัมภาษณ์เชิงลึก จำนวน 18 ราย ประกอบด้วยกลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 รายผลการศึกษาพบว่า

2.1.1 ความคิดเห็นกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

1) กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

*ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางส่วนใหญ่*เห็นว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และ รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

"มาตรา 69 ทวิ วรรค 3 ประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือ มาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริงให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ควรกำหนดไว้ในกฎหมายเนื่องจากหากมีความจำเป็นต้องแก้ไข เพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบันทำให้แก้ไขยาก"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"การส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขต โดยใช้ที่อยู่ในสารบบที่ดิน หรือที่อยู่ที่แจ้งการเปลี่ยนเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ไม่สามารถติดต่อผู้มีสิทธิได้ เนื่องจากมีการย้ายที่อยู่ใหม่แล้วไม่ได้แจ้งสำนักงานที่ดิน"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 2 และ 3 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กรณีมีที่ดินหลายแปลงแต่แจ้งเปลี่ยนที่อยู่เพียงแปลงเดียว หากมีการรังวัดแปลงอื่นซึ่งเจ้าหน้าที่ทราบอยู่แล้วเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมีแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ไว้ใน

แปลงอื่นยังไม่มีแนวทางในการแจ้งฯว่าจะใช้ที่อยู่ตามสารบบที่ดิน หรือที่อยู่ตามที่ทราบว่ามีการเปลี่ยนแปลง”

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 2 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554 ส่วนที่ 7 ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ไม่เป็นปัจจุบันเนื่องจากมีการแก้กฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์”

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 3 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

2) กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย

ความเห็นกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดฯ ส่วนใหญ่ เห็นว่า กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

มาตรา 69 ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“การรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับหลักฐานแผนที่หรือเนื้อที่”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 13 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้ง ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

“กระบวนการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงไม่ได้รับหนังสือให้ดำเนินการสอบถามที่อยู่กับ

นายทะเบียนท้องถิ่น และปิดประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยการส่งหนังสือแจ้งไปปิดประกาศ ณ ที่ว่าการเขต/อำเภอ/กิ่งอำเภอ และการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้กระทำในวันเดียวกัน”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“การแจ้งหมายให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงในครั้งแรก รับหมายข้างเคียงแล้วไม่มานำชี้เขตที่ดิน พอสอบถามตามกฎกระทรวงไม่ปรากฏว่าครั้งที่ 2 ไม่ถึงผู้รับทำให้เกิดปัญหาอุปสรรคแนวทางการปฏิบัติงาน ยังขาดความชัดเจนว่าจะปิดประกาศเลยหรือไม่ปิด... การแจ้งหมายกรณีรูปแผนที่เดิม หมายไม่ถึงผู้รับหนังสือเวียนสั่งการไม่ชัดเจน สุ่มเสี่ยงที่จะถูกฟ้องคดีความ”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 4 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“กรณี ชื่อ ที่อยู่ถูกต้อง แจ้งหมายข้างเคียง (ไปรษณีย์ตอบรับ) แต่ไม่ได้รับหมายแจ้ง...ฝ่ายรังวัด สอบถามที่อยู่นายทะเบียน แก้ไขเรื่องปิดประกาศให้สอบถาม ตามที่อยู่นายทะเบียนเลย ไม่ต้องปิดประกาศ”

“กรณีส่งจดหมายครั้งแรกถึงข้างเคียง แต่ครั้งที่ 2 ไม่ถึงผู้ขอด้วยสาเหตุต่าง ๆ ซึ่งกรณีนี้กรมที่ดินยังไม่ได้วางระเบียบไว้ สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งก็ปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางแห่งดำเนินตามข้อ 2 ใหม่ บางแห่งถือว่ากรมที่ดินไม่ได้ระบุก็ไม่ต้องสอบถาม”

“การค้นหาที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงของแปลงที่รังวัดและหลักฐานการตอบรับกรณีหนังสือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน หรือการคัดค้านการรังวัดต่อเนื่องกันคือเรื่องการปิดประกาศกรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินให้มาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา 70 แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 11 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536

“ปัญหาเรื่องไปรษณีย์ตอบรับบัตรเหลืองกลับมาช้าหรือไม่กลับมาเลย บางแห่งยินยอมให้พิมพ์จาก track and trace บางแห่งไม่ยินยอม ผู้บริหารบางท่านสั่งไม่ให้ใช้ track and trace และที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียงในสารบบที่ไม่เป็นปัจจุบัน”

"การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมเป็นแนวทางการปฏิบัติงานที่ดี และช่วยอำนวยความสะดวกทั้งการทำงานและเจ้าของที่ดินแต่เมื่อมีปัญหานำคดีขึ้นสู่ชั้นศาล ไม่มีกฎหมายรองรับ"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 2 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กรณีหลักฐานการรับหนังสือแจ้งข้างเคียง (บัตรเหลือง) ในการปฏิบัติกำหนดซึ่งใช้หลักฐานการรับโดยมาพิมพ์จาก Website ของไปรษณีย์แต่ปรากฏว่าสำนักงานที่ดินบางแห่งยังไม่ยอมรับว่าเป็นหลักฐานการรับหนังสือแจ้งข้างเคียง"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 3 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"การติดต่อหรือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดยังมีปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติและการบริการประชาชน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 5 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กรณีหมายแจ้งที่ส่งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ไปรษณีย์นำจ่ายไม่ได้ จะต้องมีหนังสือสอบถามที่อยู่ใหม่จากนายทะเบียนก่อนหรือไม่ ในทางปฏิบัติของฝ่ายรังวัดแต่ละสำนักงานฯ ก็จะปฏิบัติไม่เหมือนกัน ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของหัวหน้าฝ่ายแต่ละแห่ง บางแห่งให้สอบถามที่อยู่ใหม่จากนายทะเบียนก่อนแล้วถึงมีหนังสือแจ้ง (ท.ด.38ค.) ส่งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ใหม่ บางแห่งก็ให้ส่งหนังสือแจ้ง (ท.ด.38 ค.) ไปตามที่อยู่เดิม ในกรณีหลังนี้ หากเราทำความเข้าใจก็จะมีเหตุผลขัดแย้งกันว่าในเมื่อไปรษณีย์นำจ่ายหนังสือ เรื่องการระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตไม่ได้ หากจะต้องส่งหนังสือแจ้ง (ท.ด.38 ค.) ไปตามที่อยู่เดิมอีก ไปรษณีย์ก็น่าจะนำจ่ายไม่ได้อีกเช่นเคย เมื่อเป็นเช่นนี้จะส่งหนังสือแจ้ง (ท.ด.38 ค.) ไปทำไม"

"การส่งหมายข้างเคียงถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีจำนวนมากที่ส่งหนังสือแจ้งดังกล่าวไม่ถึงผู้รับเนื่องจากหลักฐานที่ปรากฏในสารบบไม่เป็นปัจจุบัน ทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าวไม่มาระวังชี้แนวเขต เกิดปัญหาขึ้น คือ กรณีผู้ขอไม่สามารถนำชี้เขตที่ดินได้ และเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขต จะทำให้ไม่สามารถชี้แนวเขตที่ดินให้ช่าง

รังวัดทำการรังวัดได้...หากแนวเขตมีการเปลี่ยนแปลงและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาทำให้ไม่สามารถตกลงแนวเขตหรือกำหนดเขตที่ดินได้”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 6 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“ปัญหาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ระบุ "โดยจะได้รับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม" กรณีดังกล่าวนี้หากตีความก็คือจดหมายจะถึงหรือไม่ก็สามารถสอบถามไปตามที่อยู่ที่ได้ผู้ขอได้แจ้งไว้ หากเป็นเช่นนั้นแล้วเป็นการรอนสิทธิ์ข้างเคียง และมาตรฐานต่ำกว่าพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติทางปกครอง พ.ศ. 2539 กรณีเช่นนี้ ศาลปกครองมีคำวินิจฉัยอยู่หลายคดี เช่น กรณีของจันทบุรี และสุพรรณบุรี หากข้างเคียงฟ้องกรมที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินแล้วโอกาสที่จะแพ้ค่อนข้างสูง”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“เนื่องจากระเบียบฯ กฎกระทรวงฯ และหนังสือเวียนดังกล่าวในการปฏิบัติเรื่องการรับรองแนวเขตในบางเรื่องยังคงมีการขัดแย้งกันอยู่ตามลำดับศักดิ์ของกฎหมาย หากมีการกระทำต่อบุคคลภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือกรมที่ดินอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดี”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 10 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“การวางแนวทางปฏิบัติที่ไม่ชัดเจน กล่าวคือ เมื่อส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงแล้วปรากฏว่าไม่สามารถติดต่อได้และเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขต เจ้าของที่ดินได้ปักหลักเขตแบ่งแยกด้านนั้นด้วย ช่างฯ จะดำเนินการอย่างไร ต่อไป ถึงจะถูกกฎหมาย”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 12 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

กฎ ระเบียบ คำสั่งอื่นๆ

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 01378 ลงวันที่ 22 มกราคม 2523

"กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่ามาตรา 69 ทวิ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2520 ได้บัญญัติเรื่องการนับระยะเวลา 30 วัน ไว้โดยให้นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง ดังนั้น เมื่อไม่ส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับครบกำหนด 30 วันแล้วไม่ปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด กล่าวคือ ไม่ได้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ก็ให้ดำเนินเรื่องต่อไปโดยไม่ต้องรอหลักฐานการตอบรับแต่อย่างใด ถึงแม้ว่า ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ วรรค 3 จะให้นับแต่วันส่ง แต่ ว .4 ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง คือ กฎกระทรวง 31(พ.ศ.2521) และข้อ 2...พร้อมกับให้ส่งหนังสือแจ้งนั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยัง... ดังนั้นจะเห็นได้ว่า กฎกระทรวงส่งลงทะเบียนตอบรับ แต่หนังสือกรม ฯ ดังกล่าวไม่ต้องรอใบตอบรับและส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนเรียกผู้ขอมาจดทะเบียนโดยไม่ต้องรอใบตอบรับ ซึ่งกรณีดังกล่าวเป็นการออกระเบียบขัดกับกฎกระทรวง ควรที่จะแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าว กรณีส่งจดหมายครั้งแรกถึงข้างเคียง แต่ครั้งที่ 2 ไม่ถึงผู้ขอด้วยสาเหตุต่างๆ ซึ่งกรณีนี้กรมที่ดินยังไม่ได้วางระเบียบไว้ สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งก็ปฏิบัติไม่เหมือนกัน บางแห่งดำเนินตามข้อ 2 ใหม่ บางแห่งถือว่ากรมที่ดินไม่ได้ระบุก็ไม่ต้องสอบถาม"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0512.2/ว 15382 ลงวันที่ 25 มิ.ย. 2561 การนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางระวางแผนที่

"ให้หัวหน้าฝ่ายหรือผู้ได้รับมอบหมายตรวจสอบการลงที่หมายในระวางตามข้อ 2.2(1) (2)...เป็นงานโครงการเดินสำรวจ ซึ่งดำเนินการโดยศูนย์เดินสำรวจ โดยโครงสร้างของศูนย์ฯ ก็มี ช่างเดิน ช่าง โยง ผู้กำกับรังวัดอยู่แล้ว หัวหน้าฝ่ายรังวัดมิน่าจะเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยในกรณีนี้"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

คำสั่งที่ 12/2500 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน

"เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวให้ที่ดินที่อยู่ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอเมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในตำบลใดมาก ก็ให้

ใช้ตำบลและอำเภอนั้น ปัจจุบันมีการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงทำให้เกิดผลกระทบต่อการเก็บภาษีที่ดิน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 9 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. 2551

"การรังวัดทำแผนที่พิพาทประเภทได้มาโดยการครอบครองหรือครอบครองปรปักษ์ ต้องมีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกแปลงทราบ ซึ่งหากเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้ไประวังชี้แนวเขตในวันทำการรังวัดทำแผนที่พิพาท ระเบียบและวิธีการมิได้กำหนดให้ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงว่าจะคัดค้านหรือไม่ เนื่องจากมิใช่เป็นการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาภายหลังได้นำคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลให้รังวัดได้ตามแผนที่พิพาท และช่างได้ออกไปทำการรังวัดแล้ว ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาคัดค้านแนวเขตหรือตกลงแนวเขตใหม่ ผลการรังวัดไม่เป็นไปตามแผนที่พิพาท เป็นการไม่ปฏิบัติตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล อันเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานรังวัดสาเหตุประการหนึ่งเกิดจากกรมที่ดินยังมิได้มีระเบียบและวิธีการรังวัดเกี่ยวกับการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองที่ชัดเจน มีเพียงระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. 2551 และให้อนุโลมปฏิบัติตามการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเพื่อการชลประทานตามโครงการของกรมชลประทาน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 14 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายพ.ศ. 2558

"แนวทางปฏิบัติ เดิมได้มีการลงระวางดิจิทัลจากระวาง ซึ่งมีทั้งงานชั้นหนึ่งและ ชั้นสอง แต่เมื่อมีการรังวัดใหม่โดยวิธีแผนที่ชั้นสองหรือชั้นหนึ่ง ซึ่งสามารถตรวจสอบลวดลายจากระวางโดยชัดเจน และ ค่าพิกัด ปรากฏว่ารูปแปลงเปลี่ยนแปลงเช่น กรณีงานย้ายแปลงหรืองานเดินสำรวจ ซึ่งในวิธีการลงจากคู่มือใช้วิธีการยึดลงระวางจากการเกาะแปลงข้างเคียง โดยเดิมนั้นคลาดเคลื่อนอยู่แล้ว จึงทำระวางในระบบดิจิทัลมีความ

คลาดเคลื่อนขาดความน่าเชื่อถือจากหน่วยงานภายนอกและประชาชน ซึ่งเป็นปัญหาอยู่เนืองๆ"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 7 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กรมที่ดินได้ยกระดับการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง โดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ แต่การจัดทำหลักฐานการรังวัดยังใช้ระบบทำให้เสียเวลาและเกิดความผิดพลาดในการนำเข้าข้อมูลเพื่อการคำนวณและขึ้นรูปแผนที่"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 15 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

2.1.2 แนวทางแก้ปัญหากฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

1) กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง

กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแลผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้ง ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

*ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางส่วนใหญ่*เห็นว่า ควรมีการใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร และส่วนนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพราะเป็นที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จึงสามารถเข้าถึงข้อมูลเหล่านี้ได้อยู่แล้ว รวมถึงมีการตั้งคณะทำงานที่มาจากหลายสำนักหรือกองที่เกี่ยวข้องร่วมกันพิจารณาปรับปรุงแก้ไข กฎหมาย ระเบียบ ที่เป็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความรวดเร็วและลดความซ้ำซ้อนหรือขั้นตอนการปฏิบัติงาน

"การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงควรกำหนดไว้ในระเบียบกรมที่ดินเพื่อให้สามารถแก้ไขได้ง่าย...แจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงแล้วไม่สามารถติดต่อได้ให้ปิดประกาศหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิ และสำนักงานที่ดินท้องที่"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"ควรใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร เนื่องจากปัจจุบันกรมที่ดินมีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองอยู่แล้ว และการแจ้งเปลี่ยนที่อยู่กรมการปกครองมีหลักเกณฑ์กำหนดไว้ว่าเมื่อมีผู้ย้ายที่อยู่เข้าหรือออกในบ้าน ให้เจ้าบ้านแจ้งการย้ายภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ย้ายเข้า/ออก ดังนั้นฐานข้อมูลดังกล่าวจึงถูกต้องและเป็นปัจจุบันที่สุด...กรณีใช้ที่อยู่แล้วไม่สามารถติดต่อได้เห็นควรปิดประกาศหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิ และสำนักงานที่ดินท้องที่"

"กรมที่ดินควรตั้งคณะทำงานที่มาจากหลายสำนัก/กอง ที่เกี่ยวข้องร่วมกันพิจารณาปรับปรุงแก้ไข กฎหมาย ระเบียบ ที่เป็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงาน"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 2 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กรณีเอกชนให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร ส่วนนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเนื่องจากเป็นที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน และกรมที่ดินมีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า...กรณีใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎรแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงแล้วไม่สามารถติดต่อได้เห็นควรปิดประกาศหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิ และสำนักงานที่ดินท้องที่"

"มีการตั้งคณะทำงานเพื่อร่วมกันพิจารณาปรับปรุงแก้ไข กฎหมาย ระเบียบ"

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 3 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

มาตรา 69 ทวิ วรรค 3แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

"ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขต

แล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต”

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554 ส่วนที่ 7 ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์

“แก้ไขระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554 ส่วนที่ 7 ทรัพย์สินฝ่ายพระมหากษัตริย์ให้สอดคล้องกับกฎหมายที่มีการแก้ไขใหม่”

(สัมภาษณ์ผู้บริหารคนที่ 3 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

2) กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัด

กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย

ความเห็นกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดฯ ส่วนใหญ่ เห็นว่า ควรมีการใช้ข้อมูลต่างๆ จากโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ มีการเชื่อมโยงเครือข่ายระบบฐานข้อมูลบุคคลในระบบสารสนเทศจากกรมการปกครอง สามารถเรียกดูข้อมูลได้เลย ซึ่งจะช่วยลดอุปสรรคในการปฏิบัติงาน ทั้งนี้ บางประเด็นของกฎกระทรวงและระเบียบควรมีการแก้ไข เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

“การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา69 ทวิ ให้เพิ่มเติมเรื่อง ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้ (ปัจจุบันมีระบบการส่งเอกสารหลายช่องทาง

เช่น เคอรี่ ร้านสะดวกซื้อ ฯลฯ) ปัจจุบันมีฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร์ที่สามารถเชื่อมโยงกันได้หลายหน่วยงาน หากได้แจ้งข้างเคียงโดยวิธีสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าว จึงไม่มีความจำเป็น ที่จะต้องปิดประกาศให้ทราบที่ต่าง ๆ ตามระเบียบหรือกฎกระทรวงฯ อีก"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้ง ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

"กรมที่ดินออกกฎ/ระเบียบ ที่ยินยอมให้แก้ไขฐานข้อมูลที่อยู่เจ้าของที่ดินที่สอบถามมาจากนายทะเบียนท้องถิ่น หรือสามารถใช้เลขบัตรประชาชน 13 หลัก ค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอีกกรณีหนึ่งหากช่างรังวัดบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อขอเปลี่ยนแปลงที่อยู่มาเสนอใน ร.ว. 3ก แล้ว เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งแก้ไขที่อยู่ เห็นควรให้ฝ่ายทะเบียนแก้ไขได้ เพราะบางแห่งยินยอมบางแห่งไม่ยินยอม ไม่ปฏิบัติในทิศทางเดียวกัน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 2 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"หากหมายไม่ถึงผู้รับในครั้งที่ 2 สอบถาม คงใช้วิธีปิดประกาศตามกฎกระทรวง ข้อที่ 2 แต่จะทำให้เจ้าของที่ดินเสียโอกาสที่จะต้องใช้เวลาปิดประกาศอีก 30 วัน"

"หากหมายไม่ถึงผู้รับกรณีรูปแผนที่เดิมมีการรังวัดใหม่ ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์2536 ข้อ 2 ควรสอบถามนายทะเบียนท้องที่หรือคีย์ในระบบเลข 13 หลักก่อน หากมีการย้ายหรือเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ เห็นควรแจ้งให้ข้างเคียงทราบตามที่อยู่ใหม่ด้วย"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 4 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"ควรแก้ไขเพิ่มเติมประเด็นทางกฎหมาย...การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียง ในกรณีงานรังวัดใหม่หรืองานแผนที่ชั้นหนึ่งที่สามารถตรวจสอบรายการรังวัดเดิมได้ให้เพิ่มเติมข้อความการใช้สิทธิอุทธรณ์หรือการคัดค้านได้ ในแบบพิมพ์ ท.ด. 38 ค."

"ปัจจุบันมีฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร์ สามารถตรวจสอบข้อมูลบุคคลจากระบบสารสนเทศของกรมการปกครองได้ ในการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดก็น่าจะสามารถสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าวก่อนแล้วส่งหนังสือแจ้งฯ ไปตามที่อยู่ที่สืบค้นได้ จะทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมีโอกาสได้รับการติดต่อมากกว่าจะใช้ที่อยู่ที่เคยติดต่อจากสารบบที่ดิน หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้เคยแจ้งเปลี่ยนแปลงไว้ ซึ่งเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานโดยไม่ต้องปิดหนังสือแจ้งฯ (ปิดประกาศ) อีกต่อไป"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 5 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"ควรแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ 31 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521"

"ควรส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ไปตามที่อยู่ที่ได้จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น"

"ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดิน ยังยึดติดกับการสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่นทางไปรษณีย์ เสียเวลากับการส่งจดหมายทางไปรษณีย์ ซึ่งปัจจุบันมีโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศ มีการเชื่อมโยงเครือข่ายระบบฐานข้อมูลบุคคลในระบบสารสนเทศจากกรมการปกครอง สามารถเรียกดูข้อมูลได้เลย ทันที ลดขั้นตอนการทำงาน เป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้รับบริการโดยใช้เลขบัตรประชาชน 13 หลัก"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 6 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"ควรแก้ไขกฎกระทรวง ไม่ต้องปิดประกาศ ให้แจ้งสอบถาม"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 7 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"กฎกระทรวงฉบับที่ 31(พ.ศ.2521) และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 มาใช้โดยอนุโลม และแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบปี พ.ศ.2536 โดยอาจจะเพิ่มข้อความกรณีไม่อาจติดต่อได้ และปรับแก้ถ้อยคำตามแบบ ทด.38 โดยให้โอกาสคัดค้าน

ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ส่งหากทำเช่นนี้ได้...ถ้ามีการฟ้องร้องในการข้างหน้าแล้ว โอกาสที่จะแพ้นั้นยากมาก ซึ่งโดยข้อเท็จจริงแล้วมาตรฐานนำกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) สูงกว่า กฎหมายกลาง"

"ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขต หรือหลังจากสอบถามครั้งแรกแล้วก็ไม่อาจติดต่อได้ ตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ให้ปฏิบัติ....เรื่องอื่น ๆ อีก เช่น การค้านของข้างเคียง แต่เรียกค่าใช้จ่ายจากผู้ขอ ....การรังวัดได้มาโดยการครอบครอง การรังวัดตรวจสอบ น.ส.ล. (สอบถามได้ไหม) ระเบียบปี 2529 ว่าด้วยการเพิกถอน แก้ไข....บอกให้ปฏิบัติตามระเบียบว่าด้วยการรังวัดสอบเขตถามว่าปฏิบัติได้แค่ไหน อย่างไร หรือการรังวัดตามมาตรา 8 (ถอนสภาพ) มาตรา9 (ขออนุญาตใช้) กรมที่ดินก็ไม่เคยวางระเบียบให้ชัดเจน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"เนื่องจากระเบียบฯ กฎกระทรวงฯ และหนังสือเวียนดังกล่าวในการปฏิบัติเรื่องการรับรองแนวเขตในบางเรื่องยังคงมีการขัดแย้งกันอยู่ตามลำดับศักดิ์ของกฎหมายหากมีการกระทำต่อบุคคลภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินของเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องเจ้าหน้าที่กรมที่ดินหรือกรมที่ดินอาจถูกฟ้องร้องดำเนินคดีดังนั้นควรยกเลิกทั้งหมดและแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ใหม่ใน 2 ประเด็น คือ

1. การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีงานรังวัดใหม่หรืองานแผนที่ชั้นหนึ่งที่สามารถตรวจสอบรายการรังวัดเดิมได้ให้เพิ่มเติมการใช้สิทธิ์อุทธรณ์หรือการคัดค้าน

2. การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิฯ ให้เพิ่มเติมในเรื่องทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้ (ปัจจุบันมีระบบการส่งเอกสารหลายช่องทาง เช่น เคอรี่ ร้านสะดวกซื้อ ฯลฯ)

3. ปัจจุบันมีฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร์ที่สามารถเชื่อมโยงกันได้หลายหน่วยงานหากได้แจ้งข้างเคียงโดยวิธีสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าวแล้วจึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องปิดประกาศให้ทราบในที่ต่างๆตามระเบียบหรือกฎกระทรวงฯ อีก"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 10 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"การค้นหาที่อยู่เจ้าของที่ดินตามระเบียบกรมที่ดินฯ ปี พ.ศ. 2521 ข้อ 1 ให้รวมถึงการสืบค้นจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ของกรมการปกครองและหลักฐานการตอบรับให้มารวมถึงการตรวจสอบการติดตามการฝากส่งทางอิเลกทรอนิกส์ของการไปรษณีย์ไทย...การปิดประกาศกรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงให้เปลี่ยนจากการปิดประกาศ ณ ที่ว่าการเขต,อำเภอ,กิ่งอำเภอ เป็นติดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินที่ตั้งอยู่และประกาศในเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดินแทน...การเพิ่มเติมหนังสือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงฯ (ท.ด.38)"

"กรณีที่ท่านโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในที่ดินไปยังบุคคลอื่นขอให้ท่านได้แจ้งให้ผู้รับโอนไปนำชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตในวันนัดรังวัดตามหนังสือนี้ด้วย"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 11 วันที่ 7 มิถุนายน 2562

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536

"กรมที่ดินควรหาแนวทางเพื่อให้การปฏิบัติงานตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ชอบด้วยกฎหมาย และคุ้มครองช่างรังวัดที่ปฏิบัติงาน...วางระเบียบหรือคำสั่งให้สามารถใช้หลักฐานการรับหนังสือแจ้งข้างเคียงจากWebsite.ของไปรษณีย์ได้"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 2 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีงานรังวัดใหม่หรืองานแผนที่ขั้นหนึ่งที่สามารถตรวจสอบรายการรังวัดเดิมได้ ให้เพิ่มเติมข้อความการใช้สิทธิอุทธรณ์หรือการคัดค้านได้ในแบบพิมพ์ ท.ด. 38 ค."

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 5 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

"ควรวางแนวทางในการปฏิบัติให้ชัดเจน เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติของช่างรังวัด และการตรวจระเบียบของหัวหน้างานและหัวหน้าฝ่ายรังวัด เนื่องจากช่างรังวัดหัวหน้างาน หัวหน้าฝ่าย จะต้องมีการโยกย้ายกันอยู่เนืองๆ ช่างรังวัดก็จะได้ไม่สับสนในการปฏิบัติ และจะได้ไม่ต้องมีคำถามว่า สำนักงานที่ดินนั้นไม่เห็นจะต้องสอบถามที่อยู่ใหม่

ทำไมสำนักงานนี้จะต้องสอบถามที่อยู่ใหม่ก่อน ทั้งที่หนังสือเวียนให้ถือปฏิบัติเป็นหนังสือเวียนฉบับเดียวกัน”

“เรื่องการแบ่งแยกเกิน 9 แปลง ควรระบุให้ชัดเจนว่าในกรณีใดแบ่งได้ กรณีใดแบ่งไม่ได้ เข้าข่ายจัดสรร ควรประชาสัมพันธ์ให้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนเข้าใจให้มากกว่านี้ รวมทั้งอบรมเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติให้เข้าใจเหตุและผลที่จะต้องปฏิบัติให้ถูกต้องตรงกับวัตถุประสงค์ของกรมที่ดิน และประชาชนผู้มาใช้บริการให้มากกว่านี้”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 6 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“ควรรีบแก้ไขและวางระเบียบขั้นตอนปฏิบัติให้ชัดเจน”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 12 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา69 ทวิ ให้เพิ่มเติมเรื่อง ทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้ (ปัจจุบันมีระบบการส่งเอกสารหลายช่องทาง เช่น เคอรี่ ร้านสะดวกซื้อ ฯลฯ) - ปัจจุบันมีฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร์ ที่สามารถเชื่อมโยงกันได้หลายหน่วยงานหากได้แจ้งข้างเคียงโดยวิธีสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องปิดประกาศให้ทราบที่ต่าง ๆ ตามระเบียบหรือกฎกระทรวงฯ อีก”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 1 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ ให้เพิ่มเติมในเรื่องการส่งทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้ (ปัจจุบันมีระบบการส่งออกหลายช่องทาง เช่น เคอรี่ ร้านสะดวกซื้อ)”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 5 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“ในปัจจุบันหลักฐานแผนที่พัฒนาในด้านรังวัดให้ได้ตำแหน่งเป็นระบบพิกัดฉาก มีความถูกต้องสามารถอ้างอิงและตรวจสอบได้ง่ายในทางคณิตศาสตร์ จึงเห็นควรแก้

