

ประสบการณ์การปฏิบัติงาน

การรังวัดเฉพาะราย



กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “ประสบการณ์การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการรังวัดเฉพาะราย” เล่มนี้ เป็นการรวบรวมเรื่องเล่าอันเกิดจากประสบการณ์การทำงาน “ด้านการรังวัดเฉพาะราย” ของข้าราชการกรมที่ดินจากส่วนกลางและส่วนภูมิภาค จำนวน 40 คน ที่เข้าร่วมกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice : CoP) ตามโครงการประชุมเชิงปฏิบัติการกิจกรรมชุมชนนักปฏิบัติ (Community of Practice : CoP) เรื่อง “การรังวัดเฉพาะราย” ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนการจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2553

เรื่องเล่าที่รวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ ถือเป็นความรู้ที่ฝังลึกในตัวตน (Tacit Knowledge) ไม่สามารถแสวงหาได้จากตำราเล่มใด เพราะเป็นสิ่งที่หล่อหลอมมาจากองค์ความรู้ การมองปัญหา วิธีการคิด การตัดสินใจที่เป็นประสบการณ์สั่งสมอยู่ภายในตัวของคน ซึ่งเมื่อเขาได้กลั่นกรองออกมาเป็นเรื่องเล่าจึงเป็นสิ่งที่มีความรู้ที่มีคุณค่า ที่องค์กรต้องเก็บรักษาไว้ โดยการจัดการความรู้เหล่านี้ให้เป็นระบบเพื่อแบ่งปันให้คนทั่วไปและคนรุ่นหลังได้มีโอกาสศึกษา นำไปปรับใช้ และคิดต่อยอดความรู้ให้เกิดวิวัฒนาการความรู้ขององค์กรต่อไปไม่สิ้นสุด

ด้วยตระหนักในคุณค่าความรู้ดังกล่าว กรมที่ดินจึงได้จัดพิมพ์เรื่องเล่า “ประสบการณ์การรังวัดเฉพาะราย” เป็นหนังสือหรืออีกนัยหนึ่ง คือการแปล Tacit Knowledge ให้เป็น explicit Knowledge (ความรู้ชัดแจ้ง) ในการจัดพิมพ์หนังสือเล่มนี้ได้ผ่านกระบวนการตรวจสอบความถูกต้อง เหมาะสม ด้านระเบียบ ข้อกฎหมาย ตลอดจนชมความรู้และแก่นความรู้ที่อ้างอิงไว้ในแต่ละเรื่องจากวิทยากรของสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดร่วมกับวิทยากรของกองฝึกอบรม

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า สารและคุณค่าทั้งหมดที่มีอยู่ในหนังสือเรื่องเล่าเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์ในการปฏิบัติงานของผู้อ่านในแง่มุมใดแง่มุมหนึ่งหรือหลายๆ แ่งมุมและจะเป็นประโยชน์สูงสุด หากได้มีการขยายผลต่อยอดความรู้ให้กว้างขวางต่อไป

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

กองฝึกอบรม

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

กรกฎาคม 2553

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
คำนำ	
1. การรังวัดต้องตรวจสอบ.....	1
2. การจัดทำโครงการรังวัดเฉพาะกิจ.....	3
3. ไม่ได้ตั้งใจโก่ง.....	5
4. ความจริงที่ถูกต้อง.....	7
5. ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินแต่ไม่ได้รับโฉนดที่ดิน.....	9
6. ถึงอย่างไรก็ยอม.....	12
7. “ขยัน อดทน”	16
8. ห้องน้ำสร้างบนทางสาธารณประโยชน์	18
9. การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล.....	21
10. เป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่	23
11. หัวหน้าฝ่ายรังวัดเรื่องมาก	25
12. การใช้คำสั่งศาลแสดงเจตนาแทน	27
13. “เจตนาที่ดี”	30
14. ทดเวลาบาดเจ็บ	33
15. ปัญหาเรื่องแนวเขตหรือปัญหาเรื่องส่วนตัว	36
16. ก่อนถึงวันพิพาท.....	38
17. การรังวัดแบ่งตามคำพิพากษา	41
18. แบบหมายเลข 3 บิน	43
19. รู้อะไรไม่รู้รู้หน้าที่	46
20. ยอมจนได้.....	49
21. การรังวัดสอบเขต.....	51
22. ช่างรังวัดถูกกล่าวหาบุกรุกที่ดิน	54
23. มาตรฐานของแผนที่โฉนดที่ดิน.....	57
24. “หนึ่งในความสำเร็จ.....	60

เรื่อง	หน้า
25. มันไม่หมูอย่างที่คุณคิด.....	63
26. การรังวัดสอบเขตที่ดินแบบเบ็ดเสร็จ.....	67
27. ศาสตร์และศิลป์ของการรังวัด	69
28. เรื่องหมู ๆ.....	71
29. ออกโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องตรงตามตำแหน่งหลักฐานทางที่ดิน.....	73
30. เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดิน เรื่องเล็กอาจเป็นเรื่องใหญ่.....	76
31. โฉนดเท่านั้นที่ต้องการ.....	78
32. จะอับต้อง (รู้) ถอน.....	81
33. แบ่งแยกการครอบครอง.....	83
34. คุยก่อนค้าน.....	86
35. การปรับปรุงฐานข้อมูลที่มีอยู่ให้เป็นปัจจุบัน.....	88
36. อยากได้รับการให้อภัยต้องมีใจในการขอโทษ.....	89
37. เสร็จเหมือนกัน.....	91
38. การแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ตามมาตรา 69 ทวิ.....	93
39. มันเป็นเรื่องของศักดิ์ศรี.....	95
40. รังวัดตามคำพิพากษาของศาลฎีกา.....	98
ภาคผนวก	101

เรื่อง การรังวัดต้องตรวจสอบ

ชื่อผู้เล่า นายกิตติ นุชเจริญ

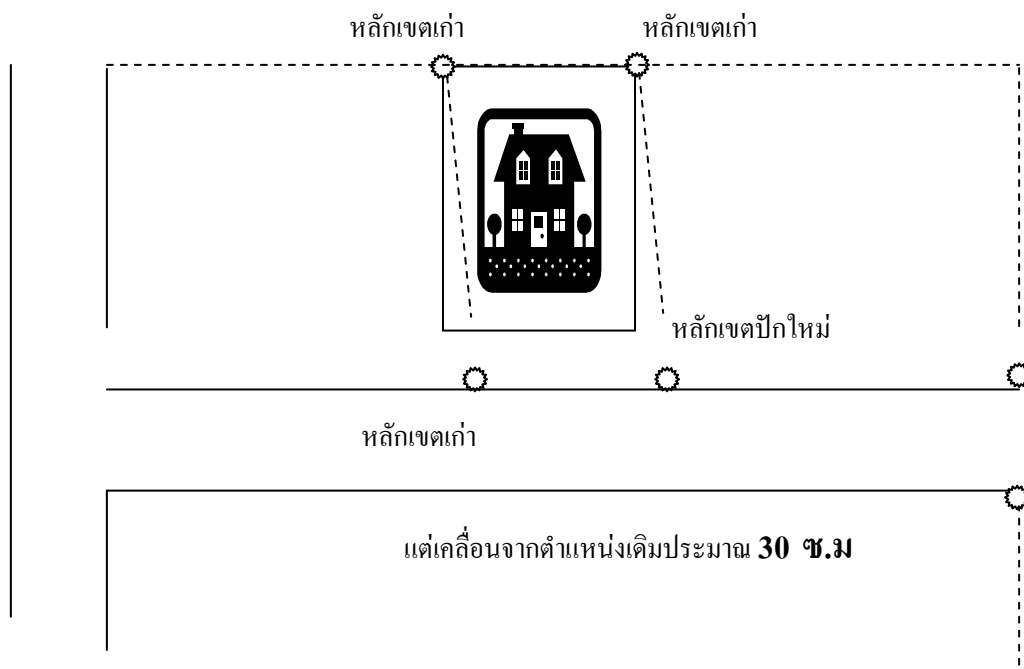
ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขาสามพราน

ช่างรังวัดส่วนใหญ่พอได้รับเรื่องรังวัดสอบเขตแล้ว ก็ทราบทันทีว่า จะต้องใช้ความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ อย่างเต็มที่แน่นอน เพราะการที่เจ้าของที่ดินขอรังวัดสอบเขตนั่น แสดงว่าต้องมีปัญหาไม่อย่างใดก็อย่างหนึ่ง ไม่เช่นนั้นคงไม่มายื่นขอสอบเขตให้เสียเงินเสียทองหลอก ที่นี้เรามาดูกันว่ามีปัญหาอะไรบ้าง แล้วเราจะแก้ปัญหาให้เจ้าของที่ดินได้อย่างไร

1. ไม่ทราบแนวเขตเพราะหลักเขตหาย แต่ทราบตำแหน่งที่ดิน
2. ไม่ทราบว่าที่ดินอยู่ที่ไหน และไม่ทราบว่าหลักเขตอยู่หรือไม่ คือไม่ทราบทั้งแนวเขตและตำแหน่งที่ดิน
3. ทะเลาะกับข้างเคียง
4. มีสิ่งปลูกสร้างรุกล้ำแนวเขต
5. ครอบครองผิดแปลง
6. หลักเขตเคลื่อนไม่ตรงตามตำแหน่ง

ปัญหาทั้ง 6 ข้อนี้เจ้าของที่ดินต้องอาศัยช่างฯ เป็นผู้ดำเนินการให้ แม้ระเบียบจะให้เจ้าของที่ดิน เป็นผู้นำรังวัดปักหลักเขต และช่างฯ มีหน้าที่ตรวจสอบว่าการนำรังวัดครั้งนี้ถูกต้องตรงตามตำแหน่งหรือไม่อย่างไร ดังนั้นช่างฯ จึงมีหน้าที่ชี้แจงให้เจ้าของที่ดินทราบและเข้าใจ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบ ตำแหน่งที่ดิน ซึ่งอาจต้องยึดโยงมาจากตำแหน่งที่เชื่อถือได้

ข้อความระวัง 1 คือการยึดโยงมาจากตำแหน่งที่คลาดเคลื่อนอันเป็นเหตุทำให้การรังวัดครั้งนี้ผิดพลาดได้ ดังรูป



ข้อความระวัง 2 การยกแปลง คือ มีบุคคลผู้ทุจริตย้ายหลักเขต มาอยู่ในตำแหน่งที่ใกล้เคียงถนนหลัก เพื่อหลอกลายที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดินหลงเชื่อ และเข้าใจว่าที่ดินแปลงที่จะซื้ออยู่ใกล้ถนนหลัก จึงซื้อไว้ ต่อมาจะทำการแบ่งแยก จึงนำช่างฯ มารังวัดแบ่งแยกที่ดินตรงที่บุคคลดังกล่าวมาชี้ให้ ซึ่งถ้าช่างฯ ไม่ตรวจสอบตำแหน่งให้ดี รังวัดปักหลักแบ่งเลยเพราะเห็นว่าหลักเก่าอยู่ครบ ระยะรอบแปลงเท่าเดิม เนื้อที่เท่าเดิมโดยไม่ตรวจสอบตำแหน่งว่าถูกต้องหรือไม่ ก็จะทำให้เกิดความผิดพลาด แล้วอาจต้องรับผิดชอบทั้งทางวินัย และทางแพ่งต่อไปในอนาคต

ขุมความรู้

1. รับรู้ปัญหา
2. ศึกษาหาวิธีการแก้ไข
3. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้

“รู้ปัญหา ศึกษาวิธีแก้ไข ใช้ความละเอียดรอบคอบ”

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

- ระเบียบการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนด พ.ศ. 2527 หมวด 1 ข้อ 5
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 05276 ลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2538 เรื่องการรังวัดทำแผนที่
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 15980 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2530 เรื่องข้อมความเข้าใจในการปฏิบัติงานรังวัดในสำนักงานที่ดิน

เรื่อง การจัดทำโครงการรังวัดเฉพาะกิจ

ชื่อผู้เล่า นายจำรูญ พลวัฒน์

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สังกัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกะปิ

เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2548 ผมรับราชการที่สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัดกรมที่ดิน ซึ่งขณะนั้นยังอยู่ที่ปากคลองตลาด ได้รับมอบหมายหน้าที่จากผู้บังคับบัญชาให้ควบคุมดูแลเกี่ยวกับการรายงานผลปฏิบัติงานด้านรังวัดสำนักงานที่ดิน/ส่วนแยกทั่วประเทศ โดยให้รวบรวมข้อมูลและประมวลผลข้อมูลหลายรายการ อาทิ

- 1.ปริมาณงานเกิด – เสร็จ – ค้าง ของแต่ละสำนักงาน
- 2.ปริมาณบุคลากรด้านรังวัดของแต่ละสำนักงานที่ดิน
- 3.ระยะเวลาครั้งรังวัดของแต่ละสำนักงานที่ดิน

นอกจากนี้ผมและทีมงานต้องวิเคราะห์ข้อมูลดังกล่าว เพื่อเสนอผู้บังคับบัญชาจัดส่งหน่วยรังวัดเฉพาะกิจเข้าไปปฏิบัติงานในพื้นที่สำนักงานที่มีระยะเวลานานครั้งรังวัดนานในขณะนั้นบางสำนักงานระยะเวลานัดครั้งรังวัด 400 วัน ซึ่งก่อนหน้านี้สำนักจะได้รับงบประมาณในการสนับสนุนโครงการรังวัดเฉพาะกิจ ประมาณปีละ 300,000 – 400,000 บาท สำนักจำเป็นต้องบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุด แต่ภายใต้ข้อจำกัดดังกล่าวการส่งช่างรังวัดเฉพาะกิจเข้าไปในพื้นที่ต่าง ๆ ทำได้ปีละ 20- 30 คน เท่านั้น

ต่อมา ส.ป.ก.ได้แจ้งยกเลิกการออกโฉนดที่ดินในปีงบประมาณ 2549 โดยมีช่างรังวัดที่ปฏิบัติโครงการดังกล่าวประมาณ 80 คน ผู้บังคับบัญชาจึงต้องเตรียมแผนงานไว้รองรับเจ้าหน้าที่ดังกล่าว แต่ก็ติดขัดเรื่องงบประมาณอีก สถานการณ์ขณะนั้นค่อนข้างลำบากใจพอสมควร แต่ด้วยความบังเอิญ รุ่นน้องของผมคนหนึ่งได้ย้ายมาอยู่ที่กองแผนงาน และดูแลรับผิดชอบเกี่ยวกับการใช้เงินงบประมาณของกรมที่ดิน ผมจึงได้นำประเด็นปัญหาดังกล่าวพูดคุยกันที่ – นื่อง ก่อนในเบื้องต้น โดยผมเองก็ไม่ได้หวังผลดังกล่าวมากมายเพราะเชื่อว่าจะได้งบประมาณเพิ่มคงเป็นไปได้น้อย แต่โชคเข้าข้างผม รุ่นน้องผมท่านนั้นได้ให้คำแนะนำการเขียนโครงการและระยะเวลาที่เหมาะสมในการเสนอโครงการพร้อมทั้งให้กำลังใจผมว่าถ้าทำตามแนวทางนี้จำนวนเงินที่ขอมารประมาณ 3 ล้านบาทไม่น่าจะมีปัญหา ผมจึงนำเรื่องนี้ไปเรียนกับ ผ.อ.ส่วนและ ผ.อ.สำนักฯ ซึ่งท่านสนับสนุนเต็มที่และให้ผมเขียนโครงการตามที่ รุ่นน้องท่านนั้นได้แนะนำโดยท่านได้ร่วมผลักดันอีกทางหนึ่ง ผลปรากฏว่ากรมที่ดินได้ อนุมัติงบประมาณโครงการรังวัดเฉพาะกิจในปีนั้นประมาณ 2.7 ล้านบาท ซึ่งเพียงพอที่จะจัดส่งเจ้าหน้าที่ทั้งหมดเกือบ 100 ท่าน ไปเป็น หน่วยรังวัดเฉพาะกิจ เพื่อลดระยะเวลาการนัดครั้งรังวัดลงได้เป็นผลสำเร็จ และสิ่งที่

ผมไม่คาดฝันเช่นเดียวกันในปีนั้นคือ ท่าน ผ.อ.สำนักฯ ได้เมตตาพิจารณาความชอบให้ผม 2 ชั้น ปัจจุบันนี้บุคคลที่เกี่ยวข้องบางท่านได้เกษียณอายุราชการไปแล้วบางท่านก็ยังอยู่ในราชการ ผมภาคภูมิใจกับผลงานนี้มากเพราะเป็นครั้งแรกที่ได้ที่ ส.ม.ส. ได้รับงบประมาณ โครงการรังวัดเฉพาะกิจเกือบ 3 ล้านบาท และส่งผลให้ลดระยะเวลา นักรังวัดในภาพรวมทั้งประเทศได้ตามนโยบายของกรมที่ดิน

ขุมความรู้

- 1.วางแผนดำเนินงานและจัดทำโครงการที่สามารถรองรับการปฏิบัติงานได้
2. ใช้วิธีประสานงานแบบไม่เป็นทางการเพื่อช่วยให้งานสำเร็จได้

แก่นความรู้

วางแผนงาน ประสานสัมพันธ์ มุ่งมั่นสู่ผลสัมฤทธิ์

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

- การส่งช่างรังวัดไปปฏิบัติงานตามโครงการรังวัดเฉพาะกิจในปีงบประมาณ 2549

เรื่อง ไม้ได้ตั้งใจโกง

ชื่อผู้เล่า นายจำเริญ นิ่มนนท์

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สังกัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เมื่อปี พ.ศ. 2540 ประมาณเดือนตุลาคม ข้าพเจ้าได้รับการแต่งตั้งจากกรมที่ดินให้ไปปฏิบัติงานที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาขามสะแกแสง ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัด ซึ่งสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาขามสะแกแสง เพิ่งเริ่มจัดตั้งเป็นสำนักงานที่ดิน สาขา แห่งที่ 16 ของจังหวัดนครราชสีมา และข้าพเจ้าได้รับแต่งตั้งให้เป็นหัวหน้าฝ่ายรังวัดเป็นคนแรกของสำนักงานที่ดินฯ สาขา โดยมีหัวหน้างานรังวัด 1 คน และหัวหน้างานบริหารงานช่างอีก 1 คน รวมเป็น 3 คน ทุกคนต้องออกทำการรังวัดที่ดินเหมือนกันหมด โฉนดที่ดินในเขตพื้นที่อำเภอขามสะแกแสง ส่วนใหญ่จะเป็นโฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พุดง่าย ๆ ก็คือการนำเอาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) มาปรับแก้ตามหลักวิชาการแผนที่รูปถ่ายทางอากาศโดยไม่ต้องทำการสำรวจรังวัดแต่อย่างใด โฉนดที่ดินประเภทนี้จะไม่มียกหลักเขตที่ดินตามมุมเขต ลักษณะของรูปแผนที่โฉนดจะเหมือนกับรูปแผนที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ทุกอย่าง ถ้าเดิมมีการนำเดินสำรวจออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ไว้ผิดพลาดไม่ถูกต้อง โฉนดที่ดินที่ออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ก็จะผิดพลาดไม่ถูกต้อง ตามไปด้วย

เหตุการณ์นี้เกิดขึ้นเมื่อปี พ.ศ.2541 ข้าพเจ้าได้ออกไปทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ตามคำขอเฉพาะรายของชาวบ้านในอำเภอขามสะแกแสง ซึ่งเป็นโฉนดที่ดิน ที่ออกตามมาตรา 58 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในที่ดินไม่มีหลักเขตที่ดิน มีแต่แนวคั่นนาเป็นเขต ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงต่างได้นำข้าพเจ้าทำการรังวัด ตามเขตที่ดินเองครอบครองทำประโยชน์อยู่จริง จากการตรวจสอบตามหลักฐานแผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินกับสภาพพื้นที่จริงปรากฏว่าผู้ขอได้นำทำการรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินไม่เต็มแปลงตามโฉนดที่ดินที่ผู้ขอถือครองอยู่ คือไม่สุดเขตตามหลักฐานโฉนดที่ดิน โดยยังมีที่ดินเหลือเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินอีกประมาณ 0-2-00 ไร่ ข้าพเจ้าจึงได้สอบสวนผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านติดกัน ปรากฏว่า ที่ดินส่วนที่เหลือตามที่ผู้ขอ นำรังวัดไปไม่สุดแนวเขตตามโฉนดที่ดินนั้น เป็นที่ดินของแปลงข้างเคียง ซึ่งเกิดจากการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก) ไว้ผิดพลาดไม่ตรงตามที่ครอบครองอยู่จริง ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงจึงขอให้ข้าพเจ้าทำการรังวัดแก้ไขให้ถูกต้องตรงตามความเป็นจริง โดยให้รังวัดสอบเขตเฉพาะเท่าที่ครอบครองอยู่ ส่วนที่เหลือไม่ต้องรังวัดให้คืนเจ้าของเดิมซึ่ง

เป็นข้างเคียงไป ข้าพเจ้าจึงได้อธิบายให้ผู้ขอรังวัดและข้างเคียงฟังว่า จะให้ทำการรังวัดแบบนั้น ไม่ได้เพราะจะเป็นการสมยอมแนวเขตกัน เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย เจ้าของที่ดินข้างเคียงทำท่า จุนเจียวไม่พอใจและถามข้าพเจ้าว่าถ้าทำแบบนั้นไม่ได้แล้วจะให้ทำอย่างไรในเมื่อที่ดินนั้นเป็น ของเราจริงๆ พอจะมีหนทางที่จะแก้ไขอย่างไรบ้าง เจ้าของที่ดินข้างเคียงถามเพราะเกรงว่าจะ เสียที่ดินส่วนนั้นไป ซึ่งผู้ขอรังวัดก็เข้าใจและไม่ได้ตั้งใจโกงเอาที่ดินส่วนนั้นมา ข้าพเจ้าจึงบอกว่า แนวทางแก้ไขมีทางเดียวคือ ต้องทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดส่วนที่ทับกันออกมา 1 แปลง แล้ว โอนให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งเป็นเจ้าของที่แท้จริงไป ในการโอนนั้นต้องเสียเงินค่าธรรมเนียม ค่า อากร และค่าภาษีด้วยแต่คงจะไม่มากนักเพราะที่ดินมีราคาประเมินไม่แพง ซึ่งทั้งคู่ก็เข้าใจและ ยินยอมเสียเงินค่าโอนให้ตามระเบียบ ข้าพเจ้าจึงได้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดว่ามีความประสงค์ขอ แก้ไขคำขอจากสอบเขตที่ดิน เป็นแบ่งแยกในนามเดิม 1 แปลง และได้ทำการรังวัดเป็นแบ่งแยก ในนามเดิมที่ดินส่วนที่ทับกันอยู่นั้นให้ผู้ขอจนเสร็จสิ้น หลังจากที่ได้รับโฉนดที่ดิน แปลง แบ่งแยกไปแล้ว ก็ได้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวให้ข้างเคียงซึ่งเป็นเจ้าของเดิมไปเป็นที่เรียบร้อย

ขุมความรู้

1. การรับฟังปัญหาข้อโต้แย้งของผู้รับบริการ
2. การสรุปข้อเท็จจริงของสาเหตุที่ทำให้เกิดปัญหา
3. การชี้แจงทำความเข้าใจถึงแนวทางแก้ไขปัญหาคด้วยสภาพอ่อนน้อม
4. การดำเนินการตามระเบียบ คำสั่ง และกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ปัญหาได้รับ

การแก้ไขอย่างถูกต้อง

5. ให้ผู้บังคับบัญชาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้

ตรวจสอบข้อเท็จจริง ไม่ละทิ้งปัญหา ตั้งใจทำงาน บริการเต็มที่ รอบรู้วิธี ชี้แจง เข้าใจ ยึดมั่นกฎระเบียบ เปรียบเทียบให้ดู

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่เขียน

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ วรรค 2
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ.

2527 หมวด 1 ข้อ 10.1

.....

เรื่อง ความเป็นจริงที่ถูกต้อง

ชื่อผู้เล่า นายฉัตรชัย ธีรฤทธิ

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาบ่อพลอย ประมาณปี พ.ศ. 2546 ได้มีผู้จัดการธนาคารแห่งหนึ่ง มาหารือเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินได้นำที่ดินไปจำนองกับธนาคาร โดยโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวติดกับทางสาธารณประโยชน์ เจ้าหน้าที่ธนาคารได้ตรวจสอบในที่ดินร่วมกับเจ้าของที่ดินแล้ว สภาพที่ดินติดกับทางสาธารณประโยชน์จริงจึงรับจำนอง ต่อมาธนาคารได้ยึดที่ดินแปลงดังกล่าวเพื่อขายทอดตลาด แล้วจึงได้มาขอดูระวางแผนที่กับสำนักงานที่ดินปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ธนาคารรับจำนองไว้นั้นติดทางสาธารณประโยชน์จริง แต่ทางสาธารณประโยชน์มีเพียงบริเวณที่ดินแปลงนั้นมิได้ติดต่อกับทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันแต่อย่างใดมีที่ดินของบุคคลอื่นชั้นอยู่อีกหลายแปลงกว่าจะถึงทางสาธารณประโยชน์

ข้าพเจ้าได้ชี้แจงให้ผู้จัดการธนาคารผู้นั้นทราบว่าความบกพร่องของพนักงานธนาคารที่ออกไปตรวจสอบสถานที่ดิน และควรที่จะมาตรวจสอบรูปแผนที่ที่สำนักงานที่ดินด้วยก่อนรับจำนอง มิได้เป็นความผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการให้กับเจ้าของที่ดิน เนื่องจากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์ที่จะอุทิศที่ดินของตนเองให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้จัดการธนาคารผู้นั้นรับทราบและขอให้สำนักงานที่ดินช่วยดำเนินการในเรื่องการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ เพื่อให้ประโยชน์ร่วมกันได้จริงด้วย

จากเหตุการณ์ดังกล่าวจึงทำให้ข้าพเจ้ามีความคิดว่าการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์จะต้องต่อเนื่องกัน และใช้ประโยชน์ร่วมกันได้จริง จึงได้วางแนวทางในการปฏิบัติงานกรณีนี้ไว้ดังต่อไปนี้.-

1. กรณีที่มีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่านในบริเวณที่ดินแล้ว แต่ที่ดินบริเวณนี้ทุกแปลงยังไม่มีแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้ช่างผู้ทำการรังวัดดำเนินการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้ตามสภาพที่เป็นจริง และบันทึกผู้ปกครองท้องที่ยืนยันว่าทางสาธารณประโยชน์นั้นเกิดขึ้นเมื่อใดและใครเป็นผู้ดำเนินการใช้งบประมาณของใคร
2. กรณีที่บริเวณใกล้เคียงยังไม่มีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์แต่เจ้าของที่ดินตกลงที่จะแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์และมีทางสาธารณประโยชน์อยู่ไม่ห่างจากที่ดิน

แปลงที่ทำการรังวัดโดยเจ้าของที่ดินทุกแปลงยืนยันว่าจะทำการแบ่งหักให้เป็นทาง
สาธารณประโยชน์ต่อเนื่องกับทางสาธารณประโยชน์ที่มีใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่แล้ว ให้บันทึก
เจ้าของที่ดินจากแปลงที่ขอทำการรังวัดจนถึงแปลงที่ดินที่ติดกับทางสาธารณประโยชน์ ให้ได้
ความว่าทุกแปลงต้องการแบ่งหักให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ และให้ผู้ปกครองท้องที่รับทราบ
พร้อมทั้งเป็นพยาน

3. กรณีที่บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัดไม่ปรากฏมีทางสาธารณประโยชน์ และข้างเคียงทุกแปลงไม่เคยมีการรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้ช่างฯ รังวัดผู้ทำการรังวัดแนะนำผู้ขอรังวัดให้แบ่งแยกไว้ก่อน หากมีทางสาธารณประโยชน์เกิดขึ้นเมื่อใดแล้วจึงไปโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ต่อไป

จากแนวทางการปฏิบัติงานดังที่กล่าวมาแล้วทำให้ปัญหาที่เกิดจากการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์ เพื่อการทำนิติกรรมต่างๆ เกิดความถูกต้อง เป็นจริงและเป็นธรรมกับทุกฝ่ายที่มีส่วนได้ส่วนเสีย

ชุมชนความรู้

1. รับรู้ปัญหาทุกอย่างจากผู้รับบริการ
2. ศึกษาหาวิธีการ ซึ่งไม่ขัดกับกฎหมาย คำสั่ง ระเบียบ หนังสือเวียนกรมที่ดิน
3. วางแนวทางปฏิบัติงานที่ถูกต้องและป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น
4. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงานทั้งงานด้านสนามและงานเอกสาร
5. ใช้การเจรจาเพื่อชี้แจงให้ทราบถึงความถูกต้องและความเป็นจริง

แก่นความรู้

“การสร้างแนวทางที่ยั่งยืน” อ่อนนุ่ม ถ่อมตน ชื่นชม เย็นยอ เสาะหาวิธีการ สร้าง
ทางเดิน เพิ่มเติมความปลอดภัย

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 10464 ลงวันที่ 5 เมษายน 2549 เรื่องการจดทะเบียนแบ่งเป็นที่สาธารณประโยชน์ (ทางสาธารณประโยชน์)

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 97 ลงวันที่ 3 มกราคม 2534 เรื่องการสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน

เรื่อง ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินแต่ไม่ได้รับโฉนดที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นายเฉลิมศักดิ์ ตันติพงษ์

ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายรังวัด สังกัดสำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อประมาณปี พ.ศ.2522 มีผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐาน ส.ค.1 ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดอยู่ในเขตเทศบาล ช่างออกไปทำการรังวัดให้ตามกำหนดเสร็จเรียบร้อย แต่ปรากฏว่าเทศบาลคัดค้านการรังวัดโดยอ้างว่าที่ดินแปลงที่ผู้ขอนำรังวัดออกโฉนดที่ดินอยู่ในเขตหนองน้ำสาธารณประโยชน์ทั้งแปลง จึงเป็นกรณีออกโฉนดที่ดินแล้วมีผู้คัดค้าน ช่างรังวัดได้ดำเนินการตามขั้นตอนเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งให้ผู้ขอทราบว่าจะไม่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้ เนื่องจากเป็นที่สาธารณประโยชน์ ผู้ขอรังวัดไม่พอใจไปร้องเรียนผู้ว่าราชการจังหวัดว่าไม่ได้รับความเป็นธรรมถูกทางราชการ (เทศบาล) กลั่นแกล้งผู้ว่าราชการจังหวัดส่งเรื่องร้องเรียนให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแก้ไขปัญหา และหาทางช่วยเหลือ เจ้าพนักงานที่ดินเรียกผู้ขอมาพบและชี้แจงข้อกฎหมายให้ทราบโดยแนะนำให้ฟ้องศาลภายในกำหนด เพื่อพิสูจน์สิทธิกันในชั้นศาล ผู้ขอรังวัดก็ไม่ยินยอมโดยอ้างว่าเป็นความกับราชการมีแต่จะเสียเปรียบ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะสั่งยกเลิกเรื่อง ผู้ขอรังวัดก็ไม่ยินยอมเรื่องออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวจึงไม่ได้ข้อยุติ ผู้ขอรังวัดจะมาขอพบเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่ย้ายมารับตำแหน่งใหม่ทุกคน เพื่อร้องเรียนขอความเป็นธรรมและออกโฉนดที่ดินให้กับตน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทุกคนที่ผู้ขอรังวัดขอพบ จะเรียกเรื่องมาตรวจสอบและพิจารณาแล้วต่างให้คำแนะนำเหมือนกันทุกคน

เรื่องราวได้ผ่านมาจนถึงประมาณปี พ.ศ. 2535 ข้าพเจ้าได้ย้ายมารับตำแหน่งหัวหน้างานรังวัด ได้รับทราบเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวบ้างพอสมควร เพราะผู้ขอรายนี้จะเดินขึ้นสำนักงานมาด้วยมาดของนักเลงและพูดจาด้วยเสียงอันดังเป็นที่เอือมระอาของเจ้าหน้าที่ทุกคน และล่ำรื้อกันไปทั้งสำนักงานว่า ผู้ขอรังวัดรายนี้พูดไม่รู้เรื่อง ไม่มีเหตุผล จนถึงประมาณปี พ.ศ.2540 ข้าพเจ้าได้มีโอกาสรู้จักพูดคุยกับผู้ขอรังวัดรายนี้โดยบังเอิญ ผู้ขอรังวัดจึงได้ถือโอกาสเล่ารายละเอียด เรื่องออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวให้ข้าพเจ้าฟัง ข้าพเจ้าจึงได้ถือโอกาสแนะนำเพื่อแก้ปัญหาให้ โดยข้าพเจ้ายื่นข้อเสนอไปก่อนว่า ผู้ขอรังวัดมีความไว้วางใจในตัวข้าพเจ้าหรือไม่ ผู้ขอรังวัดตอบว่า ตัวเขามีความรู้สึกที่ดีเมื่อได้พูดคุยกับข้าพเจ้าและมีความไว้วางใจข้าพเจ้ามาก ข้าพเจ้าจึงได้ถือโอกาสยื่นข้อเสนอต่อไปทันทีว่า ข้าพเจ้าจะไปรังวัดที่ดินแปลงดังกล่าวให้ใหม่เอาหรือไม่ ผู้ขอรังวัดได้ย้อนถามว่าไปรังวัดใหม่แล้วจะได้รับโฉนดที่ดิน

หรือไม่ ข้าพเจ้าตอบทันทีว่ายังให้คำตอบไม่ได้ แต่ข้าพเจ้าจะประสานงานกับเทศบาลให้ส่งตัวแทนไปร่วมตรวจสอบแนวเขตในวันรังวัดด้วย ถ้าเทศบาลเห็นว่าเป็นที่สาธารณประโยชน์ก็ให้คัดค้านการรังวัด และให้เทศบาลเป็นฝ่ายฟ้องศาล ถ้าเทศบาลเห็นว่าไม่ใช่ที่สาธารณประโยชน์ก็จะดำเนินการเรื่องออกโฉนดที่ดินต่อไปได้ ผู้ขอรังวัดพอใจในข้อเสนอจึงยินยอมยื่นคำขอยกเลิกเรื่องเดิม และยื่นคำขอรังวัดใหม่ โดยข้าพเจ้าจะเป็นผู้รังวัดให้ ก่อนถึงวันรังวัดข้าพเจ้าได้ไปพบกับเพื่อนซึ่งเป็นผู้อำนวยการกองฯ อยู่ที่เทศบาลและเล่ารายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินรายนี้ให้ฟัง และเน้นย้ำว่า ถ้าเป็นที่สาธารณประโยชน์จริง ขอให้เทศบาลคัดค้านและเป็นผู้ฟ้องศาลด้วย เพื่อนซึ่งเป็นผู้อำนวยการกองฯ ตอบตกลงที่จะดำเนินการให้ตามที่ข้าพเจ้าร้องขอ เมื่อถึงวันรังวัด ข้าพเจ้าได้ออกไปทำการรังวัดให้ตามกำหนดนัด โดยผู้ขอรังวัดเป็นผู้นำชี้แนวเขตและปักหลักเขตที่ดินด้วยตนเองจนแล้วเสร็จ ทางฝ่ายเทศบาลได้มอบผู้แทนออกไปร่วมระวางชี้แนวเขต และได้ขอคัดค้านการรังวัด โดยอ้างว่าผู้ขอรังวัดนำรังวัดรุกล้ำหนองน้ำสาธารณประโยชน์ทั้งแปลง ข้าพเจ้าได้บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดและผู้แทนเทศบาลไว้เป็นหลักฐาน และได้ดำเนินเรื่องรังวัดจนแล้วเสร็จส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งการตามระเบียบและกฎหมาย หลังจากนั้นเทศบาลได้นำเรื่องขึ้นฟ้องศาลตามที่ได้ตกลงกับข้าพเจ้าไว้ ในวันนัดสืบพยานข้าพเจ้าได้ไปศาลในฐานะพยานฝ่ายโจทก์ (เทศบาล) และได้พบกับผู้ขอรังวัดซึ่งเป็นจำเลย ผู้ขอรังวัดแสดงความดีใจมากที่เรื่องพิพาทของตนได้ขึ้นสู่การพิจารณาของศาล จะได้พิสูจน์กันให้ชัดเจนเสียที ข้าพเจ้าได้รับทราบในภายหลังว่าผู้ขอรังวัดเป็นฝ่ายแพ้คดี และยอมรับในคำตัดสินของศาลทุกประการ

ขุมความรู้

1. รับรู้ปัญหาและความต้องการของผู้ขอรังวัด
2. สร้างความไว้วางใจจากสนทนาด้วยความเป็นกันเองและจริงใจ
3. ประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แบบไม่เป็นทางการโดยอาศัยความรู้จักส่วนตัว)
4. ดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายให้ถึงที่สุด

แก่นความรู้

ใช้ความจริงใจในการสื่อความหมาย พยายามเข้าใจความต้องการของคู่สนทนา และใช้โอกาสในการประสานงาน

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

1. มาตรา 59 และมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (2532)
3. คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 890 / 2498 ลงวันที่ 16 สิงหาคม 2498 และคำสั่งที่ 505 / 2552 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2552
4. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 35728 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2545 เรื่องแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้ง คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
5. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/ว 8591 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2547 เรื่องการฟ้องศาลตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ชื่อเรื่อง ถึงอย่างไรก็ไม่ยอม

ชื่อผู้เล่า นายชาญ ใจเที่ยง

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา

เมื่อครั้งข้าพเจ้ายังดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 งานรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ส่วนแยกจตุจักร (ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายรังวัด) มีช่างรังวัดประจำสำนักงาน 2 คน รวมข้าพเจ้าด้วยเป็น 3 คน เพื่อแก้ไขปัญหาไม่ให้ระยะเวลารังวัดเกิน 30 วัน ข้าพเจ้าจึงต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดและออกทำการรังวัดด้วยเรื่องที่จะเล่านี้เกิดจากมีสภาพสตรีท่านหนึ่งนำโฉนดที่ดินมายื่นคำขอรังวัดสอบเขต

ในระหว่างนัดทำการรังวัดผู้ขอได้เล่าให้ฟังว่าได้ซื้อที่ดินแปลงนี้มาจากธนาคารแห่งหนึ่ง ซึ่งประกาศขายทอดตลาดและ ผู้ขอ ได้ทำงานอยู่ในธนาคารแห่งนี้ด้วยแต่ต่างสาขา ผู้ขอบอกว่าได้ดูแผนที่ซึ่งบริษัทประเมินราคาทำไว้สมัยตอนที่เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมทำเรื่องขอกู้เงินจากธนาคารแล้ว ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ใกล้กับที่ดินของผู้ขอ ซึ่งปลูกบ้านอยู่อาศัยในปัจจุบันจึงได้ซื้อไว้ โดยผู้ขอแจ้งข้อสงสัยที่ดินตั้งอยู่ ข้าพเจ้าจึงได้นำระวางแผนที่มาตรวจสอบดูว่าที่ดินแปลงดังกล่าวติดต่อยกให้มีการยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ เพื่อจะได้ออกหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมาระวางชี้แนวเขตได้ถูกต้อง แต่สิ่งที่ตรวจพบปรากฏว่าโฉนดที่ดินที่ผู้ขอ นำมายื่นขอรังวัดสอบเขตไม่ได้อยู่ในซอยที่ผู้ขอระบุ จึงได้แจ้งให้ผู้ขอ ทราบถึงสิ่งที่ตรวจพบ แต่ผู้ขอก็ยืนยันว่าไปดูที่ดินมาแล้วอยู่ใกล้บ้านของผู้ขอ เพียงแต่ยังหาหลักเขตไม่พบ จึงได้มายื่นขอรังวัดสอบเขต ข้าพเจ้าจึงบอกว่าถ้าอย่างนั้นข้าพเจ้าจะออกหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตไปตามหลักฐานที่ปรากฏก่อน แล้ววันทำการรังวัดจะตรวจสอบในที่ดินโดยละเอียดอีกครั้งหนึ่ง

ข้าพเจ้าเห็นว่าการรังวัดที่ดินแปลงนี้คงมีปัญหาแน่ หากโยนภาระไปให้ข้างคนอื่นซึ่งมีประสบการณ์น้อยกว่าอาจเกิดการเสียหายขึ้นได้ จึงได้นัดให้ตัวข้าพเจ้าเองเป็นผู้ออกไปทำการรังวัด เมื่อถึงกำหนดวันทำการรังวัดข้าพเจ้าได้ปฏิบัติภารกิจในสำนักงานเสร็จแล้วจึงได้ออกไปทำการรังวัดตามนัดเมื่อไปถึงที่ดินที่ทำการรังวัดปรากฏว่าไม่พบผู้ขอรังวัด จึงได้ให้คนงานรังวัดวัดระยะตรวจสอบแนวเขตไปก่อน สักครู่มีเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่ได้รับหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตได้มาถึง สอบถามได้ความว่ารู้จักกับเจ้าของที่ดินเดิมของที่ดินแปลงนี้เป็นอย่างดี เนื่องจากเป็นญาติกันและทราบว่าธนาคารได้ยึดที่ดินไปแล้วและได้นำชี้แนวเขตด้านที่ติดต่อกันว่าเคยเห็นหลักเขตที่ดิน แต่เมื่อมีการถมดิน หลักเขต

