



คู่มือช่างรังวัดเอกชน

กรมที่ดิน



งานครบรอบ ๒๐ ปี การจัดตั้งสำนักงาน
คณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน

งานครบรอบ ๒๐ ปี
การจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน
วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๕

สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน กรมที่ดิน









โครงการอบรมสัมมนาเชิงปฏิบัติการแนะนำแลกเปลี่ยนความรู้
สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ร่วมกับ
ชมรมช่างรังวัดเอกชนแห่งประเทศไทย
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๖











สาส์นจากอธิบดีกรมที่ดิน ถึงช่างรังวัดเอกชน

ในโอกาสครบรอบ ๒๐ ปี การจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนในปี พ.ศ.๒๕๕๕ นี้ กระผมขอแสดงความยินดีและขอขอบคุณเจ้าหน้าที่ทุกท่านที่ร่วมกันปฏิบัติหน้าที่ในการให้บริการประชาชนด้านงานรังวัดเอกชนให้เป็นไปตามที่พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ กำหนดไว้ ซึ่งให้ภาคเอกชนเข้ามามีส่วนร่วมกับภาครัฐราชการ เพื่อให้สามารถปฏิบัติงานสนองต่อความต้องการของประชาชนที่มาใช้บริการด้านงานรังวัดที่ดินเพิ่มมากขึ้น เพื่อให้งานมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นขอให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคร่วมกันปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง พิจารณาดำเนินการตามระเบียบกฎหมายอย่างเคร่งครัด ตลอดจนแก้ไขปัญหาคอขวดต่างๆ ที่พบจากการปฏิบัติงานร่วมกัน พัฒนางานให้สอดคล้องกับการปรับเปลี่ยน ซึ่งขณะนี้เศรษฐกิจโลกกำลังเปลี่ยนแปลง ส่งผลให้มีการแข่งขันภายในประเทศและตลาดต่างประเทศ เนื่องจากจะมีการจัดตั้งประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน AEC หรือ Asean Economics Community โดยการรวมตัวของชาติใน Asean ๑๐ ประเทศ ประกอบด้วย ประเทศไทย พม่า ลาว เวียดนาม มาเลเซีย สิงคโปร์ อินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์ กัมพูชา บรูไน ให้สำเร็จภายในปี พ.ศ.๒๕๕๘ (ค.ศ.๒๐๑๕) และวิชาการสำรวจเป็น ๑ ใน ๗ วิชาชีพอิสระที่จะต้องเปิดเสรี เพื่อที่จะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันในการขยายการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศสมาชิก มีอำนาจต่อรองต่างๆ กับคู่ค้าได้มากขึ้น รวมทั้งการนำเข้าส่งออกของชาติอาเซียน



สำหรับการเตรียมความพร้อมเพื่อก้าวเข้าสู่การเป็นประชาคมอาเซียน
ในด้านวิชาชีพที่สามารถย้ายแรงงานฝีมืออย่างเสรี (Mobility of profession in
ASEAN community) ซึ่งประกอบด้วย

๑. วิชาชีพเกี่ยวกับการรักษาหรือการแพทย์ (Medical services)
๒. วิชาชีพเกี่ยวกับทันตกรรม (dental services)
๓. วิชาชีพพยาบาล (nursing services)
๔. วิชาชีพด้านวิศวกรรม (engineering services)
๕. วิชาชีพด้านสถาปัตยกรรม (architectural services)
๖. วิชาชีพเกี่ยวกับการสำรวจ หรือนักสำรวจ (surveying qualification)
๗. วิชาชีพบัญชี (accountancy services)

จะเห็นว่าวิชาชีพเกี่ยวกับการสำรวจรวมอยู่ด้วย จึงขอให้ช่างรังวัด
เอกชนของกรมที่ดินเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ ให้ทันต่อเหตุการณ์
โดยเฉพาะด้านภาษาอังกฤษซึ่งเป็นภาษาที่จะนำมาใช้เป็นภาษากลาง

ท้ายนี้ผมขอเป็นกำลังใจให้กับช่างรังวัดเอกชน ช่างรังวัดสำนักงานที่ดิน
และเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทุกท่าน ที่ได้เสียสละอุทิศตนในการปฏิบัติหน้าที่และ
ร่วมกันทำงานอย่างเต็มที่จนสามารถพัฒนาองค์กรให้มีความก้าวหน้าจนถึง
ปัจจุบันนี้ ขอขอบคุณครับ สวัสดีครับ



คำนำ

สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน กรมที่ดิน ได้ดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ จากการดำเนินการดังกล่าวพบปัญหาอุปสรรคต่างๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และได้มีการนำปัญหาที่พบ มาพิจารณาร่วมกันระหว่างสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน กับ สำนักงานช่างรังวัดเอกชน และช่างรังวัดเอกชน ในการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๖

สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนได้รวบรวมความรู้ ปัญหาอุปสรรคที่พบบ่อยครั้ง และข้อควรระวังต่างๆ มาจัดทำเป็น **คู่มือช่างรังวัดเอกชน กรมที่ดิน** เพื่อใช้ประกอบการปฏิบัติงานของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ช่างรังวัดเอกชน สำนักงานที่ดิน และเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้อง ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และในการจัดทำคู่มือนี้เพื่อเป็นที่ระลึกเนื่องในวันครบรอบ ๒๐ ปีการจัดตั้งสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ในปี พ.ศ.๒๕๕๕ ด้วย

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการปฏิบัติงานนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้ที่เกี่ยวข้องที่ดำเนินงานด้านรังวัดเอกชน ให้สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง รวดเร็ว ประชาชนผู้รับบริการได้รับความพึงพอใจ

สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน

ธันวาคม ๒๕๕๕



สารบัญ

หน้า

❖ การรับคำขอรังวัด

- | | |
|---|---|
| ๑. การยื่นคำขอรังวัด | ๑ |
| ๒. การรับคำขอกรณีมีข้อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน
แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งตาย | ๓ |
| ๓. การรับคำขอกรณีการแบ่งหักทางฯ หรือไม่ต้องการ
แบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ | ๓ |

❖ การจัดเตรียมเอกสารรังวัด

- | | |
|-----------------------------------|---|
| ๔. การจัดเตรียมเอกสารเรื่องรังวัด | ๕ |
|-----------------------------------|---|

❖ การมอบเรื่องรังวัด/การนัดรังวัด

- | | |
|--|---|
| ๕. การรับเอกสารเกี่ยวกับการรังวัดและการนัดรังวัด | ๖ |
| ๖. เจ้าของที่ดินรายเดี๋ยวมี่ที่ดินหลายแปลงจะนัดรังวัด
วันเดียวกันได้หรือไม่ | ๘ |

❖ การแจ้งข้างเคียงและการดำเนินการเกี่ยวกับข้างเคียง

- | | |
|--|----|
| ๗. การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวังชี้แนวเขต
และลงนามรับรองแนวเขต | ๘ |
| ๘. การส่งหมายแจ้งข้างเคียงเฉพาะด้าน | ๙ |
| ๙. การส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อ
รับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด | ๙ |
| ๑๐. การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง | ๑๐ |



◇ การนัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงไประวางแนวเขต

- | | |
|--|----|
| ๑๑. ผู้ขอตั้งวัดก่อนวันทำการรังวัด หรือไม่มารับข้างตามกำหนดนัด | ๑๑ |
| ๑๒. การนัดรังวัดพื้นที่แปลงใหญ่ เจ้าของที่ดินข้างเคียงมากแปลง | ๑๒ |
| ๑๓. ข้างรังวัดไม่ไปตามกำหนดเวลา | ๑๒ |

◇ การรังวัดและทำแผนที่

- | | |
|--|----|
| ๑๔. การรังวัดที่ดิน | ๑๓ |
| ๑๕. การปักหลักเขตที่ดิน | ๑๓ |
| ๑๖. การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน | ๑๕ |
| ๑๗. ผู้ขอรังวัดเจตนา นำรังวัดเกินไปจากหลักฐานในโฉนดที่ดิน เช่น นำรังวัดทับที่ดินข้างเคียงนำทับที่สาธารณประโยชน์ จะดำเนินการรังวัดอย่างไรให้ถูกต้องและไม่ถูกร้องเรียน | ๑๖ |
| ๑๘. การนำรังวัดทับที่สาธารณประโยชน์ | ๑๗ |
| ๑๙. การนำรังวัดทับที่ดินแปลงข้างเคียง | ๑๗ |
| ๒๐. การลงรูปแบบแปลงที่ดินในระวางแผนที่และทับแปลงที่ดินข้างเคียง | ๑๘ |
| ๒๑. การสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน | ๑๙ |
| ๒๒. กรณีที่ดินติดคลอง แต่มีที่ดินบางส่วน (เป็นคันคลอง) คั่นอยู่ การรังวัดและการขึ้นรูปแบบที่จะทำอย่างไร | ๑๙ |



๒๓. การยกเลิกคำขอรังวัดหลังจากปักหลักเขตไปแล้ว สำนักงาน ช่างรังวัดเอกชนจะดำเนินการอย่างไร	๒๐
๒๔. การจัดทำต้นร่างแผนที่	๒๐
๒๕. การรังวัดรูปแบบที่ หรือเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจาก รูปแบบที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน	๒๑
๒๖. การจัดทำรูปพวง	๒๑

❖ การสอบสวน/บันทึกถ้อยคำ

๒๗. การบันทึกเหตุการณ์ต่างๆ	๒๒
๒๘. การบันทึกแบบไม่สมยอม ซื่อชาย แลกเปลี่ยนให้ปันแนวเขต ที่ดินกัน	๒๓
๒๙. การบันทึกการปักหลักเขตไม่ถึงเขต (หลักพยาน)	๒๔
๓๐. การบันทึกผู้ปกครองท้องที่และเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีติดลำกระโดงหรือลำรางไม่ชัดว่าเป็นสาธารณะฯ	๒๕
๓๑. การบันทึกการคัดค้านการรังวัด	๒๖
๓๒. การบันทึกการลงนามแทนกรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตาย	๒๙
๓๓. การบันทึกการลงชื่อแทนผู้เยาว์	๓๐
๓๔. การบันทึกแก้คำขอ	๓๑
๓๕. การบันทึกแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์	๓๑
๓๖. การบันทึกผู้ปกครองท้องที่ กรณีแบ่งที่ดินให้เป็น สาธารณประโยชน์	๓๒



๓๗. การบันทึกแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่เป็นไม่จำกัดเนื้อที่หรือกลับกัน	๓๓
๓๘. การบันทึกงดทำการรังวัด (สำเนาให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ)	๓๓
๓๙. การบันทึกกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงเขตที่จะแบ่งแยกระหว่างกันเองไม่ได้	๓๔
๔๐. การบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์	๓๕
๔๑. การบันทึกกรณีข้างเคียงไม่มีผู้ใดมาชี้เขต	๓๕
๔๒. ไม่ได้แจ้งหมายเจ้าของที่ดินข้างเคียงแต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาในวันทำการรังวัด	๓๖

◇ การรับรองแนวเขตที่ดิน

๔๓. ผู้มีอำนาจรับรองแนวเขตที่ดิน	๓๗
๔๔. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มารับรองแนวเขต	๓๘
๔๕. เจ้าของที่ดินมารับรองแนวเขตภายหลังวันรังวัด	๓๘
๔๖. ปลอมลายเซ็นเจ้าของที่ดินข้างเคียง	๓๙
๔๗. การรับมอบอำนาจของช่างรังวัดเอกชน กรณีนำรังวัดชี้แนวเขตที่ดินแทนเจ้าของที่ดิน	๔๐

◇ การงดรังวัด/ไม่ดำเนินการต่อ

๔๘. การงดรังวัด/ยกเลิกคำขอ	๔๑
๔๙. เหตุแห่งการงดรังวัด	๔๒
๕๐. เมื่องดรังวัดมาแล้วต้องทำอะไร	๔๒



๕๑. สอบเขต แบ่งแยกแล้ว เจ้าของที่ดินไม่ดำเนินการต่อ
ทั้งเรื่องไว้ที่สำนักงานช่างรังวัดเอกชนจะดำเนินการอย่างไร ๔๒

◇ การสอบถาม/ปิดประกาศ

๕๒. การสอบถามกรณีข้างเคียงไม่ครบ ใครเป็นผู้สอบถาม ๔๔
๕๓. การปิดประกาศ ๔๔
๕๔. กรณีรังวัดเสร็จแล้ว เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้
และลงนามรับรองแนวเขต เจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้ง
สอบถาม หรือปิดประกาศแล้ว ภายหลังเจ้าของที่ดิน
ข้างเคียงมาร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่न्द्रังวัดตรวจ
สอบใหม่ จะกระทำได้อย่างไร ๔๕
๕๕. การสอบถามเจ้าของที่ดิน กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม
(กรณีมี ร.ว.ม) ๔๖
๕๖. แนวทางปฏิบัติการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณี
รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ๔๗
๕๗. การคัดค้านหลังครบกำหนดและสอบถาม ๓๐ วัน แล้ว
จะดำเนินการอย่างไร ๔๘

◇ การขอต่อเลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจ

๕๘. การขอต่อเลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจ ๔๘

◇ การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก)

๕๙. การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ก) กรณี สอบเขต แบ่งแยก
มีแนวทางอย่างไร ๔๙



๖๐. การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ก) กรณี รวมโฉนดที่ดิน มีแนวทางอย่างไร	๕๐
๖๑. การรายงาน ร.ว.๓ก กรณีรังวัดแบ่งแยก	๕๑
๖๒. การรายงาน ร.ว.๓ก กรณีการแบ่งแยกจัดสรร	๕๒
๖๓. รายงานการรังวัดสำนักงานช่างรังวัดเอกชน	๕๓

◇ การแก้ไขรูปแผนที่/เนื้อที่

๖๔. การแก้ไขรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน	๕๘
๖๕. การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๕๙
๖๖. การเสนอแก้ไขรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๖๐