กฎหมายให้สอดคล้องกับเทคโนโลยีในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่การรังวัดโดยไม่ต้องรับรองเขต ซึ่งจะทำให้การรังวัดรวดเร็วสามารถตอบสนองความต้องการของราษฎรได้อย่างรวดเร็ว"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 13 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0512.2/ว15382 ลงวันที่25 มิ.ย. 2561 การนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ลงระวางระวางแผนที่ข้อ 2(3)

"ให้หัวหน้าฝ่ายหรือผู้ได้รับมอบหมายตรวจสอบการลงที่หมายในระวางตามข้อ 2.2(1)(2)....."เป็นงานโครงการเดินสำรวจ ซึ่งดำเนินการโดยศูนย์เดินสำรวจ โดยโครงสร้างของศูนย์ฯ ก็มี ช่างเดิน ช่างโยง ผู้กำกับรังวัด อยู่แล้ว หัวหน้าฝ่ายรังวัดไม่น่าจะเข้ามาเกี่ยวข้องด้วยในกรณีนี้"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

คำสั่งที่ 12/2500 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน

"เนื่องจากคำสั่งดังกล่าวให้ที่ดินที่อยู่ติดต่อเป็นผืนเดียวกัน แต่ปรากฏว่าต่างตำบลและอำเภอเมื่อทำการรวมโฉนดแล้ว ให้ถือว่าที่ดินส่วนใหญ่อยู่ในตำบลใดมาก ก็ให้ใช้ตำบลและอำเภอนั้น ปัจจุบันมีการจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงทำให้เกิดผลกระทบต่อการเก็บภาษีที่ดิน"

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 9 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะรายพ.ศ.2558

"งานชั้นสอง กรณีมีการลงที่หมายเดิมไว้คลาดเคลื่อนให้แก้ไขตามความเป็นจริงให้สอดคล้องกับระวางกระดาษงานชั้นหนึ่ง (rtk) ให้มีการที่หมายในระวางดิจิทัล โดยลงที่หมายด้วยค่าพิกัดฉาก ทั้งจาก ไฟล์ .xml หรือ .shp โดยสร้าง Layer เฉพาะงานชั้นหนึ่ง rtk เพราะในอนาคตกรมที่ดินก็ต้องยกระดับเป็นงานชั้นหนึ่ง rtk ทั่วประเทศ และวางดิจิทัลที่ลงด้วยการไตส์ก็จะค่อยหมดไป หากเป็นเช่นนี้ได้ความน่าเชื่อถือของหน่วยงานภายนอกตลอดจนประชาชน จะมีความเชื่อมั่นกรมที่ดินมากขึ้น...ให้ผู้กำกับรังวัด

หรือผู้ได้รับมอบหมายตรวจสอบการลงที่หมายและอนุมัติ มิใช่หัวหน้าฝ่ายรังวัดสาขา/จังหวัด”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 8 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“กรมที่ดินควรออกระเบียบและวิธีการรังวัดเกี่ยวกับการรังวัดแบ่งได้มาโดยการครอบครองให้ชัดเจน”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 14 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

“เห็นควรแก้ไขระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 หมวด 6 การจัดทำหลักฐานการรังวัด ข้อ 20 เพื่อให้เกิดความละเอียด แม่นยำ ถูกต้อง รวดเร็ว กว่าระบบ Manual ที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน”

(สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัดคนที่ 15 วันที่ 7 มิถุนายน 2562)

บทที่ 5
สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาวิจัย “กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขตแบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย” ใช้วิธีการศึกษาแบบผสมผสาน (Mixed Methodology Research) ซึ่งการวิจัยเชิงปริมาณได้เก็บข้อมูลจากกลุ่มตัวอย่างที่เป็นช่างรังวัด จำนวน 439 คนและการวิจัยเชิงคุณภาพได้เก็บข้อมูลจากกลุ่มผู้ให้ข้อมูลสำคัญ จำนวน 18 ราย ประกอบด้วย ผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3ท่านและกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย และสถิติที่ใช้ในการวิจัย คือ สถิติเชิงพรรณนา ได้แก่ ค่าความถี่ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน

สรุปผลการวิจัย

<u>1. สรุปผลการวิจัยกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการสอบเขตแบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายเชิงปริมาณ</u>

กลุ่มตัวอย่างส่วนใหญ่เป็นเพศชาย จำนวน 392 คน คิดเป็นร้อยละ 89.29 และเพศหญิง จำนวน 47 คน คิดเป็นร้อยละ 10.71 ส่วนใหญ่มีอายุอยู่ในช่วง 51– 60 ปี จำนวน 145 คน คิดเป็นร้อยละ 33.03 รองลงมา มีอายุอยู่ในช่วง 41-50 ปี จำนวน 134 คน คิดเป็นร้อยละ 30.52 มีอายุอยู่ในช่วง 31-40 ปี จำนวน 109 คน คิดเป็นร้อยละ 24.83 และมีอายุอยู่ในช่วงไม่เกิน 30 ปี จำนวน 51 คน คิดเป็นร้อยละ 11.62 ตามลำดับ

อยู่ในระดับตำแหน่งชำนาญงาน จำนวน 207 คน คิดเป็นร้อยละ 47.15 อยู่ระดับตำแหน่งปฏิบัติงาน จำนวน 182 คน คิดเป็นร้อยละ 41.46 และอยู่ระดับตำแหน่งอาวุโส จำนวน 50 คน คิดเป็นร้อยละ 11.39 มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานรังวัดอยู่ในช่วงมากกว่า 15 ปี จำนวน 269 คน คิดเป็นร้อยละ 61.28 รองลงมา มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานรังวัดอยู่ในช่วงน้อยกว่า 5 ปี จำนวน 112 คน คิดเป็นร้อยละ 25.51

มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานรังวัดอยู่ในช่วง 5-10 ปีจำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 9.57 และมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานรังวัดอยู่ในช่วง11-15ปีจำนวน 16 คน คิดเป็นร้อยละ 3.64

มีระดับการศึกษาอยู่ในระดับปริญญาตรีจำนวน 235 คน คิดเป็นร้อยละ 53.53 รองลงมามีระดับการศึกษาอยู่ในระดับต่ำกว่าปริญญาตรี จำนวน 125 คน คิดเป็นร้อยละ 28.47 และระดับการศึกษาอยู่ในระดับสูงกว่าปริญญาตรี จำนวน 79 คน คิดเป็นร้อยละ 18.00 ตามลำดับ

ส่วนใหญ่ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออกเฉียงเหนือจำนวน 143 คน คิดเป็นร้อยละ 32.57 รองลงมา ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคเหนือ จำนวน 126 คน คิดเป็นร้อยละ 28.70 ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคกลางและตะวันตก จำนวน 67 คน คิดเป็นร้อยละ 15.26 ปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคใต้ จำนวน 61 คน คิดเป็นร้อยละ 13.90 และปฏิบัติงานอยู่ในพื้นที่ภาคตะวันออก จำนวน 42 คน คิดเป็นร้อยละ 9.57 ตามลำดับ

ผลการวิจัย พบว่าปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ที่ส่งผลต่อกลุ่มตัวอย่างผู้ตอบแบบสอบถามในภาพรวมพบว่ามีปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยเมื่อพิจารณารายข้อเรียงตามอันดับจากมากไปน้อย พบปัญหาที่เป็นอุปสรรคสำคัญในระดับมาก จำนวน 4 ปัญหา คือ (1) ปัญหาเกี่ยวกับหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (2) ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 (3) ปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และ (4) ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558

2. ผลการวิเคราะห์ข้อมูลจากการสัมภาษณ์เชิงลึกกฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดเฉพาะราย

ผู้ให้ข้อมูลสำคัญจากการสัมภาษณ์เชิงลึก จำนวน 18 ราย ประกอบด้วยกลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง จำนวน 3 ราย ได้แก่ รองอธิบดีกรมที่ดินที่กำกับดูแล ผู้อำนวยการ

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด และกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา จำนวน 15 ราย สรุปผลการศึกษาได้ว่า

2.1 กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง

มาตรา 69 ทวิ วรรค 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางกรมที่ดินส่วนใหญ่ เห็นว่าในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือ มาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิ์ในที่ดิน ข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่า มิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้ง ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางของกรมที่ดินส่วนใหญ่ เห็นว่า การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ควรกำหนดไว้ในกฎหมาย เนื่องจากหากมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพื่อให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบันทำให้แก้ไขยาก การส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขต โดยใช้ที่อยู่ในสารบบที่ดิน หรือที่อยู่ที่แจ้งการเปลี่ยนเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ไม่สามารถติดต่อผู้มีสิทธิได้ เนื่องจากมีการย้ายที่อยู่ใหม่แล้วไม่ได้แจ้งสำนักงานที่ดิน รวมทั้งกรณีมีที่ดินหลายแปลงแต่แจ้งเปลี่ยนที่อยู่เพียงแปลงเดียว หากมีการรังวัดแปลงอื่นซึ่งเจ้าหน้าที่ทราบอยู่แล้วเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมีแจ้งเปลี่ยนแปลงที่อยู่ไว้ในแปลงอื่นยังไม่มีแนวทางในการแจ้งฯว่าจะใช้ที่อยู่ตามสารบบที่ดิน หรือที่อยู่ตามที่ทราบว่ามีการเปลี่ยนแปลง