จึงอยู่ค่อนข้างลึก เมื่อได้ทราบข้อมูลในเบื้องต้นแล้วข้าพเจ้าจึงได้โทรศัพท์ติดต่อเจ้าของที่ดิน เพื่อแจ้งว่าข้าพเจ้ารออยู่บริเวณใด แต่เสียงที่ตอบกลับมาจากปลายทางบ่งบอกอาการไม่พอใจเป็นอย่างมาก เนื่องจากผู้ขอฯ ได้ให้สามีไปคอยอยู่อีกจุดหนึ่ง ข้าพเจ้าจึงแจ้งว่าให้เข้ามาในซอยที่ข้าพเจ้ารออยู่กับเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงก่อน แต่ได้รับคำตอบว่าเขาไปยื่นขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดินแปลงที่เขาต้องการจะนำรังวัด ซึ่งอยู่ใกล้ๆ กับบ้านของเขา ไม่ใช่แปลงที่ข้าพเจ้ารออยู่ ข้าพเจ้าจึงได้ค่อยๆ อธิบายว่าให้ใจเย็นๆ ก่อน ขอให้ข้าพเจ้าตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้ดูก่อน หากพบหลักเขตก็จะเป็นเครื่องยืนยันได้เป็นอย่างดีว่าโฉนดที่ดินแปลงนี้อยู่ที่ใดกันแน่ ผู้ขอฯ ก็จะไม่ยอมอยู่ดี ข้าพเจ้าจึงพูดว่าขออนุญาตยกตัวอย่างให้ฟังเพื่อจะได้มีภาพออกสมมุติว่ามีเจ้าของที่ดินคนหนึ่งนำโฉนดที่ดินที่อยู่ในซอยนี้ไปยื่นขอรังวัดสอบเขต แต่เมื่อถึงวันรังวัดจะไปนำรังวัดบริเวณที่ดินที่ว่างๆ ที่อยู่ติดกับโรงภาพยนตร์เมเจอร์ ใกล้สี่แยกรัชโยธิน ซึ่งมีราคาแพงมาก เช่นนี้หากทำได้ใครๆ ก็จะนำรังวัดเอาที่ดินบริเวณนี้กันทั้งนั้น ผู้ขอฯ จึงได้เสียงอ่อนลง ข้าพเจ้าจึงขอให้ไปดูการตรวจสอบที่ดินบริเวณที่ข้าพเจ้ารออยู่ว่าใช่โฉนดที่ดินแปลงที่ยื่นคำขอหรือไม่ แล้วผลออกมาเช่นใดค่อยมาปรึกษาหารือกันใหม่ ผู้ขอฯ จึงได้ตกลงยอมให้สามีมาพบข้าพเจ้า โดยได้นำแผนที่สังเขป ซึ่งบริษัทประเมินราคาทำไว้มาให้ข้าพเจ้าดูด้วย

ข้าพเจ้าได้ชี้แจงรายละเอียดให้ฟังและได้เริ่มทำการรังวัด แต่เนื่องจากที่ดินแปลงนี้ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างจึงมีต้นไม้ขึ้นรก ข้าพเจ้าพร้อมด้วยคนงานรังวัดต้องช่วยตัดถางต้นไม้ เพื่อให้ทำการรังวัดได้ รวมทั้งขุดหาหลักเขตทั้งสี่มุม ปรากฏว่าพบหลักเขตเก่า 3 หลัก ระบุถูกต้องหมายเลขหลักเขตอ่านได้ชัดเจนตรงตามรูปแผนที่ในโฉนด แต่เพื่อให้เจ้าของที่ดินมั่นใจยิ่งขึ้น ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบที่ดินแปลงข้างเคียงถัดไปอีกหนึ่งแปลงก็พบหลักเขตเก่าทั้งสี่หลัก หมายเลขหลักเขตถูกต้องตรงกับโฉนดที่ดิน ในระหว่างการตรวจสอบสามีของผู้ขอฯ ได้โทรแจ้งผลการตรวจสอบอยู่ตลอดเวลา และเริ่มมีการต่อว่ากันเองว่าซื้อที่ดินไม่ตรวจสอบให้ดีก่อน

เมื่อข้าพเจ้าตรวจสอบและชี้แจงให้สามีของผู้ขอฯ มั่นใจแล้วว่าโฉนดที่ดินแปลงที่ยื่นคำขอยุ่ตรงนี้ และถามความประสงค์ว่าจะดำเนินการรังวัดต่อไปหรือไม่ หากดำเนินการต่อก็จะปักหลักเขตที่ดินแทนหลักเขตเก่าที่สูญหาย หากยังไม่มั่นใจจะยกเลิกเรื่อง เพื่อไปคุยกับทางธนาคารก่อนก็ได้ แต่อย่างไรก็ต้องให้ผู้ขอฯ มาลงนามในเอกสารต่างๆ ในฐานะเจ้าของที่ดินผู้นำทำการรังวัดด้วย เมื่อสามีโทรศัพท์ติดต่อไปแทนที่จะได้คำตอบ ปรากฏว่าทั้งคู่เริ่มมีปากเสียงกันอีก ฝ่ายสามีจึงได้ส่งโทรศัพท์มาให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ถามความเห็นเองว่าจะดำเนินการต่อหรือไม่ ข้าพเจ้าจึงได้อธิบายให้ผู้ขอฯ ฟังว่าโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้มีการโอนมาเป็นของผู้ขอฯ แล้ว อย่างไรก็ตามก็ต้องรับสภาพไป จึงควรที่จะดำเนินเรื่องรังวัดสอบเขตให้เสร็จสิ้นไป แต่ผู้ขอฯ ต้องมาลงนามในบันทึกถ้อยคำต่างๆ หากมาไม่ได้ก็ต้องทำหนังสือมอบอำนาจมาให้ถูกต้อง ปรากฏว่าผู้ขอฯ ได้เสียงดังขึ้นอีกครั้งหนึ่ง อ้างว่าทำไมสำนักงานที่ดินไม่แจ้งให้ทราบว่าถ้ามา

ไม่ได้ต้องทำหนังสือมอบให้ผู้อื่นมานำรังวัดแทน ผู้ขอฯ ทำงานธนาคารไม่มีเวลามาติดต่อบ่อยๆ ข้าพเจ้าจึงต้องอธิบายให้ผู้ขอฯ ทราบว่า ถ้าอยากรู้เรื่องอะไรเกี่ยวกับงานของสำนักงานที่ดินก็ขอให้สอบถาม หากถามแล้วไม่มีผู้ใดตอบให้กระจ่างค่อยมาต่อกัน แต่ถ้าจะให้เจ้าหน้าที่บอกทุกเรื่องกับผู้มาติดต่อคงเป็นไปไม่ได้ ไม่อย่างนั้นกว่าจะเสร็จงานแต่ละเรื่องต้องอธิบายกันเป็นวันๆ และข้าพเจ้าได้ยอถามผู้ขอฯ ไปอย่างสุภาพว่า เราก็ทำงานที่ต้องติดต่อกับประชาชนเหมือนกัน เป็นไปได้หรือไม่ถ้ามีคนมาติดต่อคุณที่ธนาคารแล้วคุณต้องแจ้งระเบียบของคุณทุกเรื่องให้ผู้มาติดต่อทราบ จึงขอให้เข้าใจและเห็นใจในเรื่องนี้ด้วย ผู้ขอฯ เยียบไปชั่วคราวแล้วตอบว่า ถ้าอย่างนั้นขอดำเนินเรื่องต่อไปให้เสร็จสิ้นและจะมาลงนามรับรองในฐานะผู้นำทำการรังวัดให้ข้าพเจ้าจึงทำการรังวัดต่อไป

หลังจากนั้นประมาณครึ่งชั่วโมงผู้ขอฯ ได้มาลงนามและขอตัวกลับ เช้าวันรุ่งขึ้นข้าพเจ้าก็ไปทำงานตามปกติ พอถึงโต๊ะทำงานผู้ขอฯ ก็เดินตามเข้าไปติดๆ ข้าพเจ้าจึงเชิญให้นั่งปรากฏว่าผู้ขอฯ เข้ามาขอโทษที่เมื่อวานพูดไม่ค่อยดี และได้ถามความเห็นข้าพเจ้าว่าจะทำอย่างไรต่อไปดี เนื่องจากซื้อที่ดินมาราคาเมื่อเทียบกับที่ดินบริเวณนั้นแล้วถือว่าสูงมาก ข้าพเจ้าจึงแนะนำว่าผู้ขอฯ ซึ่งซื้อที่ดินมาจากธนาคารที่ผู้ขอฯ ทำงานอยู่ (ต่างสาขา) น่าจะแจ้งให้ธนาคารทราบว่าแผนที่สังเขปที่แสดงที่ตั้งของที่ดินผิดพลาด เป็นเหตุให้ผู้ขอฯ เข้าใจผิดจึงตัดสินใจซื้อที่ดิน เพื่อขอให้ทางธนาคารพิจารณาหาทางช่วยเหลือ จากนั้นผู้ขอฯ ได้พูดคุยแลกเปลี่ยนความคิดเห็นอีกเล็กน้อยและได้ขอตัวกลับ แต่ก่อนจากไปได้หันมาพูดว่า “ฉันจะฟ้องกรมที่ดิน ให้ศาลสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขาย และเรียกเงินคืน”!

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวที่ข้าพเจ้าประสบมานี้ พอสรุปได้ว่าการทำงานใดๆ ก็แล้วแต่หากมีความตั้งใจที่จะให้งานสำเร็จ แม้ไม่ใช่หน้าที่ของเราโดยตรง แต่ทำแล้วส่งผลดีต่องานถึงแม้เหนื่อยบ้างก็ต้องยอม ต้องมีความอดทน เข้าใจความรู้สึกของผู้มาติดต่อในอารมณ์ต่างๆ อธิบายอย่างใจเย็น สุภาพ ยกตัวอย่างให้ผู้ฟังนึกภาพออก มีความรอบรู้ในวิชาชีพของตนเอง ก็จะช่วยให้การแก้ไขปัญหาง่ายขึ้น พยายามมองภาพของปัญหาให้ออก หาหลักฐานมายืนยัน ฟังระลึกอยู่เสมอว่าการทำงานย่อมมีปัญหา จงอย่าเป็นคนหนีปัญหา และเข้าใจปรัชญาของงานบริการที่ว่า **“ไม่มีงานบริการใดที่ทำแล้วถูกใจคนทั้งหมด”** ดังนั้นต้องไม่ท้อ และบริการต่อไปให้ดีที่สุด

ขุมความรู้

1. เข้าใจความรู้สึกของผู้มาติดต่อในอารมณ์ต่างๆ
2. อธิบายอย่างใจเย็นสุภาพ ยกตัวอย่างให้ผู้ฟังนี้ภาพออก จะช่วยให้การแก้ไขปัญหาง่ายขึ้น

แก่นความรู้

ปัญหา อุปสรรค เป็นยาดี อย่าหนีหน้า หาหลักฐานมายืนยัน
 อย่างเห้ย้น การยอมรับจะเกิดขึ้น แม้ไม่ใช่งานในหน้าที่
 ทำแล้วดีก็ต้องยอม พร้อมทำงานต่อไปไม่ย่อท้อ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

-ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนด พ.ศ. 2527 หมวด 1

ข้อ 5

เรื่อง “ขยัน อดทน”

ชื่อผู้เล่า : นายชาญไพบูลย์ ทองศรีเปล่ง

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร สาขากระทุ่มแบน

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งช่างรังวัด 4 สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม ได้รับเรื่องรังวัดเรื่องหนึ่ง ผู้ขอรังวัดรายกรุงเทพมหานครผู้รับมอบอำนาจได้ประสานงานกับข้าพเจ้า จึงทราบว่าเรื่องรังวัดรายนี้ช่างรังวัดไปทำการรังวัดหลายครั้งโดยช่างรังวัดหลายคนมาแล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการสำเร็จ เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่ เนื้อที่ประมาณ 90 ไร่ ช่างเคียงจำนวนหลายสิบราย สภาพที่ดินเป็นที่กองขยะ แนวเขตบางด้านไม่ชัดเจนเพราะมีขยะปิดทับ กองขยะตั้งสูงเป็นภูเขา ประกอบกับน้ำเน่าเหม็น และมีต้นไม้ขึ้นสูงตามแนวเขตด้วย

ครั้งสุดท้ายเพ็งรังวัดไปประมาณ 6 เดือน ได้ทำการรังวัดเสร็จแล้วอยู่ระหว่างดำเนินการ ผู้รับมอบได้ติดต่อช่างผู้ทำการรังวัดขอดูรูปแผนที่และเนื้อที่ ทราบว่าเนื้อที่น้อยกว่าเดิมประมาณ 2 ไร่ ทำให้เกิดความสงสัย จึงขอให้ทางสำนักงานที่ดินทำการรังวัดใหม่ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องอีกครั้ง ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบหลักฐานรายการรังวัดเดิมและแปลงช่างเคียงเดิมรังวัดด้วยไซ่ คำนวณทางคณิตศาสตร์ได้ทำการรังวัดหลายสิบปีแล้ว ข้าพเจ้าจึงได้ประสานกับช่างผู้ทำการรังวัดเดิมขอข้อมูลและสอบถามปัญหาอุปสรรค เมื่อถึงวันรังวัดข้าพเจ้าพร้อมคนงานรังวัด ผู้ขอมานำชี้เขตจึงได้พบปัญหาอุปสรรคมากมายสภาพที่ดินตามที่ได้กล่าวไว้หลักเขตเก่าหาไม่พบเป็นจำนวนมาก จึงได้ทำการวางวงรอบ (ศูนย์ลอย) ประมาณ 39 หนุด โยงยึดหลักเขตและยึดโยงหลักเขตเก่าแปลงช่างเคียง ได้นำรายการรังวัดเดิมและแปลงช่างเคียงมาคำนวณเข้ากับรายการรังวัดใหม่ เป็นค่าพิคัดฉาก จึงได้นำไปตรวจสอบหาตำแหน่งหลักเขตดังกล่าวในแปลงที่ดิน ปรากฏว่าได้ขุดพบหลักเขตเก่าเพิ่มขึ้นจำนวนมาก หลักเขตบางหลักอยู่ลึกประมาณ 2- 3 เมตร ต้องขอรุดตักดินของหน่วยงานผู้ขอช่วย ส่วนหลักเขตเก่าที่สูญหายได้สกัดปักใหม่แทน ตามรายการรังวัดเดิมและแปลงช่างเคียง นำรายการรังวัดใหม่ขึ้นรูปแผนที่และคำนวณเนื้อที่ได้เนื้อที่มากกว่าเดิม 0-0- 60 ไร่ ผู้ขอพึงพอใจและรับรองผลการรังวัด

สาเหตุที่ทำให้การรังวัดผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจาก

1. รังวัดตามนำชี้ไม่ตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเดิมและแปลงช่างเคียงประกอบ
2. จัดเตรียมข้อมูลไม่เพียงพอ
3. ไม่ใช้เทคนิคในการรังวัด

คุณสมบัติ:

1. มีความตั้งใจ ชยัน อดทน ในการปฏิบัติงานและมุ่งสู่ผลสำเร็จของงาน
2. รับฟังปัญหา และวางแนวทางแก้ไขปัญหาด้วยความมุ่งมั่น
3. มีความสามารถในการประสานงาน เพื่อให้เกิดความราบรื่นในการปฏิบัติงาน
4. มีความแม่นยำและยึดมั่นในกฎ ระเบียบ คำสั่งที่ใช้ในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้:

“ชยัน อดทน ฝึกฝนมุ่งมั่นรับฟังปัญหา หาทางแก้ไข”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง:

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ
2. ระเบียบว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน ปี พ.ศ.2527

เรื่อง หอมน้ำสร้างบนทางสาธารณประโยชน์

ชื่อผู้เล่า นายชัยรัตน์ ภู่นพมาศ

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันทราย

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อ พ.ศ. 2551 ขณะนั้นดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่สาขาหางดงได้มีผู้ขอนำโฉนดที่ดินมาขึ้นคำขอสอบเขตที่ดิน ช่างได้ออกไปทำการรังวัดปรากฏว่ามีการคัดค้านแนวเขตที่ดิน เนื่องจากโฉนดที่ดินที่ขอรังวัดด้านทิศตะวันออกมีแนวตรงติดกับทางสาธารณประโยชน์ แต่ผู้ขอนำรังวัดเป็นแนวเขตโค้งออก ทำให้ผู้ใหญ่บ้านและเจ้าของที่ดินคนละฟากทางฯ ทิศตะวันออกคัดค้านแนวเขตเพราะว่าสภาพทางฯ ที่เหลืออยู่แคบมาก (ทางเดิมกว้างประมาณ 2 เมตร แต่เหลืออยู่ประมาณ 0.50 เมตร) และผู้ขอได้สร้างหอมน้ำอยู่บนทางฯ ซึ่งช่างรังวัดก็ได้รังวัดทำแผนที่พิพาทมาเสร็จสิ้นตามระเบียบทุกประการ เรื่องรังวัดก็ส่งฝ่ายทะเบียนทำการสอบสวนไต่ถามเกลี้ยตาม ม.69 ทวิฯ (เรียกมาไต่ถามเกลี้ย 2-3 ครั้งแล้วตกลงกันไม่ได้) ในระหว่างการดำเนินการของฝ่ายทะเบียนผู้ขอสอบเขตได้ร้องเรียนไปยังสำนักผู้ตรวจการแผ่นดินว่า โฉนดที่ดินของตน สำนักงานที่ดินฯ ออกให้ไม่ตรงตามหลักฐาน น.ส.3 เดิม ทำให้ได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากผู้ขอได้สร้างหอมน้ำอูบล้อมขนาดประมาณ 2 x 2 เมตร บนทางฯ ตรงบริเวณที่มีการพิพาทกันและทางสำนักผู้ตรวจการแผ่นดินได้ให้รวบรวมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อชี้แจงข้อเท็จจริงและนัดประชุมแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนดังกล่าวในวันจันทร์ที่ 22 กันยายน 2551 (รับหนังสือ 18 กันยายน 2551) ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินฯ สาขาหางดงเข้าร่วมประชุมไม่ได้เนื่องจากติดราชการที่กรุงเทพฯ จึงได้มอบหมายให้ข้าพเจ้าและหัวหน้างานหนังสือสำคัญ ดำเนินการเรื่องดังกล่าวให้เรียบร้อย

เนื่องจากมีเวลา 2 วัน จึงได้ตรวจสอบสารบบก่อนก็พบว่าโฉนดที่ขอสอบเขตที่ดินนี้ออกมาจาก น.ส.3 โดยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตาม ม.58 ใน น.ส.3 เดิม ทิศตะวันออกมีลักษณะโค้งออกแต่ผู้ขอนำเดินสำรวจเป็นแนวตรงซึ่งข้างเคียงรับรองเขตครบทุกด้านตรวจสอบในระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ และระวางรูปถ่ายทางอากาศรายละเอียดก็ไม่ชัดเจน เนื่องจากเป็นหมู่บ้านหนาแน่นมากจึงได้ออกไปตรวจสอบในที่ดินจริง โดยขอความร่วมมือกับผู้ใหญ่บ้านให้ช่วยตามผู้ร้องเรียนผู้ใหญ่บ้านคนเก่า , ผู้สูงอายุที่อยู่ในบริเวณที่ร้องเรียนและเจ้าของที่ดินคนละฟากทางฯ ที่คัดค้านแนวเขตเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงแต่มากันจริง ๆ 10 กว่าคน สอบถามและดูในที่ดินจริงแล้วก็ได้ความว่าสภาพทางฯ มีลักษณะโค้งออกและหอมน้ำของผู้ร้องเรียนบางส่วนก็อยู่บนทางฯ ถึงแม้ว่าโฉนดจะโค้งออกก็ตาม ซึ่งผู้ร้องเรียนและผู้เกี่ยวข้องก็ร่วมฟังด้วยกันตลอด โดยได้อธิบายชี้แจงให้ผู้ร้องเรียนและผู้คัดค้านฟังจนทุกคน

เข้าใจตรงกันซึ่งผู้ใหญ่บ้าน และผู้ที่เกี่ยวข้องต้องการให้รื้อถอนห้องน้ำออกจากทางฯ ซึ่งผู้ร้องเรียนก็ไม่ขัดข้องแต่ติดขัดเรื่องเงินค่ารื้อถอนและเงินค่าสร้างห้องน้ำใหม่ กับต้องการให้แก้ไขโฉนดของตนให้ไต่กิ่งออกตาม น.ส.3 เดิม ส่วนเจ้าของที่ดินคนละฟากทางฯ ที่คัดค้านเขตและผู้ใหญ่บ้านก็ต้องการให้แก้ไขโฉนดของตนให้มีแนวเขตไต่กิ่งขนานกับแปลงของผู้ร้องเรียนโดยมีทางฯ คั่นขวางกว้างประมาณ 2 เมตร แต่ญาติของผู้ร้องเรียน 2-3 คน ยังติดใจสงสัยจะไม่ยอมให้รื้อถอนและเป็นเวลาเย็นมากแล้วจึงกลับ สำนักงานที่ดินซึ่งพอเห็นหนทางแก้ไขแล้วแต่ติดขัดที่เรื่องเงินค่าสร้างห้องน้ำกับญาติผู้ร้องเรียนอีก 2-3 คน

วันรุ่งขึ้นจึงหารือกับหัวหน้างานหนังสือสำคัญ และได้พากันมาพบท่านนายอำเภอเพื่อขอความช่วยเหลือท่านนายอำเภอก็ได้รับเรื่องร้องเรียนเหมือนกัน กำลังจะสอบถามสำนักงานที่ดินฯ พอดีจึงได้เล่าเรื่องให้ฟังทั้งหมดท่านให้พาไปดูบริเวณที่ดินจริงอีกครั้งหนึ่งผู้เกี่ยวข้องทุกคนก็ยังยืนยันตามเดิมท่านก็โทรศัพท์ประสานงานกับ อ.บ.ต. ทันที ซึ่งทาง อ.บ.ต. ก็ให้ความช่วยเหลือในเรื่องการรื้อถอนและก่อสร้างห้องน้ำให้กับผู้ร้องเรียน และยังได้ช่วยเจรจาให้ญาติของผู้ร้องเรียนหายติดใจสงสัยและยินยอมให้รื้อถอนโดยดี

เมื่อถึงวันประชุมได้สำเนาเอกสารทั้งหมด และได้ชี้แจงให้คณะกรรมการจากสำนักผู้ตรวจการ แผ่นดินได้ทราบโดยท่านนายอำเภอช่วยชี้แจงด้วย สรุปได้ว่าผู้ร้องเรียนยินยอมรื้อถอนห้องน้ำที่สร้างทับทางฯ โดยทาง อ.บ.ต. ให้ความช่วยเหลือในการรื้อถอนและก่อสร้างห้องน้ำให้ใหม่ ส่วนทางสำนักงานที่ดินฯ ดำเนินการ สอบเขตที่ดินแปลงที่ร้องเรียนและแปลงคนละฟากทางฯ เพื่อแก้ไขรูปแผนที่เนื้อที่โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายในการรังวัด โดยทางคณะกรรมการฯ ให้พาไปดูที่ดินจริงโดยสอบถามผู้ร้องเรียนและผู้เกี่ยวข้องทั้งหมดอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งก็เป็นไปตามประสงค์ของทุกฝ่ายด้วยความเต็มใจเป็นอันเสร็จเรื่องของผู้ร้องเรียนและทางคณะกรรมการได้สั่งการให้สำเนาระวาง , โฉนดที่ดินทั้ง 2 แปลง ที่แก้ไขแล้วส่งไปให้ดูด้วยหลังจากส่งให้ดูแล้วจึงมีหนังสือแจ้งให้ยุติเรื่องร้องเรียนดังกล่าว

ขุมความรู้ :

1. ปฏิบัติตามหลักวิชาการรังวัดเพื่อให้ทราบข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในพื้นที่
2. บูรณาการการทำงานกับหน่วยงานอื่นๆ ที่ได้รับเรื่องร้องเรียนเช่นเดียวกัน เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาข้อพิพาทได้ง่ายขึ้น
3. ชี้แจงขั้นตอนและระเบียบปฏิบัติให้ผู้ร้องเรียนเข้าใจและติดตามเรื่องให้ผู้ร้องจนสำเร็จเป็นที่พอใจ

แก่นความรู้ :

ค้นหาข้อเท็จจริงในพื้นที่ มีบูรณาการการทำงาน ประสานคิดตามเรื่องให้ยุติ

ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง :

ได้แก่มำตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ระเบียบกรมที่ดินกรณีไปทำการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยกแล้วมีผู้คัดค้านแนวเขตและระเบียบปฏิบัติราชการเพื่อประชาชนว่าด้วยการลดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน พ.ศ. 2547

จากเรื่องดังกล่าวจะเห็นได้ว่าปัญหาทุกอย่างย่อมเกิดขึ้นได้เสมอ ช่างรังวัดทุกคนจึงต้องทำงานโดยยึดระเบียบกฎหมายให้มาก เพราะหากไม่ทำตามระเบียบหรือทำแต่ไม่เป็นตามระยะเวลาที่กำหนด โดยไม่มีเหตุผลก็อาจตกเป็นผู้ถูกร้องเรียนเสียเองหากเกิดปัญหาขึ้น เพราะคณะกรรมการตรวจสอบเรื่องราวทั้งหมดละเอียดมากทุกขั้นตอนและการประสานสัมพันธ์ให้ความร่วมมือกับหน่วยงานอื่นก็เป็นเรื่องที่ต้องทำหากเกิดปัญหาร้องเรียน จะมีคนช่วยเราเจรจาให้คลี่คลายไปในทางที่ดีได้ และสุดท้ายคือความสามัคคีกันในทุกฝ่ายมีปัญหาก็กปรึกษาหารือกัน เพราะทุกคนจะมีความถนัดความชำนาญงานไม่เหมือนกัน

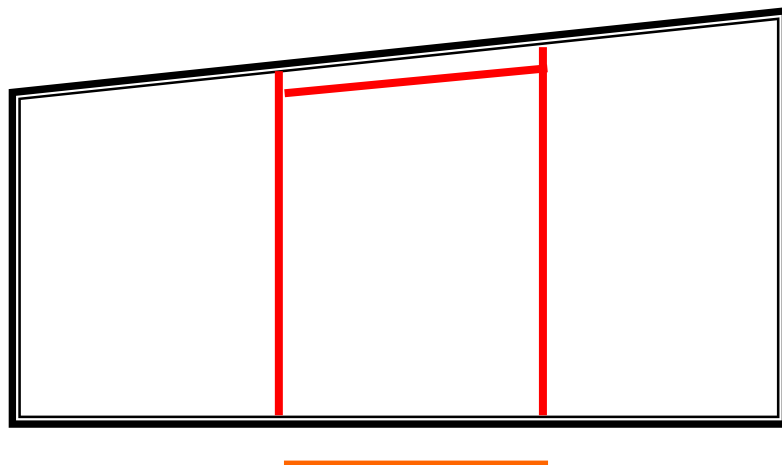
เรื่อง การรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

ชื่อผู้เล่า : นายเชษฐา มั่นทองคำ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก

ในการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาลในคดีครอบครองปรปักษ์(เฉพาะส่วน) ศาลได้มีคำสั่งให้ ทำแผนที่แสดงตำแหน่งและแนวเขตการครอบครองของโจทก์ (ผู้แจ้งสิทธิครอบครองปรปักษ์) ว่าได้ครอบครองอยู่ในโฉนดของจำเลย (เจ้าของที่ดินโฉนด) หากฝ่ายใดไม่ไปนำรังวัดถือว่าไม่ตั้งใจในการ ทำแผนที่ พิพาทโฉนดที่ดินพิพาทนี้ เป็นการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา 58 ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เปลี่ยนจาก น.ส. 3 ก เป็นโฉนดที่ดิน)

เมื่อถึงวันทำการรังวัดปรากฏว่า ฝ่ายจำเลยไม่มานำชี้แนวเขต มีเพียงฝ่ายโจทก์ และเจ้าของที่ดินข้างเคียงบางด้าน มานำชี้เพื่อทำแผนที่พิพาท ข้าพเจ้าจึงได้ทำการรังวัด ตามแนวเขตที่โจทก์นำชี้ (ปักหลักไม้) แสดงแนวเขตที่โจทก์ครอบครองและทำประโยชน์ในโฉนดของจำเลย และให้ข้างเคียงที่มาระวังชี้แนวเขตนำชี้ (ปักหลักไม้) แสดงแนวเขตของโจทก์กับจำเลย และทำการรังวัดทำแผนที่พิพาทจนแล้วเสร็จ ดังรูปแผนที่



หมายเหตุ

- เส้นสีดำ คือ รูปแผนที่ตามหลักฐานโฉนดที่ดิน
- เส้นสีแดง คือ รูปแผนที่แสดงแนวเขตที่โจทก์นำชี้

ขุมความรู้ที่ได้จากเรื่องเล่า :

1. ศึกษารายละเอียดของงานที่ได้รับมอบหมาย
2. ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา เพื่อรับทราบแนวทางปฏิบัติ
3. วางแผนในการดำเนินงาน และปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์และความเหมาะสม
4. ทำงานอย่างเต็มความสามารถด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม
5. รับรู้ปัญหา
6. ชี้แจงทำความเข้าใจ แก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า

แก่นความรู้ที่สรุปได้

“ ศึกษาการงาน และระเบียบกฎหมาย ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2528
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 17151 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2551 เรื่อง ข้อมความเข้าใจการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0514.3/ว 35796 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2551 เรื่อง การรังวัดที่ดินได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เรื่อง ☞ เป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่

ชื่อผู้เล่า นายณภัทร ลีลาชัย

ตำแหน่ง นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาวังน้อย

การปฏิบัติงานด้านการรังวัดและทำแผนที่เป็นภารกิจที่สำคัญประการหนึ่งของสำนักงานที่ดิน การดำเนินการในส่วนนี้จะต้องอาศัยบุคลากรที่มีความรู้ในด้านการรังวัด ระเบียบ กฎหมาย และประสบการณ์ในการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 หัวหน้างานรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม มีเหตุการณ์ที่ข้าพเจ้าต้องจดจำและใช้เป็นหลักในการปฏิบัติงานเรื่อยมา ตลอดจนมีการเล่าสู่กันฟังในวงเพื่อน ๆ น้อง ๆ ร่วมวิชาชีพช่างรังวัดด้วยกัน เหตุการณ์ที่ข้าพเจ้าจะเล่าต่อไปนี้ มีนายทุนผู้ประกอบการค้าที่ดินได้ไปกว้านซื้อที่ดินจากชาวบ้าน ซึ่งมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินจำนวนหลายราย หลักฐานโฉนดที่ดินส่วนใหญ่เป็นโฉนดอย่างเก่าไม่เคยมีการรังวัดขอบเขตหรือแบ่งแยกมาก่อน เมื่อมีการรับโอนโฉนดที่ดินทั้งหมดมาเป็นบริษัทแล้ว ก็ได้ทำการยื่นขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินทั้งหมดเพื่อจัดทำผังจัดสรรที่ดินช่างรังวัดได้ออกทำการรังวัดตามกำหนดนัดสภาพที่ดินที่ทำการรังวัดมีทางตัดผ่าน ผู้ขอไม่ยินยอมให้แบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยอ้างว่าทางสายดังกล่าวเป็นที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนและยืนยันที่จะนำรังวัดรวมทางไว้ทั้งหมดประกอบกับผู้ปกครองท้องที่ โดยกำนันเป็นผู้รับมอบจากนายอำเภอท้องที่เป็นผู้มาร่วมระงับแนวเขตไม่ได้แย้งคัดค้านแต่อย่างใด ช่างผู้ทำการรังวัดได้มาปรึกษาขอคำแนะนำจากข้าพเจ้าโดยจะงัดรังวัดซึ่งข้าพเจ้าเห็นว่าการงัดรังวัดไม่สามารถแก้ปัญหาได้อาจจะโดยฟ้องฐานละเว้น ถ้าปฏิบัติตามที่ผู้ขอรังวัดก็อาจจะเป็นการร่วมฐานออกโฉนดทับที่สาธารณประโยชน์ จึงแนะนำให้ช่างไปทำการรังวัดตามที่ผู้ขอมาชี้ทั้งแปลง พร้อมให้โยงยึดเก็บลายละเอียดสภาพทางที่ปรากฏในที่ดินทั้งหมด สอดสวนราษฎรที่ใช้ประโยชน์ในทางสายดังกล่าวประกอบไว้ในเรื่องรังวัด จัดทำรูปแผนที่พร้อมแสดงรายละเอียดทางให้ปรากฏและทำหนังสือถึงนายอำเภอท้องที่ขอให้ทำการตรวจสอบยืนยันอีกครั้งว่าทางสายดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่อย่างไร

ในระหว่างรอผลการตรวจสอบจากอำเภอ ปรากฏมีราษฎรได้ไปร้องต่อนักข่าวหนังสือพิมพ์ยักษ์ใหญ่ฉบับหนึ่ง จนปรากฏเป็นข่าวในหน้าหนังสือฉบับดังกล่าว โดยเนื้อข่าวระบุ

ว่า ช่างรังวัดได้ร่วมกับนายทุนสุบทางสาธารณประโยชน์ทำให้ราษฎรในบริเวณดังกล่าวไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทางได้จนเกิดความเดือดร้อน เมื่อปรากฏเป็นข่าวก็ได้ให้ช่างรังวัดทำบันทึกชี้แจงข้อเท็จจริงพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องให้กรมที่ดินทราบตลอดจนได้ประสานกับ

นักข่าวว่าผู้เสนอข่าวดังกล่าวให้ทราบอีกทางหนึ่งด้วย จนเป็นที่เข้าใจและมีข้อสรุปเห็นว่าช่างผู้ทำการรังวัดปฏิบัติหน้าที่โดยชอบและสุจริตมิได้มีพฤติกรรมตามที่เป็นการกล่าวหาแต่อย่างใด ต่อมา มีบทสรุปจากอำเภอและผู้ขอยินยอมให้ไปทำการรังวัดแบ่งหักที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ จนทำให้เรื่องรังวัดดังกล่าวสำเร็จด้วยดี

ขุมความรู้ :

1. รับฟังปัญหาจากการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
2. คิดวิเคราะห์ชี้แจงเหตุผล ข้อดีข้อเสียที่จะเกิดขึ้นจากการกระทำ
3. ตัดสินใจโดยอาศัยข้อระเบียบ กฎหมายและประสบการณ์
4. ให้ผู้ได้บังคับบัญชาใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ
5. สอบถามฝ่ายปกครองให้ยืนยันผลอีกครั้ง
6. ประสานงานนอกกรอบแบบกับนักข่าวเพื่อสร้างความเข้าใจ
7. ชี้แจงข้อเท็จจริงโดยเร็วไม่ต้องรอให้มีการตั้งกรรมการสอบ

แก่นความรู้ :

ตั้งใจจริง	ไม่ย่อท้อ	รักษาลักษณะดีธรรม	ปฏิบัติโดยรอบคอบ
สร้างเกาะป้องกันตัว	ทำงานว่องไว	กล้าตัดสินใจ	

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

-หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 97 ลงวันที่ 3 มกราคม 2534 เรื่องการสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน

เรื่อง ห้วนหน้าฝ่ายรังวัดเรื่องมาก

ชื่อผู้เล่า : นายไตรรัตน์ เทพบริรักษ์

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาทำเรือ

เมื่อครั้งข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สาขาสุวรรณโลก ข้าพเจ้าได้ตรวจเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินกลุ่มหนึ่งโดยใช้หลักฐาน น.ส.3 ก. จำนวน 3 แปลง , ส.ค.1 จำนวน 1 แปลงเป็นพื้นที่ติดต่อกัน ทิศเหนือของที่ดิน ช่างเคียงติดกับหนองยาวสาธารณประโยชน์ เมื่อช่างรังวัดส่งเรื่องรังวัดมาให้ข้าพเจ้า โดยผ่านการตรวจระเบียบจากหัวหน้างานรังวัดเรียบร้อยแล้ว แต่ข้าพเจ้าได้มีการประชุมฝ่ายรังวัด โดยได้สั่งการในที่ประชุมว่าให้ช่างฯ ถ่ายระวางแผนที่ทุกประเภทในบริเวณที่ขอออกโฉนดที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาทุกครั้งเมื่อส่งเรื่อง

เมื่อข้าพเจ้าได้ตรวจสอบระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศแล้วปรากฏว่า การรังวัดออกโฉนดที่ดินได้ระยะ และเนื้อที่ใกล้เคียงกับ น.ส. 3 ก. เดิม แต่เมื่อพิจารณาให้ละเอียดจะเห็นว่า น.ส.3 ก. ออกทับหนองยาวสาธารณประโยชน์ ซึ่งมีสภาพเป็นหนองน้ำอยู่ยาวประมาณ 20 เมตร ข้าพเจ้าได้สอบถามช่างผู้ทำการรังวัดว่าปัจจุบันที่ดินบริเวณนี้มีสภาพเป็นอย่างไร และทำไมบริเวณที่นำ ส.ค.1 มาออกโฉนดที่ดิน ถึงมีร่องรอยการทำประโยชน์ต่างกัน เป็น 3 แปลง ซึ่งช่างได้ตอบว่าเป็นของเจ้าของเดียวกันกับที่ขอรังวัด ข้าพเจ้าจึงได้ผ่านเรื่องรังวัดแต่มีความเห็นว่าให้ทำหนังสือสอบถามผู้ที่มีหน้าที่ดูแลและรักษาที่สาธารณประโยชน์ ให้ตรวจสอบขอบเขตของหนองยาวสาธารณประโยชน์ เมื่ออำเภอตั้งกรรมการออกไปตรวจสอบได้มีความเห็นให้ตัดที่สาธารณประโยชน์ออกประมาณ 20 เมตร โดยผู้ขอยินยอม

แต่มีเรื่องอยู่ว่าเมื่อกรรมการออกไปตรวจสอบ ได้มีเจ้าของที่ดินที่ทำประโยชน์อยู่ใน ส.ค.1 มาแจ้งว่าได้รังวัดออกโฉนดที่ดินในที่ของตนได้อย่างไร และตนไม่ได้มายื่นคำขอ ต่อมาจึงได้มาขอคัดค้าน และจะฟ้องสำนักงานที่ดินว่าบุกรุก ละเมิดสิทธิของเขา ซึ่งข้าพเจ้าได้แนะนำให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้าน และแจ้งผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินมาสอบสวนเพิ่มเติม ความจึงปรากฏว่า ผู้ขอออกโฉนดที่ดินนำรังวัดที่ดินของผู้คัดค้านจริง โดยอ้างว่าเมื่อได้รับโฉนดแล้วจะแบ่งแยกให้ภายหลัง ซึ่งการทำงานของช่างรังวัดอยู่ในความประมาท ถ้าหัวหน้างาน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ไม่มีความละเอียดรอบคอบ ก็จะตกเป็นจำเลยในคดีได้

ขุมความรู้:

1. มีไหวพริบ และละเอียดรอบคอบในการตรวจสอบเรื่องรังวัด
2. มีความรอบรู้และแม่นยำในระเบียบ คำสั่ง ที่จำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน
3. มีการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้บรรลุผลสำเร็จ
4. รับฟังผู้ขอ และชี้แจงรายละเอียดของขั้นตอนในการดำเนินงาน เพื่อสร้างความเข้าใจที่ดี และเป็นการสร้างความพึงพอใจให้แก่ผู้รับบริการ

แก่นความรู้:

“สังเกต รับฟัง มุ่งมั่นในการปฏิบัติงาน สอดประสานกฎระเบียบ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง:

1. ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532) ว่าด้วยเงื่อนไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

.....