◇ การตรวจเรื่องรังวัด

๖๗. การปฏิบัติราชการเกี่ยวกับงานรังวัดเอกชน	๖๐
๖๘. การส่งงานและตรวจเรื่องรังวัดเอกชน	๖๑
๖๙. ระยะเวลาในการตรวจเรื่องรังวัดเอกชน	๖๑
๗๐. กรณีไม่ส่งงานตามกำหนดเวลา	๖๒

◇ การเรียงเอกสาร

๗๑. การจัดเรียงเอกสารประกอบเรื่องรังวัดของสำนักงาน ช่างรังวัดเอกชน	๖๓
๗๒. คำแนะนำการตรวจเรื่องรังวัดก่อนส่งให้สำนักงานที่ดิน	๖๕



◇ ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน

๗๓. ข้อกำหนดบางประการที่ควรรู้เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ๖๗
๗๔. การจัดสรรขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำ
สาธารณูปโภคบางประการ ๖๘

◇ ข้อควรระวัง

๗๕. ห้ามให้บุคคลที่ไม่ได้เป็นช่างรังวัดเอกซนทำการรังวัด
แทนช่างรังวัดเอกซน ๗๐
๗๖. สำนักงานช่างรังวัดเอกซนที่สามารถรับงานรังวัดได้ ๗๑
๗๗. บัตรประจำตัวช่างรังวัดเอกซน ๗๒
๗๘. ผู้จัดการสำนักงานช่างรังวัดเอกซนมีอำนาจหน้าที่อย่างไร ๗๒
๗๙. การจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกซนสาขา ๗๓
๘๐. การลงโทษสำนักงานช่างรังวัดเอกซนปฏิบัติงานล่าช้า ๗๓
๘๑. สำนักงานช่างรังวัดเอกซนและช่างรังวัดเอกซนไม่ปฏิบัติ
ตามระเบียบ ๗๔
๘๒. สำนักงานช่างรังวัดเอกซนที่มีกล้องธีโอโดไลท์ และ
เทปวัดระยะ จะสามารถทำการรังวัดในพื้นที่ประกาศ
เป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่งได้หรือไม่ ๗๕
๘๓. การใช้แบบพิมพ์ในการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกซน ๗๕
๘๔. การกำหนดระยะเวลาในสัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดิน ๗๖
๘๕. การนับเวลางานค้างในมือช่างรังวัด (งานรังวัดค้างในมือช่างฯ
เกิน ๒๐ วันทำการ) ๗๖



การรับคำขอรังวัด

๑. การยื่นคำขอรังวัด

ช่างรังวัดเอกชนมีสิทธิทำการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดินเฉพาะที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เพื่อการสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน

เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินประสงค์จะขอรังวัดโดยใช้ช่างรังวัดเอกชนเป็นผู้ทำการรังวัด แบ่งออกเป็น ๒ กรณี

กรณีที่ ๑ ยื่นคำขอ ผู้มีกรรมสิทธิ์พร้อมระบุสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

๑.๑ ผู้ใดประสงค์จะรังวัดเพื่อการสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมที่ดินหลายแปลงเข้าเป็นแปลงเดียวกัน โดยให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนเป็นผู้ดำเนินการ ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนพร้อมด้วยโฉนดที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน และบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรประจำตัวอื่นๆ หรือบัตรประจำตัวของผู้แทนนิติบุคคล

๑.๒ เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอระบุชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนที่ผู้ขอประสงค์จะให้ทำการรังวัดในคำขอ หรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งเขียนชื่อและหมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงที่ด้านบนขวาของคำขอหรือบันทึกข้อตกลง

๑.๓ ก่อนส่งเรื่องให้ฝ่ายรังวัด ให้เจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับเรื่องการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนไว้ในบัญชีรับเรื่องการรังวัด(บ.ท.ด.๑๑) โดยไม่ต้องแยกเล่มต่างหากจากการรังวัดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน



๑.๔ ฝ่ายรังวัดได้รับเรื่องจากฝ่ายทะเบียนแล้ว ให้ดำเนินการลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว.๑๒) โดยแยกเล่มไว้ต่างหากจากการรังวัดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ในช่องชื่อช่างรังวัดให้ระบุชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนแทน (เพื่อความสะดวกในการติดต่ออาจจะวงเล็บชื่อช่างรังวัดเอกชนพร้อมเบอร์โทรศัพท์ไว้ด้วยก็ได้)

เรื่องรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ไม่ต้องใช้ใบนัดทำการรังวัด (ท.ด.๒ ก) เพื่อประกอบเรื่องรังวัดและไม่ต้องจัดทำบัญชีคุมการนัดรังวัด (ร.ว.๗๐)

กรณีที่ ๒ วันยื่นคำขอ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ยังไม่พร้อมระบุสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

๒.๑ ในกรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอให้ช่างรังวัดสำนักงานที่ดินดำเนินการไว้แล้ว แต่ภายหลังประสงค์จะให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนเป็นผู้ดำเนินการแทน ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ทราบเมื่อนำสัญญารับจ้างทำการรังวัดมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินและให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ให้เจ้าหน้าที่หมายเหตุไว้ในคำขอเดิมโดยระบุชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนและหมายเลขโทรศัพท์ของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนไว้ในวงเล็บด้วยอักษรสีแดงที่ด้านบนขวาของคำขอหรือบันทึกข้อตกลงและให้ถือว่าคำขอเดิมเป็นคำขอที่ให้ดำเนินการรังวัดโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

๒.๒ ฝ่ายรังวัดแก้ไขบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว.๑๒) ฉบับสำนักงานที่ดินช่องหมายเหตุให้ระบุชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนและยกคำขอไปลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว.๑๒) ฉบับสำนักงานช่างรังวัดเอกชนแทน

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๔๔, ๔๕ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ หมวด ๑ ข้อ ๕ - ๘ หมวด ๒ ข้อ ๙)



๒. การรับคำขอกรณีมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน แต่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งตาย

การขอรังวัดสอบเขตที่ดินเฉพาะราย ตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ผู้มีสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงาน เมื่อปรากฏว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนใดคนหนึ่งตาย กรณีนี้ไม่ควรรับคำขอและนัดรังวัดสอบเขต ควรแจ้งให้ทายาทหรือผู้มีสิทธิรับมรดกของผู้ตายไปดำเนินการรับมรดกให้เสร็จเรียบร้อยก่อน

ส่วนเรื่องการลงชื่อในเอกสารกรณีมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคน และในวันรังวัดมาไม่ครบทุกคน ให้ลงนามเฉพาะคนที่มา ส่วนกรณีรูปแบบที่และเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนมาเซ็นชื่อรับรองผลการรังวัดก่อนจดทะเบียน

๓. การรับคำขอกรณีการแบ่งหักทางฯ หรือไม่ต้องการแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์

เรื่องนี้กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้ยื่นขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก่อนรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจว่าการแบ่งหักเป็นทางนั้นมีสองกรณี คือ การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคล กับการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งทั้งสองกรณีมีความแตกต่างกัน คือ

การแบ่งเป็นทางส่วนบุคคลนั้น ที่ดินส่วนที่เป็นทางยังคงมีชื่อบุคคลที่ขอแบ่งเป็นเจ้าของ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้กับผู้ขอแบ่ง และทางนั้นใช้ได้เฉพาะบุคคลผู้เป็นเจ้าของหรือบุคคลที่เจ้าของประสงค์จะให้ใช้ เจ้าของมีสิทธิที่จะห้ามบุคคลทั่วไปไม่ให้ใช้ทางนั้นได้



การแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้ขอแบ่งให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ไม่ได้เป็นเจ้าของแล้ว โดยที่ดินส่วนนั้นจะกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔(๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ โดยการอุทิศ และเจ้าของที่ดินเดิมจะถอนคืนการอุทิศไม่ได้ บุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปใช้ได้โดยพลการ เจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิหวงห้าม

๒. กรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ไว้แล้ว หรือกรณีที่ผู้ขอได้ยื่นคำขอรังวัดประเภทอื่นไว้ โดยมีได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่ในวันทำการรังวัดผู้ขอมีความประสงค์เพิ่มเติม (แก้คำขอ) โดยนำรังวัดแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ด้วย ทั้งสองกรณีก่อนทำการรังวัด ให้ช่างผู้ทำการรังวัดชี้แจงให้ผู้ขอรังวัดเข้าใจเรื่องการแบ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์ และบันทึกถ้อยคำไว้โดยให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับข้อ ๑

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๔๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๙)



การจัดเตรียมเอกสารรังวัด

๔. การจัดเตรียมเอกสารเรื่องรังวัด

๔.๑ ฝ่ายรังวัดดำเนินการตรวจสอบและค้นหาที่ดินแปลงข้างเคียงจากหลักฐานแผนที่ และเขียนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ ตำบล ของที่ดินแปลงข้างเคียงที่มีเขตติดต่อกับแปลงที่ทำการรังวัดลงในแบบรายการค้นหาชื่อและที่อยู่เจ้าของที่ดินข้างเคียง พร้อมทั้งลงนามผู้ค้นหาเลขที่ดินและหน้าสำรวจไว้ด้วย แล้วส่งให้ฝ่ายทะเบียนรับไปดำเนินการ

๔.๒ เมื่อฝ่ายทะเบียนรับเรื่องแล้วให้ดำเนินการค้นหาหมายเลขโฉนดที่ดิน ชื่อและที่อยู่ของเจ้าของที่ดินข้างเคียง เขียนลงในแบบดังกล่าว พร้อมทั้งลงนามผู้ค้นหาไว้เป็นหลักฐานด้วย ให้ดำเนินการและส่งคืนฝ่ายรังวัดภายในสองวัน

๔.๓ ฝ่ายรังวัดจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ โดยยังไม่ต้องกรอก วัน เดือน ปี ที่ทำการรังวัด พร้อมทั้งเขียนข้อความว่า “ทำการรังวัดโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน.....ใบอนุญาตเลขที่.....หมายเลขโทรศัพท์.....” ด้วยตัวอักษรสีแดงไว้ที่ด้านบนของหนังสือดังกล่าว

๔.๔ การดำเนินการดังกล่าวต้องให้เสร็จภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่อง (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ และแก้ไข (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๐-๑๓ วรรค ๒)



การมอบเรื่องรังวัด/การนัดรังวัด

๕. การรับเอกสารเกี่ยวกับการรังวัดและการนัดรังวัด

๕.๑ เมื่อผู้แทนสำนักงานช่างรังวัดเอกชนนำสัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดินที่ทำไว้กับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมกับหนังสือแจ้งกำหนดวัน เดือน ปี ที่ทำการรังวัด เพื่อจะขอรับเรื่องรังวัดไปดำเนินการให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

๕.๑.๑ ตรวจสอบสัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดินให้ชื่อและลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์(ผู้ว่าจ้าง) ชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชน(ผู้รับจ้าง) ประเภทการรังวัดและเครื่องหมายที่ดินถูกต้องตามที่ระบุไว้ในคำขอ

๕.๑.๒ ตรวจสอบชื่อผู้จัดการหรือผู้ทำการแทน พร้อมทั้งเลขที่ใบอนุญาตให้ถูกต้องตามทะเบียนช่างรังวัดเอกชนของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน(ผู้รับจ้าง)

๕.๑.๓ ในกรณีที่มีข้อบกพร่อง ให้รับแจ้งให้ผู้แทนของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนดังกล่าวแก้ไขให้ถูกต้องโดยเร็ว

๕.๑.๔ การกำหนดวันทำการรังวัดจะต้องแจ้งกำหนดวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบวันทำการ

๕.๒ ให้กรอก วัน เดือน ปี ที่จะทำการรังวัดในหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จัดเตรียมไว้

๕.๓ ให้ฝ่ายรังวัดออกไปสังคายณานิยมคัดสำเนาเอกสารตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ (ค่าคัดเอกสารหน้าละ ๕ บาท ค่ารับรองสำเนาเอกสารชุดละ ๑๐ บาท) และค่าหลักเขตที่ดินตามกฎหมายกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนไปชำระ แล้วนำสำเนาใบเสร็จรับเงินติดไว้ด้านหลังคำขอหนึ่งฉบับ และสำเนาเอกสารคำขออีกหนึ่งฉบับ



๕.๔ มอบสำเนาเอกสารคำขอที่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ได้ยื่นไว้ เอกสารหนังสือแจ้งหมายข้างเคียงและสำเนาเอกสารหลักฐานแผนที่หรือเอกสารอื่นที่จำเป็นต่อการรังวัด ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้รับรองแล้วให้แก่ผู้มารับเรื่องตาม ชื่อที่ปรากฏในหนังสือแจ้งของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พร้อมทั้งจ่ายหลักเขต ที่ดินตามจำนวนในใบสั่งและให้ผู้รับเรื่องรังวัดลงนามรับเรื่องรังวัดในบัญชีรับ เรื่องและนัดรังวัด (รว.๑๒) ตลอดจนลงนามรับหลักเขตที่ดินในบัญชีรับจ่ายหลัก เขตอนกฤต (บ.ท.ด.๓๒)

๕.๕ คำขอเรื่องรังวัด หลักฐานแผนที่หรือเอกสารอื่นที่จำเป็นต่อ การรังวัดที่เป็นต้นฉบับให้ฝ่ายรังวัดตั้งเรื่องเก็บไว้

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๔๖ ประกอบระเบียบ คณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของช่างรังวัด เอกชนและสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๔, ๕ และระเบียบ กรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงาน ช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ และแก้ไข (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๓ - ๑๗)



๖. เจ้าของที่ดินรายเดียวมีที่ดินหลายแปลงจะนัดรังวัดวันเดียวกันได้หรือไม่

การสอบเขตหลายแปลงในวันเดียวกัน เพื่อเป็นการเอื้ออำนวยความสะดวกรวดเร็วให้แก่ผู้ขอ ถ้าที่ดินที่ขอยื่นในบริเวณใกล้เคียงกันสามารถจะนัดทำการรังวัดสอบเขตได้ในวันเดียวกันหลายแปลง และไม่เป็นปัญหาแก่เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่จะมารับรองแนวเขตที่ดินแล้วให้นัดทำการรังวัดที่ดินแปลงจำนวนดังกล่าวในวันเดียวกันได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๙๐๒๐ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๓๔)