2.2 กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขาสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาจำนวน 15 ราย

มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หัวหน้าฝ่ายรังวัด เห็นว่า มีปัญหาการส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงการรังวัด พ.ศ. 2521และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

หัวหน้าฝ่ายรังวัดส่วนใหญ่ เห็นว่า กระบวนการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงไม่ได้รับหนังสือให้ดำเนินการสอบถามที่อยู่กับนายทะเบียนท้องถิ่น และปิดประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ 31 โดยการส่งหนังสือแจ้งไปปิดประกาศ ณ ที่ว่าการเขต/อำเภอ/กิ่งอำเภอ และการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้กระทำในวันเดียวกัน ทั้งนี้ การแจ้งหมายให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงในครั้งแรก รับหมายข้างเคียงแล้วไม่มานำชี้เขตที่ดิน พอสอบถามตามกฎกระทรวงไม่ปรากฏว่าครั้งที่ 2 ไม่ถึงผู้รับทำให้เกิดปัญหาอุปสรรคแนวทางการปฏิบัติงาน ยังขาดความชัดเจน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536

ความเห็นหัวหน้าฝ่ายรังวัดส่วนใหญ่ เห็นว่า การวางแนวทางปฏิบัติที่ไม่ชัดเจน ทำให้ในทางปฏิบัติของฝ่ายรังวัดแต่ละสำนักงานฯ ก็จะปฏิบัติไม่เหมือนกัน ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของหัวหน้าฝ่ายแต่ละแห่ง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง เมื่อมีปัญหานำคดีขึ้นสู่ชั้นศาล ไม่มีกฎหมายรองรับ และหลักฐานที่ปรากฏในสารบบไม่เป็นปัจจุบัน ทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าวไม่มาระวังชี้แนวเขต

3. สรุปผลการวิจัยแนวทางแก้ปัญหากฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

3.1 กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง

มาตรา 69 ทวิ วรรค 3 ประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางของกรมที่ดิน เห็นว่า ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือ มาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

ความเห็นผู้บริหารส่วนกลางของกรมที่ดิน เห็นว่า ควรมีการใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร และส่วนนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพราะเป็นที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จึงสามารถเข้าถึงข้อมูลเหล่านี้ได้อยู่แล้ว รวมถึงมีการตั้งคณะทำงานที่มาจากหลายสำนักหรือกองที่เกี่ยวข้องร่วมกันพิจารณาปรับปรุงแก้ไข กฎหมาย ระเบียบ ที่เป็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความรวดเร็ว และลดความซ้ำซ้อนหรือขั้นตอนการปฏิบัติงาน

3.2 กลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัด

มาตรา 69 ทวิ วรรค 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ความเห็นหัวหน้าฝ่ายรังวัด เห็นว่า การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา69 ทวิ ให้เพิ่มเติมเรื่องทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีการอื่นใด ที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้ หากได้แจ้งข้างเคียงโดยวิธีสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องปิดประกาศให้ทราบที่ต่าง ๆ ตามระเบียบหรือกฎกระทรวงฯ อีก

กฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521

ปัจจุบันมีฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร์ สามารถตรวจสอบข้อมูลบุคคลจากระบบสารสนเทศของกรมการปกครองได้ ในการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดก็น่าจะสามารถสืบค้นจากฐานข้อมูลดังกล่าวก่อนแล้วส่งหนังสือแจ้งฯ ไปตามที่อยู่ที่สืบค้นได้ จะทำให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมีโอกาสได้รับการติดต่อมากกว่าจะใช้ที่อยู่ที่เคยติดต่อจากสารบบที่ดิน หรือตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้เคยแจ้งเปลี่ยนแปลงไว้ ซึ่งเป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติงานโดยไม่ต้องปิดหนังสือแจ้งฯ (ปิดประกาศ) อีกต่อไป ดังนั้น

- ควรสอบถามนายทะเบียนท้องที่หรือคีย์ในระบบเลข 13 หลักก่อน หากมีการย้ายหรือเปลี่ยนที่อยู่ใหม่ เห็นควรแจ้งให้ข้างเคียงทราบตามที่อยู่ใหม่ด้วย

- ควรแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ 31 และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 กล่าวคือ การส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีงานรังวัดใหม่หรืองานแผนที่ชั้นหนึ่ง ที่สามารถตรวจสอบรายการรังวัดเดิมได้ให้เพิ่มเติมการใช้สิทธิ์อุทธรณ์หรือการคัดค้านได้ และการส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงในกรณีที่ต้องแก้ไขรูปแผนที่และหรือเนื้อที่ตามกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิฯ ให้เพิ่มเติมในเรื่องทางไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์หรือวิธีการอื่นใดที่สามารถระบุตัวตนของผู้รับหนังสือได้

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536

- ควรเพิ่มแนวทางเพื่อให้การปฏิบัติงานตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ชอบด้วยกฎหมาย และคุ้มครองช่างรังวัดที่ปฏิบัติงาน

3.3 ความเห็นของคณะผู้วิจัย จากข้อมูลที่ได้จากการวิจัย ได้แก่

1) ผลกระทบเชิงลบจากการส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับ เนื่องจากที่อยู่ ไม่เป็นไปตามภูมิลำเนาตามมาตรา 69 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ส่งผลกระทบต่อบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ขอรังวัด

เรื่องรังวัดของผู้ขอล่าช้า เนื่องจากมีขั้นตอนเพิ่มขึ้นโดยกำหนดให้เจ้าหน้าที่จะต้องสอบถามที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ปิดประกาศหนังสือแจ้งข้างเคียง และส่งหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียง

หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงคัดค้านแนวเขตหลังวันทำการรังวัด จะต้องมีการนัดทำการรังวัดเพื่อทำแผนที่พิพาทอีกครั้ง ผู้ขอต้องจ่ายค่ามัดจำรังวัดเพิ่มขึ้น

(2) เจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่ได้มาตรวจสอบและระวังชี้แนวเขตที่ดินของตน เนื่องจากไม่ทราบว่ามีการรังวัด

(3) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เป็นการเพิ่มขั้นตอน ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ เนื่องจากจะต้องสอบถามที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ปิดประกาศหนังสือแจ้งข้างเคียง และส่งหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียง

2) ผลกระทบเชิงบวกจากการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงโดยใช้ที่อยู่ตามภูมิลำเนา

(1) ผู้ขอรังวัด

เรื่องรังวัดของผู้ขอได้รับความสะดวกรวดเร็วขึ้น เนื่องจากไม่มีขั้นตอนที่กำหนดเจ้าหน้าที่จะต้องสอบถามที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น

ลดโอกาสที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงจะมาคัดค้านแนวเขตหลังวันทำการรังวัด

(2) เจ้าของที่ดินข้างเคียง ได้รับการติดต่อจากเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดิน

(3) เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เป็นการลดขั้นตอน ส่งผลให้เกิดความสะดวกรวดเร็วในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ เนื่องจากไม่ต้องสอบถามที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียงจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ปิดประกาศหนังสือแจ้งข้างเคียง และส่งหนังสือถึงเจ้าของที่ดินข้างเคียง

การอภิปรายผลการวิจัย

ผลการวิจัยครั้งนี้ สามารถอภิปรายผลจากการศึกษากฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย พบว่า มีสภาพปัญหาอยู่ในระดับปานกลาง โดยเมื่อพิจารณาเป็นรายข้อเรียงตามอันดับจากมากไปน้อย ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการทางการปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จากการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณในส่วนที่ 2 และในส่วนที่ 4 ซึ่งเป็นคำถามปลายเปิด ผู้ตอบแบบสอบถามจำนวน 3 ราย ได้ให้ความเห็นว่าควรมีการเพิ่มจำนวนแปลงมากกว่า 10 แปลง ในการรังวัดแบ่งแยกในที่ดินโดยไม่เป็นการเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งไม่ปรากฏข้อมูลดังกล่าวในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ คณะผู้วิจัยเห็นว่าประเด็นปัญหานี้เป็นกรณีที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งไม่ตรงกับวัตถุประสงค์และขอบเขตในการศึกษาวิจัยในครั้งนี้

2. ปัญหาเกี่ยวกับการทางการปฏิบัติตามหนังสือเวียนกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 กรณีรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง หากมีการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเก่าที่สูญหายหรือปักหลักเขตที่ดินแบ่งแยกบนแนวเขตโฉนดที่ดินเดิม หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องไม่มาระวังชี้แนวเขต ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นทราบ ศาลปกครองระยอง

ตามคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ 88/2555 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 เห็นว่า หนังสือดังกล่าวเป็นเพียงแนวทางปฏิบัติที่ กรมที่ดินจัดทำขึ้นเพื่อให้เจ้าหน้าที่นำไปปฏิบัติงานให้เป็นแนวทางเดียวกัน แต่ไม่มีสภาพบังคับและผูกพันบุคคลภายนอก ถือได้ว่าไม่ปฏิบัติกฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 ซึ่งเป็นการกระทำโดยไม่ถูกต้องตามรูปแบบ ขั้นตอน และวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ แต่เนื่องจากยังไม่ปรากฏว่ามีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดในกรณีนี้ ว่าเป็นประการใด จึงยังไม่มีเหตุผลสมควรให้ยกเลิกหนังสือสั่งการดังกล่าว

3. ปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มา ลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 และปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งสอดคล้องกับผลการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพจาก กลุ่มผู้บริหารส่วนกลาง และกลุ่มหัวหน้าฝ่ายรังวัดในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา ที่ส่วนใหญ่เห็นว่ากฎกระทรวงฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายเป็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติหน้าที่ เนื่องจาก ที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินบางส่วนที่ออกโฉนดที่ดินมานานซึ่งอาจมีการย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำให้ที่อยู่เจ้าของที่ดินไม่เป็นปัจจุบัน เป็นเหตุให้การส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับ หรือกรณีเจ้าของที่ดินแจ้งการเปลี่ยนแปลงหรือการย้ายที่อยู่ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หากเจ้าของที่ดินมีที่ดินหลายแปลง เจ้าหน้าที่อาจแก้ไขที่อยู่ไม่ครบทุกแปลง ทำให้ที่อยู่เจ้าของที่ดินไม่ตรงกัน นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงและ ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่

ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น ประกอบกับผลการศึกษาการส่งคำคู่ความหรือเอกสารอื่น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งตามมาตรา 74 การส่งคำคู่ความหรือเอกสารอื่นใดโดยเจ้าพนักงานศาลนั้นให้ปฏิบัติดังนี้

(1) ให้ส่งในเวลากลางวันระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นและพระอาทิตย์ตก และ

(2) ให้ส่งแก่คู่ความหรือบุคคลซึ่งระบุไว้ในคำคู่ความหรือเอกสาร ณ ภูมิลำเนาหรือสำนักทำการงานของคู่ความหรือบุคคลนั้น

ประกอบกับ มาตรา 29 และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติทะเบียนราษฎร พ.ศ.2534 บัญญัติว่า ผู้ใดมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านใด ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นอยู่และมีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่นั้น และในกรณีมีการย้ายที่อยู่ออกจากบ้าน ให้แจ้งการย้ายออกภายในสิบห้าวันนั้นแต่วันที่ผู้อยู่ในบ้านย้ายออก จึงเชื่อว่าที่อยู่ตามหลักฐานทะเบียนบ้านในฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร เป็นที่อยู่ที่เป็นปัจจุบันซึ่งเป็นไปตามข้อสันนิษฐานของกฎหมาย ควรแก้ไขเรื่องการแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต โดยใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร และส่วนนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เพราะเป็นที่อยู่ที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ กรมที่ดินได้มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จึงสามารถเข้าถึงข้อมูลเหล่านี้ได้อยู่แล้ว ซึ่งเป็นการลดขั้นตอนในการปฏิบัติงานสอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 มาตรา 35 ส่วนราชการมีหน้าที่สำรวจตรวจสอบและทบทวนกฎหมาย กฎระเบียบข้อบังคับและประกาศที่อยู่ในความรับผิดชอบเพื่อดำเนินการยกเลิกปรับปรุงหรือจัดให้มีกฎหมายกฎระเบียบข้อบังคับหรือประกาศขึ้นใหม่ให้ทันสมัยและเหมาะสมกับสภาวการณ์หรือสอดคล้องกับความจำเป็นทางเศรษฐกิจสังคมและความมั่นคงของประเทศ ทั้งนี้โดยคำนึงถึงความสะดวกรวดเร็วและลดภาระของประชาชนเป็นสำคัญรวมถึงมีการตั้งคณะทำงานที่มาจากหลายสำนักหรือกอง ที่เกี่ยวข้องร่วมกันพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย ระเบียบ ที่เป็นปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงาน เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปด้วยความรวดเร็ว และลดความซ้ำซ้อนหรือขั้นตอนการปฏิบัติงาน สอดคล้องกับงานวิจัยของ วิชญ์ธรรมนาถ สุวรรณโกตา (2556) ศึกษาเรื่องปัญหาและอุปสรรคของการออกโฉนดที่ดินในจังหวัดภูเก็ต พบว่าปัญหาเกี่ยวกับการรังวัดและรับรอง

แนวเขต เกิดจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขตไม่พร้อมกัน หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางด้านเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือบางหน่วยงานมีที่ทำการอยู่นอกเขต ประกอบกับเจ้าหน้าที่ที่จะทำการรับรองแนวเขตมีน้อย และต้องออกไปรับรองแนวเขตในพื้นที่ที่รับผิดชอบหลายพื้นที่ ทำให้การรับรองแนวเขตของหน่วยงานมีความล่าช้า และปัญหาจากขั้นตอนที่ซับซ้อน ในการออกโฉนดที่ดินจะต้องดำเนินการตามกระบวนการออกโฉนดที่ดิน โดยหลักเกณฑ์ทั่วไปต้องมีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมาตรการและขั้นตอนต่างต้องใช้เวลานาน และบางขั้นตอนเป็นการเพิ่มขั้นตอนในการออกโฉนดที่ดินมากขึ้น เช่นเดียวกันกับการศึกษาของชุลีวรรณ บัวอินทร์ (2559) ศึกษาเรื่อง มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการรังวัดสอบเขต การรวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมาและความสำคัญของปัญหาและมาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาเรื่องการรังวัดสอบเขต รวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แนวคิด ทฤษฎีที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการที่ดินของรัฐ การรังวัดสอบเขต การรวมโฉนดที่ดินและแบ่งแยกที่ดิน กฎหมายที่เกี่ยวกับการรังวัดสอบเขต การแบ่งแยก การรวมโฉนดที่ดินของประเทศไทยและของต่างประเทศ เพื่อให้ได้มาซึ่งบทสรุปและข้อเสนอแนะและมาตรการในการแก้ไขปรับปรุงปัญหาการรังวัดสอบเขต รวมโฉนดและแบ่งแยกที่ดิน ตามมาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้มีประสิทธิภาพ ทันสมัยและครอบคลุม ปัญหาทางกฎหมายต่อไป ผลการวิจัยพบว่าจากบทบัญญัติทางกฎหมายที่กล่าวข้างต้นของประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 จะเห็นได้ว่ามีประเด็นที่ส่งผลให้เกิดปัญหาในหลายประเด็น ได้แก่ ปัญหาที่เกิดจากความไม่ชัดเจนของแนวเขตการครอบครอง ปัญหาความไม่ชัดเจนของนิยาม “ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง” ปัญหาด้านระยะเวลาในการดำเนินการ และปัญหาความซ้ำซ้อนและความล้าหลังของกฎหมาย

4. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 ซึ่งจากการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงปริมาณในส่วนที่ 2 และในส่วนที่ 4 ซึ่งเป็นคำถามปลายเปิด ผู้ตอบแบบสอบถามไม่ได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว ประกอบกับในการวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพไม่พบว่า เป็นปัญหาแต่อย่างใด

ข้อเสนอแนะ

ผลการศึกษาของคณะผู้วิจัยสรุปได้ว่า กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521 และประเด็นปัญหาเกี่ยวกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 พบว่าเป็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติหน้าที่ที่ส่งผลกระทบต่อผู้ขอและคู่กรณีในการปกป้องสิทธิของตน อันเป็นผลมาจากการส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ถึงมือผู้รับ เนื่องจากไม่ทราบที่อยู่ หรือมีการย้ายที่อยู่ใหม่ แต่ไม่ได้แจ้งการเปลี่ยนแปลงไว้เป็นลายลักษณ์อักษรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งที่ กรมที่ดินได้มีการทำบันทึกข้อตกลงว่าด้วยความร่วมมือในการเชื่อมโยงข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์กับกรมการปกครองและกรมพัฒนาธุรกิจการค้า จึงสามารถเข้าถึงข้อมูลเหล่านี้ได้อยู่แล้ว แต่ยังมิได้มีการนำมาใช้แก้ไขปัญหาดังกล่าว เนื่องจากติดขัดปัญหาเรื่องระเบียบและกฎหมาย คณะผู้วิจัยจึงมีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ควรแก้ไขระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขต นอกจากการแจ้งตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินแล้ว กรณีบุคคลธรรมดาควรให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลทะเบียนราษฎร และนิติบุคคลควรให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ประกอบการพิจารณาส่งหนังสือแจ้งด้วย ยกเว้นกรณีเจ้าของที่ดินแจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ประสงค์จะให้แจ้งตามที่อยู่ใดก็ให้ดำเนินการไปตามที่เจ้าของที่ดินแจ้งความประสงค์ไว้

2. ควรแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในประเด็นเกี่ยวกับการสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียน โดยยกเลิกขั้นตอนการสอบถามดังกล่าว เนื่องจากการแจ้งครั้งแรกดำเนินการตามระเบียบข้อ 1 แล้ว หากมีกรณีที่จะต้องปิดหนังแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงควรปิดเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่อีกแห่งหนึ่ง

ข้อเสนอแนะสำหรับการวิจัยครั้งต่อไป

การวิจัยครั้งนี้ คณะผู้วิจัยเห็นว่ามีข้อจำกัดด้านระยะเวลาอันสั้น อาจส่งผลให้การศึกษาเรื่องกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายอาจไม่ครอบคลุมทุกมิติ ดังนั้น จึงควรทำการศึกษาในครั้งต่อไป กรณีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย กฎ คำสั่งต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน หรือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558 เหตุเพราะจากการศึกษาพบว่าประเด็นปัญหาดังกล่าวมิได้มีรายละเอียดของประเด็นปัญหาและแนวทางแก้ไขปัญหาแต่อย่างใด จึงไม่สามารถศึกษาวิเคราะห์ถึงผลกระทบและกำหนดแนวทางแก้ไขปัญหาได้

บรรณานุกรม

กรมที่ดิน, กองการเจ้าหน้าที่, กลุ่มงานวางแผนอัตรากำลังและพัฒนาระบบงาน (2545),โครงสร้างการแบ่งงาน อัตรากำลัง และการกำหนดตำแหน่ง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ตามแผนการปรับบทบาท ภารกิจและโครงสร้างส่วนราชการ, กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

กรมที่ดิน, กองเทคโนโลยีทำแผนที่ กองฝึกอบรม (2561) คู่มือการรังวัดเฉพาะรายโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network), กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

ชุลีวรรณ บัวอินทร์ (2559) ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการรังวัดสอบเขต การรวมโฉนดและการแบ่งแยกที่ดิน มาตรา 69 ทวิ และมาตรา 79 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต,มหาวิทยาลัยบูรพา.