เรื่อง การใช้คำสั่งศาลแสดงเจตนาแทน

ชื่อผู้เล่า: นายธนุ ปัญญาภาโส

ตำแหน่ง: นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี

เรื่องนี้เกิดขึ้นมานานแล้ว ข้าพเจ้าเคยไปค้นหาเรื่องเดิมที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก หาเรื่องที่เป็นเอกสารในการดำเนินการไม่พบ แต่ในฐานะที่เป็นคนดำเนินการเรื่องนี้เองทั้งหมด จึงสามารถจำทุกขั้นตอนได้ เพียงแต่รายละเอียดอาจไม่ครบถ้วน จึงต้องใช้ชื่อสมมุติของฝ่ายโจทก์ และฝ่ายจำเลย ดังนี้

เมื่อครั้งข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก ประมาณ พ.ศ. 2547 มีผู้ขอรายหนึ่งสมมติว่าชื่อนายอรรถไชย , หรือฝ่ายโจทก์ ได้มอบให้ทนายความนำคำสั่งศาลฎีกามายื่นขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน โดยใช้คำสั่งศาลดังกล่าวแสดงเจตนาแทนเจ้าของโฉนดที่ดินสมมติว่าชื่อนายวัฒนา , หรือฝ่ายจำเลย โฉนดที่ดินที่มีปัญหาอยู่ที่ตำบลบ้านพรึก อำเภอบ้านนา จังหวัดนครนายก เนื้อที่ตามโฉนดประมาณ 290 ไร่ คำสั่งศาลดังกล่าวสั่งให้จำเลยไปยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน เพื่อแก้ไขรูปแผนที่ – เนื้อที่ ให้ถูกต้องตามความเป็นจริงแล้วจึงโอนขายให้กับโจทก์

เหตุของเรื่องดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากนายวัฒนาฯ ตกลงขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้กับนายอรรถไชยฯ โดยนายอรรถไชยฯ ได้วางมัดจำเป็นเงินสดจำนวน 3 ล้านบาท ให้กับนายวัฒนาฯ และได้นัดโอนที่ดินกันก่อนถึงวันโอนที่ดิน นายอรรถไชยฯ สันนิษฐานที่ดินจะไม่ครบจำนวน 290 ไร่ จึงได้ว่าจ้างช่างรังวัดไปทำการรังวัดที่ดินแปลงที่จะซื้อขายกัน ผลการรังวัดตรวจสอบ ปรากฏว่าได้เนื้อที่ประมาณ 180 ไร่ น้อยกว่าเดิมประมาณ 100 ไร่กว่า เมื่อถึงวันนัดโอน ผู้ซื้อ – ผู้ขาย ทั้งสองฝ่ายไปที่สำนักงานที่ดินพร้อมกัน แต่นายอรรถไชยฯ ไม่ยอมโอนที่ดินและแจ้งว่า เนื้อที่ดินไม่ครบตามที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินซึ่งขาดไปประมาณ 100 ไร่ นายวัฒนาฯ จึงรีบเงินมัดจำจำนวน 3 ล้านบาท นายอรรถไชยฯ จึงเป็นโจทก์ยื่นฟ้องนายวัฒนาฯ เป็นจำเลย สุดท้ายจึงเกิดคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวขึ้น

ผลการรังวัดสอบเขตที่ดินแปลงดังกล่าวปรากฏว่า ได้เนื้อที่ประมาณ 190 ไร่ ใกล้เคียงกับที่นายอรรถไชยฯ จ้างช่างรังวัดไปทำการรังวัดไว้ (ไม่รวมเนื้อที่ถนน ร.พ.ช.) รูปแผนที่ใกล้เคียงกับโฉนดที่ดินเดิม แต่ในที่ดินที่ทำการรังวัดด้านทิศใต้ ซึ่งติดถนนคันคลองชลประทาน มีถนน ร.พ.ช. ซึ่งสร้างบนถนนชลประทานดังกล่าวแล้วขยายกินเนื้อที่ของที่ดินแปลงนี้ไปประมาณ 9 ไร่เศษ ปัญหาที่เกิดขึ้นก็คือ ผู้ใช้คำสั่งศาลแสดงเจตนาแทน คือฝ่ายโจทก์หรือนายอรรถไชยฯ

จะมีอำนาจขอแบ่งหักเป็นถนน ร.พ.ช. ตามระเบียบกรมที่ดิน เรื่องการสอบเขตและแบ่งแยกที่ดิน ที่มีทางสาธารณประโยชน์ตัดผ่านได้หรือไม่ ปัญหาดังกล่าวฝ่ายรังวัดได้มีหนังสือหารือศาล จังหวัดนครนายก และศาลจังหวัดนครนายกตอบข้อหารือว่า “ให้ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน” คำตอบของศาลทำให้ไม่สามารถตัดสินใจได้ว่าผู้ใช้อำนาจศาลแสดงเจตนาแทนจำเลยจะแบ่งหักเป็นถนน ร.พ.ช. ได้หรือไม่ ข้าพเจ้าจึงได้โทรศัพท์ไปปรึกษากับผู้พิพากษาศาลปกครอง ซึ่งเดิมท่านสังกัดอยู่กรมที่ดิน จำนวน 2 ท่าน ทั้ง 2 ท่านแนะนำว่าให้นำเรื่องหารือกรมที่ดิน

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงได้ทำหนังสือสอบถามไปยังหน่วยงานชลประทานผู้ใช้ประโยชน์คันคลองชลประทาน และสำนักงานธนารักษ์จังหวัด พร้อมทั้งสำนักงาน ร.พ.ช. ผู้ใช้ประโยชน์คันถนน ร.พ.ช. ว่าถนน ร.พ.ช. ซึ่งปัจจุบันขณะนั้นลาดยางตลอดทั้งสายแล้ว ว่าเป็นถนนสาธารณประโยชน์ หรือไม่ ปรากฏว่าทั้ง 3 หน่วยงานตอบว่าเป็นสาธารณประโยชน์ ข้าพเจ้าจึงนำข้อมูลดังกล่าวและหนังสือตอบข้อหารือจากศาลทั้งหมด ทำหนังสือหารือกรมที่ดินว่า ผู้ใช้อำนาจศาลคือนายอรรถไชยฯ (โจทก์) จะมีอำนาจขอแบ่งหักเป็นถนน ร.พ.ช. เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่เศษ แทนนายวัฒนาฯ (จำเลย) ได้หรือไม่ และกรมที่ดินได้ตอบข้อหารือสรุปว่า ผู้ใช้อำนาจศาลแสดงเจตนาแทนดังกล่าวไม่มีอำนาจขอแบ่งหักเป็นถนน ร.พ.ช. เนื้อที่ประมาณ 9 ไร่เศษได้ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายกจึงได้มีหนังสือแจ้งให้นายอรรถไชยฯ (โจทก์) ผู้ใช้อำนาจศาลแสดงเจตนาแทนว่าต้องให้นายวัฒนาฯ (จำเลย) ซึ่งเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินไปยื่นคำขอแบ่งหักเป็นถนน ร.พ.ช. ตามระเบียบกรมที่ดินก่อน เรื่องรังวัดสอบเขตที่ดินจึงจะสามารถดำเนินการต่อไปได้ตามคำสั่งศาลฎีกา ซึ่งต่อมาภายหลังทราบว่าเรื่องดังกล่าวได้มีการขอยกเลิกเรื่องเพราะดำเนินการต่อไม่ได้

จากเรื่องเล่าดังกล่าวพอจะสรุปข้อเท็จจริงที่สำคัญได้ 2 ข้อใหญ่ ๆ คือ

1. ผู้ใช้อำนาจศาลแสดงเจตนาแทนซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่ดิน ไม่สามารถขอแบ่งหักที่ดินเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้
2. โฉนดที่ดินซึ่งเป็นโฉนดสมัยรัชกาลที่ 5 ที่เขียนเนื้อที่ไว้ผิดถึง 100 ไร่ หากมีการโอนกันตามเนื้อที่ตามโฉนดที่ดินโดยไม่มีการรังวัดสอบเขตก่อน และต่อมาภายหลังผู้รับโอนทราบว่าเนื้อที่หายไป 100 ไร่ ถามว่าใครจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ซึ่งเกินจากความเป็นจริง

ขุมความรู้ :

1. มีไหวพริบ ละเอียดยรอบคอบในการพิจารณาเรื่องรังวัด
2. แม่นยำและยึดหลักการปฏิบัติงานตามระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง
ดำเนินการ
3. พิจารณาทะเลาะเลือกในการแก้ไขปัญหาหลาย ๆ ทางเลือก เพื่อให้ได้ทางเลือกที่
ที่สุด
4. สอบถาม/ปรึกษาหารือกับผู้รู้เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ต้องประกอบตัดสินใจเลือก
วิธีแก้ไขปัญหาที่ดีและถูกต้องที่สุด
5. หารือกรมที่ดิน ในกรณีที่ยังไม่มีแนวทางในการปฏิบัติที่ชัดเจน

แก่นความรู้ :

“แม่นยำในระเบียบ คำสั่ง มุ่งมั่น รอบคอบ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 97 ลงวันที่ 3 มกราคม 2534 เรื่องการสอบเขต
และแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน

เรื่อง “เจตนาที่ดี”

ชื่อผู้เล่า

นายปกรณ์ ทองตัน

ตำแหน่ง

นายช่างรังวัดชำนาญงาน สังกัด สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต

เมื่อประมาณปี พ.ศ.๒๕๔๖ ในขณะนั้น ข้าพเจ้าปฏิบัติราชการเป็นการประจำอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา สาขาแม่ใจ ในตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัด โดยงานรังวัดที่นั่นจะมีปริมาณงานเกิดในแต่ละเดือนไม่มากนัก ซึ่งก็เหมาะสมกับจำนวนช่างรังวัดที่ประจำสำนักงานซึ่งมีเพียง ๑ คน รวมกับตัวข้าพเจ้าและผู้ช่วยช่างเขียนแผนที่แล้วฝ่ายรังวัดมีกันเพียง ๓ คนเท่านั้น การปฏิบัติงานในฝ่ายรังวัดจึงเป็นไปในลักษณะเพื่อนร่วมงานกันช่วยกันทำงานมากกว่าจะเป็นการมอบหมายหน้าที่แต่อย่างใด ดังนั้นในการรังวัดตามคำขอต่างๆ ข้าพเจ้าจึงต้องออกไปทำการรังวัดบ้าง เพื่อจะได้พบปะกับชาวบ้าน รับรู้สภาพท้องที่ และรับรู้ปัญหาต่างๆในที่ดินจริงว่าเป็นอย่างไรบ้าง

ในช่วงแรกนั้น หลังจากได้ตรวจงานรังวัดของช่างฯ ไปได้สักระยะหนึ่ง พบว่ามีงานรังวัดจำนวนหนึ่งที่มีข้างเคียงจุดทางสาธารณประโยชน์ มีการรับรองเขตจากผู้รับมอบอำนาจจากนายอำเภอท้องที่ เฉพาะแต่คำขอที่มีการแบ่งหักให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เท่านั้น ส่วนคำขอรายไหนที่ไม่ได้มีการแบ่งหักฯ ส่วนใหญ่แล้วจะไม่มีการรับรองเขตมา จึงได้สอบถามเรื่องราวจากช่างรังวัด ก็ได้ทราบความว่า มีผู้ใหญ่บ้านท่านหนึ่งซึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจจากนายอำเภอท้องที่ ให้ไปรังวัดชี้แนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตในการรังวัดตามคำขอต่างๆในพื้นที่รับผิดชอบของท่าน โดยผู้ใหญ่บ้านท่านนี้มักจะกันเขตทางให้กว้างขึ้นจากสภาพที่เป็นอยู่ในขณะนั้น หากเจ้าของที่ดินรายใดไม่ยินยอมก็จะไม่รับรองแนวเขตให้ ทำให้ชาวบ้านรู้สึกคับข้องใจกับเรื่องนี้เป็นอย่างมาก ยิ่งรายที่มีความจำเป็นเร่งด่วนก็จำยอมต่างๆที่ตนเองก็ไม่ได้สมัครใจเลย

ต่อมาข้าพเจ้าจึงคิดว่าเรื่องนี้ควรทำความเข้าใจกับผู้ใหญ่บ้านท่านดังกล่าว จึงได้รับงานรังวัดในพื้นที่รับผิดชอบของผู้ใหญ่บ้านท่านนี้ เพื่อที่จะได้พบและได้อธิบายชี้แจงถึงบทบาทอำนาจหน้าที่ และเจตนาที่แท้จริงว่าที่ทำอย่างนั้นมีเจตนาอย่างไรหรือเพื่อประโยชน์แก่ผู้ใด

เมื่อถึงวันรังวัด ข้าพเจ้าก็ได้พบเจอกับผู้ใหญ่บ้านท่านดังกล่าว ซึ่งได้รับมอบอำนาจให้มาระวังชี้แนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งก็เป็นจริงดังที่รับรู้มาก่อนหน้า โดยในวันนั้นสังเกตได้ว่าเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดรู้สึกอึดอัดใจเป็นอย่างมาก ทั้งๆที่ในการรังวัดวันนั้นก็พบหลักเขตเก่าริมทาง ตรวจสอบกับหลักฐานงานเดินสำรวจก็ถูกต้องอยู่ในเกณฑ์ สภาพของทางสาธารณประโยชน์ในที่ดินก็เป็นทางเล็กไม่กว้างมากนัก และในส่วนที่

ผู้ใหญบ้านท่านนี้จะกันไว้ก็ไม่ได้มีสภาพเป็นทางเลยแม้แต่น้อย ข้าพเจ้าจึงขออนุญาตพูดคุยและสอบถามถึงสาเหตุความจำเป็นที่ท่านต้องกันเขตทางสาธารณะไว้ ซึ่งจากการได้พูดคุยกันก็ได้ความว่า ผู้ใหญบ้านท่านนี้ไม่ได้ทำอย่างนั้นไปเพื่อประโยชน์ของคนใดคนหนึ่งเป็นการเฉพาะเจาะจง แต่จริงๆ แล้วเป็นเพียงความตั้งใจของตัวเองที่หวังจะให้เส้นทางในหมู่บ้านของตนมีขนาดกว้างเพียงพอที่จะใช้สัญจรเผื่อไว้ในอนาคตข้างหน้า หากทางราชการมีงบประมาณก็จะได้ทำการพัฒนาให้เป็นทางมาตรฐานได้ตลอดเส้นทาง ไม่ต้องมาร้องขอกันในภายหลังอีก หากชาวบ้านคนไหนไม่ยินยอม ก็จะไม่ให้ความร่วมมือในการรับรองเขตที่ดินโดยจะเป็นเช่นนี้ทุกรายไป

ข้าพเจ้าเลยถือโอกาสนี้ได้ชี้แจงทำความเข้าใจต่อท่านว่า สิ่งที่ท่านตั้งใจและคาดหวังไว้นั้นเป็นเรื่องที่ดีมาก เป็นเจตนาที่จะได้เห็นการพัฒนาความเจริญเกิดขึ้นในท้องถิ่นนี้ สมควรที่ผู้ปกครองท้องที่ควรมองการณ์ไว้เช่นนั้น แต่การที่ท่านใช้อำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายมา ตั้งเงื่อนไขกับชาวบ้านเพื่อต่อรองกับสิทธิของเขาให้ต้องเสียไปด้วยความไม่สมัครใจนั้น ก็เท่ากับเป็นการบีบบังคับทางอ้อม ช่มชืดจิตใจให้เขายินยอม ถือเป็นการลิดรอนสิทธิที่เขาอยู่ จะเป็นการใช้อำนาจไปในทางที่ไม่ถูกต้อง การที่ดินจะเป็นสาธารณประโยชน์ได้นั้นจะต้องเข้าลักษณะที่กฎหมายกำหนดไว้ เช่น โดยสภาพการใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือจากการอุทิศให้ของเจ้าของที่ดิน ซึ่งต้องเกิดจากเจตนาที่จะสละให้โดยแท้จริง ไม่ใช่เกิดจากการบีบบังคับให้จำยอม หากท่านประสงค์เช่นนั้นก็ควรร้องขอทำความเข้าใจกับเจ้าของเสียก่อนว่าต้องการให้เกิดประโยชน์เพื่อส่วนรวม ไม่ใช่ประโยชน์ของคนใดคนหนึ่ง

เมื่อเจ้าของได้รับทราบและเข้าใจแล้ว เขาจะสมัครใจที่จะเสียสละให้หรือไม่นั้น ก็เป็นสิทธิของเขา จะไปเอาอำนาจหน้าที่ตั้งเงื่อนไขกับเขาไม่ได้ และข้าพเจ้ายังให้ความเห็นต่อไปว่า ถ้าหากได้มีการอธิบายชี้แจงดังกล่าวแล้ว เชื่อว่าชาวบ้านเจ้าของที่ดินน่าจะเกิดความรู้สึกว่าตนเองได้มีส่วนร่วมในการทำประโยชน์ให้แก่ส่วนรวม และอาจยินดีที่จะเสียสละให้ด้วยความเต็มใจก็ได้ เขาจะไม่รู้สึกเหมือนถูกบังคับ เพราะถ้าเป็นอย่างนั้นแล้วอาจจะไม่ได้รับการตอบรับตามที่ต้องการได้

ส่วนการรับรองแนวเขตนั้นเป็นเรื่องของหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติในฐานะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งจะเลือกปฏิบัติตามความรู้สึกของตนเองไม่ได้ และอาจจะถูกกล่าวหาได้ว่าละเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบได้ ซึ่งเมื่อได้รับฟังการอธิบายจากข้าพเจ้าแล้วท่านผู้ใหญบ้านก็เข้าใจบทบาทหน้าที่ของตนเองและมีท่าทียอมรับในความคิดเห็นที่ได้แนะนำ โดยท่านเองก็บอกว่าที่แล้มาท่านอาจจะตั้งความหวังไว้สูงจนเกินไป จนทำให้หลงลืมที่จะกลับไปมองถึงเรื่องขอบเขตอำนาจหน้าที่ของตนเอง และยังรับปากกับข้าพเจ้าว่าจะพยายามทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินก่อน แล้วจะไม่ใช้วิธีการที่เคยทำมาก่อนให้เกิดความรู้สึกที่ไม่ดีอีกต่อไป

ภายหลังจากการที่ได้พูดคุยกันในครั้งนั้น ข้าพเจ้าสังเกตเห็นได้ว่า คำขอรังวัดที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว นั้น จะมีการลงนามรับรองเขตจากผู้ใหญ่บ้านท่านนี้ทุกรายไม่ว่าจะมีการแบ่งหักให้เป็นทางฯหรือไม่ก็ตาม และได้สอบถามกับช่างที่ออกไปทำการรังวัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินล้วนเต็มใจเสียสละอุทิศให้ทั้งสิ้นไม่ได้เกิดจากการบังคับกันแต่อย่างใด ทั้งนี้ยังได้ทราบว่าท่านผู้ใหญ่บ้านท่านนี้ได้มีการชี้แจงทำความเข้าใจกับชาวบ้านตลอดเวลาจนทำให้เกิดความรู้สึกใหม่ที่จะสร้างประโยชน์ในพื้นที่ร่วมกันในอนาคต

แนวคิดเกี่ยวกับการทำงานในเรื่องที่เขียนนี้

ในการปฏิบัติงานนั้น ถึงแม้ว่าจะมีเจตนาหรือความตั้งใจที่จะให้เกิดผลในทางที่ดี แต่ก็ต้องพิจารณาในเรื่องบทบาท และขอบเขตของอำนาจหน้าที่ที่ตนเองมีอยู่ว่าจะกระทบกระเทือนต่อสิทธิของผู้อื่นด้วยหรือไม่.

ขุมความรู้:

1. รับรู้ปัญหา พร้อมค้นหาสาเหตุของปัญหาที่แท้จริง และแสวงหาวิธีแก้ปัญหา
2. ใช้โอกาสที่จะเข้าไปแก้ปัญหาเมื่อมีโอกาส
3. ชี้แจงทำความเข้าใจในบทบาทอำนาจหน้าที่ของผู้ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ และชี้ให้เห็นข้อดี-ข้อเสียที่อาจเกิดขึ้น
4. สร้างบรรยากาศให้เกิดความยืดหยุ่นให้เกิดขึ้นกับคูกรณี
5. เสนอแนะ แนวทางปฏิบัติที่อยู่ในกรอบของกฎหมาย
6. ติดตามผลความสำเร็จที่เกิดขึ้น

แก่นความรู้:

เป็นผู้ฟังที่ดี มีปัญญาแก้ไข สร้างทางเดินใหม่ เข้าใจประชาชน หลุดพ้นความทุกข์

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง:

1. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท. 6902/2500 ลงวันที่ 25 เมษายน 2500 เรื่อง การดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน
2. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 มาตรา 5

เรื่อง ๑๐๐ ทดเวลาบาดเจ็บ

ชื่อผู้เล่า : นายปฐมา มุสิกพันธ์

ตำแหน่ง: นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง

การรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน หมายถึง การที่เจ้าของที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์ประสงค์ต้องการทราบตำแหน่งหรือขอบเขตที่แน่นอนชัดเจน จึงไปยื่นคำขอรังวัด ขั้นตอนที่สำคัญประการหนึ่ง คือ การแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขตของตนเอง เพื่อรับทราบอันเป็นการปกป้องสิทธิซึ่งกันและกัน ดังนั้น ในการรังวัดหากเห็นว่าเจ้าของที่ดินผู้ยื่นคำขอรังวัด นำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดแนวเขตไม่ถูกต้อง ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงก็สามารถคัดค้านเพื่อพิสูจน์ความถูกต้องได้ ตามมาตรา 69 ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งการใช้สิทธิคัดค้านของเจ้าของที่ดินข้างเคียง เป็นสิทธิที่พึงกระทำได้ตามหลักสุจริต มาตรา 5 และ มาตรา 6 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ต้องอยู่ในขอบเขตไม่ทำให้ผู้อื่นได้รับความเสียหาย แต่บางครั้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงบางรายอาจใช้สิทธิในทางที่ไม่ชอบไปกลั่นแกล้งเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัด

ประเด็นปัญหาอยู่ที่ว่า หากสอบสวนไกล่เกลี่ยแล้วไม่อาจตกลงกันได้เจ้าพนักงานที่ดินหาได้มีอำนาจสั่งการแต่ประการใดไม่ เนื่องจากบทบัญญัติตามมาตรา 69 ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้บัญญัติให้อำนาจแก่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการหรือออกคำสั่งแต่ประการใด บัญญัติไว้ให้อำนาจเพียงแต่แจ้งคู่กรณีไปใช้สิทธิทางศาลเท่านั้น ซึ่งบทบัญญัติทางกฎหมายได้วางหลักให้คู่กรณีไปใช้สิทธิทางศาลภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และหากคู่กรณีไม่ฟ้องภายในกำหนดเวลาดังกล่าว กฎหมายถือว่าผู้ขอซึ่งหมายถึง เจ้าของที่ดินผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป เรื่องก็จะถูกยกเลิกไปโดยปริยาย อันเป็นการสร้างภาระเกินควรจะเป็นให้แก่ผู้ขอรังวัดที่สุจริต

เหตุการณ์ที่สอดคล้องกับปัญหาอุปสรรคข้างต้น เกิดขึ้นอยู่บ่อยครั้งเรื่องที่แยกเป็นอุทราหรณ์ เกิดขึ้นเมื่อประมาณปลายปี พ.ศ. 2552 ขณะที่ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาคลองหลวง เรื่องมีอยู่ว่า วันหนึ่งขณะที่ข้าพเจ้าทำงานตามปกติ ได้รับแจ้งทางโทรศัพท์จากช่างรังวัดว่า ขณะทำการรังวัดสอบเขตที่ดินรายหนึ่ง ได้มีเจ้าของที่ดินข้างเคียงคัดค้านการรังวัด แม้ว่าแจ้งให้กับผู้คัดค้านทราบแล้วว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ ตรวจสอบก็ถูกต้องตรงตามรายการรังวัดเดิม แต่ดูเหมือนว่าผู้คัดค้านจะไม่

ยอมฟังคำอธิบายใด ๆ ทั้งสิ้น ใช้แต่อารมณ์และเสียงเข้าข่มเจ้าหน้าที่และผู้ขอรังวัด สาเหตุสืบเนื่องมาจากผู้ขอรังวัดและผู้คัดค้านมีอคติส่วนตัวต่อกัน ทำให้ดูเหมือนว่าผู้คัดค้านจงใจจะกลั่นแกล้งผู้ขอรังวัด โดยใช้วิธีการคัดค้านแนวเขตที่ดิน ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้ช่างผู้นั้นว่า ให้ทำใจเย็น ๆ ค่อย ๆ ชี้แจงและอธิบายขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ทั้งสองฝ่ายเข้าใจ โดยไม่ต้องแสดงความเห็นในแง่ว่าของใครถูกหรือผิด หากยังตกลงกันไม่ได้ ก็ให้ทำแผนที่แสดงแนวเขตคัดค้านมา ซึ่งผลการรังวัดวันนั้นก็ไม่สามารถตกลงแนวเขตที่ดินกันได้

ต่อมาเมื่อได้เรียกคู่กรณีมาทำการสอบสวนไกล่เกลี่ย ตามมาตรา 69 ทวิ ปรากฏว่ายังไม่ทันที่จะชี้แจงผลของการรังวัดทำแผนที่คัดค้านให้ทราบ ผู้คัดค้านก็พูดขึ้นว่า “ไม่ต้องอธิบายอะไรหรอก ถึงยังงี้ก็ตกลงกันไม่ได้แน่นอน” หลังจากนั้นก็นำเอาเรื่องส่วนตัวขึ้นมาพูด และเริ่มมีปากเสียงขึ้นเล็กน้อย ข้าพเจ้าเห็นว่าบรรยากาศเริ่มจะไม่ดี จึงแจ้งคู่กรณีให้ใจเย็น ๆ โดยอธิบายและแจ้งว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้ที่ไม่ได้มีส่วนได้ส่วนเสียใด ๆ ทั้งสิ้นกับกรณีที่ดินที่พิพาทกัน ขอให้พูดคุยกันด้วยเหตุด้วยผล” หลังจากนั้นข้าพเจ้าจึงนำหลักฐานแผนที่มาอธิบายเปรียบเทียบให้คู่กรณีทั้งสองฝ่ายทราบว่าหลักฐานเดิมเป็นอย่างไร การรังวัดใหม่เป็นอย่างไร พร้อมทั้งอธิบายทำความเข้าใจถึงผลกระทบต่างๆ หากยังตกลงกันไม่ได้ แล้วต้องนำคดีขึ้นสู่ศาล บรรยากาศเริ่มดีขึ้น แต่ข้าพเจ้าสังเกตสีหน้าของผู้คัดค้าน รู้สึกว่ายังมีความกังวลใจอยู่ หากให้ตัดสินใจยกเลิกคัดค้านในขณะนั้น คิดว่าน่าจะยังไม่ตกลงเป็นแน่ เนื่องจากต่างฝ่ายต่างยังมีทิฐิกัน ข้าพเจ้าจึงแจ้งว่ายังไม่ต้องตัดสินใจในวันนี้ก็ได้ แต่จะให้เวลาอีก 1 สัปดาห์ ค่อยมาตกลงกันใหม่ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายก็ตอบตกลง ข้าพเจ้าจึงสำเนารูปแผนที่ต่าง ๆ มอบให้กับทั้งสองฝ่าย เพื่อนำไปประกอบการตัดสินใจ

หลังจากครบกำหนดเวลา ปรากฏว่าผู้คัดค้านได้มาพบข้าพเจ้าด้วยสีหน้ายิ้มแย้มแจ่มใส พร้อมทั้งแจ้งว่าไม่ประสงค์จะคัดค้านแนวเขตอีกต่อไป โดยยอมรับว่าตนเองเข้าใจผิด เรื่องราวต่าง ๆ จึงลงเอยด้วยความเป็นมิตรของคู่กรณี จากอุทธรณ์เรื่องนี้ทำให้เห็นว่า การทำงานหากยึดเพียง กฎ ระเบียบ อาจไม่สำเร็จลุล่วงตามวัตถุประสงค์ บางครั้งเวลาอาจเป็นตัวช่วยที่ลดความขัดแย้งได้

ขุมความรู้:

1. ตรวจสอบข้อเท็จจริงเพื่อให้เข้าใจสภาพปัญหา
2. มุ่งมั่น ตั้งใจ ที่จะแก้ไขปัญหาให้ลุล่วง โดยยึดกฎ ระเบียบเป็นหลัก
3. ยึดหลักความเสมอภาค วางตัวเป็นกลาง

4. ชี้แจงข้อเท็จจริงและขั้นตอนให้ทราบถึงผลได้ผลเสียและผลกระทบต่าง ๆ โดยอาศัยหลักฐานแผนที่เป็นหลัก
5. ให้เวลาคู่กรณีตัดสินใจพร้อมเสนอข้อมูลในการตัดสินใจ

แก่นความรู้ :

ตรวจสอบข้อเท็จจริง	เข้าใจปัญหา
มุ่งมั่นแก้ไข	อธิบายชี้แจง
วางตัวเป็นกลาง	ยึดมั่นกฎระเบียบ
เปรียบเทียบข้อดี	ให้เวลาตัดสินใจ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง และหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0705/ว 9002 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2531 เรื่อง คัดค้านการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว13098 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2519 เรื่อง การสอบสวนไกล่เกลี่ยกรณีผู้คัดค้านแนวเขต
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0619/ว09173 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2537 เรื่อง การสอบสวนไกล่เกลี่ยของพนักงานเจ้าหน้าที่
4. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ วรรคห้า

เรื่อง ปัญหาเรื่องแนวเขตหรือปัญหาเรื่องส่วนตัว

ชื่อผู้เล่า : นายประจวบ สุวรรณเจริญ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง

ใครจะคิดว่าเรื่องแบ่งแยกในนามเดิมกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ที่มองว่าน่าจะเป็นเรื่องง่าย แต่กลับกลายเป็นเรื่องยากและมีปัญหาเกิดขึ้นได้ เพียงแค่เจ้าของที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงมีปัญหาเรื่องส่วนตัวกัน จนทำให้เรื่องรังวัดล่าช้ากว่าปกติ ดังกรณีต่อไป

ได้มีเจ้าของที่ดินมาทำการยื่นเรื่องขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ช่างรังวัดได้ออกไปดำเนินการ จนแล้วเสร็จ จากรายงานผลการรังวัดของช่างรังวัด ปรากฏว่าข้างเคียงรับรองแนวเขตไม่ครบถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท.0606/ว 05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 ข้อ 2 (แจ้ง ท.ด.38 ค) หลักฐานเดิมเป็นงานแผนที่ชั้น 1 หลักเขตเก่าอยู่ครบ ตรงตามรายการรังวัดเดิม ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม จึงได้เสนอเรื่องถอนจ่าย จากนั้นก็เบิกแบบพิมพ์เขียนโฉนดที่ดิน เพื่อส่งฝ่ายทะเบียนดำเนินการต่อไป

แต่ในระหว่างที่กำลังจะส่งเรื่องรังวัดให้ฝ่ายทะเบียน ปรากฏว่า ได้มีเจ้าของข้างเคียงซึ่งได้รับแบบแจ้ง ท.ด.38 ค มายื่นคำขอคัดค้านการรังวัดที่ฝ่ายทะเบียน ซึ่งฝ่ายทะเบียนก็ได้รับคำขอและส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัด เพื่อนัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาท ข้าพเจ้ามองดูแล้วเป็นเรื่องที่แปลก จึงเรียกเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้คัดค้านการรังวัด มาสอบถามและอธิบายให้ฟังว่าต่างคนต่างก็มีโฉนดที่ดิน ซึ่งออกโฉนดที่ดินในคราวเดียวกันและมีการรับรองเขตกันถูกต้องไปแล้ว ในการรังวัดครั้งนี้ ก็เป็นการปักหลักแบ่งแยกบนแนวเขตที่ดินเดิม ได้อธิบายผู้คัดค้านอยู่นาน แต่ดูแล้วผู้คัดค้านไม่ยอมเข้าใจ เท่าที่จับใจความได้น่าจะเป็นเรื่องส่วนตัวมากกว่าเรื่องแนวเขต แต่จะอย่างไรได้ เรื่องมาถึงขั้นนี้แล้วก็คงต้องทำหนังสือนัดคู่กรณีมาพบเพื่อนัดรังวัดทำแผนที่พิพาท แต่ก่อนจะถึงขั้นนั้น ได้ขอร้องให้ผู้คัดค้านกลับไปดูหลักเขตที่ปักใหม่อีกครั้งว่าถูกต้องหรือรูกลักกันหรือไม่อย่างไร โดยให้ผู้คัดค้านแจ้งให้ทราบภายใน 7 วัน หากว่าหลักเขตที่ปักไว้ถูกต้องแล้วก็ให้มายกเลิกคำขอคัดค้านการรังวัด แต่หากยังยืนยันว่าไม่ถูกต้องก็จะได้นัดคู่กรณีทำแผนที่พิพาทเพื่อทำการไกล่เกลี่ยต่อไป ซึ่งผู้คัดค้านก็รับปากตกลงแล้วจึงกลับไป

หลังจากครบกำหนด 7 วัน ปรากฏว่า ผู้คัดค้านไม่ได้มาพบหรือแจ้งให้ทราบแต่อย่างใด แต่กลับเป็นลูกของเจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัด ซึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจนำทำการรังวัด มาพบข้าพเจ้าสอบถามความคืบหน้าของเรื่องรังวัดว่าไปถึงไหนแล้ว เพราะกลัวเรื่องจะเสร็จไม่ทันเนื่องจากคุณพ่อชราภาพมากแล้ว จึงได้เล่าเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นทั้งหมด ให้ลูกเจ้าของที่ดินฟัง

ว่ามีการคัดค้านการรังวัดภายหลังวันทำการรังวัดจนเป็นที่เข้าใจและได้สอบถามที่มาที่ไปของเรื่องทั้งหมด ปรากฏว่า เจ้าของที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงน่าจะมีปัญหาเรื่องส่วนตัวกันมากกว่า และเจ้าของที่ดินข้างเคียงก็ไม่ได้ไปพบเจ้าของที่ดินเพื่อดูหลักเขตที่ปักใหม่แต่อย่างใด หลังจากที่ยื่นคำขอคัดค้านการรังวัดไว้แล้ว

ฝ่ายรังวัดจึงได้ทำหนังสือแจ้งให้คู่กรณีให้มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อนัดรังวัดทำแผนที่พิพาทพร้อมกับแจ้งผู้คัดค้านด้วยว่าหากไม่มาตามกำหนดนัดและไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ ให้ถือว่าผู้คัดค้านไม่ประสงค์จะทำการคัดค้านต่อไป ถึงวันกำหนดนัดปรากฏว่าเจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัดมา แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้คัดค้านการรังวัดไม่มา จึงได้บันทึกเจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐาน จากนั้นก็ทำหนังสือแจ้งใหม่อีกครั้งเป็นครั้งที่ 2 ในลักษณะเดิมอีก ปรากฏว่าถึงวันกำหนดนัดเจ้าของที่ดินมาแต่ผู้คัดค้านไม่มา จึงได้บันทึกเจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐาน จากนั้นก็ได้ทำบันทึกรายละเอียดทั้งหมดเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อสั่งการ และเจ้าพนักงานที่ดินได้มีคำสั่งให้ส่งเรื่องฝ่ายทะเบียนดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป

ขุมความรู้ :

1. ดำเนินการตามระเบียบ กฎหมายอย่างถูกต้องตามขั้นตอน
2. อธิบายข้อมูล และข้อเท็จจริงให้ผู้คัดค้านฟังแม้จะรู้ว่าเขาขัดแย้งกันในเรื่องส่วนตัว
3. ไม่นำเรื่องส่วนตัวของคู่กรณีมาเพิ่มความยุ่งยากในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้ :

ปฏิบัติงานตามระเบียบ เปรียบเทียบข้อเท็จจริง ไม่อ้างอิงเรื่องส่วนตัว

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0706/ว 31703 ลงวันที่ 15 กันยายน 2542
2. หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0606/8124 ลงวันที่ 8 เมษายน 2524
3. หนังสือกรมที่ดินที่ มท.0710/6882 ลงวันที่ 24 มีนาคม 2529

เรื่อง ก่อนถึงวันพิพาท

ชื่อผู้เล่า : นายประสิทธิ์ เรียงทองกลาง

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่

ในตัวเมืองจังหวัดเชียงใหม่ ได้มีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ตั้งแต่ พ.ศ. 2476 – 2484 ก่อนการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับปัจจุบัน งานรังวัดและทำแผนที่ในตัวเมืองเก่า นั้นล้วนแต่มีอาคาร บ้านช่อง เก่าแก่ รื้อสร้างบ้านสร้างเมือง อายุของจังหวัดเชียงใหม่ ก็ราวๆ 700 ปีเศษ งานรังวัดและทำแผนที่นั้น เป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่ง (ศูนย์กำเนิด) ทำการรังวัดด้วยกล้องธีโอดอลไลท์ และใช้ หมุดหลักฐานแผนที่สมัยนั้น เป็นหมุดดินเผา ปากกว้างเท่าลูกดิ่งขนาด ๔ เซนติเมตร ลงไปได้สบายๆ ซึ่งปัจจุบันใช้หมุดคอนกรีต มีรูเพียงนิดเดียว

เหตุการณ์ที่ผมจะเล่านั้น เกิดขึ้นสมัยผมดำรงตำแหน่ง นายช่างรังวัด 5 สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ ได้มีผู้มาขอยื่นรังวัดสอบเขตที่ดิน บริเวณที่ดินใกล้กับ วัดบุพผาราม ถนนท่าแพ ตำบลช้างม่อย อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เนื้อที่ตามโฉนดที่ดิน 1 ไร่ เศษๆ ในวันรังวัด เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง เจ้าหน้าที่เทศบาล และตัวแทนนายอำเภอ ได้มาพร้อมกัน เจ้าของที่ดินได้เริ่มนำทำการรังวัดปักหลักเขต ในขณะนั้นคนงานรังวัดได้ใช้ เชือกเส้นไหม ขุดหาหลักเขตเก่า โดยเริ่มจากหลักเขตที่หนึ่ง พบหลักเขตเก่า หลักเขตที่สอง พบหลักเขตเก่า ตรวจสอบจากระยะรอบแปลงแล้ว ระยะถูกต้องตามรายการรังวัดเดิม เจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดนำรังวัดต่อไปหลักเขตที่สาม เท่านั้นละครับ เจ้าของที่ดินข้างเคียง เข้ามาโวยวายทันที เพราะเจ้าของที่ดินนำเชือกเข้าไปในรั้วของที่ดินแปลงข้างเคียงนั้น ตลอดแนวรั้ว เท่านั้นละครับ เกิดการโต้เถียงกันอย่างรุนแรง ชูกันไปมาจะฟ้องร้องกันเป็นการใหญ่ ต่างคนต่างไม่ยอมกัน มีแต่เจ้าหน้าที่ของรัฐอย่างเราๆ เท่านั้น ที่จะเข้าไปพูดคุย เพื่อระงับการวิวาทนั้น

เพื่อจะได้ไม่เกิดกรณีพิพาทขึ้น แต่ทั้งสองฝ่ายทะเลาะกันรุนแรงมากขึ้น อ้างฟ้าอ้างดินเป็นพยานกันเลย ผมรอดูเหตุการณ์ครั้งวันก็ผ่านไป ไปทานข้าวกลับมา ก็ยังมีเสียงที่รุนแรงกันอยู่ ผมจึงตัดสินใจเข้าไปอธิบายอีกครั้ง ครั้งนี้ผมเข้าไปหาอย่างเดียวกับ พูดเจรจาสันติภาพไปถึงตัวเจ้าของที่ดินออกมาก่อน แล้วค่อยพูดให้เค้าใจเย็นๆ จบด้วยคำพูดที่ว่า “ คุณพี่ครับ ฟังโน้นคุณไม่รู้เรื่องเลยนะครับ เาละใจเย็นๆ ขอให้คุณพี่ใจเย็นๆไว้ ไม่ต้องพูดอะไรนะ เดี่ยวผมจัดการเอง ” เจ้าของที่ดินก็เริ่มยิ้ม “ เาละครับ แล้วแต่ช่างๆ ว่าไฉ่ว่ากัน ” ดูเค้าใจเย็นลง ผมก็เดินไปหาเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง ไปถึงเจ้าของที่ดินออกมาก่อน แล้วค่อยพูดให้เค้าใจ

เย็นๆ จบด้วยคำพูดที่ว่า “ คุณพี่ครับ ฟังโน้นคุยไม่รู้เรื่องเลยนะครับ เอาละใจเย็นๆ ขอให้คุณพี่

39

ใจเย็นๆไว้ ไม่ต้องพูดอะไรนะ เดี่ยวผมจัดการเอง ” เจ้าของที่ดินข้างเคียงก็เริ่มยิ้ม “ เอาละครับ
แล้วแต่ช่างๆ ว่าไถ่ว่ากัน ” ดูเค้าใจเย็นลง เท่านั้นละครับ ผมรีบตั้งกล้อฯ ดึงโซ่ ขุดหาหมุด
โครงการแผนที่ โดยอ้างอิงจากหลักเขตที่ดินเก่าที่ขุดพบ พอได้หมุดโครงการแผนที่แล้ว ก็รีบตั้ง
กล้อฯโยงยึดไปหาหลักเขตที่ดิน ขุดหาหลักเขตเก่าครบทุกหลัก เข้าไปในรั้วบ้าง ออกไปนอกรั้ว
บ้าง เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง พอเห็นหลักเขตเก่า อยู่ตรงตำแหน่งที่เราสอง
กล้อฯไปหาพบทุกหลัก ก็ยิ้มแย้มแจ่มใส จับไม้จับมือกัน ลงนามรับรองเขตไว้ในเรื่องครบถ้วน
ด้วยความเต็มใจ ผมกลับมาถึงที่สำนักงานที่ดิน นึกดูแล้วโล่งใจจริงๆ ราคาซื้อขายในปีนั้น
ตารางวาละหนึ่งแสน ปัจจุบันที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างโรงแรมไปแล้ว

สรุปได้ว่า หากช่างรังวัดตั้งอกตั้งใจทำงาน ในแนวทางที่ถูกต้อง ไม่ใช่ว่าแล้วแต่
เจ้าของที่ดิน จะนำรังวัดชี้แนวเขตตามอำเภอใจเพียงอย่างเดียว โดยไม่ยึดถือระเบียบ คำสั่ง
หลักวิชาชีพการรังวัด ในการรังวัดครั้งนั้นอาจเป็นเหตุ นำไปสู่การฟ้องร้องดำเนินคดีกันก็เป็นได้
เจ้าหน้าที่นั้นเป็นสื่อกลางที่สำคัญ ที่จะสร้างความปรองดองในสังคม เพื่อให้เกิดความสุขสงบ
เรียบร้อย กับประชาชนได้เช่นกัน