การแจ้งข้างเคียงและการดำเนินการเกี่ยวกับข้างเคียง

๗. การแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวัชชีแนวเขตและลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน

๗.๑ ให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนจัดส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวัชชีแนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดินโดยเร็ว ถ้าส่งทางไปรษณีย์จะต้องลงทะเบียนตอบรับ และต้องปฏิบัติเป็นไปตามระเบียบวิธีการของกรมที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ด้วย

๗.๒ เมื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนมีความจำเป็นจะนัดทำการรังวัดใหม่ และต้องแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวัชชีแนวเขตตามระเบียบวิธีการของกรมที่ดิน ให้แจ้งกำหนดวันที่จะทำการรังวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบวันทำการ เพื่อจะได้จัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวัชชีแนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดิน

สำหรับการส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ประวัชชีแนวเขตและลงนามรับรองเขตที่ดินให้ปฏิบัติตามระเบียบวิธีการของกรมที่ดิน (ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของช่างรังวัดเอกชนและสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๖-๗)



๘. การส่งหมายแจ้งข้างเคียงเฉพาะด้าน

การส่งหมายเฉพาะด้านกรณีรังวัดแบ่งแยกที่มีการรังวัดใหม่แล้วเท่านั้น ส่วนการสอบเขต และรวมโฉนดที่ดิน จะไม่มีการส่งหมายเฉพาะด้าน และสามารถกระทำได้ทั้งในการรังวัดที่ดินซึ่งเป็นแผนที่ชั้นหนึ่งหรือแผนที่ชั้นสอง แต่ต้องเป็นกรณีมีหลักฐานแผนที่แล้ว โดยในวันยื่นคำขอให้ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ว่าทำได้ทำไว้ถูกต้องตามหลักวิชาหรือไม่ และต้องสอบถามผู้ขอว่าหลักเขตเก่าเฉพาะด้านที่จะปักหลักเขตแบ่งแยกยังมีอยู่และสภาพที่ดินสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้หรือไม่ เช่นเดิมทำการรังวัดด้วยโซ่ ปัจจุบันสามารถวัดระยะเส้นทะแยงมุมตามระยะเดิมได้หรือไม่ หากไม่สามารถตรวจสอบได้ ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินรอบแปลง หากสามารถทำการรังวัดตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้ ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเฉพาะด้านที่จะมีการปักหลักเขตแบ่งแยกใหม่ เท่านั้น (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่มีการรังวัดใหม่แล้ว พ.ศ.๒๕๒๗)

๙. การส่งหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาดำเนินการ สำนักงานช่างรังวัดเอกชนต้องมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินทำหนังสือแจ้งข้างเคียง (สอบถาม) ด้านนั้นใหม่การนับระยะเวลา ๓๐ วัน ให้นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้ง เมื่อได้ส่งหนังสือแจ้งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับครบกำหนด ๓๐ วันแล้วไม่ปรากฏว่าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ดำเนินการอย่างใด กล่าวคือ ไม่ได้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด ก็ให้ดำเนินเรื่องต่อไปโดยไม่ต้องรอหลักฐาน



การตอบรับแต่อย่างใด (วิธีการปฏิบัติในการส่งเรื่องให้แนบสำเนาหลักฐานการส่งของไปรษณีย์แนบในเรื่อง)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๑๓๗๘ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๖๓)

ตรวจสอบดูในบัตรเหลืองด้วยว่าใครเป็นคนรับหมาย เกี่ยวข้องกับเจ้าของที่ดินอย่างไร โดยอย่างน้อยต้องเป็นคนในบ้าน ซึ่งมีประเด็นที่ข้างเคียงฟ้องศาลปกครองว่าไม่ได้รับหมายข้างเคียงเนื่องจากคนข้างบ้านเซ็นรับหมายไว้แทน การที่ข้างผู้ทำการรังวัดสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยใช้ถ้อยคำว่าตามที่ท่านได้รับหมายแล้วไม่มาระวังชี้แนวเขตจึงไม่ถูกต้อง กรณีนี้ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงยังไม่ได้รับหมาย และไม่ใช้กรณีส่งหมายไม่ถึง ซึ่งหากพบกรณีนี้ควรจะนัดรังวัดตรวจสอบเฉพาะด้านนั้นใหม่ เพื่อไม่ให้เกิดการร้องเรียนข้างผู้ทำการรังวัดและคัดค้านการรังวัดในภายหลัง

๑๐. การติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง

การติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ได้รับการติดต่อหรือไม่ได้รับการติดต่อ แบ่งได้เป็น ๒ กรณี

๑. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้ว แต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้าน (ต้องมีบัตรเหลืองไปรษณีย์ตอบรับประกอบเรื่อง) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด (สอบถาม) โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



๒. ในกรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวัง
แนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้น
มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของ
ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง และ ณ ที่ว่าการเขต หรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ
ในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ พร้อมกับให้ส่งหนังสือแจ้งนั้น
ทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่พนักงาน
เจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอ หรือนายทะเบียนท้องถิ่น
หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ก็ให้ส่งไปยังผู้มี
สิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน

(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ พ.ศ. ๒๕๒๑)

การนัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงไประวางแนวเขต

๑๑. ผู้ของตรังวัดก่อนวันทำการรังวัดหรือไม่รับข้างตามกำหนดนัด

๑. กรณีถ้าผู้ขอรังวัดไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้พนักงานทำการรังวัด
ทราบล่วงหน้า หรือไม่รับข้างแผนที่ในวันทำการรังวัด ก็ควรมีหนังสือแจ้ง
เหตุขัดข้องไปให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบโดยเร็ว อย่างช้าภายในวันรุ่งขึ้นทุกราย

๒. กรณีส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียง
ถ้ามีการงตรังวัด ก็ให้แจ้งให้ทราบทางโทรศัพท์โดยเร็ว

๓. กรณีผู้ขอมาแจ้งให้ทราบในวันรังวัดว่าของตนทำการรังวัด ให้พนักงาน
ผู้ทำการรังวัดพร้อมด้วยผู้ขอไปยังที่ดินที่จะทำการรังวัด เพื่อแจ้งให้ข้างเคียง
ทราบ โดยให้ผู้ขอเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๘๐๕๗ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๑๖ ข้อ ๑ - ๓)



๑๒. การนัดรังวัดพื้นที่แปลงใหญ่ เจ้าของที่ดินมากแปลง

การนัดเวลาให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงไประวางแนวเขตนั้น ควรนัดตามเวลา ที่ข้างรังวัดสามารถไปทำการรังวัดในที่ดินได้ ถ้าที่ดินแปลงใหญ่และติดเจ้าของที่ดินข้างเคียงมากแปลง ควรให้ข้างนัดเวลาให้ข้างเคียงทั้ง ๔ ด้าน ซ้ำหรือเร็วตามลำดับ ถ้าสามารถทำได้ เช่นด้านใดเจ้าของที่ดินมาแล้ว ให้ทำการรังวัดด้านนั้นไปก่อน เมื่อเจ้าของที่ดินด้านอื่นมาในเวลาต่อไป จึงจะดำเนินการรังวัดด้านนั้นๆ ต่อไปจนเสร็จ เพื่อไม่ให้เสียเวลาต้องคอยกัน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๘๐๕๗ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๑๖ ข้อ ๔)

๑๓. ข้างรังวัดไม่ไปตามกำหนดเวลา

การนัดเจ้าของที่ดินไประวางชี้แนวเขตแล้วข้างรังวัดเอกชนไม่ไปทำการรังวัดตามวันเวลาที่นัดจะมีความผิดอย่างไร

ในเรื่องนี้มีการร้องเรียนจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไประวางชี้แนวเขตในวันเวลาที่กำหนดตามหนังสือแจ้งการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.๓๘) ว่าไม่พบข้างรังวัดเอกชนผู้ทำการรังวัดตามกำหนดนัดหมาย ทำให้เป็นการเสียเวลาและเป็นเหตุให้ประชาชนขาดความเชื่อถือสำนักงานข้างรังวัดเอกชน การปฏิบัติเกี่ยวกับข้างเคียงให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการแจ้งเจ้าของที่ดินให้ไประวางชี้และลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณีที่เจ้าของที่ดินผู้รังวัดไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดทราบล่วงหน้า หรือไม่มารับข้างรังวัดในวันทำการรังวัด ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๘๐๕๗ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๑๙๙๖๓ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๒๗ ซึ่งหากมีการร้องเรียนกล่าวหาในกรณีนี้อีก สำนักงานคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชนจะถือว่าข้างรังวัดเอกชนไม่ปฏิบัติตามระเบียบ



คำสั่ง เกี่ยวกับการรังวัดตามประมวลกฎหมายที่ดิน และจะได้พิจารณาความ
ประพฤติของช่างรังวัดเอกชนตามกฎหมายโดยเคร่งครัดต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๒๖/๑๓๒๙ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๓๗)

การรังวัดและทำแผนที่

๑๔. การรังวัดที่ดิน

๑. ในการรังวัด ช่างรังวัดเอกชนต้องปฏิบัติตามวิธีการรังวัดซึ่งกำหนดตาม
ประมวลกฎหมายที่ดินและระเบียบคำสั่งหรือหนังสือสั่งการเกี่ยวกับการรังวัด
ที่ดินที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

๒. หลักเขตที่ดินที่รับไปในการรังวัด หากใช้ไม่หมด ช่างรังวัดเอกชน
ต้องนำมาเก็บรักษา ณ สำนักงานช่างรังวัดเอกชน เพื่อใช้ในการรังวัดที่ดินรายอื่น
ต่อไป

(ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของ
ช่างรังวัดเอกชนและสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๘-๙)

๑๕. การปักหลักเขตที่ดิน

- กรณีแนวเขตที่ดินเป็นกำแพงคอนกรีต การนำหลักทองเหลืองไปติด
ไว้กับข้างกำแพง จะถือว่าปักหลักเขตถูกต้องตามระเบียบหรือไม่

- แนวเขตที่ดินเป็นร่องน้ำ ลำกระโดง ที่ไม่ใช่ที่สาธารณประโยชน์
การที่ผู้ขออนุญาตปักหลักเขตปักลงกลางร่องน้ำ แล้วใช้คอนกรีตหุ้มฐานหลักเขต
ให้ติดกับหลักคอนกรีต เพื่อให้สามารถปักหลักตรงมุมเขตได้ จะถูกต้องตาม
ระเบียบหรือไม่

(ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๗)

เมื่อผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงตกลงชี้เขตที่ดินแล้ว ต้องปัก



หลักเขตที่ดินไว้ที่มุมเขต เว้นแต่มีหลักเขตเดิมอยู่แล้ว ให้ผู้ขอรังวัดจัดการปักหลักเขตต่อหน้าเจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัด โดยถือจุดกลางหลักเขตเป็นที่หมายของเขต ถ้าผู้ขอรังวัดประสงค์จะหล่อคอนกรีตหุ้มฐานหลักให้มั่นคงก็ทำได้ แต่ต้องทำให้เสร็จในขณะปักหลักเขตนั้น และการปักหลักเขตที่ดินต้องปักให้หัวหลักเสมอพื้นดินหรือพื้นสิ่งก่อสร้าง (เช่น ใช้หมุดทองเหลืองกรณีเป็นหมู่บ้านจัดสรร) สำหรับในกรณีแนวเขตที่ดินเป็นร่องน้ำที่ยังไม่ได้ยกให้เป็นสาธารณประโยชน์ ลำกระโดงร่องสวน ห้ามใช้ หลักคอนกรีตปักลงไปกึ่งกลางร่องน้ำนั้นๆ แล้วใช้หัวหลักเขตหล่อด้วยคอนกรีตทับบนหลักคอนกรีตดังกล่าว เพราะจะทำให้ขวางทางน้ำ และขวางทางสัญจรทางน้ำ ดังนั้น กรณีดังกล่าวถือได้ว่าเป็นกรณีปักหลักเขตที่ดินตรงมุมเขตที่ดินไม่ได้ให้ปักหลักพยานแทน ซึ่งมีวิธีการปักอยู่ ๔ กรณี คือ

๑. มุมที่จะปักหลักเขต ถ้าแนวเขตด้านหนึ่งด้านใดอยู่บนพื้นดิน และเป็นเส้นตรง ให้ปักหลักพยานบนแนวเขตนั้น ใกล้กับมุมเขตที่ปักหลักเขตไม่ได้
๒. ถ้าแนวเขตในข้อ ๑ เป็นเส้นโค้ง ให้ปักหลักพยานบนแนวเขตหนึ่งหลัก และหลักพยานอีกหนึ่งหลักให้เป็นเส้นตรงไปยังมุมเขตบ่งกันทั้งสามจุด
๓. ในกรณีปักหลักพยานตาม ข้อ ๑, ข้อ ๒ ไม่ได้ ให้ปักหลักพยานไว้อย่างน้อยสองหลักใกล้มุมเขต และวัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยม
๔. ในกรณีข้างเคียงมีหลักพยานอยู่แล้ว จะไม่ปักหลักพยานในแปลงที่ทำการรังวัดอีกก็ได้

หลักพยานให้ใช้หลักเขตที่ดิน

(ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรังวัดปักหลักเขตที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๗ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔๓/ว ๒๕๗๖๒ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๕)



๑๖. การรังวัดรวมโฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเดิมเป็นรูปแผนที่ ร.ว.ม รังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง มีหลักฐานการรังวัด หลักเขตเก่าอยู่ครบ นำมารวมโฉนด จะใช้ค่าพิกต์ฉากเดิมมาขึ้นรูปแปลงรวมได้หรือไม่ และดำเนินการกับข้างเคียงที่ไม่รับรองแนวเขตอย่างไร