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (2561) แนวทางและผลกระทบของการแก้ไขประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ เพื่อให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ต้องเดินทางมารับรองแนวเขตที่ดินจากการรังวัดที่ดิน โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งด้วยระบบโครงข่ายดาวเทียมแบบจลน์ (RTK GNSS Network), กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

โรงเรียนนักบริหารงานที่ดินระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย (2551) กฎระเบียบที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการปฏิบัติงานด้านรังวัดและทำแผนที่ในสำนักงานที่ดิน, กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

กรมที่ดิน, สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด (2553),คู่มือปฏิบัติงานการรังวัดเฉพาะราย,กรุงเทพมหานคร : กรมที่ดิน.

กรมที่ดิน, สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด (2554), รวม ระเบียบ คำสั่ง กฎหมาย หนังสือเวียน และแนวทางการปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะราย : กรมที่ดิน.

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 69 ทวิ ค้นเมื่อ 5 มิถุนายน 2562, จาก http://web.krisdika.go.th/data/law/law4/%BB02/%BB02-20-9999-update.pdf.

พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ. 2546 ค้นเมื่อ 5 มิถุนายน 2562, จาก http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%C338/ %C338-2a-2546-a0002.htm.

พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 ค้นเมื่อ 4 มิถุนายน 2562, จาก http://web.krisdika.go.th/data/law/law2/%

ภาคผนวก ก
แบบสอบถามและแบบสัมภาษณ์

แบบสอบถามเพื่อการวิจัย

เรื่อง กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค

ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

คำชี้แจง

แบบสอบถามนี้ประกอบด้วยคำถาม 4 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 แบบสอบถามสถานภาพทั่วไปของผู้ตอบแบบสอบถาม

ส่วนที่ 2 แบบสอบถามระดับปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยเรียงลำดับความสำคัญของปัญหา

ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

1. กรุณาตอบแบบสอบถามให้ครบทุกข้อตามความเป็นจริงไม่ต้องกรอกชื่อ – สกุล ลงในแบบสอบถาม

2. คำถามของท่าน คณะผู้วิจัยจะเก็บรักษาไว้เป็นความลับ ท่านสามารถตอบแบบสอบถามได้อย่างอิสระ โดยไม่มีผลกระทบต่อท่านแต่อย่างใด แต่จะนำผลไปใช้สำหรับการวิจัยเท่านั้น

3. ผลการประเมินของท่านจะเป็นประโยชน์ในการหาแนวทางแก้ไขกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคกรณีการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

4. การวิจัยครั้งนี้จะสำเร็จด้วยดี หากได้รับความอนุเคราะห์ในการตอบแบบสอบถามของท่าน

คณะผู้วิจัยขอขอบพระคุณอย่างสูงในการให้ความอนุเคราะห์ตอบแบบสอบถามครั้งนี้

คณะผู้วิจัย

นักศึกษาบริหารงานที่ดินระดับสูง รุ่นที่ 37

<u>ส่วนที่ 1</u> ข้อมูลทั่วไป

<u>คำชี้แจง</u>: ขอให้ท่านทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน ☐ ตามความเป็นจริงเกี่ยวกับตัวท่าน

1. เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง
2. อายุ
   - ☐ ไม่เกิน 30 ปี
   - ☐ 31 – 40 ปี
   - ☐ 41 – 50 ปี
   - ☐ 51 – 60 ปี
3. ตำแหน่ง
   - ☐ นายช่างรังวัดปฏิบัติงาน
   - ☐ นายช่างรังวัดชำนาญงาน
   - ☐ นายช่างรังวัดอาวุโส
4. พื้นที่ที่ปฏิบัติงาน
   - ☐ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ
   - ☐ ภาคเหนือ
   - ☐ ภาคกลางและตะวันตก
   - ☐ ภาคใต้
   - ☐ ภาคตะวันออก
5. อายุราชการ
   - ☐ น้อยกว่า 5 ปี
   - ☐ 5 – 10 ปี
   - ☐ 11 – 15 ปี
   - ☐ มากกว่า 15 ปี
6. ระดับการศึกษา
   - ☐ ต่ำกว่าปริญญาตรี
   - ☐ ปริญญาตรี
   - ☐ สูงกว่าปริญญาตรี

<u>ส่วนที่ 2</u> ระดับปัญหาเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคกรณีการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

คำชี้แจง : ขอให้ท่านพิจารณาว่ากฎ ระเบียบ คำสั่ง ต่อไปนี้เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย ในระดับใด

เครื่องหมาย ✓ ลงในช่องว่างระดับความคิดเห็นพร้อมกับเติมคำลงในช่องว่างโดยกำหนดให้คะแนนระดับ

ระดับปัญหา 5 = มากที่สุด 4 = มาก 3 = ปานกลาง 2 = น้อย 1 = น้อยมาก

ลำดับที่	กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรค ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหา					แนวทางแก้ไข
		5	4	3	2	1	
1	กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และกฎกระทรวง ฉบับที่ 49 (พ.ศ. 2544) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497						
2	คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 12/2500 เรื่อง การรวมโฉนดที่ดิน ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2500						
3	กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497						

ลำดับที่	กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหา					แนวทางแก้ไข
		5	4	3	2	1	
4	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ. 2521						
5	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ..ศ. 2527						
6	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 เรื่อง การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม						
7	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดโดยระบบโครงข่ายการรังวัดด้วยดาวเทียมแบบจลน์ (RTK Network) ในงานรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2558						

ลำดับที่	กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหา					แนวทางแก้ไข
		5	4	3	2	1	
8	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0611/ว 4254 ลงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2525เรื่อง การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน						
9	คำสั่งกรมที่ดิน ที่ 1304/2542 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2542 เรื่อง การรับรองแนวเขตที่ดินของทางราชการ						
10	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและทำแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดแปลงที่ดินโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งในระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2542						
11	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. 2554						
12	หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 30109 ลงวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 เรื่อง การใช้โปรแกรมการคำนวณและลงที่หมายแผนที่งานรังวัดเฉพาะรายในสำนักงานที่ดิน						

ลำดับที่	กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย	ระดับปัญหา					แนวทางแก้ไข
		5	4	3	2	1	
13	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527 และ ที่แก้ไขเพิ่มเติม						
14	หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0517.2/ว 13169 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2552 เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน						

ส่วนที่ 3 แบบสอบถามเกี่ยวกับปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย โดยเรียงลำดับความสำคัญของปัญหา ทั้งนี้ปัญหาที่ 1 คือ ปัญหาที่สำคัญลำดับที่ 1, 2 และ 3 ตามลำดับ

ท่านประสบปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติงานที่เกิดจากการใช้กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย (โปรดเรียงลำดับ 1, 2 และ 3)

..... การสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนทำให้เกิดความล่าช้า

..... การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่

..... การสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

ส่วนที่ 4 ความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ

.....

.....

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณสำหรับความร่วมมือ

คณะผู้วิจัย

แบบสัมภาษณ์ผู้บริหาร

เรื่อง กฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ข้อมูลทั่วไป

1. ชื่อ –สกุล.....

2. ตำแหน่ง.....

3. สัมภาษณ์ วันที่ ..... มิถุนายน พ.ศ. 2562 เวลา ..... น.

ณ สถานที่ .....

1) ความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ คำสั่งที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย

ท่านเห็นว่าในหมวดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน มีกฎ ระเบียบ คำสั่ง/หนังสือเวียนอะไรบ้าง ที่เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะราย และเป็นปัญหาอุปสรรคอย่างไร

.....

.....

.....

2) แนวทางแก้ไขปัญหาอุปสรรคอันเกิดจากกฎ ระเบียบ คำสั่ง ต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินเฉพาะรายข้างต้นอย่างไร

ท่านคิดว่ามีแนวทางในการแก้ไขปัญหาอุปสรรคดังกล่าวอย่างไรบ้าง

.....

.....

.....