ขุมความรู้ :

1. ยิ้มแย้มเป็นกันเองเพื่อลดภาวะทางอารมณ์
2. ร่วมประมวลปัญหาทำความเข้าใจสถานการณ์ขัดแย้งเพื่อคลี่คลายอารมณ์
3. วิเคราะห์ความขัดแย้งว่า อะไร คือ ความต้องการที่แท้จริง
4. หาทางออกตกลงร่วมกัน โดยเราเสนออย่างกว้างๆ ให้เป็นแง่คิดกระตุ้นให้คู่กรณี

ใคร่ครวญด้วยตนเองเพื่อการตัดสินใจ

แก่นความรู้ :

วิเคราะห์ปัญหา ศึกษาข้อขัดแย้ง ยิ้มแย้มใกล้ชิด เร่งเคลียร์ให้จบ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ.
2527 หมวดที่ 1 ข้อ 5

2. การไกล่เกลี่ยเบื้องต้น คือ กระบวนการระงับข้อพิพาท ที่มีบุคคลที่สาม มาช่วยเหลือให้คู่ความ ต่อรองกันได้สำเร็จ แยกเป็น 2 ประเภท คือ การไกล่เกลี่ยข้อขัดแย้ง และการไกล่เกลี่ยข้อพิพาท

แนวความคิดเกี่ยวกับการทำงานในเรื่องที่เขียนนี้

-ในการทำงานร่วมนั้น ช่างร่วมนต้องใจเย็นๆ มีหลักในการคิด และแนวคิดที่ดี เพื่อลดข้อพิพาท แก้ไขปัญหาสังคม เพื่อความปรองดอง สงบสุข ของประชาชน

-โดยผู้เขียนมีขั้นตอนการไกล่เกลี่ยเบื้องต้น ดังนี้

1. **ลดภาวะอารมณ์** การมีสติ ความเป็นมิตร ความร่วมมือ เพื่อลดภาวะทางอารมณ์ จากความขุ่นเคือง โกรธ มาสู่ความต้องการแก้ไขปัญหาร่วมกัน

2. **ทำความเข้าใจ สถานการณ์ขัดแย้ง** อารมณ์ความรู้สึก มุมมองของแต่ละฝ่าย ดูประวัติศาสตร์การแก้ไข้ปัญหา เมื่อรับฟังจากทุกฝ่ายแล้ว เราเห็นว่า มีความรู้สึก เจ็บปวด อันใดบ้าง ที่จำเป็นต้องให้คู่ความรับรู้ และจะคลี่คลายอารมณ์ที่เกิดขึ้น มีความเข้าใจผิดตรงจุดไหน เคยมีการแก้ไข้ปัญหาไปอย่างไรบ้าง และส่งผลอย่างไร

3. **วิเคราะห์ความขัดแย้ง** จุดยืนของแต่ละฝ่าย อะไรคือความต้องการที่แท้จริง และสิ่งใดที่เป็นอุปสรรค และข้อจำกัด เพื่อเราจะได้หาแนวทาง ข้ามพ้นหรือกำจัดอุปสรรคและข้อจำกัดนั้น

4. **หาทางออก หรือข้อตกลงร่วมกัน** จินตนาการ การประเมิน และการตัดสินใจ เราสามารถจินตนาการให้พ้นกรอบ ความเคยชินเดิมๆ โดยพิจารณาข้อบกพร่อง ข้อบก ข้อลบ วิธีป้องกัน ทางเลือก คิดให้รอบคอบในการตัดสินใจ เราควรเสนออย่างกว้างๆ ให้เป็นแง่คิด หรือเป็นการกระตุ้น ให้คู่กรณี ใคร่ครวญด้วยตนเอง

เรื่อง: การรังวัดแบ่งตามคำพิพากษา

ชื่อผู้เล่า : นายปราโมทย์ เจริญริน

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาแกลง

เรื่องนี้เป็นกรฟ้องแบ่งมรดก ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ 2 คน ที่รับโอนมาจากเจ้าของที่ดินเดิมแทนพี่น้องที่ไปประกอบอาชีพอยู่ต่างจังหวัด ต่อมาเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นมารดาเสียชีวิต พี่น้องต้องการแบ่งแยกที่ดินซึ่งเป็นมรดกที่ดินมีสิทธิ์ได้รับ แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ 1 คน ไม่ยินยอมแบ่งให้จึงได้มีการฟ้องศาล และมีคำพิพากษาให้แบ่งที่ดินให้แก่ทายาททุกคนเท่า ๆ กัน

ฝ่ายโจทก์คือพี่น้องทุกคน จำเลยคือ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน บุคคลที่ไม่ยินยอมแบ่ง ในการขอรังวัดแบ่งแยก ฝ่ายโจทก์มอบหมายให้ทนายนำคำพิพากษามายื่นขอรังวัดแบ่งแยก

ในวันรังวัดข้าพเจ้าไปถึงที่ดินที่รังวัดแล้ว ฝ่ายโจทก์และทนายได้นำสัญญายกให้ระหว่างพี่น้องฝ่ายโจทก์มายื่นให้ดูและยืนยันให้รังวัดตามที่ทนายจะนำชี้ ข้าพเจ้าได้อธิบายให้ทราบถึงการรังวัดในครั้งนี้ จะต้องรังวัดตามคำพิพากษาที่นำมายื่นประกอบคำขอรังวัดโดยเคร่งครัด จะนำรังวัดไม่ตรงตามคำพิพากษาไม่ได้ แต่ทนายโจทก์ไม่ยินยอม พร้อมทั้งพูดข่มขู่จะให้รังวัดไปตามที่ตนจะนำชี้ ข้าพเจ้าจึงขอบันทึกถ้อยคำทนายโจทก์ไว้เป็นหลักฐานว่าได้พยายามชี้แจงแล้วแต่ยังยืนยันให้รังวัดตามที่ตนจะนำชี้

ในวันนั้นข้าพเจ้าจึงทำการรังวัดตามที่ทนายโจทก์นำชี้ เมื่อสร้างรูปแบบที่เสร็จเรียบร้อยก็ได้มีหนังสือหารือศาลพร้อมทั้งส่งบันทึกถ้อยคำฉบับนั้นไปด้วย

ต่อมาศาลได้นัดพร้อมคู่กรณีและให้ข้าพเจ้าไปชี้แจงด้วย ข้าพเจ้าได้ชี้แจงตามข้อเท็จจริง พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำทนายโจทก์ ศาลได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ช่างรังวัดได้ดำเนินการด้วยความรอบคอบแล้ว พร้อมทั้งดำเนินทนายโจทก์ โดยให้ไปทำการรังวัดใหม่ ให้ตรงตามคำพิพากษา

การดำเนินการในเรื่องนี้ถ้าไม่บันทึกถ้อยคำทนายโจทก์ประกอบเรื่องไว้ อาจจะไม่สามารถชี้แจงต่อศาลได้ ดังนั้น ในการรังวัดที่ดิน หากมีเหตุการณ์ใดที่ไม่เป็นไปตามปกติแล้วขอให้บันทึกถ้อยคำผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหลายไว้ ถ้าถูกฟ้องร้องจะใช้เป็นหลักฐานได้

ขุมความรู้ :

1. มีความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน
2. แม่นยำในระเบียบ คำสั่ง ที่ใช้ในการพิจารณาเรื่องที่จะดำเนินการ เพื่อให้เกิด

ความถูกต้อง

3. ชี้แจง สร้างความเข้าใจแก่ผู้รับบริการ เพื่อสร้างความพึงพอใจต่อผู้รับบริการ
4. อุดหนุน อดทน รับฟังปัญหาจากผู้ขอด้วยความมีสติ

แก่นความรู้ :

“รอบรู้ รอบคอบ จะพาตัวรอด งานสำเร็จ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2528
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0726/ว 22118 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2545 เรื่อง การ

รังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล

ชื่อเรื่อง แบบหมายเลข 3 บิน

ชื่อผู้เล่า : นายไพโรจน์ รัตนวิศาลนนท์

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาปากช่อง

มีเจ้าของที่ดินรายหนึ่งนำหลักฐาน แบบหมายเลข 3 เนื้อที่ประมาณ 50 ไร่ มายื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน โดยช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดแล้ว ปรากฏว่าบริเวณที่ดินที่ผู้ขอครอบครองเนื้อที่ประมาณ 1,000 ไร่ ซึ่งผู้แทนของผู้ขอรังวัดได้นำรังวัดบริเวณส่วนหนึ่งที่ครอบครอง โดยนำรังวัดได้ระยะโดยรอบเท่ากับระยะที่ระบุตามหลักฐาน และเนื่องจากข้างเคียงทั้งสี่ด้านแจ้งจดชื่อบุคคล ไม่ติดต่อกับที่ดินสาธารณะประโยชน์แต่อย่างใด โดยผู้แทนของผู้ขอรังวัดให้ถ้อยคำว่าได้ซื้อที่ดินต่อเนื่องกันมาจากเจ้าของที่ดินที่มีรายชื่อตามที่ได้ระบุไว้ ส่วนผู้ปกครองท้องที่ (กำนัน) ก็ไม่สามารถยืนยันได้ว่าเป็นที่ดินตรงตามหลักฐานหรือไม่ และไม่เคยได้ยินชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามรายชื่อที่ระบุในแบบหมายเลข 3 ว่ามีที่ดินติดต่อกับบริเวณที่ขอรังวัดแต่อย่างใด

เนื่องจากมีประเด็นทางการเมืองเข้ามาเกี่ยวข้องเป็นเหตุให้ผู้ว่าราชการจังหวัดนครราชสีมาได้มีคำสั่งให้สำนักงานที่ดินฯ สอบสวนข้อเท็จจริงว่าที่ดินแปลงนี้เป็นที่ดินตรงตามหลักฐานหรือไม่ โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน ซึ่งช่างรังวัดได้ติดต่อให้ผู้ขอรังวัดมาพบเพื่อสอบสวนข้อเท็จจริง แต่ผู้แทนของผู้ขอรังวัดได้ขอคัดค้านอ้างว่าอยู่ระหว่างที่เจ้าของที่ดินมอบหมายให้บุคคลอื่นมาทำการแทน และเนื่องจากเป็นเรื่องเร่งด่วน เจ้าพนักงานที่ดินเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ และข้าพเจ้า พร้อมด้วยกำนัน จึงได้ออกไปตรวจสอบในที่ดิน

ในการที่จะออกไปพิสูจน์ว่า ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดจะเป็นที่ดินถูกต้องตามหลักฐานหรือไม่ อย่างไรนั้น จึงจำเป็นต้องมีการศึกษาและนาระเบียบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติ ซึ่งจากการศึกษาระเบียบฯ กำหนดวิธีการและเงื่อนไขในการตรวจสอบ คือ

1. ตรวจสอบจากที่ดินข้างเคียงทุกด้านถูกต้องตรงกับ ส.ค. 1 หรือไม่
2. มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองในพื้นที่อย่างไร

3. สภาพการใช้ประโยชน์ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ใน ส.ค. 1 หรือไม่ เช่น ใน ส.ค. 1 แจ้งสภาพการใช้ประโยชน์เป็นที่นา แต่ที่ดินที่ทำการตรวจสอบเป็นป่าชายเลน หรือเนินเขาทำนาไม่ได้เป็นต้น และจากการตรวจสอบในหลักฐาน แบบหมายเลข 3 ระบุการทำประโยชน์ว่าเป็นที่ไร่ปลูกข้าวโพดและถั่วลิสง ซึ่งในปัจจุบันปลูกไม้ยืนต้น และทำฟาร์ม ประเด็นนี้จึงไม่สามารถนำมาใช้เป็นประโยชน์ในการพิจารณาได้ ส่วนประเด็นข้างเคียงตามหลักฐานแจ้งจดตัวบุคคล

แต่เนื่องจากขอบบริเวณที่ขอรังวัดเป็นของผู้ขอรังวัดซึ่งอ้างว่าได้ซื้อที่ดินต่อเนื่องมาจากเจ้าของที่ดินที่มีรายชื่อกับที่ระบุในหลักฐาน แต่กำนันได้ให้ถ้อยคำว่าไม่เคยได้ยินชื่อบุคคลดังกล่าวที่มีที่ดินอยู่บริเวณที่ขอรังวัดแต่อย่างใด และมีข้อที่ต้องพิสูจน์อีกประการหนึ่ง คือ ตามหลักฐานระบุที่ตั้งของที่ดิน อยู่บ้านเสารง หมู่ที่ 8 แต่ที่ดินจริงอยู่บ้านกอก หมู่ที่ 9 ตำบลและอำเภอเดียวกัน ซึ่งกำนันและชาวบ้านบริเวณนั้นต่างยืนยันว่าไม่เคยได้ยินชื่อหมู่บ้านดังกล่าวแต่อย่างใด ประเด็นนี้ทำให้ต้องค้นหาให้ได้ว่าแล้วหมู่บ้านดังกล่าวอยู่ที่ไหนเพื่อหาผลสรุปให้แน่ชัด

คณะของเราได้เดินทางกลับจากที่ดินมาที่อำเภอฯ โดยเจ้าหน้าที่ที่ดินอำเภอซึ่งเป็นคนเก่าแก่อยู่ในท้องที่มานาน ได้ตรวจดูชื่อหมู่บ้านในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1/50000 และเป็นโชคดีที่ในแผนที่ดังกล่าวปรากฏชื่อบ้านเสารง แต่เนื่องจากหมู่บ้านดังกล่าวได้ยกฐานะมาอยู่ในเขตเทศบาลมานานหลายสิบปีแล้ว ชื่อหมู่บ้านจึงสูญหายไป โดยอยู่ห่างจากที่ดินที่ขอรังวัดประมาณ 10 กิโลเมตร และเรายังได้ข้อมูลจากพนักงานสอบสวน ซึ่งได้เชิญให้ทนายทนายรับมรดกจากเจ้าของที่ดินเดิมมาสอบปากคำ และได้ให้ถ้อยคำต่อพนักงานสอบสวนว่า รับมรดกที่ดินแปลงนี้มาจากบิดาแต่ไม่ทราบที่ดินอยู่ที่ใด

จากข้อมูลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงได้สรุปความเห็นเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน ว่า

1. ตำแหน่งที่ดินที่ระบุในหลักฐานแบบหมายเลข 3 กับตำแหน่งที่ดินที่ผู้ขอรังวัดซึ่งได้ตรวจสอบจากแผนที่ภูมิประเทศแล้ว อยู่ห่างกันประมาณ 10 กิโลเมตร

2. ผู้ปกครองท้องที่โดยกำนันฯ ให้ถ้อยคำว่ารายนชื่อบุคคลตามที่ระบุในหลักฐาน ไม่เคยมีที่ดินอยู่บริเวณที่ขอรังวัด

3. เจ้าของที่ดินเดิม (ผู้รับมรดกจากผู้แจ้งแบบหมายเลข 3) ให้ถ้อยคำต่อพนักงานสอบสวนว่าไม่ทราบที่ดินอยู่ที่ใด

สรุปได้ว่าที่ดินแปลงที่ผู้ขอรังวัดจึงน่าจะเป็นที่ดินคนละตำแหน่งกับหลักฐาน เห็นควรสั่งยกเลิกคำขอ และแจ้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้ขอรังวัดทราบ ซึ่งปรากฏว่าผู้ขอรังวัดไม่ได้มีการอุทธรณ์คำสั่งแต่อย่างใด โดยเจ้าพนักงานที่ดินฯ ก็ได้รายงานสรุปผลให้ผู้ว่าราชการจังหวัดทราบ

ขุมความรู้ :

1. ตรวจสอบหลักฐานจากแหล่งข้อมูลที่หลากหลาย เพื่อให้ได้มาซึ่งความถูกต้องในการดำเนินงาน

2. ระดมสมองจากเพื่อนร่วมงานเพื่อให้ได้มาซึ่งแนวทางในการปฏิบัติงานที่ครอบคลุมและถูกต้อง

3. สืบสวน/สอบสวน ประเด็นข้อสงสัยในเรื่องที่จะดำเนินการด้วยความละเอียดรอบคอบ เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงที่ถูกต้อง

4. มั่นยำในระเบียบ คำสั่ง และดำเนินการตามขั้นตอนอย่างเคร่งครัด เพื่อความถูกต้องในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้ :

“วางแผนไต่ตรองให้รอบคอบ สนองตอบนโยบายอย่างแข็งขัน ยึดกฎหมายระเบียบ เป็นสำคัญ ถูกต้องนั้นคือศีลธรรมประจำใจ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

1. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) พ.ศ. 2547
3. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจพิสูจน์ที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2548

เรื่อง ๘ รู้อะไรไม่สู้รู้หน้าที่

ชื่อผู้เล่า : นายมานิต กลีบบุบผา

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัด

เรื่องราวที่ข้าฯ จะเล่านี้เป็นเรื่องราวเมื่อครั้งที่ ข้าฯ ได้เริ่มทำงานในสำนักงานที่ดินใหม่ๆ เมื่อ ปี 2536 เดิมนั้นข้าฯบรรจุครั้งแรก อยู่ในงานวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่หลัก ฝ่ายวางโครงหมุดหลักฐานแผนที่หลัก กองรังวัดและทำแผนที่ (ในขณะนั้น) โดยทำหน้าที่เป็นช่างผู้ช่วยทำการรังวัดภาคของทิศจากดาวเหนือ เพื่อปรับแก้เส้นโครงงานแผนที่จากเดิมสองหาภาคของทิศจากดวงอาทิตย์ อยู่ 2 ปี จึงได้ย้ายมาอยู่งานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน กองหนังสือสำคัญ ในขณะนั้นเริ่มแรกปฏิบัติหน้าที่ช่างโยธยัตหลักเขตเก็บรายละเอียด เพื่อสร้างระวางกระดาษเหลืองและนำมาขึ้นระวางแผนที่ต้นร่างซึ่งจะนำมาพิมพ์เพื่อส่งใช้ในราชการสำนักงานที่ดินต่อไป ซึ่งการทำงานในช่วงต้นของการรับราชการกรมที่ดินนั้น ข้าพเจ้าไม่ค่อยได้พบปะกับราษฎร หรือส่วนราชการอื่นๆ แต่ต่อมาข้าฯเปลี่ยนหน้าที่จากช่างโยธยัตมาเป็นช่างเดินสำรวจปักหลักเขต ข้าฯเริ่มต้องพบปะกับราษฎรและหน่วยงานราชการอื่น มากขึ้นแต่ก็เป็นเพียงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับงานในหน้าที่เท่านั้น ปัญหาอุปสรรคต่างๆ ก็ได้รับการปรึกษาจากหัวหน้างานชั้นต้นบ้าง พี่ๆ ที่รู้จักและไม่รู้จักบ้าง การปฏิบัติหน้าที่ไม่ค่อยมีปัญหามากนัก

จนกระทั่งย้ายมาที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี เมื่อ ปี 2536 ตอนปลายปีแรกๆ นั้นข้าฯก็รังวัดแบ่งแยกแปลงเล็กๆ ไปก่อนตามที่หัวหน้าฝ่ายรังวัดนัดให้ จนกระทั่งเมื่อ ปี 2537 จึงได้พบกับปัญหาที่ไม่เคยพบมาก่อน และได้พบกับ สิ่งต้องจดจำและระลึกถึงเสมอมาจนถึงทุกวันนี้ เมื่อได้ไปทำการรังวัดสอบเขตที่ดินจำนวน 12 แปลงจากจำนวนทั้งหมด 18 แปลงในชุดที่ทำการแบ่งแยกไว้เป็น รูปแผนที่ลายเส้น มาตรฐาน 1/4000 สอบแสดเนื้อที่ไว้ ช่างผู้ทำการรังวัดได้ดำเนินการรังวัดปักหลักเขตไว้ในแผนที่ คาดว่าผู้ทำการรังวัดใช้วิธีขยายรูปแปลงมาเขียนรายละเอียดแปลงแบ่งแยก จากการสอบถามประวัติและความเป็นมาของแปลงที่ดินดังกล่าว น่าจะเป็นการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่อใช้เป็นหลักทรัพย์สินของนายประกันเพื่อเป็นหลักทรัพย์สินในการประกันตัวผู้ต้องหา และที่สำคัญนายประกันรายนี้จะปล่อยให้ถูกยึดทรัพย์สินเกือบทุกแปลง เจ้าของที่ดินที่ขอสอบเขตรายนี้ได้มาโดยซื้อจากการขายทอดตลาด และมายื่นสอบเขตที่ดินแปลงดังกล่าว

การรังวัดนี้ข้าฯได้ดำเนินการไปตามปกติเหมือนทุกๆ แปลงที่ผ่านมาคือ ตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเดิม (ต้นร่าง) เพื่อนำมาใช้ประกอบการรังวัด ปรากฏว่าเป็นงานรังวัดทำแผนที่

ด้วยโซ่ ไม่มีรายละเอียดการคำนวณเนื้อที่ แต่ตรวจสอบได้จากรายการรังวัดที่ปรากฏในต้นร่าง รายการรังวัดแปลงข้างเคียงไม่มี ในวันที่ไปทำการรังวัด จึงให้ผู้ขอเช่า ผู้ขอซื้อแนวเขตไม่ได้แต่ผู้ขอซื้อบริเวณที่ดินได้ ข้าฯจึงแนะนำให้เจ้าของที่ดินไปตามหาผู้ที่รู้เห็นหรือเจ้าของที่ดินเก่า มาช่วยชี้เขตหรือสอบถามรายละเอียด พร้อมทั้งรอเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้เขตด้วย เมื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงและเจ้าของที่ดินเดิมมา จึงขอให้ช่วยนำชี้เขต และให้รายละเอียดว่าที่ดินดังกล่าวได้ขายที่ดินแปลงนี้ให้ผู้อื่นไปแล้ว โดยทราบว่าที่ดินแปลงนี้เคยมีการรังวัดและเคยมาชี้เขตที่ดินแปลงนี้ด้วย แต่ไม่มีการปักหลักเขตไว้ซึ่งทำการรังวัด นานแล้ว ซึ่งได้ชี้แนวเขตที่ดินบริเวณมุมเขตที่น่าจะมีหลักเขตที่ดินปักอยู่ และได้ค้นหาแต่ไม่พบหลักเขตเก่า จึงขอให้นำชี้กันใหม่ทั้งหมดโดยรังวัดทำแผนที่ใหม่ผลการรังวัดปรากฏว่า ได้รูปแผนที่คล้ายคลึงกับ รูปแผนที่เดิม แต่ก็ยังพยายามหาหลักเขตเก่าอยู่ เพราะมีระยะเวลารังวัดทั้งหมดถึง 12 วัน ทำอย่างใดก็ไม่พบหลักเขตเก่าจึงแน่ใจว่าคงเป็นตามที่ได้รับฟัง

ข้าฯจึงได้นำเรื่องปัญหาดังกล่าวมาปรึกษาหัวหน้างานรังวัด เพื่อช่วยแก้ไขแต่หัวหน้างานไม่กล้าตัดสินใจเพราะผลการรังวัดผิดไปจากเดิมมากและเป็นจำนวนหลายแปลง จึงแนะนำให้ไปปรึกษาเจ้าพนักงานที่ดิน (ขณะนั้นหัวหน้าฝ่ายรังวัดไม่อยู่) ดังนั้นข้าฯ จึงตัดสินใจไปขอคำปรึกษาเจ้าพนักงานที่ดิน (ท่านมณูญ มาลัยเวช) ท่านได้ให้คำปรึกษาสั้นๆว่า **“งานที่ดินถ้าที่ดินไม่แก้ไข ใครจะมาแก้ไขให้ชาวบ้าน และทั้งหมดนี้คือ หน้าทีของเรา”** เท่านั้นแหละครับ คำพูดของท่านเป็นแรงบันดาลใจให้ข้าฯ เข้าใจและตัดสินใจที่จะดำเนินการให้เจ้าของที่ดิน ผู้ขอรังวัดต่อไป โดยได้ไปเรียนให้หัวหน้างานทราบตามที่เจ้าพนักงานที่ดินให้คำปรึกษา ทั้งนี้ได้ชี้แจงให้เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกฝ่ายทราบซึ่งไม่ขัดข้องแต่อย่างใด จึงดำเนินการจนแล้วเสร็จ ตั้งแต่นั้นมาข้าฯ เข้าใจถึงคำว่า **“หน้าที่ที่แท้จริง”** เป็นอย่างดีและเริ่มพัฒนาตนเองให้รู้ถึงหน้าที่มากขึ้น เมื่อใดที่มีโอกาสพูดคุยหรือให้คำปรึกษาผู้ร่วมงานไม่ว่าข้าฯจะอยู่ในฐานะใดก็ตาม ก็จะแนะนำให้ทุกคนได้รู้จักหน้าที่ของตน โดยพูดเล่นๆ ว่า **“รู้อะไรไม่รู้หน้าที่”**

ขุมความรู้ :

1. ตรวจสอบหลักฐานการรังวัดเดิมเป็นงานแผนที่ประเภทใด
2. สอบถามข้อมูล ข้อเท็จจริงแปลงที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณา
3. ความพยายามในการตรวจสอบผลการรังวัดเดิม ถูกต้องหรือไม่ อย่างไร
4. ปรึกษาผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น เพื่อพิจารณาแก้ปัญหา เพื่อยุติปัญหา
5. แรงบันดาลใจในการปฏิบัติงานที่มุ่งผลสัมฤทธิ์ของงาน
6. การตัดสินใจในสิ่งที่ถูกต้อง และ เป็นแนวทางที่ถูกต้อง

7. สร้างความพึงพอใจ ให้เจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง
8. แนะนำ ให้คำปรึกษา แก่ผู้ร่วมงานในทุกสถานะ

แก่นความรู้ :

ตรวจสอบข้อมูล ไม่ย่อท้อ ตัดสินใจในสิ่งที่ถูกต้อง สร้างความพึงพอใจ ถ้ายทอด

ความรู้

ชื่อเรื่อง <ยอมจนได้>

ชื่อผู้เล่า : นายรังสิต เชื้อพิบูลย์

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี

เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหางานค้างที่ฝ่ายรังวัด ข้าพเจ้าได้นำเรื่องรังวัดที่ค้างอยู่ที่กองกลางในฝ่ายรังวัดมาตรวจสอบ มีอยู่เรื่องหนึ่ง รังวัดตั้งแต่ปี พ.ศ. 2549 สงสัยว่าทำไมถึงค้างอยู่กองกลางนานมาก จึงได้ดูเรื่องโดยละเอียดและเรียกช่างรังวัดและหัวหน้างานมาสอบถามรายละเอียดได้ความว่า ผู้ขอรังวัดชื่อ ลุงประสิทธิ์ อายุ 70 ปี อาชีพทำสวนมะนาว ซึ่งมีที่ดินเป็นโฉนดที่ดินอยู่ที่อำเภอดำเนินสะดวกได้ขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ช่างได้ออกไปทำการรังวัดแล้ว ได้รูปแผนที่ เนื้อที่เท่าเดิม (มีรายการรังวัดเดิม) แต่ลุงประสิทธิ์ไม่ยอมบอกว่าเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงบุกรุก นำชี้แนวเขตรุกล้ำเข้ามาในที่ดินของแก จึงไม่ยอม ช่างได้อธิบายให้ลุงเข้าใจ แต่ลุงประสิทธิ์ก็อึดื้อไม่ยอมเข้าใจ พร้อมดุด่าช่างฯ หว่าว่าช่างรังวัดเข้าข้างที่ดินข้างเคียง ช่างจึงให้ลุงประสิทธิ์ชี้แนวเขตใหม่ ปรากฏว่าลุงประสิทธิ์ได้ชี้แนวเขตรุกล้ำเข้าไปในเขตที่ดินแปลงข้างเคียง เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้คัดค้านแนวเขต ช่างได้รังวัดทำแผนที่คัดค้านแนวเขตและเสนอเรื่องให้เรียกคูกรณีมาสอบสวนไกลเกลี่ย ตามม. 69 ทวิ แห่ง ป. ที่ดิน แต่ไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้

ต่อมาจึงได้ฟ้องร้องต่อศาลฯ และคดีถึงที่สุดให้ลุงประสิทธิ์แพ้คดี และได้นำคำพิพากษามาประกอบในเรื่องรังวัดแล้ว สำนักงานที่ดินจึงได้มีหนังสือแจ้งเหตุขัดข้องให้ลุงประสิทธิ์ทราบถึง 2 ครั้งแล้ว และลุงประสิทธิ์ก็ได้มาพบตามกำหนดนัดทุกครั้ง แต่ก็ยังไม่ยอมดำเนินการใดๆ จะให้นัดออกไปทำรังวัดใหม่ก็ไม่ยอม ให้ยกเรื่องรังวัดก็ไม่ยอม พร้อมกับเอะอะโวยวายและดุด่าเจ้าหน้าที่ทุกครั้ง หว่าว่าเจ้าหน้าที่ร่วมกันกลั่นแกล้ง ทำให้ลุงประสิทธิ์แพ้คดี และขอให้รื้อเรื่องทุก

ครั้ง ไม่ยอมนัดรังวัดใหม่ ไม่ยอมยกเลิกเรื่องรังวัด ข้าพเจ้าจึงมีหนังสือแจ้งเหตุขัดข้องให้ลุงประสิทธิ์มาพบเพื่อดำเนินการต่อไปอีกครั้ง เมื่อถึงวันนัดลุงประสิทธิ์ได้มาพบตามกำหนดนัดพร้อมหิ้วถุงปุ๋ยขนาดใหญ่ ใส่เอกสารต่างๆเกี่ยวกับเรื่องที่ดินมาพบข้าพเจ้า ด้วยใบหน้าถ่มทิ้งไม่เป็นมิตร พร้อมด่ากราดเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ ด้วยเสียงดังและใช้ถ้อยคำไม่สุภาพ อยู่ที่หน้าเคาเตอร์ฝ่ายรังวัด ต่อหน้าเจ้าหน้าที่และเจ้าของที่ดินคนอื่นๆที่มาติดต่อขอใช้บริการ ซึ่งทำให้เป็นจุดสนใจของผู้ที่ได้เห็นและได้ยิน สักพักหนึ่งข้าพเจ้าได้เชิญลุงประสิทธิ์ให้มานั่งที่โต๊ะก่อน ลุงประสิทธิ์ก็ยังไม่ยอมหยุดด่าพร้อมเดินมานั่งที่โต๊ะ และล้วงเอกสารปึกใหญ่จากถุงปุ๋ยออกมาให้ข้าพเจ้าดู พร้อมทั้งหว่าว่าเจ้าหน้าที่กลั่นแกล้งข้าพเจ้าได้ฟังก็อธิบายให้ลุงประสิทธิ์เข้าใจว่า ที่ดินของลุงถูกต้องตรงตามโฉนดที่ดินแล้ว ไม่มีใครบุกรุกที่ดินของลุง แต่ลุงประสิทธิ์ก็ยังอึดื้อไม่

ยอมรับฟัง ข้าพเจ้าจึงแนะนำให้ลุงทำการรังวัดใหม่ หรือไม่ก็ให้ลุงยกเลิกเรื่องรังวัดถ้าหากไม่ประสงค์จะดำเนินการต่อ ลุงประสิทธิ์ก็ไม่ยอมทั้งสิ้น โดยแจ้งจะว่าไม่ดำเนินการรังวัด และไม่ยอมยกเลิกเรื่องรังวัด ปฏิเสธทุกข้อเสนอ

ข้าพเจ้าอดทนนั่งฟังลุงบ่นอยู่พักใหญ่ จึงชวนลุงประสิทธิ์เปลี่ยนไปคุยเรื่องอื่นก่อน โดยถามถึงความเป็นอยู่ของลุง ซึ่งลุงประสิทธิ์ก็คุยกับข้าพเจ้าด้วยดี โดยเล่าเรื่องความหลังสมัยหนุ่มๆ ข้าพเจ้าชวนลุงคุยไปเรื่อยๆ ไม่ขัดใจและขัดคอจนลุงประสิทธิ์สบายใจ ไม่วิตกกังวลลดทิวี่สูงลงมาก เมื่อเห็นข้าพเจ้าเป็นกันเอง ข้าพเจ้าจึงค่อยๆ อธิบายเรื่องรังวัดของลุงให้ฟัง พร้อมกับเสนอทางออกที่ดีให้ลุงประสิทธิ์พิจารณา จนในที่สุดลุงประสิทธิ์ก็เข้าใจ และขอยกเลิกคำขอรังวัด ข้าพเจ้าจึงเสนอเรื่องยกเลิกคำขอความประสงค์ของลุงประสิทธิ์ ถือว่าเป็นการแก้ปัญหางานค้างในฝ่ายรังวัดได้ส่วนหนึ่ง

ขุมความรู้ :

1. มีจิตสำนึกในการให้บริการด้วยความอดทน อดกลั้น
2. ใช้หลักจิตวิทยาในการเจรจาไกล่เกลี่ยให้ผู้รับบริการลดความไม่พอใจและยอมยุติเรื่องร้องเรียน
3. สร้างความสนิทสนมให้เกิดความไว้วางใจ เชื่อใจ โดยชวนคุยและพูดคุยในสิ่งที่ดีของเขา
4. อธิบายแนวทางปฏิบัติงาน ความจำเป็น ระเบียบปฏิบัติ ความจำเป็นที่ต้องดำเนินการตามกรอบอำนาจหน้าที่โดยไม่เอนเอียงและให้เขามีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น สร้างความเข้าใจ

แก่นความรู้ :

ให้บริการด้วยความอดทน ใช้จิตวิทยาเจรจาจนสำเร็จ

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

หนังสือเวียนที่ มท 0706/ว14085 ลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2541 เรื่องการพิจารณายกเลิกคำขอรังวัดที่ดิน

เรื่อง การรังวัดสอบเขต

ชื่อผู้เล่า : นายวิโรจน์ ดวงจอมดี

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง

เมื่อครั้งข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 ประจำสำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี ได้รับคำสั่งให้ไปทำการรังวัดสอบเขต ของป่าคนหนึ่ง เบื้องต้นพอจะทราบข้อมูลว่าที่ดินแปลงนี้มีปัญหากับเจ้าของที่ดินข้างเคียงทางด้านทิศตะวันออกตลอดแนว และป่าผู้ขอรังวัดได้ร้องเรียนช่างรังวัดคนก่อน ต่อศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด กล่าวหาว่าช่างรังวัดปฏิบัติหน้าที่ไม่เป็นธรรมและละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ คือไม่ทำการรังวัดให้ตามความต้องการของผู้ขอรังวัด ท่านเองว่ามีความลำเอียง ไปเข้าข้างกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง

เมื่อข้าพเจ้าเดินทางไปถึงบริเวณที่ดินแปลงที่ขอรังวัดพบผู้ขอรังวัดและครอบครัวรออยู่ที่ใต้ถุนบ้าน ได้ทักทายกันตามสมควรแล้ว ป่า เจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดก็เล่าเรื่องกล่าวหาช่างรังวัดคนก่อนที่ได้ร้องเรียนไว้ว่าไม่ยอมรังวัดให้ พร้อมกับขู่อีกว่าหากวันนี้ไม่รังวัดให้ก็มีเรื่องแน่ ข้าพเจ้าก็กล่าวตอบว่า ครบวันนี้ยินดีรับฟังและพร้อมที่จะให้ความสะดวกและความเป็นธรรมกับทุกฝ่ายและให้บริการตามที่ต้องการทุกประการ พร้อมกับบอกให้ป่าผู้ขอรังวัดไปนำชี้เขตที่ดินเพื่อปักหลักเขตและทำการรังวัดโดยเริ่มจากทางทิศตะวันออกเฉียงเหนือก่อน ข้าพเจ้าก็ไปแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงซึ่งก็รออยู่ใกล้ๆ กับมุมเขตที่ดินแล้ว และพบเจ้าหน้าที่สำนักงานขนส่งทางน้ำมาคอยระวังชี้แนวเขตด้วย เนื่องจากที่ดินแปลงที่ขอรังวัดมีแนวเขตด้านทิศเหนือติดกับเขตแม่น้ำ ไม่พบเจ้าของที่ดินข้างเคียงอย่างเดียว ปรากฏว่ามีเจ้าหน้าที่ตำรวจอยู่ด้วย 2 ท่าน จึงทักทายและถามไปว่า จ้าครับท่านเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านไหนครับ จ้าตำรวจบอกว่าผมไม่มีที่ดินแถวนี้หรอกครับ ผมมาดูแลความสงบเรียบร้อยตามที่เจ้าของที่ดินข้างเคียงไปแจ้งให้มา ดูแลเกรงจะเกิดเหตุร้ายขึ้น เพราะทราบว่ามีกรณีข่มขู่กันไว้

เมื่อถึงมุมเขตที่ดินข้าพเจ้าก็ให้ ป่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงชี้มุมเขตที่ดินแต่ตกลงกันไม่ได้ กลับโต้เถียงกันอย่างรุนแรง ปรากฏว่าที่มุมเขตด้านนี้ค้นพบหลักเขตเก่าปักอยู่สอบถามข้างเคียงบอกถูกต้อง แต่ผู้ขอรังวัดบอกไม่ถูกต้องมีการเคลื่อนย้ายเข้ามาประมาณ 50 เซนติเมตร ข้าพเจ้าพร้อมด้วยคนงานรังวัดจึงได้ใช้หลักฐานแผนที่รายการรังวัดเดิมซึ่งได้มีการรังวัดไว้นานแล้วเท่าที่จะตรวจสอบได้ รังวัดตรวจสอบแล้วระยะก็ใกล้เคียงกับหลักเขตที่ปักไว้ ก็แจ้งให้ผู้ขอรังวัดและข้างเคียงทราบ พร้อมพูดจาไกล่เกลี่ย แต่ผู้ขอรังวัดไม่ยอมจะนำชี้เข้าไปในเขตที่ดินของข้างเคียงอีก 50 เซนติเมตร พร้อมทั้งให้ถอนหลักเขตเก่าออกและนำไปปัก

ตามที่ต้องการ ข้าพเจ้าจึงถามข้างเคียงว่าจะตกลงยินยอมหรือไม่ ข้างเคียงบอกว่าไม่ยินยอมขอใช้หลักเขตเดิม ถ้าปักหลักเขตเข้ามาจะคัดค้านแนวเขต เมื่อตกลงกันไม่ได้ จึงแจ้งให้ผู้ขอรังวัดทราบว่าถ้าจะนำชี้ปักเขตที่ดินตามต้องการก็ได้ แต่ข้างเคียงมีสิทธิ์คัดค้านแนวเขต จะทำการรังวัดทำแผนที่แสดงแนวเขตคัดค้านให้ โดยจะบันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดแสดงเจตนานำชี้ปักหลักเขตและให้รังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้าน และบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงว่าคัดค้านแนวเขตที่ดินและให้ทำการรังวัดทำแผนที่แสดงแนวเขตคัดค้าน เมื่อดำเนินการเรื่องรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้วเจ้าพนักงานที่ดินจะแจ้งให้คู่กรณีไปสอบสวนไกล่เกลี่ยกัน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอีกครั้ง โดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลงแต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายหากตกลงกันไม่ได้จะแจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะขอเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป จึงให้ผู้ขอรังวัดปักหลักเขตตามต้องการ ผู้คัดค้านรับทราบและใช้หลักเขตเก่าที่ค้นพบ และค้านแนวเขตที่ดิน เป็นอันว่าเสร็จไปแล้วหนึ่งมุมเขต

เมื่อมุมเขตด้านทิศตะวันออกด้านเหนือปักหลักเขตแสดงเขตค้านไว้แล้ว ข้าพเจ้าก็ให้ผู้ขอรังวัดและข้างเคียงไปตกลงชี้แนวเขตที่ดินไปทางทิศใต้สภาพที่ดินมี ต้นไม้ยืนต้น และแนวรั้วไม่เป็นแนวเขต ถึงกลางแปลงที่ดินโดยมุมเขตที่ดินติดข้างเคียงโฉนดที่ดิน 2 แปลง แต่ก็เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงรายเดียวกัน พบหลักเขตเก่าเหมือนเหมือนด้านทิศเหนือแต่ผู้ขอรังวัดก็ไม่ตกลงเหมือนเดิม มุมเขตด้านนี้ปักหลักเข้าไปประมาณ 80 เซนติเมตร ข้างเคียงคัดค้าน พยายามพูดจาไกล่เกลี่ยแล้วก็ไม่ตกลง จึงให้คู่กรณีนำชี้และทำการรังวัดแสดงแนวเขตคัดค้าน