- การรวมโฉนดให้ทำการรังวัดเฉพาะรอบนอกของโฉนดที่ดินที่ขอรวม ไม่ต้องทำการรังวัดตรวจสอบเป็นรายแปลง เนื่องจากการรวมโฉนดที่ดินจะต้องทำโฉนดที่ดินขึ้นใหม่ เมื่อเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินเสร็จ ในรายงานการรังวัด(รว.๓ก) ให้รายงานว่า ใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ ดำเนินการต่อไป ส่วนเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงต้องรับรองเขตครบ หากไม่ครบจะต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๑ พ.ศ.๒๕๒๑ ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ.๒๕๒๑ แล้วแต่กรณี

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๙๖๓๗ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

- การรังวัดรวมโฉนดที่ดินกรณีมีที่สาธารณประโยชน์ตัดผ่าน ให้ทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินแล้วแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ แบ่งแยกประเภทต่างๆ มาในคราวเดียวกันได้ ส่วนการรับรองเขต ให้สร้าง ทด.๓๔ ไว้ในเรื่องเดียวกัน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๗๗๓๔ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๒)

ดังนั้น ในเรื่องการรวมโฉนด เท่ากับเป็นการออกโฉนดที่ดินใหม่ จึงไม่อาจนำค่าพิกต์ฉากสมบูรณ์มาใช้ในการคำนวณได้ แต่หากรายการรังวัดเดิมถูกต้องก็สามารถนำค่ามุมระยะมาคำนวณ สืบเนื่องจากเส้นโครงงานแผนที่ใหม่ก็จะได้ค่าพิกต์ฉากเท่าเดิม ส่วนข้างเคียง ก็ต้องปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๑ พ.ศ.๒๕๒๑ จะใช้แบบแจ้งตาม ทด.๓๘ ก ไม่ได้



๑๗. ผู้ขอรังวัดเจตนา นำรังวัดเกินไปจากหลักฐานในโฉนด เช่น นำรังวัดทับที่ดินข้างเคียง นำทับที่สาธารณประโยชน์ จะดำเนินการรังวัดอย่างไรให้ถูกต้องและไม่ถูกร้องเรียน

ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ.๒๕๒๗ ข้อ ๕ “การรังวัด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน เมื่อผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้เขตที่ดินแล้ว ข้างรังวัดต้องตรวจสอบและค้นหาหลักเขตที่ดินตามหลักวิชา เพื่อให้ทราบว่าเขตที่ดินที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำทำการรังวัดตรงกับเขตโฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมตรวจสอบ ให้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอและเจ้าของที่ดินข้างเคียงนำชี้” กรณีเจ้าของที่ดินเจตนา นำรังวัดเกินจากหลักฐานล้ำเข้าไปในที่ดินแปลงข้างเคียง ข้างผู้ทำการรังวัดต้องตรวจสอบรายการรังวัดก่อนแล้วจึงแจ้งให้ผู้ นำทำการรังวัดทราบว่ากำลังนำรังวัดล้ำที่ดินแปลงข้างเคียงอยู่ แต่หากผู้ขอที่ยืนยันจะนำรังวัดล้ำที่ดินแปลงข้างเคียง ก็ให้บันทึก ท.ด.๑๖ ไว้ และให้ชี้แจงเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงทราบเพื่อนำทำการรังวัดในส่วนที่ถูกล้ำ เพื่อทำรูปแผนที่คัดค้านเขตที่ดิน เพื่อเสนอเรื่องให้เจ้าพนักงานที่ดินใกล้เคียง ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป ทำนองเดียวกันกับเจ้าของที่ดินบางคนยืนยันที่จะนำรังวัดทับที่สาธารณประโยชน์ ทั้งที่ผู้แทนนายอำเภอ/องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น/หน่วยราชการผู้ดูแลรักษามาระวังชี้แนวเขต ก็ให้ผู้ขอ นำรังวัด และให้ข้างเคียงคัดค้านเพื่อเข้ากระบวนการไกล่เกลี่ยได้เสร็จแล้วรีบขึ้นรูป ส่งเรื่องเพื่อเสนอไกล่เกลี่ยตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อที่ทางสำนักงานที่ดินจะได้เรียกผู้ขอและผู้คัดค้านมาไกล่เกลี่ย หากผลเป็นประการใด ค่อยเรียกผู้ขอไปทำการรังวัดต่อไป



๑๘. การนำรังวัดทับที่สาธารณประโยชน์

แม้ผู้ขอ ข้างเคียง และผู้ดูแลรักษาฯ จะรับรองแนวเขตครบ ก็ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้

กรณีผู้นำทำการรังวัดล้ำที่สาธารณประโยชน์ เช่น ทางสาธารณประโยชน์ ลำรางสาธารณประโยชน์ แม้ผู้ดูแลรักษาที่สาธารณประโยชน์ไม่ขัดข้องโต้แย้งก็ตาม ข้างต้องทำความเข้าใจกับเจ้าของที่ดินว่าที่สาธารณประโยชน์เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน บุคคลใดจะยึดถือเป็นกรรมสิทธิ์และยกอายุความขึ้นต่อสู้กับรัฐไม่ได้ ต้องห้ามด้วยบทบัญญัติของกฎหมาย

ดังนั้น ก่อนออกไปทำการรังวัด ต้องค้นหาหลักฐานแผนที่แปลงที่ดินที่ขอรังวัด และแปลงที่ดินข้างเคียง เพื่อนำไปประกอบการรังวัดตรวจสอบ หลังจากผู้ขอและข้างเคียงนำรังวัดแล้ว หากไม่มีหลักฐานการรังวัด ข้างรังวัดจะต้องจรรยาบรรณตามมาตราส่วนของรูปแผนที่ในโฉนดหรือระวางแผนที่ไปประกอบการรังวัดเพื่อการตรวจสอบระยะ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๖๒๒๙ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๐)

๑๙. การนำรังวัดทับที่ดินแปลงข้างเคียง

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบค้นหาหลักฐานในที่ดินตามรายการรังวัดหรือหลักฐานแผนที่เดิมเพื่อปูเขตหรือครอบรูปแผนที่โฉนดที่ดินกับแผนที่รังวัดใหม่ตามที่เจ้าของที่ดินนำชี้เขต หากแผนที่รังวัดใหม่แตกต่างกับแผนที่โฉนดที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด และตรวจสอบได้ว่าทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย ซึ่งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นต้องสอบเขตเพื่อแก้ไขแผนที่ให้ตรงกันด้วยเพื่อป้องกันมิให้เกิดผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรืออธิบดีสั่งแก้ไข



รูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งสอบเขตที่ดิน (ท.ด.๘๐ ก) และกัณฑ์ที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกัน ดังนั้นในการรายงานผลการรังวัด ใน ร.ว.๓ ก ต้องเสนอความเห็น ให้กัณฑ์ที่ดินแปลงข้างเคียงเลขที่.....ไว้ในเรื่องด้วย (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ.๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๕)

๒๐. การลงรูปแปลงที่ดินในระวางแผนที่และทับแปลงที่ดินข้างเคียง

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดที่ดิน แล้วแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง ในที่ดินเขตการครอบครองไม่ทับกัน แต่เมื่อนำแผนที่รังวัดใหม่ลงในระวางแผนที่ตามหลักวิชาแล้วทับแปลงข้างเคียงเกินเกณฑ์เฉลี่ย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้แก้ไขแผนที่ตามมาตรา ๖๙ ทวิ หรือมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ให้มีคำสั่งให้สอบเขตที่ดิน(ท.ด.๘๐ ก) และกัณฑ์ที่ดินแปลงข้างเคียงที่ยังไม่ได้แก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดินให้ถูกต้องตรงกันเพื่อป้องกันมิให้เกิดผลเสียหายที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง ดังนั้นในรายงานผลการรังวัด(ร.ว.๓ ก) ต้องเสนอความเห็น ให้กัณฑ์ที่ดินแปลงข้างเคียงเลขที่.....ไว้ในเรื่องด้วย

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแผนที่ในโฉนดที่ดินแตกต่างจากเดิม เนื่องจากการรังวัดใหม่และทับแผนที่ในโฉนดที่ดินแปลงข้างเคียง พ.ศ.๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๒๕)



๒๑. การสอบเขตและแบ่งแยกที่ดินที่มีทางสาธารณประโยชน์ผ่าน

สภาพที่ดินมีทางสาธารณประโยชน์ผ่านให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ให้แนะนำเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดแบ่งแยก หรือกันเขตทางสาธารณประโยชน์ ออกโดยการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์

๒. หากผู้ขอรังวัดไม่ยอมแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยอ้างว่าไม่ใช่ทางสาธารณประโยชน์ ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขอ และให้งดทำการรังวัดไว้ก่อน แล้วทำหนังสือสอบถามไปยังผู้ดูแลรักษาว่า ทางในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าได้รับการยืนยันว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ให้แจ้งผู้ขอทราบ เพื่อนำทำการรังวัดแบ่งหักทางสาธารณประโยชน์ แต่ถ้าผู้ขอรังวัดไม่ยอมนำรังวัดแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ แล้วงดการดำเนินการ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๙๗ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๓๔)

๒๒. กรณีที่ดินติดคลอง แต่มีที่ดินบางส่วน(เป็นคันคลอง) คั่นอยู่ จะรังวัดและขึ้นรูปแผนที่อย่างไร

การรังวัดที่ดินระหว่างคันคลองกับที่ดินของเอกชนที่มีดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ก่อนถึงคันคลอง ให้ทำการรังวัดเพียงแค่คันคลอง และขอให้แสดงสัญลักษณ์เป็นเส้นประไว้โดยประมาณระหว่างคันคลองกับที่ดินของเอกชนลงในแผนที่ ระวังแผนที่ และรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน พร้อมกับบันทึกถ้อยคำผู้ดูแลรักษาที่ดินสาธารณประโยชน์ และเจ้าของที่ดินไว้เป็นหลักฐาน เพื่อให้เอกชนทราบว่าบริเวณคลองที่มีเส้นประนั้น ยังคงมีที่ดินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของคลองอยู่ สำหรับการเขียนข้างเคียงให้เขียนเฉพาะชื่อคลอง ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๔ ส่วน ๑๓ ข้อ ๓๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๖/ว ๑๐๗๑๐ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๕๕)



๒๓. การยกเลิกคำขอรังวัดหลังจากปักหลักเขตไปแล้ว สำนักงานช่างรังวัดเอกชนจะดำเนินการอย่างไร

การรังวัดโดยสำนักงานที่ดิน หากมีกรณียกเลิกคำขอรังวัด ผู้ขอต้องถอนหลักเขตส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แต่สำหรับการรังวัดโดยช่างรังวัดเอกชนจะต้องถอนหลักเขตที่ดินมาเก็บรักษา ณ สำนักงานช่างรังวัดเอกชน

สำหรับสำนักงานช่างรังวัดเอกชน หลักเขตที่ดิน หากใช้ไม่หมด ช่างรังวัดเอกชนต้องนำมาเก็บรักษา ณ สำนักงานช่างรังวัดเอกชน เพื่อใช้ในการรังวัดที่ดินรายอื่น

กรณีนำหลักเขตที่ดินที่เหลือจากรายอื่นมาใช้ในการรังวัดรายนี้ให้นำสำเนาใบเสร็จรับเงินค่าหลักเขตติดในเรื่อง และรายงานไว้ในแบบรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก)

(ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของช่างรังวัดเอกชนและสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๙ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒๑.๒)

๒๔. การจัดทำต้นร่างแผนที่

การรังวัดโดยช่างรังวัดเอกชนต้องจัดทำต้นร่างแผนที่รังวัดขึ้นใหม่ทุกครั้ง ที่ทำการรังวัด

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ ข้อ ๑๘)



๒๕. การรังวัดรูปแผนที่หรือเนื้อที่ที่รังวัดใหม่แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน

การรังวัดรูปแผนที่อย่างเก่าไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิมที่จะตรวจสอบได้ หรือเป็นแผนที่ชั้นสองซึ่งสามารถตรวจสอบได้โดยประมาณ เช่น แผนที่จากระวางแผนที่รูปถ่ายทางอากาศ ให้ช่างผู้ทำการรังวัดสอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้เป็นหลักฐานว่าไม่เป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และปรากฏว่ารูปแผนที่หรือเนื้อที่ที่ทำการรังวัดใหม่แตกต่างจากรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเนื่องจากการครอบครอง ให้หมายเหตุในต้นร่างแผนที่และกระดาษบาง (ร.ว.๙) ด้วยหมึกสีแดงว่า “ไม่สามารถหาหลักฐานครอบครองในรูปแผนที่เดิมได้” แล้วให้ช่างรังวัดเสนอความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินต่อไป

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ และฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๓๔ ข้อ ๑๙ ลงวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๓๔)

๒๖. การจัดทำรูปพวง

การรังวัดที่ดินแปลงคง มาขอทำการรังวัดใหม่ ถ้าปรากฏว่ารูปแผนที่คลาดเคลื่อนไปจากเดิมหรือมีการขยายหรือย่อมาตราส่วน ให้นำรูปแผนที่แปลงแบ่งแยกเดิมทุกแปลงมาลงไว้โดยขีดเส้นประไว้ด้านในแปลงที่ดินและเขียนเลขที่ดินไว้ทุกแปลงด้วย

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ข้อ ๑๔ วรรคสอง ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗)



การสอบสวน/บันทึกถ้อยคำ

๒๗. การบันทึกเหตุการณ์ต่างๆ

- การบันทึกเหตุการณ์ต่างๆ ของช่างรังวัดมีหลายกรณีสุดแล้วแต่เหตุการณ์จะเกิดขึ้นตามความเป็นจริง

- การบันทึกนั้นให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๑๖
- การบันทึกอย่าให้ขาดสาระสำคัญของเรื่อง
- ไม่ต้องบันทึกให้ยืดยาวจนเกินไป บันทึกเพียงให้ได้ใจความ
- สาระสำคัญของผู้ให้ถ้อยคำที่จะขาดเสียมิได้ก็คือ ชื่อ นามสกุล อายุ