ขอขอบพระคุณทุกท่านที่ให้ความร่วมมือ

คณะผู้วิจัย

ภาคผนวก ข

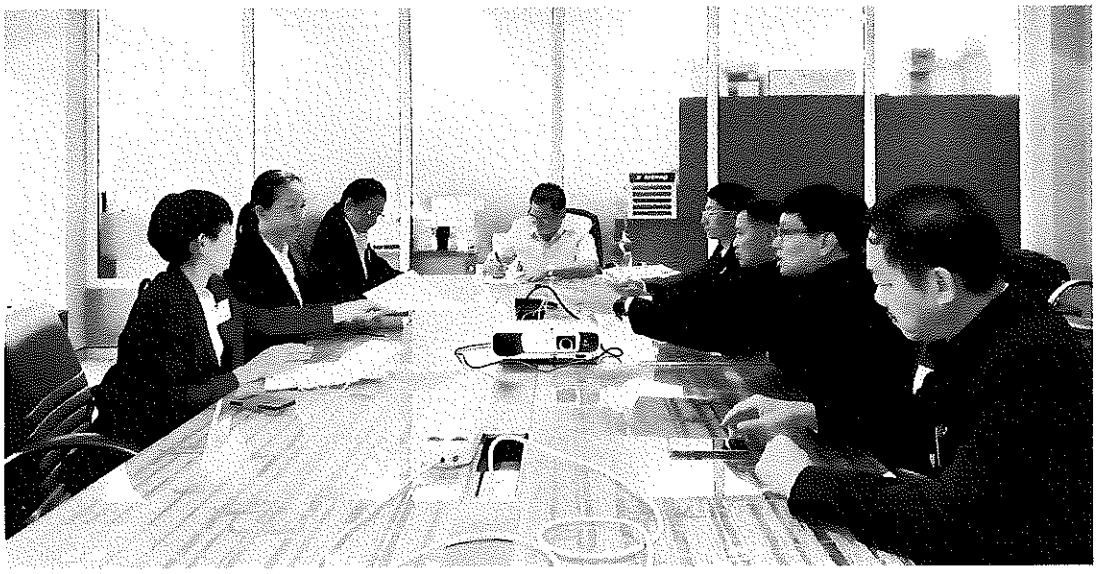
ภาพถ่ายคณะผู้วิจัยสัมภาษณ์ผู้บริหารส่วนกลาง และหัวหน้าฝ่ายรังวัด

ภาพถ่ายอาจารย์ที่ปรึกษาและคณะผู้วิจัย

สัมภาษณ์ผู้บริหารส่วนกลาง

นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์

รองอธิบดีกรมที่ดิน



นายสมศักดิ์ มีหกวงศ์

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

นายธนกรณ์ สกุลกิม

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

สัมภาษณ์หัวหน้าฝ่ายรังวัด

1. นางสาวมาลิน ผลบุตร

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง

2. นายประวิทย์ คงนาคา

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ

3. นายอภินันท์ บุญญานันทกุล

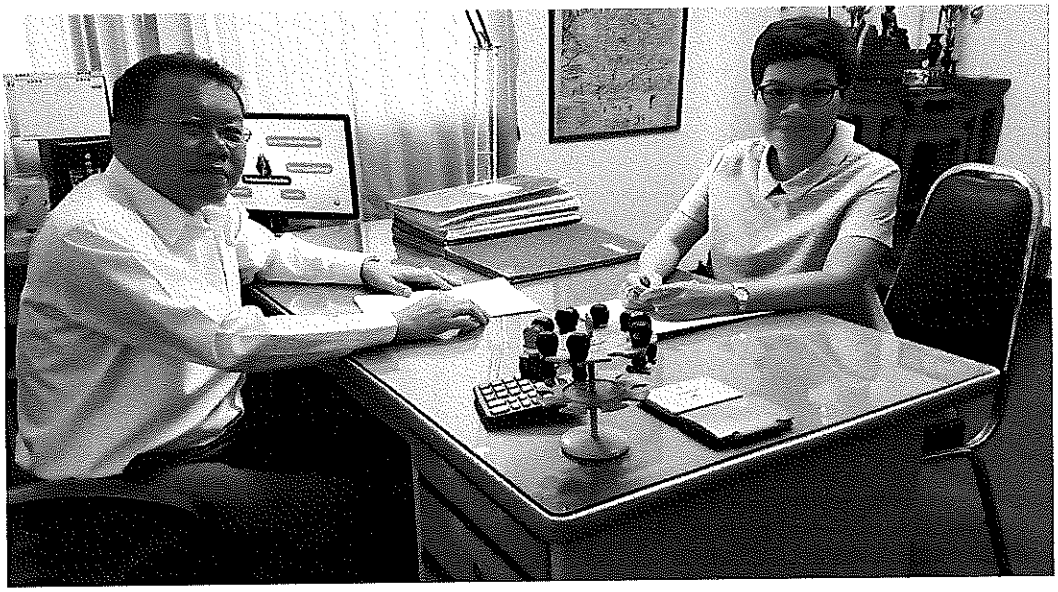
นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง

นายสุธีร์ มั่งมี

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่

นายปฏิพัทธ์ ค้าธัญญะ

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี



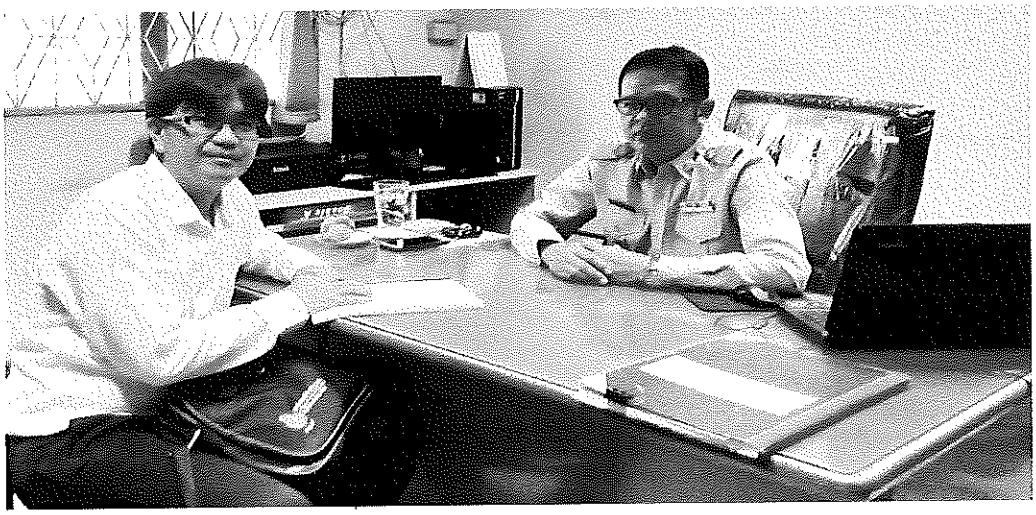
นายกังวาน ราชบัณฑิตย์

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาหางดง

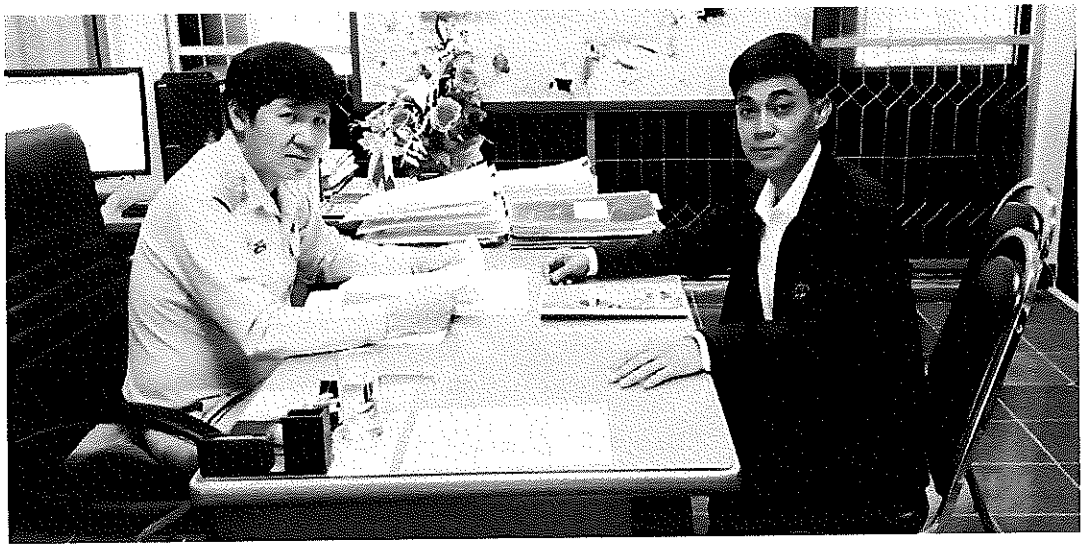
นายสมศักดิ์ เจตนะเสน

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่าม่วง

นายยงยุทธ ผุดผ่อง
นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาซุมแพ



นายคเชนทร์ คูณเมือง
นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด



นายสมชาย ไพศาลวิทย์
นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองบัวลำภู

นายนพฉัตร สุดเกษม
นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด

นายมนตรี นามจิรโชติ

นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาสามพราน

รูปภาพอาจารย์ที่ปรึกษาและคณะผู้วิจัย

ภาคผนวก ค
รายนามผู้เชี่ยวชาญ

รายชื่อผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบคุณภาพเครื่องมือ

1. รศ.ดร. ปิ่นกนก วงศ์ปิ่นเพ็ชร์	มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ
2. ดร. ตรีทิพ บุญแย้ม	มหาวิทยาลัยมหิดล
3. ดร.สุจินดา ประเสริฐ	มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม
4. อาจารย์ณัชชามน เปรมปลื้ม	มหาวิทยาลัยราชภัฏวไลยลงกรณ์ในพระบรมราชูปถัมภ์
5. ดร. สิริลักษณ์ เที่ยงธรรม	อาจารย์พิเศษมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์