เมื่อปักหลักเขตคัดค้านบริเวณมุมเขตกลางแปลงเสร็จแล้ว ก็ให้ผู้ขอรังวัดและข้างเคียงไปนำชี้เขตด้านทิศตะวันออกเฉียงใต้ โดยสภาพที่ดินมีแนวรั้วไม่เป็นแนวเขต มุมเขตด้านนี้มีเสารั้วเป็นมุมเขตปรากฏอยู่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงชี้เขตที่เสารั้ว ผู้ขอรังวัดบอกไม่ถูกต้องรั้วทำไม่ถึงมุมเขตของตนเอง บอกว่าจะเลยเข้าไปในที่ดินของข้างเคียงอีกประมาณ 8 เมตร โดยอ้างว่าเป็นมุมเขตที่ดินเดิม ตั้งแต่ ตา กับยาย และบิดามารดาได้ครอบครองและปกครองมาก่อน ข้างเคียงเป็นเจ้าของที่ดินใหม่ไม่ทราบแนวเขต ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งว่าที่ดินของข้างเคียงมีหลักฐานโฉนดที่ดินถูกต้องแล้ว รับทราบแต่ไม่ยอมรับ ข้าพเจ้าจึงได้ทำการรังวัดตรวจสอบตามหลักฐานแผนที่เดิม ระยะที่ปรากฏตามหลักฐานการรังวัด เมื่อรังวัดวัดตรวจ มุมเขตที่ดินตามโฉนดที่ดินของผู้ขออยู่ตรงจุดเสารั้ว ซึ่งผู้ขอรังวัดยืนยันและบอกว่าไม่มีหลักเขตที่ดิน ข้าพเจ้าจึงขอให้ชุดค้นหาหลักเขตตรงจุดเสารั้ว ชุดไปได้ลึกประมาณ 50 เซนติเมตร นำเสารั้วออกได้ ยังไม่พบหลักเขต จึงให้ชุดต่อไปอีกบอกว่าอีกประมาณ 30 ซม. เหตุที่ให้ชุดเพิ่มเนื่องจากได้ตรวจสอบบริเวณใกล้เคียงและจากการสอบถามคนคนแถวนั้น ทราบว่าเดิมเป็นที่นาและได้มีการถมดินขึ้นมา เมื่อ

ชุดต่อไปอีกประมาณ 30 เซนติเมตร ก็พบหลักเขตที่ดินปักอยู่อย่างมั่นคงแต่หมายเลขหลักเขตชำรุด ถามผู้ขอรังวัดว่าใช้หลักเขตที่ดินของผู้ขอ รังวัดหรือไม่ บอกใช้ แต่ไม่ถูกต้อง ที่ถูกต้องต้องเข้าไปในที่ดินของข้างเคียงอีกประมาณ 8 เมตร ขอนำชี้ปักหลักเขตตามต้องการ ถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงบอกเอาตามหลักเขตที่ค้นพบถ้าชี้ปักหลักเขตเข้ามาไม่ยินยอม ขอคัดค้าน เป็นอันว่าด้านนี้มีการคัดค้านตลอดแนว ระหว่างดำเนินการรังวัดก็มีการโต้เถียงกันด้วยความรุนแรงตลอดเวลา แต่ไม่มีเหตุร้ายแรงถึงกับการทำร้ายกันเกิดขึ้น เพราะข้าพเจ้าพยายามพูดจาให้เข้าใจและไกล่เกลี่ยอยู่ตลอดเวลาและให้คู่กรณีอยู่ห่างกันพอประมาณ เมื่อชี้เขตที่ดินและลงนามในบันทึกถ้อยคำต่าง ๆ แล้ว ทราบว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ไปแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนกล่าวหาว่าผู้ขอรังวัดกระทำการบุกรุกด้วย และจะไปฟ้องศาลด้วย

ส่วนข้างเคียงด้านอื่นไปนำชี้แนวเขตพบหลักเขตเก่าตกลงกันได้ ไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน ข้าพเจ้าจึงได้ทำการรังวัดสอบเขตตามหลักวิชาการ พร้อมทั้งทำการรังวัดแสดงแนวเขตด้านจนเสร็จเรียบร้อยแล้ว ถามผู้ขอรังวัดว่าการมารังวัดครั้งนี้เป็นไปตามความประสงค์แล้วหรือยัง ยังขัดข้องไหมอะไรเกี่ยวกับข้างรังวัดหรือการรังวัด หรือไม่ อย่างไร เจ้าของที่ดินบอกขอบคุณมากที่ให้ความเป็นธรรม ให้คำแนะนำขั้นตอนต่าง ๆ ข้าพเจ้าได้ชี้แจงให้ทราบว่าการรังวัดครั้งนี้เป็นการปฏิบัติตามหน้าที่เรื่องรังวัดยังไม่สิ้นสุดหรือยุติลงเท่านี้ เพียงแต่เป็นการทำการรังวัดแสดงรายละเอียดต่าง ๆ ตามความประสงค์ของคู่กรณีเพื่อประกอบการพิจารณา ตามกฎหมาย และระเบียบ คำสั่ง เมื่อจัดทำรูปแบบที่และรายละเอียดต่างๆ เสร็จเรียบร้อยแล้ว สำนักงานที่ดินจะแจ้งให้คู่กรณีไปทำการสอบสวนไกล่เกลี่ย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอีกครั้ง ผู้ขอรังวัด และเจ้าของที่ดินข้างเคียง รับทราบ ข้าพเจ้า กล่าวคำขอบคุณทุกท่านที่อยู่บริเวณ นั้น พร้อมกับกล่าวคำอำลา ว่า สวัสดี ทุก ๆ ท่าน ครับ

ขุมความรู้ :

1. ปฏิบัติงานตามระเบียบขั้นตอนด้วยความละเอียดรอบคอบ
2. ให้ความสำคัญกับผู้รับบริการทุกคนอย่างเสมอภาค

แก่นความรู้ :

ละเอียดรอบคอบ ใส่ใจให้ความสำคัญกับทุกคน

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527

และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

เรื่อง ✎ ช่างรังวัดถูกกล่าวหาบุกรุกที่ดิน

ชื่อผู้เล่า ; นายวิรัตน์ สุวรรณแก้ว

ตำแหน่ง ; นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น

ช่างรังวัดส่วนใหญ่ไม่พยายามที่เรียนรู้และทำความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานของตน และไม่ใส่ใจที่จะเรียนรู้ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทำให้ในบางครั้งการปฏิบัติงานรังวัดเกิดการผิดพลาด และบางครั้งปฏิบัติหน้าที่ไปโดยความไม่รู้ หรือเข้าใจผิด ทำให้ต้องตกเป็นจำเลยหรือเป็นผู้ต้องหาโดยไม่เจตนา ดังเช่นเรื่องที่ข้าพเจ้าจะเล่าต่อไปนี้

เมื่อประมาณต้นปี พ.ศ.2552 ขณะข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี วันหนึ่งมีเจ้าของที่ดินมาพบพร้อมกับตำรวจ 2 นาย คนหนึ่งเป็นรองผู้กำกับสถานีตำรวจจังหวัดอุดรธานี แต่งตัวนอกเครื่องแบบอีกคนหนึ่งเป็นสารวัตรตำรวจสอบสวนเวอร์ประจำวัน และทนาย 1 คน บอกว่ามีเจ้าหน้าที่ช่างรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานีพร้อมคนงานรังวัด 2 คน ได้บุกรุกเข้าไปในที่ดินของตนเมื่อวันก่อน จึงมาขอเชิญตัวไปโรงพัก ข้าพเจ้าจึงสอบถามเรื่องราวกับผู้มาทั้งหมดว่าเรื่องเป็นอย่างไร เจ้าของที่ดินแจ้งว่าเมื่อวันก่อนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงได้นำเจ้าหน้าที่ช่างรังวัดไปทำการรังวัดขอบเขต ตนได้มอบให้น้องชายไประวังชี้แนวเขตแทน ปรากฏว่ามีที่ดินบางส่วนตกลงเขตกันไม่ได้ น้องชายของตนจึงขอให้ตำรวจวัดไว้ก่อน เพราะที่ดินบริเวณนั้นน่าจะเป็นที่ดินของตน และห้ามไม่ให้ผู้ใดเข้าไปทำการรังวัดหรือปักหลักเขตที่ดินแต่อย่างใด เสร็จแล้วน้องชายของตนก็กลับโดยช่างรังวัดมิได้บันทึกหรือให้ลงลายมือชื่อในเอกสารเพราะช่างรังวัดอ้างว่าน้องชายไม่มีใบมอบอำนาจจากตน ทั้งๆที่บอกว่าจะนำมาให้ในภายหลัง เมื่อน้องชายตนกลับแล้ว ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้นำช่างรังวัดทำการรังวัดและปักหลักเขตที่ดินในที่ดินบริเวณดังกล่าวกลับหลังน้องชาย ตนจึงได้หารือกับทนายและเข้าแจ้งความกับตำรวจ กล่าวหาว่าช่างรังวัดพร้อมกับคนงานรังวัดบุกรุกที่ดินของตน และละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 157 และได้นำตำรวจมาสำนักงานที่ดินเพื่อเชิญเจ้าหน้าที่ช่างรังวัดดังกล่าวไปโรงพักข้าพเจ้าแจ้งว่าช่างรังวัดดังกล่าวไม่อยู่ออกไปปฏิบัติงานรังวัดอยู่ในพื้นที่ ขอเวลาครึ่งวันเพื่อติดต่อกับช่างรังวัดและสอบถามข้อเท็จจริงรายละเอียดทั้งหมด เจ้าของที่ดินกับทนายและตำรวจจึงกลับไปและจะมาใหม่ตอนบ่าย 2 ข้าพเจ้าจึงรีบเรียกตัวช่างรังวัดผู้นั้นกลับมา และได้สอบถามรายละเอียดปรากฏว่าข้อเท็จจริงดังนี้

นาย ก (นามสมมุติ) ได้ยื่นขอรังวัดขอบเขตโฉนดที่ดิน ซึ่งมีแนวเขตด้านทิศใต้จดที่ดินของนาย ข(นามสมมุติ) ผู้ซึ่งแจ้งความกล่าวหาช่างรังวัดข้างต้น โฉนดที่ดินแปลงนี้มี ร.ว.ม.

ประมาณ พ.ศ.2542 สำนักงานที่ดินได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงไประวังชี้แนวที่ดินถูกต้องตามระเบียบ

ในวันรังวัดผู้ขอสอบเขตได้นำช่างรังวัดไปทำการรังวัดในที่ดินโดยบอกว่าตนเป็นประธานสมาคมผู้สื่อข่าวจังหวัดหนึ่ง และเป็นที่ปรึกษาสำนักงานที่ดินจังหวัดนั้นด้วย พร้อมทั้งแสดงนามบัตรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่มีข้อความขอให้ดูแลอำนวยความสะดวกให้ด้วย ช่างรังวัดได้ทำการรังวัดโดยปูเขตตาม ร.ว.ม. ที่ตรวจสอบได้ โดยเมื่อปูเขตไปถึงด้านทิศใต้ ปรากฏว่ามีน้องชายของนาย ข ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศใต้ มาชี้แนวเขต โดยบอกว่าเป็นตัวแทนของนาย ข (ซึ่งมาทราบในภายหลังว่า นาย ข เป็นคนปกติคนหนึ่งในจังหวัดอุดรธานีและเป็นญาติกับรองผู้กำกับฯ ที่มาด้วยกัน) ขอคัดค้านการรังวัดให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน และห้ามไม่ให้ผู้ใดทำการใดๆ ในบริเวณพิพาท ช่างรังวัดมิได้ทำการบันทึกหรือให้ลงลายมือชื่อในเอกสารแต่อย่างใด เพราะเห็นว่าไม่มีใบมอบอำนาจ ทั้งๆ ที่ผู้ที่มาได้ให้บุตรประชาชนว่าเป็นน้องชายนาย ข และจะนำใบมอบอำนาจมาให้ในภายหลัง

เมื่อน้องชายนาย ข กลับไปแล้ว ปรากฏว่านาย ก ได้ขอให้ช่างรังวัดทำการรังวัดปูเขตโฉนดที่ดินเข้าไปในบริเวณพิพาท ช่างรังวัดเกิดความเกรงใจเนื่องจากเห็นว่าเป็นที่ปรึกษาสำนักงานที่ดินและมีนามบัตรจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด จึงได้ทำการรังวัดปูเขตตาม ร.ว.ม. เข้าไปในที่ดินบริเวณพิพาทดังกล่าว และได้ทำการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเก่าที่สูญหายไปจำนวน 1 หลัก เสร็จแล้วก็เดินทางกลับ โดยไม่ทราบว่ามีคนแอบถ่ายรูปไว้ เมื่อนาย ข ทราบว่ามีการรังวัดเข้าไปในที่ดินบริเวณพิพาทและมีการปักหลักเขตที่ดินลับหลังตนและน้องชาย จึงได้พบหารือกับทนายและแจ้งความกับตำรวจเพื่อดำเนินคดีกับนาย ก. และช่างรังวัดพร้อมทั้งคนงานดังกล่าว

เมื่อข้าพเจ้าได้ทราบข้อเท็จจริงรายละเอียดแล้ว พอดตอนบ่ายนาย ข. และทนายพร้อมทั้งตำรวจทั้ง 2 นาย ได้มาพบตามนัด และเมื่อเจอกับช่างรังวัดก็พยายามแจ้งข้อหาโดยเฉพาะทนายใช้วาทะข่มขู่ตลอดเวลา ข้าพเจ้าได้นิ่งฟังสักพัก เริ่มมีอาการไม่พอใจบ้าง แต่พยายามตั้งสติให้ได้ เพราะเป็นผู้บังคับบัญชาของผู้ถูกกล่าวหา จึงบอกกับทนายและตำรวจว่าน่าจะเป็นการเข้าใจผิดของเจ้าของที่ดินทั้ง 2 ฝ่าย ช่างรังวัดพยายามปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้ถูกต้อง แต่อาจผิดพลาดบางประการ อาจทำให้เจ้าของที่ดิน(นาย ข) และน้องชายเกิดความไม่พอใจ แต่การปฏิบัติงานของช่างรังวัดยังไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายหรือทำให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเสียหายหรือเสียเปรียบแต่อย่างใด ขอรับรองว่าช่างรังวัดมิได้ละเว้นหรือปฏิบัติหน้าที่เพื่อเข้าข้างฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด เหตุการณ์ดังกล่าวแก้ไขได้โดยข้าพเจ้าเสนอแนวทางแก้ไขดังนี้

1. ให้ช่างรังวัดไปถอนหลักเขตที่ดินที่ปักใหม่ออกจากที่ดินบริเวณพิพาท
2. นัดเจ้าของที่ดินทั้ง 2 ฝ่ายไปที่แนวเขตที่ดินอีกครั้ง โดยให้ปักหลักไม้ไว้

3.ให้ช่างรังวัดทำการรังวัดทำแผนที่พิพาท บันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้คัดค้าน แล้วรายงานส่งเรื่องงานรังวัดตามระเบียบ

4.เสนอเจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนเปรียบเทียบตาม ม.69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากตกลงกันไม่ได้ก็ให้ไปฟ้องร้องต่อศาลต่อไป

เจ้าของที่ดิน(นาย ข)กับทนายและตำรวจรับทราบ และตกลงให้เป็นไปตามแนวทางแก้ไขที่เสนอดังกล่าว ข้าพเจ้าบอกนาย ข.ว่าหากลูกน้องทำอะไรที่ไม่พอใจต้องขอภัยด้วย นาย ข. ก็ให้อภัยและใจเย็นลง ซึ่งนาย ข.เองกับทนายก็ขอภัยที่พูดจาไม่เหมาะสม พร้อมทั้งขอบคุณข้าพเจ้าที่ไม่ใช้อารมณ์และหาแนวทางแก้ไขให้ ตำรวจลงบันทึกประจำวันเสร็จแล้วพากันกลับไปด้วยความพอใจทุกฝ่าย โดยข้าพเจ้าสามารถปกป้องไม่ให้ลูกน้องต้องเป็นผู้ต้องหาหรือเป็นจำเลยได้สำเร็จ

ขุมความรู้ ;

1. รับฟังและช่วยแก้ไขปัญหาคือความเดือดร้อนของผู้ได้บังคับบัญชา
2. ใช้ความอดทน อดกลั้นต่อถ้อยคำข่มขู่
3. หาแนวทางแก้ไขปัญหาให้เป็นที่ยอมรับของทุกฝ่าย

แก่นความรู้ ;

รับฟังปัญหา นำพาช่วยแก้ไข ใช้ความอดทน

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง ;

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 66,67 และ 69 ทวิ

เรื่อง: มาตรฐานของแผนที่โฉนดที่ดิน

ชื่อผู้เล่า : นายวิศาล บุญสนอง

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ

จากการรับราชการ 30 ปีเศษ ในสายงานช่างรังวัดได้เห็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยีทำแผนที่ ทั้งด้านเทคนิคและเครื่องมือรังวัด แต่เกิดปรากฏการณ์ในทางกลับกัน ความศรัทธาเชื่อถือในแผนที่โฉนดที่ดินกลับลดน้อยถอยลง ในอดีตเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดินจะมีความเชื่อมั่นว่า หากมีหลักฐานที่ดินเป็นโฉนดที่ดินแล้ว เป็นการยากที่ผู้ที่มีหลักฐานอื่นจะต่อสู้หรือโต้แย้งได้ ปัจจุบันกลับได้ยินคำพูดที่ฟังแล้วตอบกลับว่าเกิดอะไรขึ้น ผมเชื่อว่าหลายท่านคงเคยได้ยินคำพูดของเจ้าของที่ดินที่ขอคืนโฉนดที่ดินแล้วขอให้หลักฐานเดิมหรือโฉนดที่ดินที่กรมที่ดินเป็นผู้ขอออกให้เมื่อผิดแล้วทำไมไม่แก้ไขให้ กรณีรูปแผนที่ เนื้อที่มากกว่าเดิม ส่วนใหญ่เป็นโฉนดที่ดิน ตามมาตรา 58 ตรี เพราะ น.ส.3 ก. ผิด หรือเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเขาทำงานใช้กฎหมายและระเบียบคนละฉบับหรือ แล้วอย่างนี้จะให้ประชาชนเชื่อถือ หาที่ฟังได้อย่างไร (กรณีมีข้อพิพาท แต่เจ้าหน้าที่ไม่สามารถใช้หลักฐานแผนที่เดิมหรือหาหลักฐานแผนที่เดิมมาตรวจสอบชี้แจงได้) และอีกปัญหาคือการกล่าวโทษกันเองของเจ้าหน้าที่

เมื่อ ปี พ.ศ. 2547 ผมได้รับคำสั่งให้ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ได้พบกับปัญหาเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นอีก จึงได้ศึกษาถึงสาเหตุโดยการรวบรวมข้อมูลจากการตรวจงานและตรวจการจัดเก็บหลักฐานแผนที่ (ต้นร่าง รายการคำนวณ) การจัดเก็บรายการรังวัดเส้นโครงการหมวดหลักฐานแผนที่ รายการรังวัดต่าง ๆ ที่ศูนย์เดินสำรวจฯ ส่งให้ใช้ในราชการและได้สอบถามจากช่างรังวัดถึงแนวทางและวิธีการรังวัด ซึ่งพอสรุปได้ดังนี้

1. พื้นที่บริเวณที่กรมที่ดินสร้างระวางจากโครงการเดินสำรวจโดยวิธีแผนที่ชั้นสองภาคพื้นดินหรือภาพถ่ายฯ เมื่อทำการรังวัด(ทุกประเภท) ไม่มีการค้นหาหมวดหลักฐานแผนที่ ที่สำนักเทคโนโลยี (กองรังวัดเดิม) สร้างได้ เพราะยุ่งยาก เสียเวลา เหนื่อย เสียค่าใช้จ่ายมาก
2. ไม่เคยนำรายการรังวัดที่ศูนย์เดินสำรวจฯ ส่งให้ใช้ไปตรวจสอบ เพราะเคยใช้แล้วไม่ถูกต้อง ไม่มีรายการรังวัดเดิม ค้นหาแล้วไม่พบ ไม่เคยค้นหา เพราะคิดว่าไม่มีรายการรังวัด
3. ไม่เคยมีการตรวจสอบจาก สารบัญเส้นโครงการหมวดหลักฐานแผนที่ว่าที่ดินบริเวณดังกล่าวมีเส้นโครงการหมวดหลักฐานแผนที่ ซึ่งสำนักเทคโนโลยีและทำแผนที่สร้างไว้หรือไม่ เพราะยุ่งยาก เสียเวลา

4. การจัดเก็บรายการรังวัดเส้นโครงงานหมวดหลักฐานแผนที่ ไม่เป็นระเบียบ ยากต่อการค้นหา ขำรุดเสียหาย ขาดการซ่อมแซม บำรุงรักษา เพราะไม่ให้ความสำคัญกับหลักฐานดังกล่าว ทำวงรอบบรรจบตัวเอง (ศูนย์ลอย) ง่ายกว่า จะให้ความสำคัญก็เฉพาะบริเวณที่กำหนดให้รังวัดโดยวิธี แผนที่ชั้นหนึ่งเท่านั้น

5. จากการตรวจงานโดยการนำรายการรังวัดเส้นโครงงานหมวดหลักฐานแผนที่ของศูนย์เดินสำรวจ และของสำนักเทคโนโลยีตรวจตำแหน่งในระวางแผนที่แล้วมีการวางแผนทับซ้อนกัน

6. จากการสอบถามเจ้าของที่ดินมีการปักหลักเขตไว้เนื่องจากสภาพแนวเขตคดโค้ง แต่ไม่ปรากฏในโฉนดที่ดิน เมื่อมีการรังวัดใหม่เกิดข้อพิพาทได้แย้ง

7. ปัญหาจากการพัฒนาท้องถิ่น มีการขยายถนน ทำถนนคอนกรีต การเคลื่อนย้ายเสาไฟฟ้า หรือหลักเขตทาง การตัดโค่นต้นไม้ ทำให้ยากต่อการค้นหาหมวดหลักฐานแผนที่

ซึ่งจากปัญหาดังกล่าวข้างต้น ทุกข้อเป็นปัญหาที่เกิดจากตัวช่างรังวัดเสียเป็นส่วนใหญ่ จึงได้นำข้อสรุปสาเหตุของปัญหาเข้าที่ประชุมฝ่ายรังวัด ทำความเข้าใจชี้แจงข้อกฎหมาย (กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 , 49) วิธีการรังวัดแผนที่ชั้นหนึ่ง ชั้นสอง ระเบียบการรังวัดลงที่หมายในระวาง ก็ได้รับการโต้แย้ง ถึงวิธีการรังวัดแผนที่ชั้นสอง ว่าสามารถทำการรังวัดวงรอบบรรจบตัวเอง (ศูนย์ลอย) ได้ จึงได้ชี้แจงให้ทราบว่า กรมที่ดินได้สร้างเส้นโครงงานหมวดหลักฐานแผนที่ไว้เกือบทั่วพื้นที่แล้ว ขอให้ตรวจสอบสารบัญเส้นโครงงานหมวดหลักฐานแผนที่ จัดเก็บรายการการรังวัดเส้นโครงงานหมวดหลักฐานแผนที่และรายการคำนวณให้เป็นระบบ ซ่อมแซมในส่วนที่ชำรุดให้พร้อมที่จะใช้งาน ตรวจสอบรายการรังวัด ซึ่งศูนย์เดินสำรวจฯ ส่งให้ใช้ในราชการ จัดเก็บให้เป็นระบบ ให้นำไปใช้ตรวจสอบค้นหา หากสูญหายหรือไม่มีให้รายงานใน ร.ว.3 ก ด้วย แต่ก็ยังมีการค้นหาตรวจสอบน้อยมาก เนื่องจากทุกคนติดอยู่กับความสะดวก รวดเร็ว ง่ายรวดเร็วต่อการทำงาน ยอมรายงานใน ร.ว.3 ก.ทั้งที่รู้เป็นการรายงานเท็จต่อผู้บังคับบัญชา

ปีงบประมาณ พ.ศ.2549 กรมที่ดินได้มีคำสั่งให้ช่างรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดเป็นเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินด้วย ผมจึงใช้เวลาในวันหยุดราชการวันเสาร์-อาทิตย์ ออกไปทำการรังวัดโยงยึดหลักเขตให้กับช่างรังวัด และได้ทำการค้นหาหมวดหลักฐานแผนที่ซึ่งส่วนใหญ่ตรวจค้นพบ กรณีสูญหายทำการซ่อมไว้ใช้งานตามหลักวิชา กรณีรายการโยงยึดมีการเปลี่ยนแปลง เมื่อตรวจพบก็แก้ไขรายการโยงยึดให้เป็นปัจจุบัน นับจากนั้นต่อมาทำให้ช่างรังวัดทุกคนปรับเปลี่ยนพฤติกรรมในการทำงาน กลับมาให้ความสำคัญกับความถูกต้องมีมาตรฐานของแผนที่ ให้ความสำคัญ กับหลักฐานแผนที่ทำให้ปัญหาข้อพิพาทลดลง ความเชื่อถือศรัทธาต่อการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่จากประชาชนเพิ่มขึ้น หลักฐานแผนที่มีความเป็นสากล หน่วยงานอื่นสามารถนำไปใช้อ้างอิงได้ (ศูนย์ลอยไม่มีหน่วยงานไหนนำไปใช้อ้างอิงได้ บางครั้งแม้แต่ตัวผู้

รังวัดก็ยังไม่สามารถนำไปอ้างอิงได้) ช่างรังวัดทุกคนสนุกกับการทำงาน เพราะไม่ว่าจะนำรายการรังวัดของช่างรังวัดคนไหนไปรังวัด สามารถตรวจสอบได้ ทำงานได้เร็วขึ้นประหยัดค่าใช้จ่ายทั้งช่างรังวัดเองและเจ้าของที่ดิน โดยเฉพาะเจ้าของที่ดิน เมื่อหลักฐานแผนที่มาตรฐานตรวจสอบได้ ช่างรังวัดก็ไม่จำเป็นต้องเรียกค่าใช้จ่ายเพิ่ม

จากกรณีดังกล่าวก็จะเห็นว่าระเบียบกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ถึงแม้จะมีมากมายแค่ไหนก็ตาม หากผู้ปฏิบัติ (ช่างรังวัด) ขาดจิตสำนึก ขาดความรับผิดชอบ ไม่ให้ความสำคัญกับหลักฐานแผนที่แล้วก็ยากที่จะทำให้องค์กรก้าวไปข้างหน้าได้ และถ้ามาตรฐานแผนที่ของกรมที่ดินยังขาดความถูกต้องและเป็นสากลแล้ว ความเป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ศูนย์บริการที่เป็นเลิศจะเป็นจริงได้เมื่อใด

ขุมความรู้ :

1. ยึดในกฎ ระเบียบ คำสั่ง อย่างเคร่งครัด เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้อง
2. มีจิตสำนึกในการปฏิบัติงาน และมีความรับผิดชอบในงานที่ปฏิบัติ
3. สามารถวิเคราะห์ผู้ได้บังคับบัญชาได้ถึงความรู้ และทักษะที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน และหาวิธีการพัฒนาที่เหมาะสมกับผู้ได้บังคับบัญชา
4. มอบหมายงานได้เหมาะสมกับขีดความสามารถของผู้ได้บังคับบัญชา

แก่นความรู้ :

“ยึดถือกฎ ระเบียบ มีจิตสำนึก รับผิดชอบ มองประโยชน์ของประชาชนและองค์กร “

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

1. กฎกระทรวงฉบับที่ 6 พ.ศ. 2497
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 49 พ.ศ. 2544
3. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการสร้างและใช้ระวางแผนที่ที่สร้างขึ้นใหม่ เพื่อใช้แทนระวางแผนที่เดิม พ.ศ. 2517
4. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดและลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ.2527 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
5. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียน การเก็บ และการใช้ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม พ.ศ. 2530 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
6. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินและสอบเขตที่ดิน พ.ศ. 2534 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
7. จรรยาบรรณข้าราชการ พ.ศ.2537

เรื่อง “หนึ่งในความสำเร็จ”

ชื่อผู้เล่า : นายสมภพ พิศมัย

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาสอง

ในขณะที่ข้าพเจ้าปฏิบัติหน้าที่ ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาสอง มีเรื่องที่ทำให้ข้าพเจ้าเกิดความภาคภูมิใจ เมื่อประมาณกลางปี พ.ศ.2551 มีราษฎรรายหนึ่ง มีลักษณะท่าทางไม่ค่อยกล้าที่จะพูดหรือถามเพื่อให้ได้รับความเข้าใจจากเจ้าหน้าที่ฯ ซึ่งได้มาติดต่อที่ฝ่ายรังวัด ข้าพเจ้าเห็นอย่างนั้นจึงได้สอบถามราษฎรรายนี้ว่า “มาทำอะไรครับ” และได้เชิญเขามานั่งที่หน้าโต๊ะทำงาน เขาก็ตอบผมว่า มาขอรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงที่ดินเองได้ ครอบครองทำประโยชน์เป็นที่ปลูกบ้านยังไม่มีโฉนดที่ดิน และได้มาติดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลายครั้งแล้ว ก็ได้รับคำตอบว่าไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดเฉพาะรายได้ ให้รอโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินอย่างเดียว จึงจะสามารถออกโฉนดที่ดินแปลงนี้ได้ ข้าพเจ้าจึงได้ถามต่อไปว่า ที่ดินแปลงนี้มีหลักฐาน ส.ค.1 หรือหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเช่น น.ส.3,น.ส.3.ก หรือไม่ เขาตอบว่าไม่ทราบ รู้เพียงแต่ว่าที่ดินแปลงข้างเคียงทุกด้านมีโฉนดที่ดินหมดแล้ว เหลือเพียงที่ดินของเขาแปลงเดียวที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน

ข้าพเจ้าจึงเริ่มต้นสอบถามว่า ที่ดินตั้งอยู่ที่บ้านอะไร หมู่ที่เท่าใดและตำบลอะไร เดิมเป็นที่ดินของใคร และได้ครอบครองมากี่ปีแล้วจนถึงปัจจุบันนี้ และเมื่อข้าพเจ้าทราบแล้วว่าที่ดินของเขาแปลงนี้เดิมเป็นของปู่ ซึ่งได้ตกทอดและครอบครองต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน ข้าพเจ้าจึงได้นำทะเบียนแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ของหมู่และตำบลที่ราษฎรรายนี้แจ้ง โดยให้ตรวจค้นในชื่อของปู่และบิดา ปรากฏว่า ค้นพบในชื่อของปู่ เป็นผู้แจ้งการครอบครองไว้ เป็นที่อยู่อาศัย เมื่อข้าพเจ้าทราบดังนั้น จึงได้สอบถามเส้นทางที่จะไปยังบริเวณที่ดินแปลงนี้ โดยเริ่มต้นจากสำนักงานที่ดินฯ ว่าเป็นทิศทาง หรือเส้นทางใด และที่ดินแปลงข้างเคียงมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ชื่ออะไรบ้าง จึงได้ตรวจค้นในฐานข้อมูลที่ดิน ก็ได้ทราบถึงตำแหน่งที่ดินดังกล่าว ว่าอยู่ระหว่างแผนที่หมายเลขอะไร จึงได้ทำการค้นสารบบที่ดินแปลงข้างเคียง มาประกอบการสอบถาม

ในเบื้องต้นเชื่อได้ว่า ที่ดินแปลงที่ตรวจค้นในทะเบียนแจ้งการครอบครอง เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ราษฎรรายนี้ต้องการรังวัดออกโฉนด ข้าพเจ้าจึงให้ราษฎรรายนี้ยื่นคำขอคัด ส.ค.1 และชี้ตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่ ข้อสังเกตในการชี้ตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่ปรากฏว่ารูปแผนที่แปลงข้างเคียงรวมทั้งรูปแผนที่โฉนดแปลงข้างเคียงระบุที่ดินแปลงของราษฎรรายนี้ว่า “ น.ส.3ก.” และบิดาของราษฎรรายนี้เป็นผู้รับรองเขตที่ดินจึงทำให้ข้าพเจ้าต้องใช้ความพยายามในการตรวจค้นหลักฐานการออก น.ส.3ก. เช่น น.ส.8 ,ระวางรูปถ่ายฯ , น.ส.3ก. ของ

ตำบลที่ตั้งที่ดินแปลงนี้ว่า มีหลักฐาน น.ส.3ก.หรือไม่ แล้วจึงให้ยื่นคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดินตามระเบียบฯ

โดยที่ดินแปลงนี้ข้าพเจ้าได้ออกไปทำการรังวัดด้วยตนเอง และในวันทำการรังวัดได้พบปัญหา คือ เจ้าของที่ดินข้างเคียงรอบแปลงไม่มาร่วมรังวัดชี้แนวเขตตามวัน เวลาที่กำหนด(เวลาประมาณ 10.00 น.) เนื่องจากในหมู่บ้านมีงานเผาศพ (ประเพณีงานเผาศพในท้องถิ่นที่นี่เขาจะต้องไปร่วมงานกันทุกหลังคาเรือน) จึงทำให้ไม่สามารถดำเนินการสอบสวนและตรวจพิสูจน์ต่อไปได้ ว่าที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดถูกต้องตรงตามหลักฐาน ส.ค.1 หรือไม่ ข้าพเจ้าจึงแก้ไขโดยให้ผู้ขนำชี้ทำการรังวัดและปักหลักเขตด้วยตนเองไปก่อน พร้อมทั้งให้เจ้าของที่ดิน(ผู้ขอรังวัดฯ) ไปแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงรอบแปลง ณ บริเวณงานศพดังกล่าวว่า หลังเสร็จพิธีเผาศพแล้วให้มาพบเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด ณ บริเวณที่ดินที่ทำการรังวัด เวลาประมาณ 17.30 น. เพื่อมารังวัดชี้แนวเขตและสอบสวนลงนามรับรองเขต

เมื่อถึงเวลานัดหมายดังกล่าว เจ้าของที่ดินข้างเคียงรอบแปลงได้มาร่วมชี้แนวเขตและให้ถ้อยคำ รวมทั้ง ลงนามรับรองเขตครบทุกด้าน จึงทำให้สามารถตรวจพิสูจน์ได้ว่าที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนี้ ถูกต้องตรงตามหลักฐาน ส.ค.1 และสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้เจ้าของที่ดินรายนี้ได้ตามความประสงค์ ถูกต้องตามระเบียบฯและข้อกำหนดทุกประการ ทำให้เจ้าของที่ดินดีใจมาก ในวันที่เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดินจากเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน และเจ้าของที่ดินได้มาพบข้าพเจ้าที่ฝ่ายรังวัด พร้อมทั้งได้ยกมือไหว้และกล่าวขอบคุณข้าพเจ้าเป็นอย่างมากด้วยหน้าตาที่ยิ้มแย้มอย่างมีความสุข และกล่าวทิ้งท้ายว่า “ถ้าไม่ได้หัวหน้าฯผมคงไม่ได้โฉนดใบนี้แน่นอน! เพราะผมใช้ระยะเวลารอให้ที่ดินแปลงนี้เป็นโฉนดที่ดินมามากกว่า 15 ปีแล้ว”

ขุมความรู้ :

1. รับรู้ปัญหา และความต้องการของเจ้าของที่ดิน
2. ศึกษา แสวงหาวิธีการ ตรวจสอบหลักฐาน เช่น ระวังแผนที่ หลักฐานที่ดินแปลงข้างเคียง
3. ให้ความสนใจ เอาใจใส่ รับฟังปัญหาของเจ้าของที่ดิน
4. เข้าใจวัฒนธรรมท้องถิ่น ประเพณีท้องถิ่นนั้นๆ
5. มีการยืดหยุ่นเวลาทำงานเสียสละ อุทิศเวลา
6. ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
7. ให้ผู้ได้บังคับบัญชาใช้เป็นแนวทางในการให้บริการ

แก่นความรู้ :

รู้ปัญหา แสวงหาวิธีการ เอาใจใส่ เข้าใจวัฒนธรรม ทำตามระเบียบ ด้วยความเสียสละ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ 12 (พ.ศ.2532)
2. กฎกระทรวงฉบับที่ 43 (พ.ศ.2537)
3. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ.2541
4. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. 2547
5. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัด และการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527

เรื่อง: มันไม่เป็นอย่างที่คิด

ชื่อผู้เล่า : นายสมพงษ์ รัตนฤทธิ์

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์

เมื่อไม่นานมานี้ข้าพเจ้าได้ออกไปทำการรังวัดตรวจสอบหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ซึ่งใช้ประโยชน์เป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์มีเนื้อที่ประมาณ 1,700 ไร่เศษ จากการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นก่อนที่จะออกไปทำการรังวัดปรากฏว่า ที่ทำเลเลี้ยงสัตว์แปลงดังกล่าวมีการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2529 มีหลักฐานการรังวัดเดิม ซึ่งทำการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง (ศูนย์ลอยวงรอบปิดบรรจบตัวเอง) คำนวณเนื้อที่ทางพิภคตกเป็นระบบศูนย์กำเนิดเดิม(ระบบเส้น) และได้มีการลงที่หมายไว้ในระวาง น.ส.3ก. แต่ยังไม่ได้ลงที่หมายในระวางแผนที่ระบบ ยู ที เอ็ม หลักฐานการรังวัดเดิมมีแนวเขตที่ดินข้างเคียงทุกด้านจดทางสาธารณประโยชน์ เมื่อได้ตรวจสอบรูปแบบที่ดินในระวาง น.ส.3 ก ปรากฏว่าข้างเคียงที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ทุกด้านไม่มีสภาพการใช้ประโยชน์เป็นทางสัญจรแต่อย่างใด สันนิษฐานว่าช่างรังวัดที่ทำการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในขณะนั้นได้จดแจ้งข้างเคียงทุกด้านว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อความสะดวกในการรับรองเขตที่ดินแปลงข้างเคียง เนื่องจากผู้รับรองแนวเขตทางสาธารณประโยชน์คือผู้ปกครองท้องที่ซึ่งเป็นตัวแทนนายอำเภอท้องที่ จากข้อมูลที่มีอยู่ ข้าพเจ้าจึงคิดว่าการรังวัดตรวจสอบที่ทำเลเลี้ยงสัตว์แปลงนี้เป็นเรื่องหมูๆ

เมื่อถึงวันรังวัด ข้าพเจ้าได้ออกไปยังจุดนัดพบคือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ซึ่งเป็นที่นัดพบกับผู้ใหญ่บ้านในฐานะตัวแทนนายอำเภอท้องที่และหัวหน้าส่วนโยธาในฐานะตัวแทนนายกองค์การบริหารส่วนตำบล จากนั้นจึงได้ชักชวนกันออกไปทำการรังวัดและเริ่มทำการรังวัดโดยการตรวจสอบ ค้นหาหลักเขตที่ดินและหมุดหลักฐานแผนที่ ผลปรากฏว่าหลักเขตที่ดินและหมุดหลักฐานเส้นโครงงานแผนที่ดังกล่าวสูญหายหมดทุกหลักและลวดลายในระวาง น.ส.3 ก. กับสภาพภูมิประเทศในปัจจุบันไม่เหมือนกันเลยมีความเปลี่ยนแปลงไปมาก เนื่องจากมีการบุกรุก จึงได้เอ่ยปากบอกให้ผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธาเป็นคนนำชี้แนวเขต ปรากฏว่าผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธาก็ไม่สามารถนำชี้เขตได้เนื่องจากไม่มั่นใจว่าสามารถนำชี้แนวเขตที่ถูกต้องได้ ข้าพเจ้าจึงให้ผู้ใหญ่บ้านไปตามผู้ที่เคยนำรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในครั้งแรกมาร่วมนำรังวัดปรากฏว่าไม่สามารถที่จะนำรังวัดได้เหมือนกันเนื่องจากมีอายุสูงวัยแล้วและจดจำแนวเขตที่เคยนำรังวัดไว้ไม่ได้ ข้าพเจ้าจึงได้ชี้แจงให้ผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธาทราบว่าตามระเบียบปฏิบัติแล้วผู้ขอรังวัดหรือตัวแทนจะต้องเป็นคนนำชี้แนว

เขตที่ดิน ผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธา ก็ตอบข้าพเจ้ากลับมาว่าเรื่องรังวัดรายนี้มีการรังวัดตั้งหลายครั้งแล้วแต่ไม่สำเร็จสักทีและถ้าผมรู้ว่าที่ทำเลเลี้ยงสัตว์มีขอบเขตหรือแนวเขตที่ดินที่ถูกต้องเป็นอย่างไรแล้ว ผมจะยื่นคำขอสอบเขตที่ดินทำไมอีก พอมาถึงนาที่ข้าพเจ้าได้แต่นึกในใจว่า” เอาละสิ่งานี้มันไม่เป็นอย่างที่คิดไว้ซะแล้ว ”

ข้าพเจ้าคิดที่จะแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นในครั้งนี้นี้แต่คิดเท่าไรก็คิดไม่ออกสักทีเลยตัดสินใจบอกกับผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธาว่า เอาอย่างนี้ก็แล้วกันขอเวลากลับไปตั้งหลักก่อนสัก 3-4 วันแล้วข้าพเจ้าจะติดต่อมาใหม่ และข้าพเจ้าจะทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดินให้ตามหลักฐานการรังวัดที่มีอยู่เดิมให้ดูก่อนจากนั้นผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธา ก็ต้องตัดสินใจและนำชี้แนวเขตและปักหลักเขตที่ดินด้วยตนเองตามระเบียบปฏิบัติของทางราชการ ซึ่งผู้ใหญ่บ้านและหัวหน้าส่วนโยธา ก็เข้าใจ ข้าพเจ้าจึงได้กลับมายังสำนักงานที่ดินและคิดหาวิธีการแก้ไขปัญหานี้ คิดอยู่ประมาณสัก 1 วันในที่สุดก็หาวิธีการแก้ไขปัญหานี้ได้โดยมีวิธีการทำงานเพื่อแก้ไขปัญหาดังนี้คือ