บิดามารดา ภูมิลำเนา มีความเกี่ยวข้องกับที่ดินอย่างไร

การบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ในการรังวัดที่ดินประเภทต่างๆ หากมีเหตุการณ์หรืออาจมีอุปสรรคขัดข้อง หรือไม่เป็นไปตามคำขอที่ให้ไว้ประการต่างๆ เช่น เมื่อไปถึงที่ดินแล้วน้ำท่วมคันเขต ทำการรังวัดไม่ได้ หรือที่ดินรกรงมากจนไม่สามารถวัดระยะได้ หรือเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัดกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ตกลงเขตที่ดินกัน หรือเจ้าของที่ดินด้วยกันเองไม่ตกลงเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกระหว่างกันเอง เช่นนี้เป็นต้น จำต้องบันทึกไว้เป็นหลักฐานโดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.๑๖ ขั้นแรกนี้จะได้อธิบายถึงการกรอกแบบพิมพ์ต่อไปเป็นหลักการที่ช่างรังวัดควรบันทึก

แบบพิมพ์ ท.ด.๑๖ มีข้อความบอกถึงที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัดนั้น อยู่ระหว่างใด เลขที่ดิน หน้าสำรวจโฉนดที่ดินเท่าใด อยู่ตำบล อำเภอ จังหวัดใด และสถานที่ช่างรังวัดได้ทำการบันทึก ณ ที่ใด วัน เดือน ปี ที่บันทึกถ้อยคำนั้น ไม่มีกฎเกณฑ์อันแน่นอน เพราะการรังวัดที่ดินอาจมีเหตุการณ์ผิดแปลกแตกต่างกันไป จะบันทึกเหตุการณ์เตรียมไว้ล่วงหน้าหาได้ไม่



การบันทึก

ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไป
ทำการรังวัดประเภท.....นั้น

บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์.....(มีข้อความอย่างไรก็ใส่ลงไปขึ้นต้นควรจะได้สอบถามให้รู้ว่าผู้ให้ถ้อยคำนั้นเป็นใคร ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ไหน นามบิดา มารดา เป็นต้น แล้วจึงบันทึกข้อความต่อไป)

๒๘. การบันทึกแบบไม่สมยอม ซักขาย แลกเปลี่ยนให้ปันแนวเขตที่ดินกัน

ข้าพเจ้าเจ้าของที่ดินผู้ทำการรังวัด เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียง เจ้าหน้าที่ผู้ปกครองท้องที่(ถ้าติดที่สาธารณประโยชน์) ผู้มีนามข้างท้ายนี้ได้พร้อมกันนำช่างรังวัดทำการรังวัดปักหลักเขตที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำว่า เขตที่ดินตามที่ข้าพเจ้าได้นำพนักงานทำการรังวัดไปแล้ว เป็นเขตที่ดินตามที่ข้าพเจ้าได้ครอบครองกันอยู่เวลานี้ ข้าพเจ้าไม่เคยสมยอม ซักขาย แลกเปลี่ยนให้ปันแนวเขตที่ดินกัน และมีได้นำที่นอกหลักฐานมารวมแต่ประการใด ในที่ดินมี (รั้ว, คันนาฯ) เป็นต้น ถ้อยคำนี้ช่างรังวัดอ่านให้ข้าพเจ้าฟังและทราบความตลอดแล้ว จึงได้ลงนามไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่.....

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน (ควรจะเป็นผู้ปกครองท้องที่ ถ้ามี)

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....ช่างรังวัดผู้ทำการรังวัดบันทึก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๔๐๗๑ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘)



๒๔. การบันทึกการปักหลักเขตไม่ถึงเขต(หลักพยาน)

ที่ดินแปลงที่ขอรังวัดอาจมีมุมเขตติดต่อกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง อยู่ในลำกระโดงหรือมีมุมเขตอยู่กึ่งกลางสิ่งปลูกสร้าง เช่น กำแพง เป็นต้น ซึ่งผู้ขอรังวัดและเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่สามารถจะปักหลักเขตตรงมุมเขตได้ ฉะนั้นจึงต้องเลื่อนเข้ามาปักภายในแปลงที่ขอรังวัดตั้งได้อธิบายมาแล้วในเรื่องการปักหลักเขต กรณีเช่นนี้ต้องบันทึกเจ้าของที่ดินผู้ขอรังวัด เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่เกี่ยวข้อง หรือเจ้าหน้าที่ผู้ประวั่งเขตสาธารณะ (ถ้ามี) ดังตัวอย่าง

ข้าพเจ้าผู้มีชื่อข้างท้ายนี้ ได้พร้อมกันนำช่างรังวัดทำการรังวัดและปักหลักเขตที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ขอให้ถ้อยคำรับรองว่า หลักเขตหมายเลข.....จะปักตรงมุมเขตไม่ได้ เพราะเป็นที่ลุ่มลึก (หรือมี.....เป็นเครื่องกีดขวาง) จึงได้ปักไว้ภายในเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนี้ และได้วัดระยะจากหลักถึงมุมเขตไว้ดังนี้

หลักเขตหมายเลข.....ระยะจากหลักถึงมุมเขต.....เส้นหรือเท่ากับ.....เมตร

หลักเขตหมายเลข.....ระยะจากหลักถึงมุมเขต.....เส้นหรือเท่ากับ.....เมตร

ข้อความนี้ช่างได้อ่านและอธิบายให้ข้าพเจ้าทุกฝ่ายทราบและเข้าใจตลอดแล้ว จึงได้ลงนามไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่.....

ลงชื่อ.....(ผู้ปกครองท้องที่)

(ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๗)



๓๐. การบันทึกผู้ปกครองท้องที่และเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีติดลำกระโดงหรือลำราง ไม่ชัดเจนเป็นสาธารณะฯ

รูปแผนที่ในระวางหรือหลังโฉนดอย่างเก่าที่จำลองมาประกอบเรื่องรังวัดนั้น บางครั้งปรากฏว่าข้างเคียงบางด้านติดทั้งเลขที่ดินและลำกระโดงหรือลำราง ซึ่งไม่ชัดเจนว่าเป็นสาธารณประโยชน์หรือเปล่า เจ้าหน้าที่จึงจำเป็นต้องมีหนังสือแจ้งทั้งเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงที่ติดต่อ และผู้ปกครองท้องที่ให้ไประวางเขตลำรางหรือลำกระโดงนั้นๆ ด้วยเหตุนี้ในวันทำการรังวัด ข้างรังวัดจะต้องสอบถามและบันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ให้ได้ความว่าลำกระโดงและลำรางนั้นเป็นสาธารณประโยชน์หรือไม่ ถ้าเป็นอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น ลำรางหรือลำกระโดงนั้นไม่ใช่สาธารณประโยชน์ เพียงแต่ติดเลขที่ดินแปลงข้างเคียง เช่นนี้ต้องบันทึกถ้อยคำผู้ปกครองท้องที่ปล้ำงว่าลำกระโดงหรือลำรางนั้นไม่ใช่สาธารณประโยชน์ โดยทำนองเดียวกัน ถ้าสอบสวนแล้วไม่ติดเลขที่ดินแต่ติดลำรางหรือลำกระโดงสาธารณประโยชน์ ก็ให้บันทึกผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนว่าลำรางหรือลำกระโดงนั้นใช้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียงให้ได้ความว่าเขตที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดนี้ ไม่มีเขตติดต่อกับที่ดินของแปลงที่ขอรังวัด แต่ติดลำรางหรือลำกระโดงสาธารณประโยชน์

ข้าพเจ้า นาย(นาง).....ผู้ปกครองท้องที่ ขอให้ถ้อยคำว่า ตามที่เจ้าพนักงานได้แจ้งให้ข้าพเจ้าไประวางเขตลำกระโดง ลำราง นั้นบัดนี้ ขอให้ถ้อยคำว่าลำกระโดง ลำราง ที่ข้าพเจ้ามาระวางเขตนี้ เป็นลำกระโดงลำรางสาธารณประโยชน์ ข้าพเจ้าได้ตรวจดูหลักเขตที่ปักไว้แล้ว เห็นว่าเป็นการถูกต้อง จึงขอลงนามรับรองไว้เป็นสำคัญ พร้อมกันนั้นก็ให้บันทึกถ้อยคำของเจ้าของที่ดินข้างเคียงไว้ด้วยว่า ข้าพเจ้า.....เจ้าของที่ดินข้างเคียงที่.....ขอให้ถ้อยคำว่า ตามที่เจ้าพนักงานเรียกตัวข้าพเจ้าให้มาระวางแนวเขตที่ดิน



ซึ่งติดต่อกับที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้น ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำว่าเขตที่ดินของข้าพเจ้าหาได้ติดต่อกับที่ดินเลขที่.....ของนาย(นาง).....ผู้ขอรังวัด โดยที่ดินที่ดินมีลำกระโดงหรือลำรางสาธารณประโยชน์คั่นกลาง ฉะนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่ต้องลงนามรับรองเขตแต่อย่างใด

กรณีกลับกันหากไม่เป็นลำกระโดงหรือลำรางสาธารณะฯ ก็ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงลงนามรับรองเขตและให้ผู้ปกครองท้องถิ่นให้ถ้อยคำเป็นพยานไว้ด้วย

๓๑. การบันทึกการคัดค้านการรังวัด

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่ามีการคัดค้านเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน หรือมีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินนั้น ถ้าผู้ขอทำการรังวัด ผู้คัดค้าน และผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ยินยอมนำชี้เขตที่ดินของแต่ละฝ่ายแล้วให้ช่างรังวัดเอกชนทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านได้

เมื่อช่างรังวัดเอกชนได้ส่งมอบเรื่องการรังวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการไปตาม มาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๕๐)

เมื่อมีการคัดค้านแนวเขตเกิดขึ้นช่างรังวัดเอกชนจะดำเนินการอย่างไร เนื่องจากในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ปรากฏว่าในวันทำการรังวัดตามกำหนดนัดในที่ดิน ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังชี้แนวเขตตามมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้คัดค้านในวันรังวัด หรือรับรองเขตไว้แล้ว แต่มาคัดค้านในภายหลัง ซึ่งการรับคำคัดค้านเป็นเรื่องสำคัญ เพราะจะเป็นสาเหตุให้เรื่องรังวัดขัดข้อง หากผู้คัดค้านมีเจตนาไม่สุจริต ก็อาจทำให้ผู้ขอรังวัดได้รับความเสียหาย กรมที่ดินจึงได้วางแนวปฏิบัติไว้ ๒ แนวทางคือ



๑. กรณีขอคัดค้านการรังวัดในขณะที่ทำการรังวัดตามกำหนดในที่ดิน ให้ช่างผู้ทำการรังวัดรับคำคัดค้านได้ โดยใช้บันทึก(ท.ด.๑๖) แล้วให้ผู้คัดค้านนำชี้แนวเขต เพื่อทำแผนที่แสดงแนวเขตคัดค้านตามระเบียบ

๒. กรณีขอคัดค้านภายหลังวันทำการรังวัด ให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยใช้คำขอ (ท.ด.๙) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำคัดค้านแล้ว ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการนัดผู้ขอและผู้คัดค้านไปนำชี้แนวเขตในที่ดิน เพื่อให้ช่างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๙๐๐๒ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๓๑)

- พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องไกล่เกลี่ยก่อน

ในการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน หากมีปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับเรื่องแนวเขตที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการรังวัดทำการสอบสวนไกล่เกลี่ยในเบื้องต้น โดยอาศัยรูปแบบที่เป็นหลักก่อน โดยการชี้แจงให้คู่กรณีทราบถึงแนวเขตของที่ดินตามหลักฐานที่คู่กรณีนำมาแสดงและชี้แจงให้ทราบถึงผลเสียที่เกิดจากการที่จะนำคดีขึ้นสู่ศาล หากคู่กรณียังไม่อาจตกลงกันได้ ก็ให้ทำการรังวัดแสดงเขตที่คัดค้านและบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้คัดค้าน เพื่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายจะได้พิจารณาไกล่เกลี่ยตามนัยมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

(ที่ มท ๐๖๑๙/ว ๐๙๑๗๓ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๓๗)



ตัวอย่างบันทึกการคัดค้านเขต

บันทึกผู้ขอ

ข้าพเจ้า เจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัด ขอให้ถ้อยคำว่า ตามคำขอของข้าพเจ้าฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัด.....(ตามประเภทที่ปรากฏในคำขอรังวัด).....

บัดนี้ นาย(นาง).....เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านทิศ.....เลขที่ดิน.....ได้คัดค้านแนวเขตที่ข้าพเจ้าได้นำข้างรังวัดทำการรังวัด โดยอ้างว่าข้าพเจ้าได้นำข้างรังวัดที่ทำการรังวัดรุกล้ำเขตที่ดินที่เขาได้ครอบครองอยู่ ข้าพเจ้าจึงขอให้ข้างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามระเบียบฯ

ถ้อยคำนี้ข้างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและทราบแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อเจ้าของที่ดินผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ข้างรังวัด

บันทึกผู้คัดค้าน

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ตั้งบ้านเรือนอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอให้ถ้อยคำต่อข้างรังวัดว่า ตามที่เจ้าพนักงานที่ดินได้มีหนังสือให้ข้าพเจ้ามาระวังเขตที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนั้น ข้าพเจ้าได้มาระวังเขตแล้ว แต่ข้าพเจ้าขอคัดค้านว่า เขตที่ดินตามที่ผู้ขอรังวัดนำข้างรังวัดทำการรังวัดนั้นยังเหลื่อมล้ำกับแนวเขตที่ดิน ซึ่งข้าพเจ้าได้ครอบครอง จึงขอคัดค้านการรังวัดครั้งนี้ และขอให้ข้างรังวัดทำแผนที่แสดงเขตคัดค้านตามแนวเขตที่ข้าพเจ้านำชี้

ถ้อยคำนี้ข้างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและทราบแล้ว จึงขอลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำคัดค้าน พยาน ข้างรังวัด



๓๒. การบันทึกการลงนามแทนกรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงผู้ถือกรรมสิทธิ์ตาย

เมื่อช่างรังวัดออกไปทำการรังวัดในที่ดิน พบว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงใดก็ตามผู้ถือกรรมสิทธิ์ถึงแก่กรรมไปแล้ว และบุตร ภรรยา สามีหรือญาติผู้ใดผู้หนึ่งหรือหลายคนแสดงตนขอเป็นผู้นำรังวัดชี้แนวเขตและขอลงนามรับรองเขต ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำบุคคลนั้นๆ โดยนัยดังนี้

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ตั้งบ้านเรือนอยู่
หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นบุตร
นาย.....นาง.....

ขอให้ถ้อยคำต่อช่างรังวัดว่าตามที่เจ้าพนักงานได้มีหนังสือเรียกตัวนาย.....(นาง).....ให้มาระวางเขตที่ดินเลขที่.....ซึ่งติดต่อกับที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัดนั้นบัดนี้นาย.....(นาง).....ได้วายชนม์เสียแล้วประมาณ.....ปี ข้าพเจ้าเป็น (บุตร ภรรยา สามี หรือญาติ) ได้ปกครองที่ดินแปลงนี้ตลอดมา จึงขอเป็นผู้ชี้เขตที่ดินและลงชื่อรับรองเขตด้วยตนเอง ถ้ามีการเสียหายเกิดขึ้นข้าพเจ้ายอมรับผิดชอบทั้งสิ้น และข้าพเจ้าจะได้ไปยื่นคำขอโอนมรดก ณ สำนักงานที่ดิน ภายในเวลาอันสมควร

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก



๓๓. การบันทึกการลงชื่อแทนผู้เยาว์

ในกรณีที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างเคียงยังไม่บรรลุนิติภาวะ ซึ่งตามกฎหมายจะทำนิติกรรมด้วยตนเองมิได้ ข้างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำผู้ใช้อำนาจปกครอง ซึ่งโดยทั่วไป ได้แก่ บิดาหรือมารดาผู้เยาว์นั่นเอง อนึ่งหากผู้ใช้อำนาจปกครอง เช่น บิดาไม่มาระวังชี้แนวเขต แต่มารดาที่มีได้เป็นผู้ใช้อำนาจปกครองมาแทน ก็ควรบันทึกเหตุไว้ด้วย ดังตัวอย่างดังนี้

ข้าพเจ้า ขอให้ถ้อยคำต่อข้างรังวัดผู้ทำการรังวัดว่า ตามที่
เจ้าพนักงานมีหนังสือที่.....ลงวันที่.....เรียกตัว ด.ช.....(ด.ญ.).....ให้
มาระวังเขตที่ดิน ซึ่งติดต่อกับที่ดินแปลงที่ขอทำการรังวัดนั้น บัดนี้ ด.ช.....
มีอายุเพียง.....ปี ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ข้าพเจ้าเป็นบิดาผู้ใช้อำนาจปกครอง
ด.ช.....(หรือข้าพเจ้าเป็นมารดา ด.ช.....ควรอ้างเหตุที่บิดาของเด็กมา
ระวังเขตไม่ได้) ขอระวังเขตและลงนามรับรองเขตที่ดินแทน ด.ช.....ถ้าเกิด
การเสียหายขึ้นประการใด ข้าพเจ้ายอมรับผิดชอบทั้งสิ้น ข้อความนี้ได้อ่านให้
ข้าพเจ้าฟังและทราบแล้วจึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ข้างรังวัด

กรณีที่ผู้เยาว์ที่ทางการมีหนังสือแจ้งให้ไประวังแนวเขตนั้นบรรลุนิติภาวะแล้ว
ก็ให้ผู้เยาว์ลงชื่อรับรองเขตพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำว่า ขณะนั้นได้บรรลุนิติภาวะ
แล้ว ขอลงนามรับรองเขตด้วยตนเอง



๓๔. การบันทึกแก้คำขอ

การรังวัดที่ดินบางแปลงผู้ขอเปลี่ยนความประสงค์ใหม่ แตกต่างไปจากคำขอเดิมที่ให้ไว้ต่อสำนักงานที่ดิน ช่างรังวัดต้องบันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน โดยมากเป็นเรื่องการขอแบ่งเพิ่มหรือลดลงจากเดิม แบ่งผิวดทิศ แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ดังตัวอย่าง

แบ่งเพิ่มหรือลด หรือแบ่งผิวดทิศ

ข้าพเจ้า.....ผู้ขอทำการรังวัดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ขอให้ถ้อยคำว่า ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....ให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกอีก.....แปลง ทางทิศ.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ใหม่คือ ข้าพเจ้าขอให้ช่างรังวัดแบ่งที่ดินออกเป็น.....แปลง คือแปลงที่ ๑ แบ่งทางทิศ.....แปลงที่ ๒ ทางทิศ..... ฯลฯ ส่วนแปลงคงเหลืออยู่ทางทิศ.....และช่างรังวัดได้ทำการรังวัดถูกต้องตรงกับความประสงค์ของข้าพเจ้าแล้ว ข้าพเจ้าจะได้ไปยื่นคำขอเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดิน ภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่บันทึก หรืออย่างช้าในวันทำสัญญาแบ่งแยกต่อไป

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัด

๓๕. การบันทึกแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์

ในการรังวัดที่ดิน หากที่ดินมีสภาพเป็นที่สาธารณประโยชน์และเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะแบ่งหักที่ดินให้เป็นที่ยาธารณประโยชน์ ช่างผู้ทำการรังวัดควรจะต้องบันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินไว้ให้มีความตามนัยตัวอย่าง ดังนี้



ข้าพเจ้า.....เจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัด ขอให้ถ้อยคำ
ว่า ตามคำขอของข้าพเจ้า ฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงาน
ออกไปทำการรังวัด (แบ่งแยก สอดเขต รวมโฉนด) นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความ
ประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินของข้าพเจ้าอีก.....แปลงทางทิศ.....เพื่อแบ่ง
ให้เป็น(ถนน แม่น้ำ ลำคลอง ลำกระโดง ลำรางสาธารณประโยชน์) ดังที่ได้
ปักหลักเขตไว้แล้ว และช่างรังวัดได้ทำการรังวัดตรงกับความต้องการของข้าพเจ้า
แล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก

๓๖. การบันทึกผู้ปกครองท้องที่ กรณีแบ่งที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์

นอกจากจะต้องบันทึกเจ้าของที่ดินตามข้อ ๓๕ ที่กล่าวแล้วช่างผู้ทำการ
รังวัดจะต้องบันทึกถ้อยคำเจ้าหน้าที่ผู้มาระวางเขตสาธารณะฯ ด้วย คือ

ข้าพเจ้า.....(เจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่ระวางเขต
สาธารณประโยชน์นั้นๆ) ขอให้ถ้อยคำว่า ตามที่เจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัดได้
แบ่งที่ดินให้เป็น.....(ถนน.....ลำราง.....คลอง.....ทาง
.....สาธารณประโยชน์) นั้น ข้าพเจ้าได้รับทราบและได้ตรวจสอบหลักเขต
ที่ได้ปักไว้ในที่ดินแล้ว รับรองว่าเป็นการถูกต้องตามความต้องการของผู้ขอรังวัดแล้ว
จึงขอให้ถ้อยคำและลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก



๓๗. การบันทึกแบ่งแยกจำกัดเนื้อที่เป็นไม่จำกัดเนื้อที่ หรือกลับกัน

ตามคำขอเดิมผู้ขอมีความประสงค์ในการแบ่งแยกแปลงที่ดินไว้ ต่อมาในวันรังวัดต้องการเปลี่ยนความประสงค์เดิม ควรต้องบันทึกถ้อยคำไว้ ตามนี้ ดังนี้

ข้าพเจ้าผู้ขอทำการรังวัดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ ขอให้ ถ้อยคำว่า ตามคำขอของข้าพเจ้าฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้ช่างรังวัด ออกไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็น.....แปลง โดยจำกัดเนื้อที่ดังที่ปรากฏ ในคำขอนั้น บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์ใหม่ คือขอให้ช่างรังวัดแบ่งที่ดินของ ข้าพเจ้าออกเป็น.....แปลง ทางทิศ.....และข้าพเจ้าจะได้เป็นผู้ชี้ เขตการแบ่งแยกเองทุกแปลง ถ้อยคำนี้ข้าพเจ้าทราบแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก

๓๘. การบันทึกงดทำการรังวัด (สำเนาให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ)

บางครั้งการรังวัดในที่ดิน ช่างผู้ออกไปทำการรังวัดพบกับอุปสรรคทาง ธรรมชาติ เช่น น้ำท่วมคันเขตจนไม่สามารถตรวจสอบแนวเขตได้ ช่างจะต้อง บันทึกเหตุดังกล่าวให้ชัดเจนและชี้แจงให้เจ้าของที่ดินทราบและเข้าใจ พร้อมกับ บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินให้ทราบว่า การรังวัดขัดข้องจากเหตุดังกล่าว และ เจ้าของที่ดินของตรงวัดไว้ชั่วคราวโดยให้จัดทำบันทึกเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความ ตรงกันและมอบให้เจ้าของที่ดิน ๑ ฉบับ ตามนี้ ข้อความ ดังนี้

ข้าพเจ้าเจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัด ขอให้ถ้อยคำว่าตามคำขอ ของข้าพเจ้าฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัด ที่ดินของข้าพเจ้าแปลงที่กล่าวไว้ข้างบนนี้ บัดนี้ ช่างรังวัดได้มาทำการรังวัดแล้ว แต่ ปรากฏว่าน้ำท่วมที่ดินจนไม่สามารถจะเห็นคันเขตได้ และในที่ดินมีต้นข้าวขึ้นสูง



มาก ไม่สามารถตรวจสอบแนวเขตได้ ข้าพเจ้าจึงขอให้ช่างรังวัดดทำการรังวัดไว้ชั่วคราวก่อน เมื่อที่ดินแห้งและสะดวกแก่การรังวัดเมื่อใด ข้าพเจ้าจะรีบไปแจ้งให้นัดทำการรังวัดโดยเร็ว ถ้อยคำนี้ช่างรังวัดได้จัดทำขึ้นเป็น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันและช่างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและทราบแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒)

๓๙. การบันทึกกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตกลงเขตที่จะแบ่งแยกระหว่างกันเองไม่ได้

บางกรณี การรังวัดเพื่อปักหลักเขตแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างเจ้าของที่ดินด้วยกันเองนั้น เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมไม่อาจตกลงเขตแบ่งกันได้ ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกเหตุดังกล่าวไว้ให้ชัดเจน เพื่องดรังวัดไว้ชั่วคราวตามนัยข้อความ ดังนี้

ข้าพเจ้า เจ้าของที่ดินผู้มีนามข้างท้ายนี้ ขอให้ถ้อยคำว่า ตามคำขอของข้าพเจ้าฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัดที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ บัดนี้ข้าพเจ้าผู้มีกรรมสิทธิ์รวมกันในที่ดินแปลงนี้ยังตกลงในเขตที่ดินที่จะแบ่งแยกไม่ได้ เมื่อมีเหตุจำเป็นอย่างดังกล่าว จึงขอให้ช่างรังวัดดทำการรังวัดที่ดินของข้าพเจ้าไว้ชั่วคราวก่อน จนกว่าข้าพเจ้าจะได้ตกลงกันให้เป็นที่ยอมรับร้อย ข้าพเจ้ารับรองว่า อย่างช้าภายในเวลา ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันนี้ ข้าพเจ้าจะได้ไปแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบต่อไป หากข้าพเจ้าไม่ไปแจ้งหรือเพิกเฉยละทิ้งเรื่อง ข้าพเจ้าจะให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณายกเลิกคำขอของข้าพเจ้าได้

ช่างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและทราบแล้ว จึงได้ลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก



๔๐. การบันทึกเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์

การรังวัดในที่ดินหากช่างผู้ทำการรังวัดพบว่าที่ดินข้างเคียงแปลงใดยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์(ไม่มีโฉนดที่ดิน) ช่างผู้ทำการรังวัดจะต้องบันทึกผู้มาระวางนำชี้เขตให้ได้ความว่าเป็นผู้ครอบครองที่ดินเพื่อตนเองหรือเป็นตัวแทนผู้ครอบครองผู้ใด ตามนัยดังนี้

ข้าพเจ้า.....อายุ.....บุตร.....ตั้งบ้านเรือน
อยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ขอให้
ถ้อยคำว่า ตามหนังสือเจ้าพนักงานที่ดิน.....ลงวันที่.....เรียกตัว
ข้าพเจ้ามาระวางเขตที่ดินซึ่งติดต่อกับที่ดินแปลงที่ขอรังวัดนี้ ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำ
ว่าที่ดินแปลงนี้ยังไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ ข้าพเจ้าได้ครอบครองเพื่อตนเอง
(หรือเป็นตัวแทนของผู้อื่นจะมีหนังสือมอบหรือไม่ก็ตาม ก็ให้เขียนไปตามความจริง) จึงขอลงชื่อรับรองเขตที่ดินแปลงนี้

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก

๔๑. การบันทึกกรณีข้างเคียงไม่มีผู้ใดมาชี้เขต

กรณีที่ดินข้างเคียงของแปลงที่ขอรังวัดนี้ไม่มีผู้ใดมาชี้เขต ก็ให้จดบันทึกผู้ปกครองท้องที่หรือถ้าผู้ปกครองท้องที่ไม่มา ก็ให้จดบันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัดกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่พึงสอบถามได้สัก ๒ คน เป็นอย่างน้อย ให้ได้ความปรากฏว่าที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นเป็นของผู้ใด ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่ไหน ผู้ใดใช้สิทธิครอบครองอยู่ และถ้ามีข้อความอันควรบันทึกก็ให้บันทึกเพิ่มเติมมาเพื่อเป็นหลักฐาน แล้วให้ผู้ขอรังวัดรับรองเขตในแบบ ท.ด.๓๔ อีกส่วนหนึ่ง