1.ทำการขึ้นรูปแผนที่ใหม่โดยใช้ค่าพิกัดจากจากหลักฐานการรังวัดเดิมมาตราส่วน 1 : 4000 ซึ่งเป็นมาตราส่วนเดียวกับระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ (ระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทีเอ็ม)

2.ตรวจสอบตำแหน่งรูปแปลงที่ดินที่ลงที่หมายไว้ในระวางน.ส.3ก. ว่าอยู่แผนที่เท่าไรแล้วนำมาเปรียบเทียบกับสารบัญเทียบระวางว่าอยู่ในระวางแผนที่ระบบพิกัดฉากยูทีเอ็ม ชื่อระวางแผนที่อะไร

3.นำชื่อระวางแผนที่ดังกล่าว มาทำการจัดพิมพ์ระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทส) โดยใช้โปรแกรม ARC GIS 9.2 ทำการจัดพิมพ์บริเวณที่รูปแปลงที่ดินของที่ทำเลเลี้ยงสัตว์นั้นตั้งอยู่พร้อมทั้งแสดงระยะห่างระหว่าง กริดทุก 400 เมตร ซึ่งระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทส) ดังกล่าวมีมาตราส่วน 1: 4000 (มาตราส่วนเดียวกับระวางแผนที่แผ่นพิมพ์) กรณีที่ไม่มีแผนที่ภาพถ่าย (ออร์โทส) เราอาจจะใช้แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ ระบบพิกัดฉาก ยูทีเอ็ม มาตราส่วน 1 : 4000 ที่มีใช้ในราชการก็ได้

4.ทำการเปรียบเทียบลดทอนในระวางน.ส.3ก. กับลดทอนในแผนที่ภาพถ่าย(ออร์โทส) ณ บริเวณที่อยู่ไม่ห่างจากตำแหน่งของหลักเขตที่ดินที่ปรากฏในระวางน.ส.3ก. มากนักว่ามีตำแหน่งลดทอนใดบ้างที่มีความถูกต้องตรงกันหรือเหมือนกันมาไม่น้อยกว่า 3 จุด

5.จากนั้นใช้วิธีการจับสเกลวัดระยะสกัดจากจุดที่เหมือนกันถึงมุมหลักเขตที่ดินในระวาง น.ส.3ก. ว่ามีระยะเท่าไรแล้วนำระยะดังกล่าวมาถ่ายทอดตำแหน่งลงในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทส) ทำการกำหนดตำแหน่งของหลักเขตที่ดินอย่างนี้ประมาณ 2-3 จุด (ควรเป็นตำแหน่งของหลักเขตที่ดินที่มีระยะห่างกันอย่างน้อย 200-300 เมตร)

6. นำรูปแผนที่ที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่ตามข้อ 1. มาครอบลงในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) โดยให้มุมหลักเขตที่ดินที่ได้ถ่ายทอดลงในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) ไว้แล้วทับกันพอดี จากนั้นก็ป้อนมุมหลักเขตที่ดินที่เหลือลงในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) เราก็จะได้ตำแหน่งของมุมหลักเขตที่ดินที่มีความสัมพันธ์กับลวดลายในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) ที่เป็นปัจจุบันซึ่งสามารถใช้ประกอบกับหลักฐานการรังวัดเดิมเพื่อนำไปทำการรังวัดได้แล้ว แต่เนื่องจากหลักฐานการรังวัดเดิมยังคงมีค่าพิกัดฉากสมมุติเป็นระบบศูนย์กำเนิดเดิมอยู่ไม่สะดวกแก่การรังวัด จึงมีความจำเป็นต้องเปลี่ยนค่าพิกัดฉากมาเป็นค่าพิกัดฉากสมมุติระบบยูทีเอ็ม ซึ่งมีวิธีการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1) ใช้สเกลวัดระยะสกัดจากลวดลายในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) ว่ามีระยะห่างจากมุมหลักเขตที่ดินเป็นระยะเท่าไรแล้วจดค่าไว้ มาสักประมาณ 2 จุด โดยเลือกมุมหลักเขตที่ดินที่คาดคะเนว่าสามารถมองเห็นกันได้ ในสภาพที่ดินจริง (โดยการดูจากลวดลายในแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ) (ออร์โทสตี)

2) ทำการวัดระยะสกัดจากลวดลายตามค่าที่ได้จดไว้ดังกล่าวจากโปรแกรม ARC GIS 9.2 เพื่อหาค่าพิกัดฉาก ระบบยูทีเอ็ม แล้วทำการจดค่าพิกัดฉากนั้นไว้ จากนั้นทำการ DIRECT เพื่อหาค่า AZIMUTH ซึ่งค่าพิกัดฉากระบบยูทีเอ็มและค่า AZIMUTH ที่ได้เป็นค่าพิกัดฉากสมมุติที่มีค่าใกล้เคียงกับค่าที่แท้จริงเพียงพอประมาณเท่านั้น

3) ทำการสร้างรูปแผนที่ขึ้นใหม่ตามข้อ 1. โดยใช้ค่ามุมและระยะจากหลักฐานการรังวัดเดิม (เปลี่ยนระยะจากระบบเส้นเป็นเมตร) แต่ใช้ค่าพิกัดฉากสมมุติระบบยูทีเอ็มและค่า AZIMUTH เป็นมุมแรกออกในการคำนวณ ซึ่งจะทำให้ผลการคำนวณได้นิ่งและรูปแผนที่เท่าเดิม

4) จากนั้นก็เข้าดำเนินการในพื้นที่จริงโดยการใช้ เครื่องมือ GPS ไปกำหนดจุดแรกออก (ซึ่งก็คือตำแหน่งของมุมหลักเขตที่ดินนั่นเอง) และจุดที่ 2 ซึ่งอยู่ถัดไป

5) ทำการตั้งกล้องที่จุดที่ 1 และเซต 0 องศาไปยังจุดที่ 2 กำหนดระยะห่างระหว่างจุดทั้งสองให้เท่ากับระยะในหลักฐานการรังวัดเดิม

6) เมื่อเราได้ตำแหน่งของหลักเขตที่ดินแล้ว 2 ตำแหน่ง เราก็สามารถทำการรังวัดวางเส้นโครงงานพร้อมกับโยงยึดมุมหลักเขตที่เหลือได้โดยการใช้ไม้บุนในการคำนวณและก็วางเส้นโครงงานไปในคราวเดียวกัน

ซึ่งเราจะเห็นว่าวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการทำงานแบบย้อนศร กล่าวคือเราต้องทำงานบนโต๊ะหรือทำการคำนวณให้เสร็จก่อนจากนั้นจึงนำข้อมูลที่ได้ไปเขตหรือไปทำงานในสนามอีกครั้งหนึ่ง (อย่าลืม วัดระยะรอบแปลงเพื่อตรวจสอบด้วยนะครับ) ส่วนการลงที่หมายใน

ระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ เราสามารถใช้คำพิถัดกริดในระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ (ออร์โทสตี) ครอบลงในระวางแผนที่แผ่นพิมพ์ได้เลยเนื่องจากเป็นคำพิถัดกริดที่มีความสัมพันธ์กันอยู่แล้ว

ขุมความรู้:

1. ไตร่ตรองอย่างรอบคอบในการพิจารณาเรื่องที่จะดำเนินการ
2. มีความรอบรู้ และแม่นยำในระเบียบคำสั่ง ที่จำเป็นต้องใช้ในการปฏิบัติงาน
3. คิดนอกกรอบ และใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยประกอบการค้นหาข้อมูลประกอบการ

ปฏิบัติงาน

4. เลือกใช้วิธีการในการแก้ปัญหาที่เหมาะสม โดยพิจารณาประกอบจากข้อมูล

สนับสนุนที่ครอบคลุม

5. มีความขยันอดทนในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้:

“คิดอย่างสร้างสรรค์ ก้าวทันเทคโนโลยี มุ่งมั่นตั้งใจ ก้าวไปสู่ความสำเร็จ”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง
2. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ.

2527 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

เรื่อง การรังวัดสอบเขตที่ดินแบบเบ็ดเสร็จ

ชื่อผู้เล่า : สมมาตร อานันทยศ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง

เรื่องการรังวัดสอบเขตที่ดินที่ข้าพเจ้าจะถ่ายทอดนี้เป็นประสบการณ์จากการทำงานเมื่อครั้งดำรงตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง โดยในช่วงเวลานั้น จังหวัดนนทบุรี ได้กำหนดวิสัยทัศน์ “ นนทบุรีที่อยู่ชั้นนำดีของคนทุกระดับ พร้อมสรรพภาคบริการที่ได้มาตรฐาน ” และข้าพเจ้าได้รับนโยบายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง ให้ค้นหาวิธีการที่จะทำให้ราษฎรผู้มาติดต่อขอรังวัดเกิดความประทับใจในด้านการให้บริการด้าน การรังวัด ประกอบกับขณะนั้นฝ่ายทะเบียน มีเรื่องรังวัดสอบเขตที่ดินที่ฝ่ายรังวัดดำเนินการเสร็จและส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนแล้ว แต่ยังไม่ได้รับหนังสือแจ้งให้ผู้ขอรังวัดมาดำเนินการแก้ไขหมายเลขหลักเขต หรือข้างเคียงเปลี่ยนแปลงไปให้เป็นปัจจุบัน จึงได้เขียนโครงการให้บริการประชาชนด้านการรังวัดสอบเขต โดยมีแนวคิดเกี่ยวกับ เรื่องรังวัดสอบเขตที่ดิน ที่มีหลักฐานการรังวัดเดิม และสามารถรังวัดตรวจสอบตามหลักฐานการรังวัดเดิมได้ และผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ตามหลักฐานการรังวัดเดิม

การรังวัดสอบเขตที่ดิน เมื่อช่างรังวัดทำการรังวัดเสร็จแล้ว หากผลการรังวัดได้รูปแผนที่ และเนื้อที่เท่าเดิม ผู้ขอรังวัดได้ทราบแนวเขตของตนเองแล้ว จะไม่ให้ความสำคัญในการไปติดต่อ เพื่อขอแก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินมากนัก เพราะต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง ไปติดต่ออีกครั้งหนึ่ง เป็นเหตุให้มีงานค้างในการเรียกผู้ขอให้ไปติดต่อของฝ่ายทะเบียนเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อเป็นการลดขั้นตอนระบบงาน ในการที่จะต้องจัดพิมพ์หนังสือเรียกผู้ขอรังวัดให้มาดำเนินการ ในวันที่ผู้ขอยื่นคำขอรังวัด และขอนัดรังวัดก็ได้แนะนำให้ผู้ขอรังวัด นำโฉนดที่ดินของผู้ขอรังวัด ไปให้เจ้าหน้าที่ในวันรังวัดด้วย พร้อมกับจัดทำตาราง “ให้นำโฉนดที่ดินไปให้เจ้าหน้าที่ในวันรังวัด” ประทับตราไว้ในใบนัดรังวัดไว้ด้วย

เมื่อถึงวันรังวัด ช่างรังวัดจะต้องนำหลักฐานการรังวัดเดิมไปประกอบการรังวัด และทำการรังวัดตามหลักวิชาการและตามระเบียบที่กรมที่ดินหากปรากฏว่าผลการรังวัดได้รูปแผนที่ และเนื้อที่เท่าเดิมตามหลักฐานการรังวัดเดิม ให้ช่างผู้ทำการรังวัดขอโฉนดที่ดินของผู้ขอรังวัดที่นำมาด้วย ทำการแก้ไขหมายเลขหลักเขตที่ปักให้ใหม่แทนหลักเก่าที่สูญหาย แก้เขตข้างเคียงที่เปลี่ยนแปลง หรือ ระวังแผนที่ที่เป็นระบบศูนย์กำเนิดเดิม แก้ไขเป็นระบบ U.T.M. และมาตราส่วนระวังในโฉนดที่ดิน ที่เปลี่ยนจากระบบศูนย์กำเนิดเดิม ที่มีมาตราส่วน 1: 3960 เป็น

1:4000 ตามระบบ U.T.M. เป็นต้น หรือพาผู้ขอรังวัดมาดำเนินการแก้ไขหลักฐานด้านรูปแผนที่ ในโฉนดที่ดินของผู้ขอรังวัด ให้เป็นปัจจุบันตามผลการรังวัดใหม่ ที่สำนักงานที่ดิน หลังจากที่ได้ ทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยให้แก้ไขทั้งคู่มือฉบับสำนักงานที่ดินด้วย

เมื่อช่างรังวัดได้รายงานส่งเรื่องที่ได้รังวัดไว้เมื่อใด ก็ให้รายงานการแก้ไขหมายเลข หลักเขต การแก้ไขข้างเคียงที่เปลี่ยนแปลง การแก้ไขชื่อระวางแผนที่ ที่เปลี่ยนแปลง ไว้ใน รายงาน ผลการรังวัด (ร.ว.3) ให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อให้ฝ่ายทะเบียนได้ทราบผลการ ดำเนินการของฝ่ายรังวัด ที่ได้มีแก้ไขหลักฐานที่เกี่ยวกับแก้ไขหมายเลขหลักเขตที่ปักให้ใหม่แทน หลักเก่าที่สูญหาย แก้เขตข้างเคียงที่เปลี่ยนแปลง หรือ ระวางแผนที่ที่เป็นระบบศูนย์กำเนิดเดิม แก้ไขเป็นระบบ U.T.M. และมาตราส่วนระวางในโฉนดที่ดิน ที่เปลี่ยนจากระบบศูนย์กำเนิดเดิม ในโฉนดที่ดินของผู้ขอรังวัด และฉบับสำนักงานที่ดินไว้แล้วและนำเรื่องรังวัดจัดเก็บเข้าสารบบต่อไป

ขุมความรู้ :

1. เข้าใจในระบบงานด้านรังวัด
2. ถ่ายทอดให้ผู้ปฏิบัตินำไปปฏิบัติได้
3. ประชาชนได้รับความพึงพอใจในบริการ
4. กล้าคิดและตัดสินใจในวิธีการทำงานที่เหมาะสม
5. วิเคราะห์กระบวนการเพื่อให้ได้ข้อมูลประกอบแนวทางการให้บริการที่ประทับใจ

แก่นความรู้ :

ปรับปรุงกระบวนการ ให้บริการประทับใจ ใช้ระบบงานเข้าช่วย ด้วยวิธีลดขั้นตอน

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. หนังสือที่ มท. 0606 / ว.05256 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2536 เรื่อง การ สอบถามเจ้าของที่ดิน ข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม
2. หนังสือที่ มท. 0606 / 06377 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2537 เรื่อง แนวทาง ปฏิบัติการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

เรื่อง ✎ ศาสตร์และศิลป์ของการรังวัด

ชื่อผู้เล่า : นายสุรพงษ์ คำสุข

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาพระพุทธบาท

มีเจ้าของที่ดินรายหนึ่ง อายุประมาณ 75 ปี มีภรรยาอายุอ่อนกว่ามากอายุประมาณ 45 ปี แต่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดคือสามีผู้เดียว ได้นำโฉนดที่ดินมายื่นขอรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน ซึ่งบริเวณนี้มีการเดินสำรวจออกโฉนดโดยใช้วิธีสอบแสดคำนวณเนื้อที่ มีแต่ระยะรอบแปลงเป็นหลักฐานการรังวัด โดยนัดรังวัดได้ให้ช่างรังวัดคนอื่นออกไปทำการรังวัด ช่างได้นำระยะรังวัดรอบแปลงที่ดินบริเวณนั้น พร้อมจำลองรูปแผนที่และระวางเดิมไปประกอบการรังวัด หลักเขตด้านทิศตะวันออกมีปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง หลักเขตหลุดจากพื้นดินนอนอยู่ตามแนวเขตหลายหลัก ซึ่งน่าจะมีการถอนออกโดยไม่มีใครยอมรับ ช่างรังวัดได้ตรวจสอบตามหลักวิชา ตามระยะแผนที่ที่มีอยู่และได้นำหลักเขตหมายเลขเดิมมาปัก โดยช่างเคียงยินยอมแล้วแต่เจ้าของที่ดินไม่ยินยอม แม้ช่างผู้รังวัด รังวัดคำนวณเนื้อที่แจ้งให้ทราบว่าเป็นเนื้อที่เท่าเดิม รูปแผนที่ครอบรูปแผนที่เดิมแล้วอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย ก็ยังยืนยันว่าช่างรังวัดไม่เป็นธรรม ซึ่งก็ให้มีการนำชี้แจงเขตเหลี่ยมลำที่ผู้ขอต้องการ ปักหลักไม้ ได้เสนอเจ้าพนักงานที่ดินฯ เพื่อสอบสวนใกล้เคียงตามมาตรา 69 ทวิ วรรค 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตกลงกันไม่ได้ โดยยังไม่พอใจช่างผู้รังวัด บอกว่าตนเองเป็นคนออกเงินยื่นขอรังวัด แต่พอไปถึงที่ดิน ช่างได้รังวัดแปลงที่ดินของช่างเคียงรอบแปลงที่ดินของตนเอง แล้วจะให้ตนเองเชื่อได้อย่างไรว่ายุติธรรม แม้แนวเขตไม่แน่นอน แต่ต้องเชื่อตามที่ตนเองนำรังวัด เจ้าพนักงานผู้ใกล้เคียง แจ้งให้ไปฟ้องร้องต่อศาลภายใน 90 วันนับแต่วันที่ใกล้เคียง

ต่อมาผู้ขอหายไปเกือบ 3 เดือน กลับมาแจ้งว่าจะขายที่ดินแปลงนี้ แต่ยังมีเรื่องคัดค้านเขตค้างอยู่ ผู้จะซื้อก็ไม่ยินยอมซื้อหากเรื่องยังคาราคาซังอยู่ และจะยกเลิกเรื่องเดิมก็ไม่ได้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจึงนัดรังวัดออกไปดำเนินการอีกครั้ง โดยผู้ขอไม่ต้องการช่างรังวัดคนเดิม จึงนัดให้ข้าพเจ้าออกไปรังวัดแทน ข้าพเจ้าจึงขอทราบเรื่องเดิมจากช่างรังวัดคนเก่าทราบ ว่าผู้ขอเป็นคนแก่เอาแต่ใจตนเอง จะพูดอธิบายอย่างไรก็ไม่ฟัง ช่างเคียงด้านที่คัดค้านเขตยอมรับตามที่

ปุเขตปักหลักเขตที่หลุดว่าถูกต้องแล้ว แต่เจ้าของที่ดินไม่ยินยอม วันนัดรังวัดข้าพเจ้ารีบไปในพื้นที่ก่อนเวลานัดเพื่อหาข้อมูลจากช่างเคียง ทราบว่าเป็นคนไม่ฟังใคร ไม่ยอมรับฟังผู้อื่น แต่กลัว

ภรรยาสารซึ่งช่างเคียงรู้จัก จะไปไหนก็พาภรรยาไปด้วยทุกครั้ง วันนี้ก็น่าจะพามาด้วย ข้าพเจ้า

พอจะรู้วิธีการจัดการเรื่องนี้ได้แล้ว เพราะว่าภรรยาต้องการขายที่ดินแปลงนี้แต่สามีไม่ยินยอม เมื่อเจ้าของที่ดินมาถึงที่ดินพร้อมภรรยา ข้าพเจ้าหาโอกาสคุยกับภรรยา ทราบว่าภรรยาก็เกรงใจ

สามีอยู่ แต่ข้าพเจ้าแนะนำว่าหากต้องการขายที่ดิน วันนี้ต้องพูดให้ชัดเจน อาจต้องเสียงแข็ง โดยข้าพเจ้าจะคุยกับสามีให้เลิก อัดคติดกับช่างฯ โดยช่างฯคนก่อนมีวิธีรังวัดอย่างไร วันนี้ข้าพเจ้าก็ต้องดำเนินการอย่างนั้นเช่นกัน ข้าพเจ้าเป็นช่างฯมา 40 ปีแล้ว คงไม่เอาเกียรติศักดิ์ชื่อเสียงไปดำเนินเรื่องที่ไม่ถูกต้อง แนวเขตที่ไม่ชัดเจน จำต้องร่วมกันนำชี้และรับรองเขตของทุกฝ่าย ดูท่าทีของผู้ขออ่อนลงโดยในการพูดคุยให้ภรรยาผู้ขอร่วมฟังด้วย และให้คุยกันตามลำพังอีกครั้งกับภรรยา ดูทางภรรยามีท่าทางแข็งขึ้นจนสามียอมในที่สุด ซึ่งข้าพเจ้าก็ไม่ทราบวาทภรรยามีที่เดือดอะไร สามีจึงยอมทุกอย่างในครั้งนี้

ช่างเคียงที่คัดค้านเขตก็ยกเลิกคัดค้านเขตตามหลักเขตที่ได้รังวัดกับช่างฯคนเดิมปักไว้ โดยข้าพเจ้าออกรังวัดครั้งนี้ใช้การพูดคุยกับทุกฝ่ายเป็นส่วนใหญ่ และทุกฝ่ายก็ยิ้มแย้มกับข้าพเจ้า ไม่แสดงอาการของคนแก่ขี้โมโหเพราะมีคนที่ต้องเกรงใจคอยกำกับ เพราะต้องรีบขายเอาเงินให้ภรรยาไปลงทุนขายของ ข้าพเจ้าก็ไม่ทราบว่าเค้าเป็นสามีภรรยาที่ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริงเรื่องดังกล่าว ข้าพเจ้าคิดว่าช่างรังวัดทุกคนนอกจากจะต้องรังวัดตามหลักวิชาการแล้ว ต้องพูดเป็น ขยันพูด ขยันอธิบายให้เจ้าของที่ดินและช่างเคียงเข้าใจถึงขั้นตอนการปฏิบัติงานของเรา และต้องมีเทคนิคเข้าถึงจิตใจคนซึ่งไม่เหมือนกัน จึงเป็นอุทาหรณ์ให้ช่างรังวัดนำไปคิด และแก้ปัญหาในแต่ละเรื่องซึ่งอาจเกิดขึ้นได้ เรื่องใหญ่ก็อาจเป็นเรื่องเล็กได้ โดยเฉพาะกับผู้สูงอายุซึ่งมีอัตราของตนเองสูง มักเอาความคิดของตนเป็นใหญ่ แต่ทุกอย่างย่อมมีจุดจบของมันเองตามสัจธรรมของพระพุทธศาสนานั้นเอง

ขุมความรู้ :

1. หาแนวทางแก้ปัญหา ทั้งทางตรงและทางอ้อม
2. รับฟังปัญหาข้อโต้แย้ง
3. ใช้ความสุภาพอ่อนน้อม เจจฯ แก้ไขความขัดแย้งตามหลักวิชา
4. ชี้แจงข้อเท็จจริง แนวทางแก้ปัญหา
5. รู้เขา รู้เรา คือ ศึกษาลักษณะนิสัย บุคลิกภาพ

แก่นความรู้ :

ตรวจสอบ ไม่หนีปัญหา ใช้ปัญญาเจรจา ศึกษานิสัย ใส่ใจกฎระเบียบ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง:

1. มาตรา 69 ทวิ วรรค 5 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาท พ.ศ. 2528
3. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527

หมวด 1 ข้อ 5

ชื่อเรื่อง เรื่อง หมู่ ๆ

ชื่อผู้เล่า : นายสรพงษ์ มานะสุขอนันต์

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง

เมื่อครั้งข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้างานรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขานางรอง ปรากฏว่าเกิดปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินระหว่างประชาชน ในพื้นที่บ้านโคกขาม ตำบลน้ำลาด อำเภอขามเฒ่า จังหวัดบุรีรัมย์ เกี่ยวกับที่ดินเนื้อที่ประมาณ 1,700 ไร่ โดยประชาชนแบ่งออกเป็น 2 ฝ่าย ฝ่ายที่หนึ่ง เป็นผู้ใหญ่บ้านและผู้ทรงคุณวุฒิในหมู่บ้าน อ้างว่าที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ (ป่าโคกขาม) ฝ่ายที่สอง เป็นชาวบ้านผู้อ้างสิทธิในพื้นที่ประมาณ 200 คน อ้างว่าเป็นที่ดินของตนซึ่งได้ครอบครองต่อเนื่องหรือซื้อมาจากบุคคลอื่น

กรณีพิพาทในที่ดินแปลงนี้เกิดมาอย่างต่อเนื่องยาวนาน เดิมส่งเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบหลายชุดยังไม่เป็นที่ยุติ ในการประชุมของจังหวัดบุรีรัมย์จึงมีมติให้ อ.บ.ต. ขอวังวัดทำแผนที่กายภาพ เพื่อให้รู้ขอบเขตทั้งหมดและรายละเอียดของผู้ครอบครองภายใน โดยขอให้เข้าทำการรังวัดโดยเร็วเพื่อหาทางแก้ไขปัญหาต่อไป ข้าพเจ้าได้รับมอบหมายให้เข้าดำเนินการในฐานะผู้มีประสบการณ์ในงานฝ่ายรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง 12 ปี เมื่อข้าพเจ้าได้รับทราบข้อมูลเบื้องต้นว่าจะต้องดำเนินการในที่ดินสาธารณประโยชน์ที่มีกรณีพิพาทระหว่างประชาชนจำนวนมาก จึงได้วางแผนเป็นขั้นตอน ดังนี้

1. จัดประชุมประชาชน ทั้ง 2 ฝ่าย เพื่อชี้แจงให้รับทราบถึงผลดีและขั้นตอนของการดำเนินการรวมถึงเพื่อคาดคะเนผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น โดยนำไปใช้ประกอบการวางแผนงานขั้นตอนการรังวัด ซึ่งการประชุมดังกล่าว ได้เชิญผู้บังคับบัญชาระดับสูง (นายอำเภอ, ปลัดอาวุโส , เจ้าพนักงานที่ดิน, หัวหน้าฝ่ายรังวัด, และนายก อบต.) เข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อให้เกิดความมั่นใจกับประชาชนทั้ง 2 ฝ่าย

2. นัดสำรวจพื้นที่เพื่อกำหนดวิธีการและจุดเริ่มต้น เพื่อจัดแบ่งพื้นที่ในการกำหนดวันนัดรังวัดได้อย่างถูกต้อง โดยให้ประชาชนทั้ง 2 ฝ่าย ส่งตัวแทนเข้าร่วมในการสำรวจพื้นที่ด้วย

3. นำวัสดุอุปกรณ์ที่ต้องใช้ในการรังวัด เช่น เส้วไม้ หมุดหลักฐานแผนที่ไปวางตามจุดที่กำหนดไว้ เพื่อใช้ในการทำงานในแต่ละวัน

4. นัดทำการรังวัดโดยแบ่งเป็นกลุ่มตามแผนงานที่กำหนดในแต่ละวัน ซึ่งในวันรังวัดได้ให้ตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย นำรังวัดร่วมกันกับเจ้าหน้าที่ทุกวัน เพื่อแสดงความโปร่งใสในการทำงาน

เมื่อทำการรังวัดปรากฏว่าได้รับความร่วมมือจากประชาชนทั้ง 2 ฝ่าย เป็นอย่างดี ทำให้การรังวัดสำเร็จลุล่วงไปอย่างเรียบร้อย จนได้รับคำชมเชยจากเจ้าพนักงานที่ดินสาขา ในขณะนั้น (นายบรรเลง สนั่นนาม) และประชาชนทั้ง 2 ฝ่าย ต่างมีความมั่นใจว่าจะได้รับความเป็นธรรมจากข้อมูลที่ถูกต้อง

ขุมความรู้ :

1. ศึกษารายละเอียดของงานที่ได้รับมอบหมาย
2. ปรึกษากับผู้บังคับบัญชา และประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
3. วางแผนในการดำเนินงาน และปรับแผนตามสถานการณ์และความเหมาะสม
4. ทำงานอย่างเต็มความสามารถด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม
5. ยึดมั่นในระเบียบคำสั่ง และใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้ :

“ศึกษาการงาน ประสานทุกฝ่าย”

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง:

-คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ 158/2501 ลงวันที่ 3 มีนาคม 2501 เรื่อง ระเบียบปฏิบัติในการรังวัดทำแผนที่ และการระวางแนวเขตที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งเกิดขึ้นโดยสภาพ

เรื่อง ๑ ออกโฉนดที่ดินไม่ถูกต้องตรงตามตำแหน่งหลักฐานทางที่ดิน

ชื่อผู้เล่า นายสุรงค์ฤทธิ์ อุทยานกูร

ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ

เมื่อข้าพเจ้าได้ย้ายมารับตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงานในฝ่ายรังวัด ปรากฏว่ามีงานรังวัดออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกาที่ดินที่รัฐหวงห้าม พ.ศ.2481 และ พ.ศ.2500 อำเภอพระสมุทรเจดีย์ โดยแยกเป็นงานรังวัดออกโฉนดที่ดินตามโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุนระยะที่ 1 และ 2 ปี พ.ศ.2546-2547 ประมาณหนึ่งพันกว่าเรื่อง และงานรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายอีกจำนวนหลายเรื่องโดยมีงานค้างการรังวัดออกโฉนดที่ดินตั้งแต่ปี 2521 จนถึงปัจจุบัน และข้าพเจ้าได้สอบถามหัวหน้างานบริหารงานช่างว่ามีงานรังวัดที่มีปัญหาที่ยังไม่ได้รับการแก้ไขที่ราษฎรร้องเรียนอยู่อีกหรือไม่ ก็ได้รับทราบว่ามียานรังวัดออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายจากหลักฐาน ส.ค.1 ในพื้นที่เขตอำเภอพระสมุทรเจดีย์อยู่ 1 เรื่อง ที่ทำให้ช่างผู้ทำการรังวัด หัวหน้างานรังวัด หัวหน้าฝ่ายรังวัด ถูกตั้งกรรมการสอบสวนข้อเท็จจริงกับเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงขอเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินดังกล่าวมาศึกษาและตรวจสอบ ปรากฏว่าที่ดินดังกล่าว มีการขอออกโฉนดที่ดินจากหลักฐาน ส.ค.1 มีช่างเคียงแจ้งจุด โดยทิศเหนือจดโรงนาเกลือ ทิศใต้จดชายทะเล ความยาว 10 เส้น ทิศตะวันออกจดขารางนาเกลือ ทิศตะวันตกจดคลองขุนราชพินิจใจความยาว 10 เส้น มีเนื้อที่ทั้งหมด 250 ไร่ ช่างรังวัดทำการรังวัดเมื่อเดือนมกราคม พ.ศ. 2548 ผลการรังวัดได้เนื้อที่ 308-2-77 ไร่ มากกว่าเดิม 58-2-77 ไร่ และมีการรังวัดตรวจสอบมาตลอดจำนวนหลายครั้ง จนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งการเดือนกรกฎาคม 2549 ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดได้ร้องเรียนต่ออธิบดีกรมที่ดินว่าทำการรังวัดล่าช้ามาก

ข้าพเจ้าได้นำเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวมาศึกษาโดยใช้หลักการตรวจสอบดูว่า (1) ที่ดินที่ทำการรังวัดนั้นมีการครอบครองของเจ้าของที่ดินถูกต้องหรือไม่ ซึ่งข้าพเจ้าได้ตรวจสอบดูแล้ว ปรากฏว่าการครอบครองน่าจะถูกต้อง (2) มีการครอบครองที่ดินตรงตามหลักฐานตำแหน่งในที่ดินจริงหรือไม่ ข้าพเจ้าตรวจสอบดูแล้ว ปรากฏว่าสภาพภูมิประเทศที่ดินชายทะเลชายฝั่งอำเภอพระสมุทรเจดีย์ มีการพังทลายของชายฝั่งทะเลเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ข้าพเจ้าจึงวิเคราะห์ว่าการนำรังวัดออกโฉนดที่ดินน่าจะไม่ต้องตรงตามตำแหน่งที่ดิน การตรวจสอบของข้าพเจ้าจึงได้ใช้ภาพถ่ายทางอากาศขนาด 9"x9" (diapositive) กับแผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน 1:50,000 ประกอบ เพื่อขอขยายระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศเพิ่มเติม

มาตราส่วน 1:4,000 บินถ่ายเมื่อปี พ.ศ. 2495 มาประกอบการพิจารณาจากกรมทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมเป็นผู้จัดทำให้ เพื่อใช้ในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินที่ผู้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดินในเขตพระราชกฤษฎีกาหวงห้ามที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2481 และ พ.ศ. 2500 เพื่อให้คณะกรรมการการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐจังหวัดสมุทรปราการพิจารณาพิสูจน์สิทธิก่อนดำเนินการออกโฉนดที่ดิน โดยข้าพเจ้าได้นำระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศยูทีเอ็ม ปี พ.ศ. 2495 (จำลอง) มาครอบกับระวางแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศยูทีเอ็ม ปี พ.ศ. 2536 ปรากฏว่าชายทะเลมีความแตกต่างกัน โดยชายทะเลระวางแผนที่รูปทางอากาศ ยูทีเอ็ม ปี พ.ศ. 2536 ชายทะเลได้ผิงเป็นทะเลไปจากเดิมเป็นระยะทางประมาณ 10 กว่าเส้น และข้าพเจ้าได้ตรวจสอบความเป็นไปได้ของสภาพที่ดินจากแผนที่ภาพถ่ายจากดาวเทียม Google earth มีการปรับปรุงภาพถ่ายเมื่อปี ค.ศ. 2008 (2551) ประกอบการพิจารณาแล้วปรากฏว่าชายทะเลดังกล่าวยังได้มีการพังทลายเพิ่มไปอีกบางส่วน จึงทำให้ข้าพเจ้าเชื่อแน่ว่าการรังวัดออกโฉนดที่ดินผิดตำแหน่งของจุดเริ่มต้นทางด้านทิศใต้ของหลักฐาน ส.ค.1

ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบและขอให้รังวัดตรวจสอบใหม่ แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมรับ และยืนยันว่าถูกต้องตามหลักฐาน ซึ่งเจ้าของที่ดินเป็นข้าราชการระดับสูงและเป็นที่ปรึกษากฎหมายของกระทรวงได้ขอพบท่านผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อยืนยันเรื่องออกโฉนดที่ดินดังกล่าว ท่านผู้ว่าราชการฯ ได้เรียกเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและข้าพเจ้าไปชี้แจงพร้อมให้นำเรื่องรังวัดออกโฉนดที่ดินและหลักฐานที่ทำการตรวจสอบไปแล้วไปให้ท่านผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อประกอบการตัดสินใจและจะได้ชี้แจงให้เจ้าของที่ดินเพื่อได้ทราบข้อเท็จจริง ซึ่งท่านผู้ว่าราชการฯ ได้ชี้แจงกับเจ้าที่ดินไปแล้วว่านำรังวัดผิดตำแหน่งด้านทิศใต้ของหลักฐาน ส.ค.1 แต่เจ้าของที่ดินไม่ยอมรับ โดยเจ้าของที่ดินชี้แจงว่าที่ดินส่วนที่นำรังวัดที่เกินมานั้นเป็นที่ดินที่ครอบครองมาโดยได้สิทธิการครอบครองจากคำพิพากษาของศาล (3) หลักการพิจารณาที่ดินที่ผู้ขอรังวัดนำมาขอออกโฉนดที่ดินมีการทำประโยชน์ตามหลักฐานและมีการครอบครองทำประโยชน์จริงหรือไม่ ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ชี้แจงว่าที่ดินที่รังวัดออกโฉนดที่ดินไปนั้นเป็นคนละส่วนกับหลักฐาน ส.ค.1 ของเจ้าของที่ดิน และผู้ขอยังคงยืนยันตามหลักฐานเช่นเดิม ท่านผู้ว่าราชการฯ จึงได้ตัดสินปัญหาพร้อมกับชี้แจงว่าที่ดินที่ผู้ขอนำรังวัดออกโฉนดที่ดินไว้นั้นไม่ถูกต้องตรงตามตำแหน่งที่ดิน ส.ค.1 ประกอบกับผู้ขอนำที่ดินส่วนที่อยู่นอกหลักฐาน ส.ค.1 มารวมในการะวังวัดออกโฉนดที่ดินครั้งนี้ ถึงที่สุดเจ้าของที่ดินจึงยินยอมให้ดำเนินการรังวัดตรวจสอบใหม่และรังวัดตามสภาพที่ดินที่เหลืออยู่ในปัจจุบัน คงเหลือเนื้อที่ 130-0-99 ไร่

ขุมความรู้ :

1. การตรวจสอบข้อมูลสภาพปัญหาโดยละเอียด
2. สืบประวัติสภาพที่ดินประกอบวิเคราะห์
3. ทำเทคโนโลยีมาปรับใช้งานประกอบการตัดสินใจ
4. สรุปปัญหาและชี้แจงของปัญหา และนำเสนอผู้มีอำนาจตัดสินใจสั่งการตาม

กรอบอำนาจหน้าที่โดยหลักนิติธรรม

แก่นความรู้ :

รอบคอบ คิดวิเคราะห์ เสียสละ กล้าตัดสินใจอย่างมีเหตุผลและประสพการณ์

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง:

-

เรื่อง ☞ เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดิน เรื่องเล็กอาจเป็นเรื่องใหญ่

ชื่อผู้เล่า : นายเอกสิทธิ์ อนุกุลนารี

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาพระประแดง

เหตุการณ์ที่ข้าพเจ้าจะเล่าต่อไปนี้ เป็นเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นกับตัวข้าพเจ้าเมื่อประมาณ ปี พ.ศ. 2542 ซึ่งในขณะนั้นข้าพเจ้าดำรงตำแหน่งช่างรังวัด 4 งานรังวัด ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา แต่ช่วยราชการงานรังวัด ฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางปะกง เหตุการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น สืบเนื่องมาจากข้าพเจ้าได้รับคำสั่งให้ออกไปรังวัดสอบเขตที่ดินแปลงหนึ่ง ที่มีรายการรังวัดใหม่เนื่องจากที่ดินแปลงนี้เพิงรังวัดแบ่งแยกออกมาจากโฉนดที่ดินแปลงที่จะมีปัญหาต่อกันเมื่อไม่นานก่อนเหตุการณ์ที่จะเล่านี้

เหตุการณ์มีอยู่ว่าในการรังวัดสอบเขตพบหลักเขตเก่าอยู่ครบแต่เมื่อข้าพเจ้าได้ตรวจสอบหลักเขตที่ดินเก่าที่พบตามหลักวิชาการแล้ว ปรากฏว่ามีหลักเขตที่ดินเก่าหนึ่งหลัก อยู่ในตำแหน่งที่ไม่ตรงตามรายการรังวัดเดิม โดยตำแหน่งที่พบหลักเขตที่ดิน คลาดเคลื่อนจากตำแหน่งตามรายการรังวัดเข้าไปในแปลงที่ดินที่ขอรังวัดประมาณ 1.00 เมตร ข้าพเจ้าจึงได้แจ้งให้ผู้ขอรังวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบ ซึ่งผู้ขอรังวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและมีการเจรจากันสักพัก จึงได้ตกลงกันว่าขอให้ข้าพเจ้าเคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินดังกล่าวให้ตรงตามตำแหน่งรายการรังวัดเดิม เพื่อให้เนื้อที่ดินแปลงที่ขอรังวัดและที่ดินแปลงข้างเคียงตรงตามรายการรังวัดเดิม ซึ่งข้าพเจ้าก็ได้ดำเนินการตามความประสงค์ของผู้ขอรังวัดและข้างเคียงจนแล้วเสร็จโดยไม่ได้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอรังวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องเก็บไว้เป็นหลักฐานแต่อย่างใด โดยเข้าใจว่าได้ปฏิบัติตามระเบียบถูกต้องทุกประการแล้ว กล่าวคือได้ตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาการ เมื่อเจ้าของที่ดินนำรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิมก็ได้แจ้งให้ผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทราบ เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ตกลงแนวเขตกันอย่างไรก็ได้รังวัดไปตามนั้น

ส่วนการเคลื่อนย้ายหลักเขตเจ้าของที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบกันดีอยู่แล้ว เนื่องจากเป็นผู้แจ้งความประสงค์ให้ข้าพเจ้าเคลื่อนย้ายเอง แต่เหตุการณ์กลับไม่ได้เรียบเรียงดังที่เข้าใจ เนื่องจากอีก 3 วันต่อมา ข้าพเจ้าได้รับหนังสือจากศาลากลางจังหวัดฉะเชิงเทรา ให้ชี้แจงข้อเท็จจริงกรณีมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ร้องเรียนผู้ว่าราชการจังหวัด กล่าวหาว่าช่างรังวัดปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบเคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินแปลงที่ขอรังวัดเข้าไปในที่ดินของแปลงข้างเคียง ซึ่งเป็นเรื่องที่ทำให้ข้าพเจ้ารู้สึกเป็นทุกข์และกังวลใจเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากการ

ชี้แจงข้อเท็จจริงจำเป็นต้องมีหลักฐานประกอบการชี้แจง แต่ข้าพเจ้าไม่ได้บันทึกถ้อยคำผู้ขอ
 รั้งวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องไว้ โดยคิดและเข้าใจเอาเองว่าเรื่องนี้ไม่น่าจะมีปัญหา เนื่องจาก
 ไม่มีผู้เสียประโยชน์ การรั้งวัดได้รูปแบบที่เนื้อที่เท่าเดิม เจ้าของที่ดินและข้างเคียงก็เป็นญาติ
 กัน ในวันรั้งวัดผู้ขอรั้งวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องก็สามารถเจรจาตกลงแนวเขตที่ดินกันได้และ
 มีการเซ็นรับรองเขตให้กันแล้ว เมื่อตกเป็นผู้ถูกกล่าวหาว่าเป็นผู้เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินเข้า
 ไปในแปลงข้างเคียงก็เกิดความรู้สึกกังวลใจ ถึงแม้เราจะเป็นผู้สุจริต ไม่มีเจตนาทุจริตและ
 ยึดถือระเบียบในการปฏิบัติงาน

แต่เมื่อไม่มีบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องในการรั้งวัดครั้งนั้น
 ก็ทำให้เกิดปัญหายุ่งยากในการชี้แจงข้อร้องเรียน ข้าพเจ้าจึงต้องแก้ไขปัญหาโดยการเข้าไป
 พบเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้ร้องเรียน เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องในที่ดินอีก
 ครั้ง เพื่ออธิบายเกี่ยวกับการรั้งวัดครั้งนี้ และผลของการรั้งวัดในแง่มุมต่างๆ ซึ่งก็ถือว่ายังโชค
 ดีอยู่มาก เนื่องจากเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องช่วยกันพุดจนข้างเคียงที่
 ร้องเรียนข้าพเจ้าเข้าใจและยอมรับว่าในการรั้งวัดครั้งนั้น ข้างรั้งวัดได้ดำเนินการรั้งวัดและ
 เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินตามความประสงค์ของผู้ขอรั้งวัดและข้างเคียงที่เกี่ยวข้องทุกประการ
 ไม่ได้เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดินโดยพลการและยอมยุติเรื่องการร้องเรียนดังกล่าว ซึ่งในครั้งนี้
 ข้าพเจ้าไม่ลืมที่จะบันทึกถ้อยคำของผู้เกี่ยวข้องต่างๆเก็บไว้เป็นหลักฐานอีกต่อไป

ขุมความรู้ :

1. ใช้ความละเอียดรอบคอบในการปฏิบัติงาน โดยเฉพาะงานรั้งวัดต้องมี
 หลักฐานเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อป้องกันกรณีพิพาทหรือเรื่องร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นใน
 ภายหลัง
2. หาทางแก้ไขปัญหายึดหลักกฎหมาย

แก่นความรู้ :

1. รั้งวัดต้องมีหลักฐานบันทึกงานเป็นลายลักษณ์อักษร
2. ไม่นิ่งนอนใจ ชี้แจงอธิบายผ่อนคลาปัญหา

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรั้งวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน
 พ.ศ. 2527
2. ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรั้งวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ.