ลงชื่อ ผู้ให้ถ้อยคำ พยาน ช่างรังวัดผู้บันทึก



๔๒. ไม่ได้แจ้งหมายเจ้าของที่ดินข้างเคียง แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาในวันทำการรังวัด

ลีส้มส่งหมายข้างเคียง แต่ในวันทำการรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาดูเขตพอดี จะดำเนินการอย่างไร

เมื่อไปทำการรังวัดแล้วปรากฏว่าลีส้มส่งหมายแจ้งข้างเคียง แต่เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาดูเขตที่ดินด้านที่ติดกับเขา ให้ช่างผู้ทำการรังวัด บันทึกท.ด.๑๖ เจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่ไม่ได้ส่งหมายข้างเคียง ให้ได้ใจความว่า

ตามที่นาย.....ได้ทำการรังวัด.....ตามคำขอเลขที่.....ลงวันที่.....ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงด้านทิศ...(ของที่ดินแปลงที่ทำการรังวัด)...มีหลักฐานเป็น.....เลขที่.....ซึ่งมิได้รับหมายแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตที่ดินจากทางราชการ แต่ในวันนี้ได้มาระวางชี้แนวเขตที่ดิน ขอลงลายมือชื่อรับรองเขตที่ดิน และขอรับรองว่าแนวเขตที่ดินที่ติดต่อกับที่ดินของข้าฯ ทำการรังวัดไว้ถูกต้องแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ข้อความนี้ช่างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและข้าพเจ้าได้อ่านเป็นที่เข้าใจแล้วจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....ช่างรังวัด/บันทึก



การรับรองแนวเขตที่ดิน

๔๓. ผู้มีอำนาจรับรองแนวเขตที่ดิน

การลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน ให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นผู้ลงชื่อ หากที่ดินแปลงใดมีชื่อหลายคน คนหนึ่งคนใดจะเป็นผู้ลงชื่อก็ได้

ถ้าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตายให้ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกแล้วแต่กรณี เป็นผู้ลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินโดยบันทึกถ้อยคำด้วยแบบพิมพ์ ทด.๑๖ ว่า ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตายเมื่อใด ที่ดินแปลงนี้มีผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกหรือไม่ ใครเป็นทายาทโดยธรรมซึ่งครอบครองทำประโยชน์อยู่

หากผู้ครอบครองที่ดินมิได้เป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และอ้างว่าตนเองครอบครองทำประโยชน์อยู่โดยการได้มาในกรณีอื่น ให้บันทึกถ้อยคำด้วยแบบพิมพ์ ทด.๑๖ ว่าได้ครอบครองที่ดินมาอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด มิได้เป็นผู้ครอบครองแทนผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่ครอบครองเพื่อตนเองแล้วให้อำนาจการครอบครอง ระวังชี้ และรับรองเขตที่ดิน (ครอบครองปรปักษ์)

ถ้าเป็นผู้ครอบครองที่ดินแทนผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แต่มิได้รับมอบหมายให้ระวังชี้และรับรองแนวเขตที่ดินแทนเป็นหนังสือ ห้ามมิให้ผู้ครอบครองแทนระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ส่วนที่ ๒ ข้อ ๙)



๔๔. เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มารับรองแนวเขต

เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มารับรองแนวเขตที่ดินในวันทำการรังวัด ให้เจ้าของที่ดินลงชื่อรับรองว่ามีได้นำรังวัดรูกกล้าแนวเขตที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๓๔) และเขียนด้วยหมึกสีแดงต่อท้ายว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่.....นายหรือนาง.....ไม่มาระวังชี้และลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๑๑๕)

๔๕. เจ้าของที่ดินข้างเคียงมารับรองแนวเขตภายหลังวันรังวัด

ในวันรังวัด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มา แต่มาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดินในภายหลังวันรังวัด ให้บันทึกถ้อยคำรับรองเขตที่ดินรวมเรื่องไว้โดยไม่ต้องลงชื่อรับรองในช่องเจ้าของที่ดินข้างเคียง และให้บรรยายข้อความในช่องข้างเคียงที่มีได้มาระวังแนวเขตที่ดินเพิ่มเติมว่า....(ชื่อเจ้าของที่ดิน) ได้รับรองเขตที่ดินตามบันทึกลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....พร้อมกับลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้บันทึกกำกับไว้

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒)



๔๖. ปลอมลายเซ็นข้างเคียง

สิ่งส่งหมายข้างเคียง วันทำการรังวัดข้างเคียงไม่มา ช่างรังวัดเซ็นชื่อแทนข้างเคียงด้านที่ไม่มาเองจะมีความผิดหรือไม่ อย่างไร

ในเรื่องนี้กรมที่ดินได้มีแนวทางเกี่ยวกับเรื่องการปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตที่ดินในเอกสารราชการ ไม่ว่าจะเป็นการปลอมด้วยตนเอง หรือมีส่วนรับรู้หรือรู้เห็นเป็นใจกับการปลอมลายมือชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง เป็นการกระทำความผิดวินัยในกรณีไม่ปฏิบัติหน้าที่ราชการให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎ ระเบียบของทางราชการ หากการกระทำดังกล่าวเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ราชการหรือผู้หนึ่งผู้ใดอย่างร้ายแรง ผู้กระทำอาจถูกกล่าวหาเป็นความผิดวินัยอย่างร้ายแรง ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยมิชอบ เพื่อให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงแก่ผู้หนึ่งผู้ใดหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ราชการโดยทุจริต และกระทำการอันได้เชื่อว่าเป็นผู้ประพฤติชั่วอย่างร้ายแรงตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาลงโทษทางวินัยและดำเนินคดีอาญาอย่างเฉียบขาดทุกราย “สำหรับช่างรังวัดเอกชน หากมีกรณีเช่นว่านี้ ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา อาจถูกเพิกถอนใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน ในฐานประพฤติผิดมรรยาท ตามกฎกระทรวง นอกจากนี้ อาจถูกฟ้องในคดีอาญาในความผิดฐานปลอมเอกสารของทางราชการ ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา ๒๖๔, ๒๖๕ อีกด้วย”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว/๖๕๕๔ ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๕๔)



๔๗. การรับมอบอำนาจของช่างรังวัดเอกชน กรณีนำรังวัดชี้แนวเขตที่ดินแทนเจ้าของที่ดิน

ช่างรังวัดเอกชนผู้ได้รับมอบหมายให้เป็นผู้รังวัดที่ดินของผู้ว่าจ้าง และได้รับมอบอำนาจจากเจ้าของที่ดินผู้ว่าจ้างให้นำรังวัดชี้แนวเขตที่ดินที่รังวัดในคราวเดียวกัน พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชนไม่มีข้อห้ามไว้แต่เป็นการไม่เหมาะสม หมิ่นเหม่ต่อการผิดมรรยาทช่างรังวัดเอกชน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๒ (๑๑) ที่อาจเป็นการยุยงส่งเสริมและอาจก่อให้เกิดความขัดแย้งที่ส่งผลทำให้งานที่รับจ้างเสียหายได้ จึงขอให้ช่างผู้ทำการรังวัดหลีกเลี่ยงการรับมอบอำนาจให้นำชี้แนวเขตดังกล่าว

(หนังสือสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ที่ มท ๐๕๐๙/ว ๔๓๒ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๔๘)



การงดรังวัด/ไม่ดำเนินการต่อ

๔๘. การงดรังวัด/ยกเลิกคำขอ

หากผู้ขอทำการรังวัดมีความประสงค์ให้งดทำการรังวัด หรือยกเลิกคำขอรังวัด ให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอรังวัด แล้วอ่านทวนให้ผู้ขอฟังหรือให้ผู้ขออ่านข้อความในบันทึกจนเข้าใจ ก่อนให้ผู้ขอลงชื่อไว้พร้อมทั้งจัดทำสำเนามอบให้ผู้ขอเก็บไว้ ๑ ฉบับ โดยให้ผู้ขอรังวัดลงชื่อไว้ในต้นฉบับด้วยทุกครั้ง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

ตัวอย่างบันทึก

ข้าพเจ้า เจ้าของที่ดินผู้ขอทำการรังวัดที่ดินตามเครื่องหมายที่ดินข้างต้นนี้ ขอให้ถ้อยคำว่าตามคำขอรังวัด.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....ขอให้เจ้าพนักงานออกไปทำการรังวัดที่ดินของข้าพเจ้า นั้น ในวันนี้ข้างรังวัดได้มาทำการรังวัดแล้วปรากฏว่าไม่สามารถทำการรังวัดได้ เนื่องจาก.....ข้าพเจ้าจึงขอให้ข้างรังวัดงดทำการรังวัดไว้ก่อนมีกำหนดเวลา.....วัน เมื่อสามารถทำการรังวัดได้ ข้าพเจ้าจะได้รับไปแจ้งให้นัดทำการรังวัดใหม่โดยเร็ว บันทึกถ้อยคำนี้ได้จัดทำขึ้น ๒ ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน และข้างรังวัดได้อ่านให้ข้าพเจ้าฟังและข้าพเจ้าได้อ่านและทราบแล้ว จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....ช่างผู้ทำการรังวัด

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ข้าพเจ้าได้รับสำเนานบันทึกการงดรังวัดฉบับนี้ไว้แล้ว

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

...../...../.....



๔๙. เหตุแห่งการงดรังวัด

การงดรังวัดจะต้องเป็นกรณีจำเป็น เช่น น้ำท่วมแนวเขตหรือพื้นที่จนถึงขนาดเป็นอุปสรรคในการรังวัด หรือในพื้นที่นั้นมีการปลูกพืชไร่ไถยังมิได้เก็บเกี่ยว ต้นพืชไถ่นั้นโตจนเป็นอุปสรรค ไม่สามารถทำการรังวัดได้ ถ้าจะทำการรังวัดก็จะต้องตัดฟันต้นพืชไถ่นั้นออกจนถึงขนาดเจ้าของไม่ยินยอมให้ตัดฟันเป็นต้น นอกจากนี้ห้ามงดรังวัด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๐๔๘๒ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๕)

๕๐. เมื่องดรังวัดมาแล้วต้องทำอะไร

การงดรังวัดควรดแบบมีกำหนดระยะเวลา เช่น ๓๐ วัน, ๖๐ วัน และเรื่องใดที่ช่างงดรังวัดมาให้รายงานส่งเรื่องภายใน ๗ วัน นับแต่วันงดรังวัด และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ได้รับมอบหมาย เรียกผู้ขอมางดรังวัดภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันรับเรื่อง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๐๔๔๖ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๔๐)

๕๑. สอบเขต แบ่งแยก แล้ว เจ้าของที่ดินไม่ดำเนินการต่อ ทั้งเรื่องไว้ที่สำนักงานช่างรังวัดเอกชนจะดำเนินการอย่างไร

สำนักงานช่างรังวัดเอกชนหลายรายมักจะประสบปัญหาในวันรังวัดไม่สามารถทำการรังวัดให้เสร็จได้ โดยเกิดจากตัวเจ้าของที่ดินเองบ้าง เช่น กรณีแบ่งแยก ไม่สามารถตกลงกันได้ว่าจะแบ่งอย่างไร เนื้อที่เท่าใดบางรายแบ่งกรรมสิทธิ์รวม มีปัญหาระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยกัน โดยทำการรังวัดไม่เสร็จ (กรณีนี้ช่างผู้ทำการรังวัดควรบันทึกงดรังวัด เพื่อให้ผู้ขอไปตกลงเรื่องสัดส่วน เนื้อที่ให้เรียบร้อยก่อน ตามแบบ ท.ด.๑๖ โดยกำหนดระยะเวลาให้ แล้วจึงนัดทำการ



รังวัดใหม่ ซึ่งหากตรึงวัดเป็นเวลานาน ควรส่งเรื่องคืนกองกลางสำนักงานที่ดินก่อน เพื่อไม่เป็นงานค้างของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน)

แต่กรณีที่พบส่วนมาก ช่างรังวัดเอกชนปล่อยเจ้าของที่ดินกลับไปโดยไม่ไ้บันทึก เช่นเดียวกันกับเรื่องสอบเขต พอรังวัดเสร็จ เจ้าของที่ดินทราบแนวเขตแล้ว เจ้าของที่ดินเดินทางกลับไปโดยยังไม่ได้ลงชื่อในเอกสารการรังวัด ทำให้ไม่สามารถดำเนินการต่อได้ และลักษณะนี้ถือได้ว่าเป็นงานค้างของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

ในเรื่องนี้ไม่มีระเบียบให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนยกเลิกค่าขอรังวัดเองได้ คงมีแต่ให้อำนาจสำนักงานที่ดินที่สามารถดำเนินการได้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและจัดการงานค้างของสำนักงาน พ.ศ.๒๕๕๕ ส่วนที่ ๔ ข้อ ๓๖ ซึ่งจะดำเนินการได้ เรื่องต้องอยู่ที่กองกลางฝ่ายรังวัด ดังนั้น สำนักงานช่างรังวัดเอกชนควรมีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้มาดำเนินการนัดรังวัดใหม่ให้เสร็จ หากผู้ขอไม่มาติดต่อ สำนักงานช่างรังวัดเอกชนควรรวบรวมงานประเภทนี้ส่งคืนกองกลางฝ่ายรังวัดเพื่อให้ดำเนินการเรียกผู้ขออีกครั้ง ซึ่งหากไม่ดำเนินการภายในกำหนดพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถยกเลิกค่าขอได้ตามระเบียบดังกล่าว