เรื่อง โฉนดเท่านั้นที่ต้องการ

ชื่อผู้เล่า : นายอำนวยการ พิณสุวรรณ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่

เรื่องนี้เกิดขึ้นเมื่อปลายปี พ.ศ. 2550 ได้มีราษฎรหมู่ที่ 2 และ 8 ตำบลพะวง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา ประมาณ 500 คน ได้ชุมนุมเรียกร้องหน้าศาลากลางจังหวัดสงขลา เพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดดำเนินการออกเอกสารสิทธิในที่ดินของรัฐแปลง”โคกไร่” ซึ่งที่ดินแปลงนี้เดิมเป็นที่สาธารณประโยชน์ ได้มีพระราชกฤษฎีกาก่อนสภาพที่ดิน เพื่อให้ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ แต่หน่วยงานที่ได้รับมอบหมาย ไม่สามารถดำเนินการให้บรรลุเป้าหมายในการจัดที่ดินได้ เนื่องจากราษฎรที่จะได้รับการจัดที่ดินต้องการกรรมสิทธิ์ในที่ดินเท่านั้น โดยหลักการทั่วไปแล้วเมื่อที่ดินเดิมเป็นที่สาธารณประโยชน์ในเชิงนโยบาย ไม่สามารถดำเนินการออกโฉนดให้แก่ราษฎรผู้ถือครองที่ดินได้ จะต้องขอรับการยกเว้นมติคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติเป็นการเฉพาะเรื่อง โดยต้องมีข้อมูลและเหตุผลสนับสนุนเพียงพอ

ในอดีตที่ผ่านมาการเข้าไปสำรวจพื้นที่ตามโครงการต่างๆหรือรังวัดที่ดินเฉพาะรายในพื้นที่ดังกล่าวจะมีความยุ่งยาก ลำบากมาก เพราะราษฎรไม่ยินยอมให้เข้าไปทำการใดๆ ถึงขั้นมีการลงไม้ลงมือกับผู้เข้าไปทำงานก็เคยเกิดขึ้นมาแล้ว วันที่มีการชุมนุมเรียกร้องนั้น ผู้ว่าราชการจังหวัดได้เรียกหัวหน้าส่วนราชการที่เกี่ยวข้องไปประชุมร่วมกับตัวแทนของผู้ชุมนุม ซึ่งที่ดินจังหวัดในสมัยนั้นได้ให้หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการที่ดินและกระผมซึ่งเป็นหัวหน้าฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินจังหวัด เข้าไปร่วมประชุมด้วย เพื่อมีปัญหาอะไรจะได้ร่วมกันแก้ไขปัญหานั้นทันทีและที่ประชุมได้มีมติให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำแผนการรังวัดและทำแผนที่กายภาพสอบสวนข้อมูลผู้ถือครองที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน เดือน ธันวาคม ๒๕๕๑ โดยให้ขอรับการสนับสนุนเงินงบประมาณในการทำงานจากกรมที่ดินและอบจ.สงขลาซึ่งได้เข้าร่วมประชุมด้วย ก็รับปากกับผู้ชุมนุมว่า หากกรมที่ดินมีเงินไม่เพียงพอก็ยินดีที่จะสนับสนุนให้อีกทางหนึ่งด้วย เนื่องจากก่อนหน้านี้ อบจ.ได้ว่าจ้างบริษัทเอกชนจัดทำผังพื้นที่แปลงโคกไผ่มาแล้ว แต่ไม่ได้รับความร่วมมือจากราษฎรในพื้นที่จนต้องยกเลิกโครงการไป

หลังจากที่ผู้ชุมนุมสลายตัว ทางที่ดินจังหวัดและทีมงานก็ได้ลงพื้นที่ร่วมกับตัวแทน
ราษฎรในวันนั้นทันที พร้อมทั้งมอบหมายให้กระผมจัดทำโครงการเพื่อขอรับการสนับสนุนเงินจาก
กรมที่ดินและวางแผนการทำงานให้สอดคล้องกับระยะเวลาที่กำหนด โดยการแสวงหาข้อมูลทั้ง
จากราษฎรในพื้นที่ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องและที่สำนักงานที่ดินที่มีอยู่เดิมทั้งหมด มาสรุป

แล้วทำให้ทราบว่า มีผู้ถือครองที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวถึง ๒,๕๐๐ กว่าราย จึงได้เสนอแนวคิดต่อที่ดินจังหวัดว่า ควรจะนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาประยุกต์ใช้ในการทำงานเนื่องจากเมื่อเราทำแผนที่กายภาพและสำรวจข้อมูลเสร็จก็จะต้องรวบรวมและประมวลผลเพื่อนำเสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ และทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องจะได้ทราบข้อมูลที่ชัดเจน รวมทั้งสามารถนำข้อมูลมาบริหารจัดการให้จังหวัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อที่ดินจังหวัดเห็นชอบจึงได้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติและขอรับการสนับสนุนเงินจากกรมที่ดิน พร้อมทั้งจัดทำแผนงานรังวัดไว้ล่วงหน้า แต่เนื่องจากเป็นเรื่องเร่งด่วนกรมที่ดินจึงยังไม่สามารถหาเงินงบประมาณให้ได้ทันที และจะสนับสนุนให้เพียงบางส่วนเฉพาะเรื่องรังวัดเท่านั้น จึงได้เสนอที่ดินจังหวัดเพิ่มเติมว่า เมื่อวางแผนแล้วก็ต้องลงมือทำทันทีเพื่อให้ทันกับความต้องการของราษฎร โดยต้องบริหารจัดการโครงการเอง เมื่อเงินมาแล้วค่อยเบิกจ่ายภายหลัง พร้อมทั้งได้นัดหมายตัวแทนราษฎรในพื้นที่และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมาปรึกษาหารือวางแผนการทำงานร่วมกันโดยแบ่งพื้นที่การทำงานเป็น 9 โซนและมีการแต่งตั้งตัวแทนประจำโซนพร้อมประชุมกลุ่มย่อยในพื้นที่ก่อนเข้าทำงานด้วยทุกครั้ง

ระยะเวลาผ่านไป 6 เดือนก็สามารถทำงานในพื้นที่ได้เสร็จตามแผน พร้อมกับกรมที่ดินก็ได้จัดสรรเงินมาให้เมื่อใกล้สิ้นสุดงานภาคสนาม แต่อย่างไรก็ตามการจัดทำฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ยังหาเงินมาดำเนินการไม่ได้ จึงขอความร่วมมือจาก อบจ.สงขลาที่เคยรับปากกับราษฎรไว้ในวันชุมนุม โดยจัดทำโครงการขึ้นอีกหนึ่งโครงการให้เชื่อมโยงกับแผนพัฒนาจังหวัดก็ได้รับสนับสนุนเงินด้วยดี เป็นอันว่าทุกอย่างทำได้สำเร็จตามเป้าหมายจนทำให้สามารถจัดส่งแผนที่กายภาพ พร้อมทั้งฐานข้อมูลระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) ให้กรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติแก้ไขปัญหาการร้องเรียนขอออกโฉนดที่ดินในที่ดินของรัฐได้ และต่อมาคณะกรรมการพิจารณากลับกรองด้านการบริหารจัดการที่ดินในคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติได้เชิญผู้ว่าราชการจังหวัดเข้าร่วมประชุมเพื่อนำเสนอข้อมูลและให้ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ กระผมก็ได้รับมอบหมายจากจังหวัดให้เข้าร่วมประชุมแทนและสามารถนำเสนอข้อมูลต่อคณะกรรมการฯ ได้อย่างชัดเจน ราษฎรที่เคยมาชุมนุมเรียกร้องหน้าศาลากลางจังหวัด รวมทั้งที่มาสอบถามติดตามผลที่สำนักงานที่ดินจังหวัดอยู่เป็นประจำว่าจะได้โฉนดเมื่อใด ก็หันไปเรียกร้องติดตามผลจากคณะกรรมการที่ดินแห่งชาติแทนจนกว่าจะได้โฉนดตามที่ต้องการ

ขุมความรู้ :

1. ปัญหา การร้องเรียนขอออกโฉนดที่ดินในที่ดินของรัฐ

2. วิธีแก้ปัญหา / พัฒนางาน แสวงหาข้อมูล มองรอบด้าน จัดทำแผนงาน / โครงการ สร้างความร่วมมือ นำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ในการทำงานและบริหารจัดการข้อมูลเชิงพื้นที่

3. ผลที่เกิดขึ้น สามารถจัดส่งแผนที่กายภาพ พร้อมทั้งฐานข้อมูลระบบสารสนเทศ ภูมิศาสตร์ (GIS) ให้กรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการที่จัดที่ดินแห่งชาติแก้ไขปัญหาการ ร้องเรียนขอออกโฉนดที่ดินในที่ดินของรัฐได้ตามเป้าหมายและสามารถนำเสนอข้อมูลและให้ ความเห็นที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ของจังหวัดได้อย่างชัดเจน

4. ความรู้สึกของผู้เล่า มีความภาคภูมิใจต่อผลงานและต่อองค์กรและยอมรับการบริหารจัดการและเทคโนโลยีสมัยใหม่

แก่นความรู้ :

-ปรับวิธีคิดในการทำงาน เข้าถึงความต้องการของประชาชน สร้างเครือข่ายความร่วมมือ วางแผนและการบริหารจัดการโครงการ และประยุกต์ใช้เทคโนโลยี

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

-

เรื่อง จะอื้อป่ต้อง (รื้อ) ถอน

ชื่อผู้เล่า : นายสุวิทย์ อันประวัตติ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช

ในปี พ.ศ. 2547 ข้าพเจ้าได้รับการบรรจุแต่งตั้งตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 งานรังวัด ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน มีประชาชนรายหนึ่งมายื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ในชั้นการนัดรังวัดของหัวหน้าฝ่ายรังวัด สอบถามได้ความว่าแปลงที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่ชุมชนหนาแน่น สาเหตุที่ขอรังวัดสอบเขตเนื่องจากมีปัญหาขัดแย้งเรื่องแนวเขตที่ดินกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศตะวันตก ซึ่งจะติดตັงกันสาดด้านหน้าอาคาร กำหนดให้ข้าพเจ้าไปทำการรังวัดที่ดินรายนี้ ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ ปรากฏว่าเป็นงานแผนที่ชั้น 1 ระบบพิกัดฉากศูนย์กำเนิด รูปแผนที่รังวัดใหม่ ปี พ.ศ..... ได้ค้นหาหลักฐานการรังวัดของที่ดินแปลงขอรังวัด ที่ดินแปลงข้างเคียงและรายการรังวัดเส้นโครงการนหมุดหลักฐานแผนที่ไปประกอบการรังวัด

ในวันรังวัดได้เดินทางไปถึงแปลงที่ดินก่อนเวลานัดหมายเล็กน้อย สภาพที่ดินแปลงขอรังวัดมีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารพาณิชย์ ด้านหน้าของอาคาร เป็นพื้นคอนกรีต และติดตັงกันสาด ส่วนที่ดินแปลงข้างเคียงด้านที่ด้านทิศตะวันตกอยู่ระหว่างการติดตັงกันสาด ในการรังวัดเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียงฯ นำชี้เขตด้านทิศเหนือ และทิศตะวันออกมีหลักเขตเก่าเป็นเขต ด้านทิศใต้แถบตะวันตก ผู้ขอฯ นำชี้แนวเขตตามแนวกันสาด ส่วนเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขต ความกว้างของแปลงที่ดินของตน 5 เมตร ข้าพเจ้าตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาการปรากฏว่า เขตที่ดินที่ผู้ขอฯ นำทำการรังวัดไม่ตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ส่วนข้างเคียงฯ นำทำการรังวัดตรงกับหลักฐานการรังวัดเดิม ได้แจ้งให้ผู้ขอฯ และข้างเคียงฯ ทราบ ซึ่งตำแหน่งของหลักเขตที่ดินดังกล่าว อยู่บนพื้นคอนกรีต ผู้ขอฯ กล่าวว่าหากขุดเจอหลักเขตที่ดินก็จะยอมรับ ข้าพเจ้า ชี้แจงว่า ในการก่อสร้างพื้นคอนกรีต มีการปรับถมพื้นที่ หลักเขตที่ดินคงจะสูญหาย หากมีการขุดหาหลักเขตที่ดินก็จะสร้างความเสียหายกับพื้นคอนกรีต ผู้ขอฯ – ข้างเคียงฯ แจ้งว่าสภาพที่ดินเดิมมีการปรับถมพื้นที่ไว้แล้ว ในการก่อสร้างพื้นคอนกรีตไม่มีการปรับถมพื้นที่เพิ่มเติมแต่อย่างใด เพื่อให้มีความชัดเจนเรื่องแนวเขตที่ดิน แม้พื้นคอนกรีตจะเสียหายก็ยินยอมให้ขุดหาและจะซ่อมแซมให้กลับคืนดังเดิมเอง ข้าพเจ้าจึงได้ให้คนงานรังวัดขุดเจาะพื้นคอนกรีตโดยใช้เหล็กสกัด เพื่อให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุด ปรากฏว่าพบหลักเขตเก่าสภาพที่มั่นคง หมายเลขหลักเขตที่ชัดเจน ตรงตามตำแหน่งที่ตรวจสอบได้จากหลักฐานการรังวัด เมื่อผู้ขอฯ และเจ้าของที่ดินข้างเคียงฯ ได้รับทราบแนวเขตที่ดิน และยอมรับแนวเขตที่ดินแล้ว ผู้ขอฯ ได้ลงชื่อ

รับรองผลการรังวัดไว้เป็นหลักฐาน ส่วนข้างเคียงฯไม่ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน อ้างว่าสิ่งปลูกสร้าง (กันสาด) ยังรูกำลังอยู่ ขอให้รื้อถอน/แก้ไขให้ตรงกับแนวเขตที่ดินเสียก่อน หรือขอให้ข้างรังวัดบันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานว่าจะดำเนินการรื้อถอน/แก้ไขภายในสามวันเจ็ดวัน จึงจะลงชื่อรับรองแนวเขต ไม่เช่นนั้นจะคัดค้านการรังวัด ข้าพเจ้าชี้แจงว่ากรณีเช่นนี้ไม่เป็นการคัดค้านแนวเขตที่ดินที่เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงได้ ข้อตกลงหรือเงื่อนไขอื่นๆ ที่คู่ตกลงกันให้เป็นเรื่องของผู้ขอฯ-ข้างเคียงฯเอง และโดยส่วนตัวแล้วข้าพเจ้าเห็นว่าเสาของกันสาดอยู่เขตโฉนดที่ดินของผู้ขอฯเพียงแต่ผู้ขอฯ ใช้ประโยชน์ให้ตรงกับแนวเขตที่ดิน ไม่ให้กีดขวางการใช้ประโยชน์ที่ดินของข้างเคียงฯก็จะเพียงพอแล้ว การรื้อถอนไม่ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ฝ่ายใด ข้าพเจ้าต้องเสียค่าใช้จ่าย อีกทั้งข้างเคียงฯก็จะติดตั้งกันสาดในลักษณะเดียวกันอยู่แล้ว เพียงเพิ่มเติมให้เต็มพื้นที่ก็เป็นการลดค่าใช้จ่ายอีกทางหนึ่งด้วย ซึ่งทั้งสองฝ่ายก็เห็นพ้องต้องกันและยอมรับผลการรังวัดในที่สุด ทั้งนี้ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

การรังวัดขอบเขตที่ดินส่วนมากจะมีปัญหาข้อขัดแย้งในที่ดินมาก่อนแล้วจึงมีการยื่นคำขอรังวัด เหตุการณ์ดังกล่าวเป็นครั้งหนึ่งที่ข้าพเจ้าแก้ไขความขัดแย้งให้แก่ประชาชนผู้รับบริการได้ อีกสิ่งหนึ่งซึ่งประทับใจจากเหตุการณ์ดังกล่าว คือ วัฒนธรรมท้องถิ่นทางภาคเหนือแม้จะมีความขัดแย้งกัน แต่การพูดจาโต้เถียงกลับใช้ระดับน้ำเสียงที่สูงกว่าปกติไม่มากนัก ไม่มีการใช้ถ้อยคำที่รุนแรง ด่าทอแก่กัน

กฎหมาย กฎ ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง :

1. มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดขอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. 2527 หมวด 1 ข้อ 5 “การรังวัดขอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ข้างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชาเพื่อให้ทราบเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ฯ
3. หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0619/ว 09173 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2537 เรื่อง การสอบสวนใกล้เคียงของพนักงานเจ้าหน้าที่ “ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดใกล้เคียงในเบื้องต้นโดยอาศัยรูปแผนที่เป็นหลัก”
4. หนังสือกรมที่ดินที่ มท 0612/1/ว 13098 ลงวันที่ 30 กรกฎาคม 2519 เรื่อง การสอบสวนใกล้เคียงกรณีมีผู้คัดค้านแนวเขตตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่อง แยกการครอบครอง

ชื่อผู้เล่า : นายปรีชา ปรีชาชาญ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง

เรื่องที่จะเล่าต่อไปนี้ เป็นเรื่องที่ข้าพเจ้าถูกฟ้อง เป็นจำเลยที่ 3 ในคดี เรื่องแย่งการครอบครอง ละเมิด เมื่อครั้งที่ดำรงตำแหน่งนายช่างรังวัด 6 หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ ทั้งที่ปฏิบัติตามระเบียบกฎหมายทุกประการ กล่าวคือ

เมื่อเดือน มีนาคม 2541 นายฉาบ ห่องกุลลาบ ได้นำแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.

1) ไปยื่นขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน เมื่อชี้ ระวางแล้วปรากฏว่าทับที่ดินเลขที่ 73 ในระวาง ด้านทิศตะวันตก จด แม่น้ำลพบุรี ด้านทิศตะวันออก จด โฉนดที่ดินเลขที่ 5595 เลขที่ดิน 49 ตำบลคลองน้อย(โพลาว) อำเภอบ้านแพรก(นครใหญ่) จังหวัดพระนครศรีอยุธยา(กรุงเก่า) เนื้อที่ 98-3-39 ไร่ จึงได้นัดให้ นายปิยะศักดิ์ ฯ หัวหน้างานรังวัด เป็นผู้ไปทำการรังวัด วันรังวัดปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน 2 ราย คือ 1. นางสาวกนกทิพย์ เทียมเศวต และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม โฉนดที่ดินเลขที่ 5595 โดยอ้างว่านายฉาบ ฯ นำรังวัดทับเขตโฉนดที่ดินเลขที่ 5595 บางส่วนที่บิดาเคยครอบครองทำประโยชน์ 2. นายอนันต์ ห่องกระจก กำนันตำบลคลองน้อย ผู้แทนนายอำเภอบ้านแพรกคัดค้านโดยอ้างว่า เลขที่ดิน 73 ในระวางเนื้อที่ประมาณ 53 ไร่เศษ นั้น เป็นที่สาธารณประโยชน์ประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน มีชื่อเรียกว่า “มาบแดง” ทั้งแปลง ซึ่งทับกับแนวเขตที่ดิน นางสาวกมลทิพย์ ฯ นำชี้ด้วย ช่างรังวัดจึงได้บันทึกคำคัดค้านของทั้งสองฝ่ายไว้ และกลับมาปรึกษากับข้าพเจ้าว่าจะดำเนินการต่อไปอย่างไร ข้าพเจ้าจึงให้คำปรึกษาว่าให้ดำเนินการต่อให้แล้วเสร็จโดยทำแผนที่แสดงแนวเขตของผู้ขอและผู้คัดค้าน เพื่อเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน ทำการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ต่อมาเดือนพฤษภาคม 2541 นางสาวกนกทิพย์ ฯ และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ 5595 มายื่นขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม นายปิยะศักดิ์ ฯ ไปรังวัดปรากฏว่า เนื้อที่น้อยกว่าเดิม 2 ไร่เศษ ผู้ขอจึงนำรังวัดเลยเขตโฉนดที่ดินเลขที่ 5595 เข้าไปในเขตที่ดินของนายฉาบ ฯ นำรังวัดไว้อีก 2 ไร่เศษ เพื่อให้ได้เนื้อที่เท่าเดิม นายฉาบ ฯ และกำนันตำบลคลองน้อย ได้คัดค้านการรังวัด ช่างรังวัดจึงได้ทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านเพื่อสอบสวนใกล้เคียง ตามมาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในระหว่างการรังวัดของทั้ง 2 แปลงนี้ เจ้าของที่ดินทั้ง 2 ฝ่าย ได้มาหารือและขอหลักฐานต่างๆเกี่ยวกับคูกรณีตลอดมา ข้าพเจ้าได้ให้คำปรึกษากับนางสาวกนกทิพย์ ฯ ว่าแนวเขตที่ ช่างปิยะศักดิ์ ฯ ไปรังวัด แล้วได้เนื้อที่น้อยกว่าเดิม 2 ไร่เศษ นั้น เป็นแนวเขตตาม

โฉนดที่ดินเลขที่ 5595 เนื่องจากระยะใกล้เคียงกัน แต่เนื้อที่แตกต่างกัน เนื่องจากการคำนวณต่างวิธี พร้อมทั้งนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ ครอบรูปโฉนดที่ดินเดิมให้ดู จะเห็นว่าแนวเขต 2 ไร่เศษ ที่นำรังวัดเพิ่มเติม นั้น เกินออกไปจากแนวเขตโฉนดที่ดินเลขที่ 5595 แต่นางสาวกนกทิพย์ ฯ ไม่ยอมรับฟังคำอธิบายแต่อย่างใด โดยมีญาติผู้ใหญ่ที่สูงอายุ แล้วเคยเป็นทนายความมาก่อน ยุยง ให้เกิดข้อพิพาทตลอดมา เพื่อหวังว่าจะได้ว่าความในคดีนี้ เบื้องหลังของการคัดค้านการรังวัดของนางสาวกนกทิพย์ ฯ ครั้งนี้ มีผู้หวังดีมาเล่าให้ฟังว่า บิดาของนางสาวกนกทิพย์ ฯ เคยใช้ที่สาธารณะ “มาบแดง” ทำประโยชน์ตามฤดูกาล และเป็นทางเข้า-ออก ด้านติดต่อกับแม่น้ำลพบุรีด้วย หากนายฉาบ ฯ ออกโฉนดที่ดินได้ ก็จะต้องปิดบังหน้าที่ดินของตนเอง มิให้ออกไปถึงแม่น้ำลพบุรีได้ จึงได้พยายามขัดขวางมิให้นายฉาบ ฯ ออกโฉนดที่ดินได้ อย่างน้อยก็คงไว้เป็นที่สาธารณประโยชน์

ต่อมานางสาวกนกทิพย์ ฯ และผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ได้ฟ้องต่อศาลแพ่ง เรื่อง แยกการครอบครอง ละเมิด โดยมีนายฉาบ ห่องกุลลาบ เจ้าของที่ดิน เป็นจำเลยที่ 1 นายอนันต์ ห่องกระจก กำนันตำบลคลองน้อย เป็นจำเลยที่ 2 นายปรีชา ปรีชาชาญ เป็นจำเลยที่ 3 นายปิยะศักดิ์ สุนทรขึ้น ช่างรังวัด เป็นจำเลยที่ 4 กรมที่ดิน เป็นจำเลยที่ 5 จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เป็นจำเลยที่ 6

ข้าพเจ้าได้ให้การต่อศาลว่า นายฉาบ ฯ จำเลยที่ 1 ขอลอกโฉนดที่ดินตามแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) เลขที่ 2 แต่ถูกนายอำเภอบ้านแพรงคัดค้านไว้ ขณะนี้ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน โจทก์ทั้งสองขอรังวัดเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวม แต่ถูกจำเลยที่ 1 และ ที่ 2 คัดค้านไว้ จำเลยที่ 3 และ ที่ 4 ปฏิบัติตามขั้นตอนที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 60 และ มาตรา 69 ทวิ ให้อำนาจไว้มิได้วินิจฉัยชี้ขาดให้ผู้ใดเป็นผู้ได้สิทธิ จึงมิได้โต้แย้งสิทธิของโจทก์ทั้งสอง และได้้นำแผนที่แสดงเขตพิพาทให้ศาลพิจารณา

ศาลชั้นต้นเห็นว่า คดีพอวินิจฉัยได้โดยไม่ต้องสืบพยาน จึงให้งดสืบพยานโจทก์และพยานจำเลย พิพากษาพิพากษายกฟ้อง โจทก์ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 เห็นว่า ศาลชั้นต้นพิพากษาชอบแล้ว อุทธรณ์ของโจทก์ทุกข้อฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน

สรุป คดีสิ้นสุด ข้าพเจ้าพ้นจากการเป็นจำเลย เนื่องจากข้าพเจ้าและช่างฯ รังวัดปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย การที่โจทก์ฟ้องศาลนั้นน่าจะเป็นการฟ้องเพื่อกันมิให้นายฉาบ ฯ ออกโฉนดที่ดินเท่านั้น ทั้งที่ได้อธิบายให้ฟังแล้วว่าที่ดินแปลงนี้นายฉาบ ฯ ไม่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ เนื่องจากอยู่ในที่สาธารณประโยชน์ และนายอำเภอก็คัดค้านการรังวัดแล้ว และอยู่ในกระบวนการตามกฎหมาย จึงเป็นข้อเตือนใจว่าหากเราไม่ปฏิบัติตาม ระเบียบ กฎหมายแล้ว ก็อาจจะต้องมีความผิดตามฟ้องก็เป็นได้

ขุมความรู้ :

1. ตรวจสอบเรื่องและปัญหาที่เกิดขึ้น
2. ศึกษาระเบียบ ขั้นตอนเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว
3. แนะนำผู้ได้บังคับบัญชาให้ดำเนินการตามระเบียบ
4. ดำเนินการตามสิทธิของผู้เกี่ยวข้อง โดยยึดกรอบระเบียบปฏิบัติอย่างเคร่งครัด
5. อธิบายให้ผู้เกี่ยวข้องเข้าใจในขั้นตอนการปฏิบัติ

แก่นความรู้ :

รอบคอบ มองการไกล ตัดสินใจเด็ดขาด

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง :

มาตรา 60 , 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่อง คุยก่อนค้าน

ชื่อผู้เล่า : นายทนกุล สมบูรณ์ภักทกิจ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

เมื่อครั้งที่ข้าพเจ้าได้รับแต่งตั้งไปดำรงตำแหน่งหัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขานองแค มีราษฎรเป็นสุภาพสตรีวัยกลางคนรายหนึ่งมาติดต่อที่แผนกเตอร์ด้านหน้าเพื่อขอคัดค้านการรังวัดของเจ้าของที่ดินรายหนึ่งซึ่งยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน และช่างรังวัดได้ไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว การมาในครั้งนี้มีลักษณะอาการโมโห โกรธ พุดจาเสียงดัง จนเป็นที่ตกใจของเจ้าหน้าที่

ข้าพเจ้าจึงได้ออกไปเชิญให้เข้าไปพูดคุยที่โต๊ะในห้องทำงาน จากนั้นจึงแนะนำตัวให้ทราบว่าเป็นใคร มีหน้าที่อะไร แล้วจึงได้ทำการสอบถามถึงเรื่องราวปัญหาที่เกิดขึ้น พร้อมให้เจ้าหน้าที่นำเอกสารเรื่องรังวัดมาตรวจสอบ ซึ่งก็ได้รับทราบว่าปัญหาที่เกิดขึ้นเกิดจากความไม่เข้าใจในระบบปฏิบัติการของทางราชการ กล่าวคือ ราษฎรรายนี้เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงกับแปลงที่มีการขอรังวัดสอบเขตที่ดิน เมื่อช่างรังวัดไปทำการรังวัดที่ดินแปลงดังกล่าว ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงรายนี้ไม่ไประวังชี้แนวเขต สาเหตุที่มีได้ไปเนื่องจากการส่งหมายทางไปรษณีย์ไม่ถึงผู้รับในการรังวัดครั้งนี้ปรากฏว่าหลักเขตเก่าด้านที่ติดต่อกับข้างเคียงรายนี้สูญหาย จึงได้ปักหลักเขตที่ดินใหม่แทน จากนั้นช่างรังวัดได้ดำเนินการสอบถามที่อยู่ของราษฎรรายนี้จากสำนักทะเบียนท้องถิ่นปรากฏว่าปัจจุบันได้ย้ายที่อยู่ใหม่แล้ว ดังนั้น จึงได้สอบถามข้างเคียง (ท.ค.81) ไปตามที่อยู่ที่ได้รับแจ้งใหม่และปิดหนังสือแจ้งฯ ตามระเบียบ เมื่อราษฎรรายนี้ได้รับทราบเรื่องแล้วจึงเกิดความไม่พอใจในเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น และได้โทรศัพท์ติดต่อสอบถามกับช่างรังวัดแล้วแต่ปรากฏว่ายังไม่ได้รับความกระจ่างเท่าที่ควร จึงได้เดินทางมาพบเพื่อขอคัดค้านการรังวัดพร้อมกับกล่าวหาช่างรังวัดว่าไปทำการรังวัดโดยไม่แจ้งให้ตนเองซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ การรังวัดมีการปักหลักเขตถูกล้ำแนวเขตที่ดินของตน ตลอดจนไม่ยินยอมให้มีการแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ของแปลงที่ขอรังวัดดังกล่าว

เมื่อได้รับทราบปัญหาและความคิดของราษฎรรายนี้แล้ว ข้าพเจ้าจึงได้ตรวจสอบเอกสารเรื่องรังวัดทั้งหมดพร้อมสอบถามพูดคุยกันไปเรื่อยๆ พยายามสร้างบรรยากาศในการสนทนาอย่างเป็นกันเอง ระหว่างสนทนาได้สังเกตอาการบางอย่างของราษฎรรายนี้ จะมีอาการแปลกๆ เมื่อข้าพเจ้ากล่าวสรรพนามแทนตัวราษฎรรายนี้ว่า คุณพี่หรือคำว่าพี่ จะได้รับการตอบสนองด้วยลักษณะอาการหงุดหงิดและโมโห สุดท้ายได้รับคำตอบว่า ไม่ชอบให้เรียกสรรพนามนั้น โดยบอกว่า “เราไม่ใช่ญาติกัน ไม่อนุญาตให้เรียกพี่ ให้เรียกชื่อ สุนิสา เถยๆ” ข้าพเจ้าจึง

เข้าใจถึงสภาพการณ์ของบุคคลผู้มาติดต่อในขณะนั้นว่าไม่อยู่ในภาวะปกติ จึงได้ทำตามคำขอร้อง โดยเรียกชื่อผู้มาติดต่อแทนสรพนามนั้น ปรากฏว่าเหตุการณ์เปลี่ยนไปอย่างเห็นได้ชัด ราษฎรราย นี้คู่สวดขึ้น แจ่มใส ยิ้มแย้มและกล่าวชื่นชมข้าพเจ้าที่ให้ความสนใจและพยายามเข้าใจในปัญหาของเขา จนเกิดความรู้สึกที่ดีทั้งสองฝ่าย หลังจากนั้นจึงได้ทำการตอบคำถามในทุกประเด็น โดยมี เอกสารหลักฐานประกอบ การอธิบายและชี้แจงปัญหาต่างๆ ดำเนินไปด้วยความราบรื่น สร้าง ความเข้าใจ เกิดการยอมรับในการปฏิบัติงานของช่างรังวัดและระเบียบปฏิบัติของทางราชการ จน ในที่สุดราษฎรรายนี้มีความพึงพอใจ พร้อมกับยินยอมให้มีการบันทึกถ้อยคำและลงนามรับรอง แนวเขตที่ดินแปลงดังกล่าวโดยไม่คัดค้านการรังวัดแต่อย่างใด ทำให้งานรังวัดสำเร็จลุล่วงไป ด้วยดี

ขุมความรู้ :

1. รับฟังปัญหาของผู้มาติดต่อ
2. สร้างบรรยากาศในการสนทนาอย่างเป็นกันเอง
3. ศึกษาข้อเท็จจริง เพื่อหาทางแก้ไขปัญหา
4. เจรจาให้ผู้มาติดต่อยอมรับ เกิดความรู้สึกที่ดี ไว้เนื้อเชื่อใจ
5. ดำเนินการโปร่งใส เป็นไปตามกฎระเบียบราชการ

แก่นความรู้ :

- รับรู้ปัญหา
- สร้างบรรยากาศการสนทนา
- ศึกษาข้อเท็จจริง
- อธิบายกฎหมาย
- สร้างความไว้เนื้อเชื่อใจ
- โปร่งใส ให้บริการ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

- มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ทฤษฎีการสื่อสาร

เรื่อง ☞ การปรับปรุงฐานข้อมูลที่มีอยู่ให้เป็นปัจจุบัน

ชื่อผู้เล่า : นายวิบูลย์สวัสดิ์ จันทรากุล

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาหนองแค

ในปี พ.ศ. 2550 ข้าพเจ้าได้รับราชการ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง ซึ่งในขณะนั้นเริ่มดำเนินการตามโครงการคอมพิวเตอร์เต็มรูปแบบ เรื่องรังวัดเมื่อรับคำขอแล้วจะค้นหาที่อยู่ข้างเคียงในระบบคอมพิวเตอร์ในการแจ้งหมายแต่ละครั้ง เมื่อแจ้งหมายแล้วจะพบว่า ส่งหมายไม่ถึงต้องสอบถามที่อยู่จากฝ่ายทะเบียนแล้วปิดหนังสือแจ้งตามกฎหมาย กฏกระทรวง ฉบับที่ 31 (2) ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการทำงานบางครั้งก็จะพบว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาต่อว่าเจ้าหน้าที่ช่างรังวัดทำไมไม่แจ้งหมายข้างเคียง ก็ต้องชี้แจงเกือบทุกราย อีกทั้งต้องทำให้เสียเวลานัดรังวัดหลายครั้งทำให้ควรวังวัดยาวนาน จึงได้ร่วมปรึกษารวบรวมเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินและหัวหน้าฝ่ายทะเบียนว่า ควรจัดเป็นโครงการปรับปรุงฐานข้อมูลที่มีอยู่ให้เป็นปัจจุบันขึ้น โดยเมื่อสอบถามที่อยู่ได้จากนายทะเบียนแล้วให้ทำหนังสือสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงว่า ยินดีจะให้แก้ไขข้อมูลในหลักฐานที่ให้ไว้ ณ สำนักงานที่ดินหรือไม่ หากไม่คัดค้านภายในกำหนด 30 วัน จากนั้นวันส่งหนังสือนี้ ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งแก้ไขให้ต่อไป โดยส่งไปพร้อมกับหนังสือสอบถาม ทด.81 ไปตามที่อยู่ที่ได้จากฝ่ายทะเบียนพร้อมกับสำเนาหนังสือแจ้งตอบเรื่องย้ายที่อยู่จากนายทะเบียน (ทร 14/1)

ขุมความรู้ :

1. จัดทำโครงการปรับปรุงฐานข้อมูลที่มีอยู่ให้เป็นปัจจุบัน
2. สอบถามที่อยู่ใหม่จากนายทะเบียน
3. สอบถามผู้ขอและที่ดินข้างเคียงว่ายินดีให้แก้ไขที่อยู่ที่ให้ไว้หรือไม่
4. เพิ่มแบบสอบถามคู่ไปกับแบบสอบถามปกติ
5. รายงานเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อส่งแก้ไขฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน

แก่นความรู้ :

ปรับปรุงฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน ลดทั้งเวลา ค่าใช้จ่าย และควรวังวัด

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

เรื่อง ☞ ยากได้รับการให้อภัยต้องมีใจในการขอโทษ

ชื่อผู้เล่า : นายพรชัย ชูชาติ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัด

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งหัวหน้างานรังวัดที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองจอก มีผู้มาติดต่อเรื่องระวางชี้แนวเขตซึ่งเดิมทางมาจากจังหวัดเชียงใหม่ โดยได้โทรศัพท์มาต่อกับเจ้าหน้าที่ธุรการว่า ได้มาระวางชี้แนวเขตแล้วแต่ไม่พบเจ้าหน้าที่รังวัดและพูดโววายว่าต้องรับผิดชอบเสียค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาระวางชี้แนวเขตและจะขอพบหัวหน้าหน่วยงานเพื่อร้องเรียนเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบเรื่องรังวัดดังกล่าวแล้วปรากฏว่า เจ้าหน้าที่พิมพ์หมายลงปี พ.ศ.ผิด จากปี พ.ศ. 2547 เป็นปี พ.ศ. 2548 จึงได้ทำการรังวัดในปี พ.ศ. 2547 และมีการจดทะเบียนแบ่งแยกไปเรียบร้อยแล้วตั้งแต่ปี พ.ศ. 2547 จึงได้ขอโทษเจ้าของที่ดินข้างเคียงดังกล่าว แต่ก็ไม่ยอมรับฟังเหตุผลจึงได้เดินทางมายังสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานองจอก และพูดจาโววายว่าจะเอาความผิดต่อเจ้าหน้าที่รังวัดและขอพบหัวหน้าหน่วยงาน ข้าพเจ้าจึงเชิญนั่งลงและให้เจ้าหน้าที่ธุรการนำน้ำเย็นพร้อมด้วยกาแฟมาบริการแล้วพยายามทำให้บรรยากาศในการพูดคุยสงบขึ้น ข้าพเจ้าถามว่า ท่านรู้จักแปลงที่ดินของท่านหรือไม่ ผู้มาติดต่อตอบว่า ไม่ทราบแต่รู้ว่าอยู่ในบริเวณแปลงนี้ ข้าพเจ้าจึงพูดว่า ไหนๆ ท่านก็เสียเวลามาแล้วผมขออาสาพาท่านไปดูแปลงที่ดินของท่าน จึงได้เตรียมหลักฐานรายการรังวัดและโทรศัพท์ติดต่อคนงานรังวัดออกไปตรวจสอบแนวเขตที่ดิน เมื่อทำการตรวจสอบแล้วปรากฏว่า หลักฐานเดิมอยู่ครบถูกต้องตรงตามรายการรังวัดเดิมและได้ชี้แจงให้ข้างเคียงท่านนี้ทราบ ท่านก็พูดออกมาว่า ชอบใจมาก "อ้ายน้องพี่กลับก่อน" ข้าพเจ้าก็ยกมือไหว้ท่านและพูดว่า "ขอโทษครับที่ทำให้ท่านเสียเวลา" แล้วก็แยกย้ายกันกลับ เมื่อข้าพเจ้ามาถึงสำนักงานที่ดิน ได้ตรวจสอบจากเรื่องรังวัดแล้วปรากฏว่า ข้างเคียงรายนี้เป็นนายทหารมียศพลเอกและยังคิดใจต้องการร้องเรียนเจ้าหน้าที่รังวัด ต่อมาอีกประมาณ 2-3 วัน ท่านได้โทรศัพท์กลับมาแล้วพูดว่า "อ้ายน้องวันนั้นพี่อารมณ์ร้อนไปข่มขู่ขอโทษด้วย" ข้าพเจ้าก็พูดตอบกลับไปว่า "คนที่ต้องขอโทษไม่ใช่ท่านแต่เป็นผมต่างหากที่ต้องขอโทษท่าน" ท่านพูดตอบมาว่า "เรื่องพวกนี้ผิดพลาดกันได้" ข้าพเจ้าก็พูดตอบกลับไปว่า "ขอบคุณมากครับท่าน หากมีเรื่องอะไรให้ผมรับใช้ผมยินดีครับ" ท่านพูดว่า "ขอบคุณครับ" แล้วก็วางสายโทรศัพท์ ต่อจากนั้นมาข้าพเจ้าได้ดำเนินเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบในการพิมพ์และลงนามในหมายข้างเคียงให้ใช้ความละเอียดรอบคอบเพิ่มขึ้นมาก

กว่าเดิมและพยายามอย่าให้เกิดเรื่องเช่นนี้ขึ้นอีก เพราะจะทำให้หน่วยงานและองค์กรเสื่อมเสีย
ขาดความเชื่อถือต่อไป

ขุมความรู้ :

1. รับฟังปัญหาข้อโต้แย้งของผู้มาติดต่อขอรับบริการ
2. ใช้กิริยา วาจาสุภาพอ่อนน้อมเพื่อแก้ปัญหา
3. ยอมรับความผิดพลาดที่เกิดขึ้นและรู้จักการขอโทษ
4. เจรจาให้ผู้ขอรับบริการหรือผู้มาติดต่อยอมรับ
5. ใช้การตัดสินใจเพื่อแก้ปัญหาและถูกต้องตามระเบียบและกฎหมาย
6. ประสานประโยชน์ของผู้มาติดต่อเพื่อลดข้อขัดแย้ง
7. แนะนำให้ผู้ได้บังคับบัญชาใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

แก่นความรู้ :

มือไหว้ ยิ้มงาม ถามไถ่ ตัดสินใจถูกต้อง ว่องไว ใส่ใจบริการ รัฐไม่เสียหาย ผู้มาใช้
บริการได้ประโยชน์

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

1. พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.
2546
2. ข้อกำหนด ว่าด้วยมาตรฐานทางคุณธรรมและจรรยาบรรณของข้าราชการกรม
ที่ดิน พ.ศ. 2541

เรื่อง เสรีเหมือนกัน

ชื่อผู้เล่า : นายสมศักดิ์ เจตนะเสน

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาท่ามะกา

เมื่อครั้งดำรงตำแหน่ง ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม สาขานาแก เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ออกไปทำการรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสล.) แปลงหนองข่าลัน ที่ดินตั้งอยู่ที่กิ่งอำเภอวังยาง เมื่อเดินทางไปถึงที่ดินที่จะทำการรังวัดปรากฏว่า ปลัดอำเภอฟลายป้องกัน “กิ่งอำเภอวังยาง” ซึ่งเป็นผู้รับมอบจากปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอวังยาง เป็นผู้พาทำการรังวัดได้เดินทางมาถึงพร้อมกับอาสาสมัครรักษาดินแดน (อส.) หลายคนอยู่เต็มท้ายรถกระบะพร้อมอาวุธประจำกาย ทั้งอาวุธปืนลูกซองยาว 5 นัด และปืนเอ็ม 16 ได้มาถึงบริเวณที่ดินพร้อมๆ กัน ข้าพเจ้าจึงได้เข้าไปพูดคุยกับปลัดอำเภอตานั่นว่า ทำไมต้องนำ อส. พร้อมอาวุธมาด้วย ได้รับคำตอบว่า บริเวณนี้เดิมเคยเป็นพื้นที่สีแดงชาวบ้านส่วนใหญ่ยังยึดติดกับอุดมการณ์อยู่ จึงต้องเตรียมความพร้อมไว้เพื่อความไม่ประมาทและเมื่อเริ่มลงมือทำการรังวัดปรากฏว่า มีชาวบ้านประมาณ 30-40 คน เข้ามาขัดขวางไม่ให้ทำการรังวัด ปลัดอำเภอจึงเข้าไปทำการอธิบายให้ชาวบ้านฟังว่า ที่ดินแปลงนี้ได้มีการนำขึ้นบัญชีสำรวจที่สาธารณะ โดยผู้ใหญ่บ้านหมู่บ้านติดกัน เนื่องจากที่ดินแปลงนี้เป็นรอยต่อเขตแดนระหว่าง 2 หมู่บ้าน ซึ่งชาวบ้านได้ให้สัตยาบันเป็นผู้เจรจาแทน อดีตท่านบอกว่า การขึ้นบัญชีสำรวจที่สาธารณะไม่ถูกต้องเพราะผู้ใหญ่บ้านหมู่บ้านนี้จะนำที่ดินของหมู่บ้านนี้ไปขึ้นบัญชีได้อย่างไร เป็นตายอย่างไรก็ไม่ให้รังวัดที่ดินแปลงนี้โดยเด็ดขาด เพราะที่ดินแปลงนี้มีเนื้อที่ประมาณ 300 ไร่เศษ จึงเกิดการโต้เถียงกันขึ้นเป็นเวลากว่า 2 ชั่วโมง ปลัดอำเภอจึงหันมาถามข้าพเจ้าว่า ท่านที่ดินจะเอาอย่างไร ข้าพเจ้าจึงบอกว่า ขอให้ท่านปลัดพร้อมกับ อส. กลับกิ่งอำเภอไปก่อน ข้าพเจ้าจะขอเจรจาและอธิบายขั้นตอนต่างๆ ให้กับชาวบ้านฟังเอง เมื่อปลัดอำเภอลบไปแล้ว ข้าพเจ้าจึงเข้าไปยกมือไหว้ท่านพร้อมกับชาวบ้านและพูดกับชาวบ้านว่า ข้าพเจ้าเป็นช่างรังวัดที่จะมารังวัดที่ดินแปลงนี้ ขอให้ชาวบ้านเข้ามากินน้ำเย็นๆ ที่กระต๊อบเสียก่อน หลังจากพักกินน้ำเย็นๆ แล้ว ข้าพเจ้าจึงเริ่มพูดคุยอธิบายให้ชาวบ้านทราบถึงขั้นตอนต่างๆ ของการออก นสล. ว่า กระบวนการรังวัดเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ที่ครอบครองที่ดินสามารถคัดค้านการรังวัดได้ เพื่อให้รู้ว่า เนื้อที่แต่ละแปลงที่ชาวบ้านครอบครองทำประโยชน์อยู่มีจำนวนเท่าใด อยู่ตำแหน่งใดของพื้นที่และจะเป็นประโยชน์กับชาวบ้านเพื่อนำไปประกอบในการใช้สิทธิทางศาลต่อไป หากชาวบ้านไม่ยินยอมให้ข้าพเจ้าทำการรังวัดก็จะไม่ทราบเนื้อที่และตำแหน่งที่ดินของแต่ละคน ถ้ายินยอมให้รังวัดก็จะได้รับทราบเนื้อ

ที่จะได้จัดทำแผนที่คัดค้านการรังวัดโดยไม่มีการเสียเงินค่ารังวัดแต่อย่างใด เพียงแต่ให้ชาวบ้านร่วมมือถางแนวเขตและปักหลักไม้แก่นบริเวณที่ดินที่จะคัดค้านและลงนามในบันทึกถ้อยคำคัดค้านการรังวัด ข้าพเจ้าค่อยๆ อธิบายพร้อมกับพูดคุยแลกเปลี่ยนทำความเข้าใจเรื่องราวต่างๆ จนถึงเวลาเย็นมากแล้ว กำนันจึงบอกว่า อีก 2 วันจะให้คำตอบ เมื่อถึงกำหนดนัด กำนันได้โทรศัพท์มาแจ้งว่า ชาวบ้านพร้อมให้ความร่วมมือนำรังวัดและคัดค้าน ให้ทางช่างรังวัดกำหนดวันออกไปทำการรังวัด ข้าพเจ้าจึงกำหนดวันรังวัดและออกไปทำการรังวัดพร้อมกับถ่ายเอกสารระเบียบวิธีปฏิบัติของทางราชการให้กับชาวบ้านทุกคน ซึ่งชาวบ้านทุกคนก็พร้อมใจกันนำข้าวปลา อาหารต่างๆ มาเลี้ยงให้กับข้าพเจ้าและคนงานรังวัดเป็นอาหารกลางวันทุกวันจนการรังวัดเสร็จสิ้นด้วยดี

ในครั้งนั้นหากข้าพเจ้ายืนยันให้ปลัดนำรังวัดโดยใช้ อส. ควบคุมชาวบ้านไม่ให้ขัดขวาง งานรังวัดก็อาจจะสำเร็จโดยเร็ว แต่อาจก่อให้เกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างทางราชการกับชาวบ้านขยายเป็นวงกว้างเพิ่มขึ้นก็เป็นได้ แต่ข้าพเจ้าใช้วิธีให้ชาวบ้านสงบเสียก่อนโดยอธิบายถึงขั้นตอนและประโยชน์ที่ชาวบ้านจะได้รับถึงแม้จะต้องใช้เวลาเพิ่มมากขึ้น แต่ก็ประสบความสำเร็จลุล่วงไปด้วยดี ทั้ง 2 ฝ่าย

ขุมความรู้

1. รับทราบปัญหาของคูกรณี
2. แยกคูกรณีออกจากกัน
3. ค่อยๆ เอนน้ำเย็นเข้าลูบ
3. หาทางออกที่เหมาะสม
5. อธิบายผลได้ผลเสีย ขั้นตอนระเบียบของทางราชการ

แก่นความรู้

รับรู้ปัญหา ใช้ปัญญาแก้ไข ยึดมั่นในกฎระเบียบ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

- กฎกระทรวง ฉบับที่ 45 (พ.ศ. 2537)

เรื่อง การแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ตามมาตรา 69 ทวิ

ชื่อผู้เล่า : นายจีน อนุชาญ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา

ครั้งที่รับราชการอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา เมื่อประมาณปี พ.ศ. 2522 ได้รับเรื่องรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม ในท้องที่อำเภอหาดใหญ่ เมื่อออกไปทำการรังวัดปรากฏว่า รูปแบบที่และเนื้อที่ในรายการรังวัดไม่ตรงกับเขตที่เจ้าของที่ดินครอบครองทำประโยชน์อยู่จริง ได้ตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมปรากฏว่า คนงานรังวัดได้อ่านระยะของโซ่ผิด โดยระยะจริง 60 ซ้อย แต่คนงานได้อ่านเป็น 40 ซ้อย เพราะ 40 ซ้อย กับ 60 ซ้อย ได้เขียนเลขไว้เหมือนกัน เลยได้ทำการรังวัดแก้ไขรูปแบบที่และเนื้อที่ตามระเบียบ แต่สมัยนั้นการรังวัดไม่มีการแก้ไขเขตกันบ่อยนานๆ จะมีสักราย ไม่เหมือนในปัจจุบันแก้กันเกือบทุกราย เมื่อทำการรังวัดเสร็จก็ได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบถึงเนื้อที่ที่ได้หายไปมา ยื่นคำขอสอบเขตเพื่อจะได้แก้ไขให้ถูกต้อง เจ้าของที่ดินข้างเคียงก็ได้มายื่นคำขอสอบเขต ข้างออกไปทำการรังวัดเสร็จเรียบร้อยแล้ว แต่โฉนดที่ดินอยู่ที่ธนาคารจึงไม่ได้แก้ไขในโฉนดที่ดิน

20 ปีผ่านมา ประมาณปี พ.ศ. 2542 เจ้าของที่ดินข้างเคียงตายและลูกได้รับมรดกมา ได้ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดสงขลาว่า เจ้าหน้าที่ได้แก้ไขรูปแบบที่และทำให้เนื้อที่หายไปและได้ฟ้องเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา หัวหน้าฝ่ายรังวัดที่สั่งแก้ไขในสมัยนั้น และข้าพเจ้าเป็นผู้รังวัด โดยเรียกค่าเสียหาย 1,500,000 บาท ในช่วงแรกที่ข้าพเจ้าได้ทราบเรื่องรู้สึกไม่สบายใจ เพราะไม่ทราบว่า ถูกฟ้องเรื่องอะไร ขณะนั้นข้าพเจ้ารับราชการอยู่ที่จังหวัดสงขลาจึงได้เดินทางไปจังหวัดสงขลาเพื่อตรวจสอบและยังไม่สบายใจมากขึ้น เมื่อทราบว่า สารบบที่ดินได้สูญหายไปไม่สามารถนำไปแก้ต่างต่อศาลได้ เนื่องจากเมื่อครั้งทำการรังวัดยังใช้สำนักงานที่ดินหลังเก่า แต่เมื่อสำนักงานที่ดินหลังใหม่เสร็จได้ย้ายอุปกรณ์ เครื่องมือต่างๆ ทำให้หลักฐานสูญหายไป และได้ให้คนงานไปค้นหาหลักฐานที่สำนักงานที่ดินหลังเก่าได้พบรายงาน ร.ว.3 ในการสั่งแก้ไขและพบเรื่องรังวัดแปลงข้างเคียงที่ได้เคยนำรังวัดสอบเขตเอาไว้ และได้อ้างพยานบุคคลและไปตรวจสอบการครอบครองประกอบ ศาลจังหวัดสงขลาจึงสั่งยกฟ้องคำขอ

ขุมความรู้ :

1. ตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้เป็นหลักฐาน

2. การทำงานต้องตรวจสอบความถูกต้องด้วยตัวเองและแก้ไขสิ่งที่คลาดเคลื่อนให้เสร็จทุกกรณี

3. ใช้สติคิดหาวิธีการแก้ไขปัญหาเพราะทุกเรื่องมีทางออก

4. ทำงานให้ถูกต้องตามระเบียบ ขั้นตอนข้อกำหนด

แก่นความรู้ :

ตรวจสอบ แก้ไขให้ถูกต้อง ปกป้องตัวเองด้วยระเบียบ กฎหมายโดยใช้สติพิจารณา

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

-มาตรา 69 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรื่อง ☞ มันเป็นเรื่องของศักดิ์ศรี

ชื่อผู้เล่า : นายมานิช ไทยประกอบ

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดชำนาญงาน สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาร้องทวง

“สวัสดิ์ครับหัวหน้าช่าง ผมมีเรื่องมาปรึกษา” เป็นเสียงทักทายจากผู้มาติดต่อราชการระหว่างที่ข้าพเจ้ากำลังนั่งทำงานอยู่ จึงได้สอบถามและพูดคุยสรุปได้ความว่า บุคคลนี้เป็นเจ้าของตลาดประจำอำเภอได้ซื้อที่ดินมาจากชาวบ้านแปลงหนึ่ง โดยไม่มีหลักฐานทางที่ดินเป็นที่ยืนยันยังไม่มีมีการปลูกพืชใดๆ และได้ทำการปรับสภาพที่ดินและถมดินแล้วครอบครองมาแล้วประมาณ 2 ปี มีปัญหาว่าเมื่อประมาณ 2 สัปดาห์ที่ผ่านมาได้มีช่างรังวัดเข้ามาดำเนินการออกโฉนดที่ดินโดยวิธีการเดินสำรวจฯ และเมื่อได้ไปนำทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินในพื้นที่แล้วปรากฏว่ามีบุคคลอื่นนำ น.ส.3 ก มาขอออกโฉนดที่ดินในพื้นที่บริเวณเดียวกันนี้ ช่างรังวัดไม่สามารถดำเนินการให้ทั้ง 2 ฝ่ายได้ พร้อมกันนั้นตนจึงได้ลงบันทึกคัดค้านการรังวัดไว้และแจ้งว่า หากมีผู้มาขอออกโฉนดที่ดินในพื้นที่นั้นขอให้แจ้งให้ทราบด้วย ข้าพเจ้าจึงเก็บรวบรวมเรื่องไว้

อีก 3 วันต่อมามีเจ้าของที่ดินเป็นสภาพสตรีมาพบข้าพเจ้าและแจ้งขอออกโฉนดที่ดิน ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้ทราบว่า ขณะนี้มีช่างรังวัดของศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินฯ กำลังดำเนินการอยู่ในพื้นที่บริเวณนี้จึงแนะนำให้ไปนำรังวัดออกโฉนดที่ดิน เพื่อจะได้ไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัด เจ้าของที่แจ้งให้ทราบว่า ตนเองเป็นเจ้าของฟาร์มไก่อยู่ในอำเภอนี้ได้ซื้อที่ดินแปลงนี้มานานแล้ว มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีก 1 คน เป็นที่สวนแต่ขณะนี้ยังไม่ได้ปลูกพืชใดๆ มีหลักฐาน น.ส.3 ก ไม่ค่อยมีเวลาไปดูแลที่ดินมากนัก เมื่อมีประกาศให้ไปนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน จึงได้ไปดำเนินการ แต่ในวันรังวัดปรากฏว่ามีบุคคลอื่นมานำรังวัดออกโฉนดที่ดินบางส่วน ของที่ดินแปลงนี้เหมือนกัน ทั้ง 2 ฝ่ายไม่สามารถตกลงกันได้ ช่างรังวัดก็ไม่ดำเนินการให้แล้วแจ้งให้ตนมาขอออกโฉนดที่ดินกับสำนักงานที่ดินฯ

ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้ทราบว่า ถึงแม้จะตกลงแนวเขตกันไม่ได้ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินสามารถนำชี้แนวเขตที่ดินของตนเองได้ก็ให้ยืนยันให้ช่างรังวัดทราบ เพื่อที่ช่างรังวัดจะได้ดำเนินการรังวัดและจัดทำรูปแบบที่ เพื่อดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป เจ้าของที่ดินยืนยันให้สำนักงานที่ดินฯ ไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินให้ ข้าพเจ้าจึงได้กำหนดวันนัดรังวัดโดยระบุให้ตัวข้าพเจ้าเองเป็นผู้ออกไปทำการรังวัดเนื่องจากทราบแล้วว่า ต้องเกิดปัญหาข้อโต้แย้งกับบุคคลอื่นอย่างแน่นอน

ในวันทำการรังวัดได้จัดเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้วถ่ายระวาง ตรวจสอบสารบบการได้มาของที่ดินแปลงนี้ไว้เป็นข้อมูลทั้งหมด เมื่อไปถึงที่ดินที่จะทำการรังวัดได้แจ้งผู้ขอและบุคคลที่เกี่ยวข้องร่วมกันนำรังวัดปรากฏว่า เกิดการโต้เถียงกันอย่างรุนแรงและใช้ถ้อยคำหยาบคายระหว่างเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดกับบุคคลที่คัดค้านแนวเขต ซึ่งได้โต้เถียงกันมาครั้งหนึ่งแล้วในวันนำรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยการเดินสำรวจ ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้ทราบว่า หากไม่สามารถตกลงแนวเขตกันได้ ก็ให้นำชี้แนวเขตของตนเองและให้ถ้อยคำไว้เพื่อที่จะได้รังวัดทำแผนที่แสดงแนวเขตที่คัดค้าน การมารังวัดในครั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่มีอำนาจตัดสินใจใดๆ ทั้งสิ้น เพียงแต่นำรูปแบบที่จากการรังวัดครั้งนี้เสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาต่อไป ฉะนั้นการโต้เถียงกันครั้งนี้จะไม่เกิดประโยชน์ใดๆ กับทั้ง 2 ฝ่ายเลย แต่จะเป็นการเกิดข้อพิพาทอื่นๆ มากขึ้น จึงขอให้ทั้ง 2 ฝ่ายหยุดการโต้เถียงกันก่อนแล้วให้ฝ่ายผู้ขอรังวัดนำชี้แนวเขตให้เสร็จสิ้นก่อน จากนั้นให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขตที่จะคัดค้าน โดยนำปักหลักไม้ไว้ในบริเวณที่คัดค้านเสร็จแล้วจึงบันทึกทั้ง 2 ฝ่ายไว้แล้วแจ้งให้ทราบว่า ขั้นตอนต่อไป สำนักงานที่ดินฯ จะแจ้งให้ทั้ง 2 ฝ่าย ไปดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบตามมาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

เจ้าของตลาดกับเจ้าของฟาร์มไก่โต้เถียงกันรุนแรงในข้อโต้แย้งมีเรื่องการครอบครองและการได้ของที่ดินบางส่วน แต่สาเหตุส่วนใหญ่ของการโต้เถียงมาจากคำที่ทั้ง 2 ฝ่าย บอกแก่ข้าพเจ้าว่า “มันเป็นเรื่องของศักดิ์ศรี” คำๆ นี้มันก็ขัดขวางการปรองดองของทั้ง 2 ฝ่ายโดยสิ้นเชิง ทั้ง 2 ฝ่ายไม่สนราคาที่ดินเมื่อเทียบกับราคาค่าทนายความที่จะต้องใช้ในการฟ้องร้องคดีความกันในชั้นศาลเสียด้วยซ้ำไป หากเป็นเรื่องของชาวบ้านธรรมดากรณีเช่นนี้สามารถไกล่เกลี่ยให้จบลงได้ไม่ยากมากนัก

หน้าที่ของข้าพเจ้าต่อไป คือ การขึ้นรูปแบบที่และเสนอต่อเจ้าพนักงานที่ดินเท่านั้น จากนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจะสั่งให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ฝ่ายทะเบียนเมื่อรับคำสั่งแล้วก็จะเรียกผู้ขอมาพร้อมกันแล้วดำเนินการสอบสวนเปรียบเทียบ ผลที่ข้าพเจ้ามองไว้ล่วงหน้า คือ การโต้เถียงกันที่โต๊ะของหัวหน้าฝ่ายทะเบียนอีก จากนั้นก็อาจจะมีการฟ้องร้องต่อศาลในคำสั่งที่เจ้าพนักงานที่ดินออกไป หรืออาจจะฟ้องร้องเจ้าหน้าที่เป็นจำเลยในศาลปกครองก็เป็นได้ ถึงแม้จะดำเนินการโดยถูกต้องทั้งหมด แต่การตกเป็นจำเลยในศาลคงไม่สนุกแน่ ต้องเสียสมาธิ เวลา กำลังใจ ในการปฏิบัติงานและเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่า น่าจะมีข้อตกลงที่ทำให้ทั้ง 2 ฝ่าย ไม่เสียหน้าต่อกันแล้ว ข้าพเจ้าจะทำเพียงขึ้นรูปแบบที่แล้วเสนอรายงานต่อเจ้าพนักงานที่ดินและถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัดเพียงเท่านั้นหรือ

ข้าพเจ้าขึ้นรูปแบบที่และครอบดูระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) แล้วทราบว่า ที่ดินอยู่ในหลักฐาน น.ส.3 ก ทั้งแปลง แต่เนื้อที่เกินจากหลักฐาน น.ส.3 ก ประมาณ 5 ไร่เศษ

เนื้อที่ๆ คัดค้านประมาณ 200 ตารางวา เมื่อได้ข้อมูลทั้งหมดแล้วและยังอยู่ในช่วงเวลาดำเนินการของช่างรังวัดฯ ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้ผู้ขอฯ มาพบแล้วนำรูปแผนที่ครอบให้ดู เสร็จแล้วแจ้งให้ทราบว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินจะส่งออกโฉนดที่ดินให้อย่างไรนั้นมิใช่ดูจากหลักฐานที่ดินเท่านั้น แต่ยังต้องดูการครอบครองทำประโยชน์อีกด้วย ผลจะเป็นประการใดยังไม่รู้ว่าจะเป็นผลดีหรือผลเสียก็ได้ แต่ถ้าหากตกลงกันได้ด้วยดีก็จะเป็นผลดีของทั้ง 2 ฝ่าย เพราะอาจได้รับโฉนดที่ดินทั้ง 2 ฝ่าย โดยที่ไม่ต้องฟ้องร้องกัน เจ้าของที่ดินเข้าใจพูดง่ายขึ้นมาก เนื่องจากไม่ได้พูดพร้อมกันกับคู่กรณีและแจ้งว่า ตนเองก็ไม่ต้องการได้โฉนดที่ดินเต็มทั้งแปลง ถ้าหากผู้คัดค้านยินยอมถอยแนวคัดค้านไปบ้าง หลังจากนั้นก็ได้นัดผู้คัดค้านมาพบนำข้อมูลให้ดูแล้วแจ้งผลให้ทราบคล้ายกับผู้ขอรังวัด พร้อมทั้งแจ้งให้ทราบอีกว่า ผู้ขอรังวัดพร้อมที่จะเจรจาด้วยดี หากผู้คัดค้านยินยอมถอยแนวคัดค้านไปบ้าง ผู้คัดค้านเข้าใจและไม่ขัดข้องโดยขอให้ข้าพเจ้าไปสอบถามว่า ต้องการให้ถอยแนวคัดค้านไปเท่าใด หลังจากนั้นเจ้าของที่ดินได้เจรจากันผ่านข้าพเจ้าทางโทรศัพท์หลายครั้งเพื่อต่อรองกัน สุดท้ายยอมรับกันได้ทั้ง 2 ฝ่าย ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้มาพบพร้อมกันแล้วจัดทำบันทึกโดยผู้คัดค้านยินยอมถอยแนวเขตคัดค้านให้เหลือพื้นที่ประมาณ 150 ตารางวา และให้ออกโฉนดที่ดินเป็นชื่อของผู้ขอฯ ได้ โดยผู้ขอฯ จะโอนพื้นที่ในส่วนนี้ให้กับผู้คัดค้านต่อไป

ข้าพเจ้าได้ออกไปทำการรังวัดใหม่แล้วรายงานผลทั้งหมดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จนสามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้กับผู้ขอฯ แล้วผู้ขอฯ ก็โอนที่ดินในส่วนที่คัดค้านให้กับผู้คัดค้านไป โดยที่ไม่มีการโต้เถียงกันอีกแต่อย่างใด เจ้าของที่ดินและผู้คัดค้านมาขอบคุณข้าพเจ้า ข้าพเจ้ารู้สึกยินดีเป็นอย่างมาก หากปล่อยให้เรื่องดำเนินการไปโดยไม่ใช้การเจรจาที่ละฝ่ายเรื่องอาจจะไม่จบแบบนี้ เพราะคำว่า “มันเป็นเรื่องของศักดิ์ศรี” ที่ทุกคนไม่ค่อยยอมกัน

ขุมความรู้ :

1. รับฟังปัญหาของคู่กรณีคอยท่าที่เป็นมิตร
2. วิเคราะห์ความขัดแย้งว่า อะไร คือความต้องการที่แท้จริงของคู่กรณี
3. จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้องก่อนเข้าไปแก้ไขปัญหา
4. ใช้การไกล่เกลี่ยชี้ให้เห็นถึงผลดีหรือผลเสียที่อาจเกิดขึ้น
5. ใช้วิธีการคิดนอกกรอบ โดยการเรียกคู่กรณีมาเจรจาที่ละฝ่ายเพื่อลดข้อขัดแย้ง
6. วิเคราะห์ถึงปัญหาที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง

แก่นความรู้ :

รับฟังปัญหา หาหนทางแก้ไข เต็มใจบริการ สร้างบรรยากาศในการเจรจา

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

1. มาตรา 60 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0516.2/35728 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2545 เรื่อง
แนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้โต้แย้งคัดค้านการออกหนังสือสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 60 แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

เรื่อง ๐ รังวัดตามคำพิพากษาของศาลฎีกา

ชื่อผู้เล่า : นายสมใจ ธีรเดชอำรงค์กุล

ตำแหน่ง : นายช่างรังวัดอาวุโส สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม

เรื่องมีอยู่ว่าศาลฯ ได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เจ้าของที่ดินรายหนึ่งได้กรรมสิทธิ์ มีหลักฐาน น.ส.3 ก จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่เศษ ซึ่งฟังดูแล้วไม่เห็นมีอะไรแปลกแตกต่างไปจากเหตุการณ์ทั่วๆ ไป แต่เมื่อตรวจสอบจากหลักฐานรายละเอียดในระวางแล้วจึงทราบว่า น.ส.3 ก แปลงนี้ออกมาจากพื้นที่ส่วนหนึ่งของพื้นที่ฯ สงวนหวงห้ามให้เป็นที่สาธารณะฯ ทำเลเลี้ยงสัตว์ที่ชาวบ้านใช้ประโยชน์ร่วมกัน โดยคำสั่งของศาลฯ ให้สำนักงานที่ดินสั่งเจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดกันเขตออกจากที่สาธารณะดังกล่าวตามคำพิพากษาของศาลฎีกา เมื่อทราบข้อมูลต่างๆ แล้ว ในฐานะหัวหน้าฝ่ายรังวัดก็นัดรังวัดให้เจ้าของที่ดินพร้อมช่างฯ ออกไปดำเนินการตามคำสั่งศาลฯ ตามระเบียบเมื่อถึงวันรังวัด ช่างรังวัดพร้อมกับเจ้าของที่ดินซึ่งยังมิได้เข้าไปทำประโยชน์ในที่ดินแต่อย่างใด ก็เดินทางไปดำเนินการรังวัดเพื่อให้ช่างทำการรังวัดกันเขตตาม น.ส.3 ก ฉบับดังกล่าวก็เป็นอันเสร็จภารกิจ แต่เหตุการณ์ไม่เป็นอย่างที่กล่าวมา ช่างรังวัดได้มาเล่าให้ฟังภายหลังว่า ขณะเดินทางไปถึงบริเวณแปลงที่ดินเห็นมีชาวบ้าน ผู้ใหญ่บ้าน และกำนันมากันมากมายหลายคน ช่างรังวัดนึกในใจว่า งานนี้คงสามารถให้ช่างเคียงผู้เกี่ยวข้องลงนามรับรองเขตได้ครบทุกด้านตามระเบียบแน่ งานรังวัดวันนี้คงใช้เวลาไม่นานคงได้กลับบ้านเร็วกว่าที่คิด ที่ไหนได้มีชาวบ้านบางคนถามว่า ช่างรังวัดมาทำอะไร ใครสั่งให้มา ช่างรังวัดตอบไปว่ามารังวัดกันเขตที่ดิน น.ส.3 ก ของเจ้าของที่ดิน ขณะนั้นได้ยืนอยู่ใกล้ๆ กับช่างรังวัดด้วยตามคำสั่งของหัวหน้าฝ่ายรังวัด เท่านั้นแหละเหมือนเอาไม้ไปแหยรังผึ้งชาวบ้านฮือเข้ามาล้อมรอบทั้งช่างรังวัดและเจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้ทำการรังวัดแถมมีเสียงต่อว่าต่างๆ นานา จากชาวบ้าน เช่น สมรู้ร่วมคิดเอาที่หลวงไปให้นายทุนหรือไม่ก็ว่ารับฮามิสสินจ้างรางวัลจากเจ้าของที่ดิน บางคนถึงกับจะเข้ามาทำร้ายร่างกาย แต่กำนันและผู้ใหญ่บ้านอยู่ในเหตุการณ์ได้เข้ามาห้ามปรามช่วยไว้ไม่ให้ช่างรังวัดถูกทำร้าย ช่างรังวัดเล่าเพิ่มเติมต่อไปอีกว่า ขณะเกิดเหตุชุดมุนไม่ทราบว่าเจ้าของที่ดินอยู่ที่ใด เพราะเมื่อเหตุการณ์คลี่คลายแล้วไม่เห็นเจ้าของที่ดินแม้แต่เงาหนีไปตั้งแต่เมื่อไรก็ไม่รู้ แต่วันนั้นเป็นวันศุกร์ทำให้ไม่มีเหตุการณ์ใดๆ เกิดขึ้นต่อเนื่องมาอีกจนถึงวันจันทร์ชาวบ้านมากันเต็มสนาม (กว้างขนาดสนามฟุตบอลมาตรฐาน 1 สนาม) หน้าที่ว่าการอำเภอมุขมวงและสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งปกติข้าพเจ้าจะเดินทางกลับกรุงเทพฯ ทุกวันศุกร์และเดินทางไปทำงานในเช้าวันจันทร์จะถึงสำนักงานที่ดินสาขาในช่วงเวลา 9 โมงเช้าเป็นอย่างช้า แต่วันนั้นมีธุระที่ต้อง

แวะไปรับเอกสารจากสำนักงานที่ดินจังหวัดก่อน จึงไปถึงสำนักงานประมาณ เวลา 10 โมงเช้า รู้สึกแปลกใจว่าวันนั้นไม่ใช่วันตลาดนัด ทำไมชาวบ้านมากันมากมายแถมเมื่อจะเดินขึ้นสำนักงานที่ดินเห็นท่านเจ้าพนักงานที่ดินสาขา ยืนคุยกับชาวบ้านอยู่ที่หน้าสำนักงานที่ดินประมาณ 5-6 คน ซึ่งในจำนวนนั้นจำได้ว่า มีกำนันและผู้ใหญ่บ้านที่พอจะคุ้นเคยกันแต่ไม่ทราบว่าคุณเรื่องอะไรกัน แต่ยังไม่ทันที่จะกล่าวทักทายก็ได้ยินท่านเจ้าพนักงานที่ดินสาขาพูดขึ้นว่า “นั่นไงคนต้นเหตุมาแล้ว” ชาวบ้านที่ได้ยินต่างมองมาที่ข้าพเจ้าทำให้ข้าพเจ้าแปลกใจว่า “อะหว่าหน้าจะล้อเล่นอะไรอีก” เพราะปกติท่านมีอุปนิสัยสบายๆ ไม่ถือตัวเราทำงานกันแบบพี่น้องมีเหตุการณ์หรือข้อขัดข้องเกี่ยวกับเรื่องงานอะไรก็ปรึกษารื้อกันเสมอระหว่างหัวหน้าฝ่ายต่างๆ เป็นประจำ ข้าพเจ้าจึงถามกำนัน ผู้ใหญ่บ้านว่า มีอะไรกันทำไมชาวบ้านมากันมากมาย กำนันจึงบอกว่า ชาวบ้านไม่พอใจที่ข้าพเจ้าให้ช่างรังวัดไปทำการรังวัดกันเขตที่ดินสาธารณะให้กับเจ้าของที่ดินชาวบ้านอยากให้ชี้แจงเป็นเพราะอะไร เมื่อข้าพเจ้ารู้เช่นนั้นรู้สึกตกใจทำอะไรไม่ถูก คิดอะไรไม่ออกงงไปหมดว่า ทำไมจึงเป็นเรื่องบานปลายเช่นนี้ หันมองไปรอบๆ ตัวเห็นชาวบ้านมากมาย ทั้งผู้เฒ่า ผู้แก่ มีทั้งรถอีแต่นและรถสกายแล็บ เต็มสนามหน้าอำเภอมากมายหลายร้อยคนมองมาทางที่ข้าพเจ้าพร้อมเดินเข้ามาหา เมื่อข้าพเจ้าเห็นเช่นนั้นจึงบอกกับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และแกนนำชาวบ้านขอให้เลือกคนที่พอพูดคุยกันได้เข้าใจเป็นตัวแทน ประมาณ 8-9 คน มาพูดคุยกันที่ฝ่ายรังวัดอยู่ชั้นบนของสำนักงานที่ดิน ซึ่งเป็นอาคารครึ่งตึกครึ่งไม้ที่ต่อเติมมาจากที่ดินอำเภอเดิม เปลี่ยนเป็นสำนักงานที่ดินสาขา ไม่กว้างขวางพอที่จะให้คนมากมายขึ้นไปได้ ซึ่งกำนันผู้ใหญ่บ้านก็เข้าใจ ข้าพเจ้าจึงได้อธิบายให้ตัวแทนของชาวบ้านฟังว่า ทำไมจึงต้องสั่งให้ช่างออกไปทำการรังวัดให้เจ้าของที่ดิน เพราะศาลฎีกามีหนังสือให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลฎีกาซึ่งถึงที่สุดแล้ว ถ้าข้าพเจ้าไม่ดำเนินการตามหนังสือของศาล ข้าพเจ้าและช่างรังวัดก็จะมีความผิดกรณีละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ แต่ชาวบ้านก็ยังไม่พอใจแถมบอกว่า ที่ดินแปลงนี้ออก น.ส.3 ก มาโดยมิชอบ เพราะผู้ใหญ่บ้าน กำนันในสมัยก่อนโน้นทุจริตรับสินบนนำที่สาธารณะไปออก น.ส.3 ก ให้กับพ่อค้านายทุนได้มีการฟ้องร้องดำเนินคดีกันมานานแล้วทำไมท่านไม่รู้ ข้าพเจ้าจึงได้ชี้แจงว่า ข้าพเจ้าเพิ่งมารับตำแหน่งได้ไม่กี่เดือนยังไม่พบเรื่องเดิมของที่ดินแปลงนี้มาก่อน แต่ศาลมีหนังสือมาข้าพเจ้าจึงต้องปฏิบัติตามทำให้พี่น้องชาวบ้านไม่พอใจจะให้ถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานว่า ไม่เห็นด้วยกับหนังสือของศาลที่สั่งให้ดำเนินการในครั้งนี้อย่าขอให้ข้าพเจ้าบันทึกถ้อยคำไว้พร้อมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้ากำนัน และผู้ใหญ่บ้าน เมื่อลงชื่อเป็นพยานเสร็จแล้ว ข้าพเจ้าได้บอกกับพี่น้องชาวบ้านว่า จะรายงานให้นายอำเภอ ศาล และเจ้าพนักงานที่ดินสาขาทราบ พร้อมทั้งชี้แจงเพิ่มเติมว่า กรณีนี้คดีถึงที่สุดแล้ว ศาลฎีกาถ้าจะเปรียบเทียบความสำคัญก็เหมือนท่านผู้พิพากษาทำการแทนในหลวงเมื่อท่านผู้พิพากษาดัตสันเป็นเช่นไรก็

เหมือนในหลวงวินิจฉัยแล้ว ใครก็ไม่สามารถโต้แย้งหรือขัดแย้งได้ ถ้าใครขัดแย้งก็จะมีคามผิดได้รับโทษตามกฎหมายที่กำหนดไว้ เมื่อตัวแทนชาวบ้านได้ยื่นเช่นนั้นแล้วจะมีความผิดข้อบันทึกคืนจากข้าพเจ้า เมื่อเป็นเช่นนั้นตัวแทนชาวบ้านที่ขึ้นมาช่วยรับฟังทยอยกันกลับไปส่งข่าวให้ชาวบ้านที่รอฟังข่าวอยู่น้ำสำนักงานที่ดินสาขาทราบและต่างทยอยกันกลับบ้านจนหมด คงเหลือแต่กำนัน ผู้ใหญ่บ้านและตัวแทนชาวบ้านที่พอจะพูดคุยกันได้เพียงสองสามคน ข้าพเจ้าจึงแจ้งให้ทราบว่า จะนำเรียนเจ้าพนักงานที่ดินสาขาให้รับทราบข้อเท็จจริงก่อนและจะช่วยประสานเจ้าของที่ดินผู้ถือสิทธิ์ใน น.ส.3 ก เพื่อคลี่คลายเรื่องนี้ให้ชาวบ้านต่อไป ทำให้กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน และตัวแทนชาวบ้านพอใจจึงขอลากลับไป ต่อข้าพเจ้าได้รายงานข้อเท็จจริงให้เจ้าพนักงานที่ดินสาขาทราบและได้ติดต่อไปยังเจ้าของที่ดินชี้แจงให้ทราบถึงผลดีผลเสียพร้อมแนะนำทางเลือกให้เจ้าของที่ดินพิจารณาดำเนินการเพื่อให้เรื่องนี้ยุติต่อไป

ขุมความรู้ :

1. รับฟังปัญหาที่เกิดขึ้นด้วยความตั้งใจและศึกษาว่าปัญหาที่แท้จริงคืออะไร
2. ให้มีตัวแทนชี้แจงข้อขัดข้องและหาทางแก้ไขร่วมกัน
3. ใช้ความสุภาพอ่อนน้อมเป็นกันเองอธิบายเหตุและผลเพื่อแก้ไขปัญหา
4. เจรจาให้ผู้ที่ไม่เห็นด้วยยอมรับการแก้ไขปัญหา
5. ดำเนินการแก้ไขปัญหามากระเปียบและกฎหมายจนเป็นที่พึงพอใจ

แก่นความรู้ :

1. อดทน อดกลั้น รับฟังปัญหา ทำที่สุภาพอ่อนโยน
2. เป็นมิตร คิดถึงปัญหา นำพาไปแก้ไข ด้วยความเต็มใจ

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง :

1. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งศาล พ.ศ. 2528
2. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดและการลงรูปแผนที่ในระวางแผนที่ กรณีออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย พ.ศ. 2527
3. ระเบียบปฏิบัติในการรังวัดและทำแผนที่และการระวางแนวเขตที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันซึ่งเกิดขึ้นโดยสภาพ ลงวันที่ 3 มีนาคม 2501

คณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษา

จังหวัด	1. นายสมชาย	โชติธรรมราชา	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการ
	2. นายรุทธิ์	สุขสำราญ	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะผู้จัดทำ

1. นายพินัย	คงคาเขตร	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
2. นางศุภมาส	บุญประคอง	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ
3. นายสุรเชษฐ	เหล็กกล้า	นายช่างรังวัดอาวุโส
4. นายศักดิ์นรินทร์	พิมพ์เนตร	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