ดังนั้น ก่อนที่เจ้าของที่ดินจะกลับไปจากที่ดินที่ทำการรังวัด ช่างรังวัดเอกชนควรตรวจสอบเอกสารว่าผู้ขอเซ็นชื่อในเอกสารครบถ้วนหรือไม่ ซึ่งหากเป็นกรณีผู้ขอไม่ยอมลงชื่อในเอกสาร ก็ควรบันทึกข้างเคียง หรือผู้ปกครองท้องที่ประกอบเรื่อง แล้วรับรายงาน รวบรวมเรื่อง ส่งเจ้าพนักงานที่ดินตามระเบียบเพื่อพิจารณาสั่งการ ไม่ควรเก็บเรื่องไว้ที่สำนักงานช่างรังวัดเอกชนโดยไม่ดำเนินการใดๆ



การสอบถาม/ปิดประกาศ

๕๒. การสอบถามกรณีข้างเคียงไม่ครบ ใครเป็นผู้สอบถาม

การสอบถามกรณีข้างเคียงไม่ครบ เป็นหน้าที่ของฝ่ายรังวัดในกรณีเรื่องรังวัดที่ส่งมานั้นมีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขต ถ้าจะต้องมีการสอบถามหรือมีหนังสือแจ้งเพื่อทราบ ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่องรังวัดจากสำนักงานช่างรังวัดเอกชน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ ข้อ ๒๔)

๕๓. การปิดประกาศ

๑. ให้ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัด โดยมอบหมายให้ช่างผู้ทำการรังวัด หรือช่างรังวัดอื่นไปปิด ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง นั้น และให้มีพยานผู้เห็นการปิดหนังสืออย่างน้อย ๒ คน แล้วบันทึกถ้อยคำพยานเป็นหลักฐานติดเรื่องไว้ด้วย

๒. ให้ทำหนังสือนำส่งหนังสือแจ้ง ส่งไปยังหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อปิดประกาศไว้ ณ ที่ว่าการเขต ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

๓. ให้ส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามได้ความจากนายทะเบียนอำเภอ หรือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือถ้าสอบถามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่ปรากฏตามหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน

การส่งหนังสือแจ้งไปปิด ณ ที่ว่าการเขต ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ



ท้องถิ่น และการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตาม ๒ และ ๓ ให้กระทำในวันเดียวกัน

การปิดหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้กระทำโดยไม่ชักช้า

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการติดต่อหรือการแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด พ.ศ.๒๕๒๑)

๕๔. กรณีรังวัดเสร็จแล้ว ข้างเคียงไม่มาระวังชี้และลงนามรับรองแนวเขต เจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้ง สอบถาม หรือปิดประกาศแล้ว ภายหลังเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่นัดรังวัดตรวจสอบใหม่ จะกระทำหรือไม่

ในเรื่องนี้ต้องพิจารณาว่ามีกฎหมายให้อำนาจไว้หรือไม่ และเมื่อไม่ปรากฏว่ามีระเบียบกฎหมายใดให้อำนาจไว้ ประกอบกับการที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกให้ผู้ขอมานัดรังวัดตรวจสอบใหม่ ถือได้ว่าเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ ซึ่งตามหลักการพื้นฐานของกฎหมายปกครองว่าด้วยการกระทำทางปกครองต้องชอบด้วยกฎหมาย กล่าวคือ ฝ่ายปกครองจะกระทำการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบกระเทือนสิทธิเสรีภาพหรือประโยชน์อันชอบธรรมของเอกชนคนใดคนหนึ่งได้ก็ต่อเมื่อมีกฎหมายให้อำนาจ และจะต้องกระทำการดังกล่าวในกรอบที่กฎหมายกำหนด การใดที่กฎหมายมิได้บัญญัติอนุญาตให้กระทำ ฝ่ายปกครองจะกระทำการนั้นไม่ได้

ดังนั้น หากผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่นัด



รังวัดตรวจสอบใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจดำเนินการให้ตามความประสงค์ได้ เว้นแต่ผู้xorรังวัดหรือผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงจะได้ยื่นคำxorรังวัดที่ดินของตนให้ถูกต้องตามบทบัญญัติตามมาตรา ๖๙ ทวิ และมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๒๑๐๓๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

๕.๕. การสอบถามเจ้าของที่ดิน กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม (กรณีมี ร.ว.ม)

ในการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกโฉนดที่ดิน รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม แต่วันทำการรังวัดเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้มาระวังชี้แนวเขตโดยจะไดรับหนังสือแจ้งจากพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม มีแนวทางปฏิบัติอยู่ ๒ แนว

๑. กรณีหลักเขตที่ดินเดิมอยู่ครบ ไม่ต้องสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง

๒. ถ้ามีการปักหลักเขตที่ดินใหม่แทนหลักเขตที่ดินเก่าที่สูญหาย หรือปักหลักเขตที่ดินแบ่งแยกบนแนวเขตโฉนดที่ดินเดิม เฉพาะเจ้าของที่ดินข้างเคียงด้านที่เกี่ยวข้องในการปักหลักเขตที่ดินที่ไม่มาระวังชี้แนวเขต ให้มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงแปลงนั้นทราบตามแบบ ทด.๓๘ ค

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)



๕๖. แนวทางปฏิบัติการสอบถามเจ้าของที่ดินข้างเคียง กรณีรูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม

การพิจารณาดำเนินการตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ มีองค์ประกอบ คือ

๑. ที่ดินแปลงที่ทำการรังวัดจะต้องมีหลักฐานแผนที่เดิม เช่น ต้นร่างแผนที่ รายการรังวัด รายการคำนวณ ซึ่งสามารถตรวจสอบได้ตามหลักวิชาการ และสามารถหาตำแหน่งของที่ดินได้ถูกต้องตรงกับหลักฐานแผนที่เดิม (วัดระยะทแยงกับระยะ DIREC ต้องเท่ากัน)

๒. เมื่อนำรายการรังวัดใหม่มาลงที่หมายแผนที่ด้วยมาตราส่วนเดียวกันกับรูปแผนที่เดิม รูปแผนที่รังวัดใหม่ต้องเท่ากับรูปแผนที่เดิม (ไม่ใช่คลาดเคลื่อนอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ย)

๓. เมื่อนำรายการรังวัดใหม่มาคำนวณหาเนื้อที่ ต้องได้เนื้อที่เท่ากับเนื้อที่เดิม

ในกรณีที่หลักฐานแผนที่เดิมไม่มีหรือสูญหาย เมื่อทำการรังวัดแล้วนำรูปแผนที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินได้เท่ากัน จะปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินข้างต้นไม่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๖๓๗๗ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๓๗)



๕๗. การคัดค้านหลังครบกำหนด และสอบถาม ๓๐ วัน แล้วจะดำเนินการอย่างไร

การคัดค้านภายหลังครบกำหนดสอบถามเป็นการคัดค้านหลังวันทำการรังวัด ซึ่งต้องให้ผู้คัดค้านยื่นคำขอ (ท.ด.๙) ที่สำนักงานที่ดิน และให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งไม่รับคำขอคัดค้าน และชี้แจงเหตุผลให้ผู้คัดค้านทราบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว ๐๓๕๗๘ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒)

การขอต่อเลขที่ดินและเลขหน้าสำรวจ

๕๘.การขอต่อเลขที่ดิน และเลขหน้าสำรวจ

สำนักงานช่างรังวัดเอกชนขอต่อเลขที่ดิน และเลขหน้าสำรวจ เพื่อไปดำเนินการจัดทำหลักฐานแผนที่ ให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้เลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจให้แล้วเสร็จในวันที่ได้รับเรื่องหรือวันทำการถัดไป

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๙)



การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก)

๕๙. การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) กรณี สอบเขต แบ่งแยก มีแนวทางอย่างไร

๑. การรับรองเขตที่ดิน ให้รายงานว่า เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังชี้แนวเขต และลงชื่อรับรองเขตครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบ เจ้าของที่ดินข้างเคียงเลขที่ดินใดบ้าง.....ไม่มาระวังชี้แนวเขต ได้ส่งหนังสือแจ้งให้ประวังชี้แนวเขตที่ดินหรือไม่ และได้ส่งหนังสือสอบถามตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๑ แล้ว เมื่อใด หรือครบกำหนดวันที่เท่าใด (กรณีรูปแผนที่เนื้อที่เท่าเดิมและสามารถตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้ให้รายงานว่าปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ข้อ ๑ หรือข้อ ๒)

๒. สภาพที่ดินเป็นอย่างไร และได้ทำประโยชน์อะไรบ้าง

๓. การรังวัดตรงตามคำขอหรือไม่ ถ้าไม่ตรงแก้ไขเป็นอย่างไร และมีบันทึกถ้อยคำประกอบเรื่องหรือไม่ การรังวัดขัดข้องหรือไม่

๔. หลักฐานแผนที่เดิมและหลักฐานแผนที่ประกอบการรังวัด ให้รายงานว่าที่ดินแปลงที่ขอรังวัดครั้งนี้เป็นรูปแผนที่ชนิดใด มาตราส่วนเท่าไร ทำการรังวัดและคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด เนื้อที่เท่าใด ได้นำหลักฐานแผนที่เดิมของแปลงที่ดินที่รังวัดและแปลงข้างเคียงไปประกอบการรังวัดหรือไม่

- ในที่ดินหลักเขตเก่าอยู่ครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบ ได้ปักหลักเขตใหม่ แทนหลักเขตเก่าหรือไม่อย่างไร และผู้ขอได้นำรังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกไว้จำนวน.....หลัก

- ตรวจสอบตามรายการรังวัดเดิมได้หรือไม่ ทำการรังวัดขึ้นรูปแผนที่และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด ขึ้นรูปแผนที่มาตราส่วนเท่าไรดำเนินการ ผลการรังวัดได้รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิมหรือแตกต่างจากเดิม มากหรือน้อยกว่าเดิมเท่าไร



ถ้าเป็นกรณีแก้ไขรูปแบบที่หรือเนื้อที่ ให้รายงานให้เข้าหลักเกณฑ์ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ พร้อมรายงาน การสอบสวนด้วยว่าไม่มีการสมยอมแนวเขตกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๕. การลงที่หมายในระวางให้รายงานได้ลงที่หมายในระวางอะไร มาตรา ส่วนเท่าไร แล้วทับที่ดินแปลงข้างเคียงหรือที่สาธารณประโยชน์หรือไม่

๖. เหตุการณ์อื่นๆ (ถ้ามี)

๗. ให้เสนอความเห็นควรดำเนินการอย่างไรบ้าง

๖๐. การรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) กรณีรวมโฉนดที่ดิน มีแนวทางอย่างไร

๑. การรับรองเขตที่ดิน ให้รายงานเหมือนการรังวัดสอบเขตและ แบ่งแยก (ข้างเคียงไม่ครบใช้กรณีหนังสือที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ไม่ได้)

๒. สภาพที่ดินเป็นอย่างไร และได้ทำประโยชน์อะไรบ้าง

๓. การรังวัดตรงตามคำขอหรือไม่ ถ้าไม่ตรงแก้ไขเป็นอย่างไร และมี บันทึกล้อยคำประกอบเรื่องหรือไม่ การรังวัดขัดข้องหรือไม่

๔. หลักฐานแผนที่เดิม และหลักฐานแผนที่ประกอบการรังวัด ให้ รายงานเหมือนการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยก โดยรายงานเพิ่มว่าได้นำโฉนด ที่ดินหมายเลข.....หน้าสำรวจ.....รวม.....แปลง มาขอรวมโฉนด ที่ดิน และอยู่ในเกณฑ์การรวมโฉนดที่ดินหรือไม่

- ในที่ดินหลักเขตเก่ารอบแปลงที่ขอรวมโฉนดที่ดินอยู่ครบหรือไม่ ถ้าไม่ครบ ได้ปักหลักเขตใหม่แทนหลักเขตที่สูญหายหรือไม่อย่างไร ผู้ขอได้นำ รังวัดปักหลักเขตแบ่งแยกไว้ จำนวน.....หลัก (ถ้ามี)



- ทำการรังวัดขึ้นรูปแผนที่ และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีใด ขึ้นรูปแผนที่มาตราส่วนเท่าไรดำเนินการผลการรังวัดได้เนื้อที่เท่าไร มากหรือน้อยกว่าเดิมเท่าไร พร้อมรายงานการสอบสวนด้วยว่าไม่มีการสมยอมแนวเขตกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

๕. การลงที่หมายในระวาง ให้รายงานเช่นเดียวกับการรังวัดสอบเขตและแบ่งแยก

๖. ถ้ามีการขอคืนและขอใช้เลขที่ดิน.....และหน้าสำรวจ.....อะไรบ้าง ให้รายงานด้วย และเหตุการณ์อื่นๆ ถ้ามี

๗. ให้เสนอความเห็นว่าคุณควรดำเนินการว่า ใช้รูปแผนที่และเนื้อที่ในการรังวัดครั้งนี้ดำเนินการต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๐๙๖๓๗ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๓๗)

๖๑. การรายงาน รว.๓ ก. กรณีรังวัดแบ่งแยก

การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภท ช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ก) ทูกรายว่าเป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร

หัวหน้าฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินต้องนำผลการรังวัดของช่างรังวัดมาตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด เช่น ระวาง ต้นร่างแผนที่ เพื่อพิจารณาว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินติดต่อนี้อย่างไรตั้งแต่สืบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สืบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปี หากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรรก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวต้องออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริงอีกครั้งว่ามี



กรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) ด้วย

การรังวัดแบ่งแยกทุกประเภท ข้างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) ทุกราย โดยไม่มีข้อยกเว้น

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๖๙ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๒๐๒๗๖ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒)

๖๒. การรายงาน ร.ว.๓ ก กรณีการแบ่งแยกจัดสรร

- แบ่งจัดสรร ควรรายงานว่า การรังวัดครั้งนี้ตรงตามแผนผังโครงการและวิธีการ เนื้อที่แปลงจำหน่ายเปลี่ยนแปลง แต่ไม่ผิดข้อกำหนด

เนื้อที่แปลงจำหน่าย จำนวน.....แปลง มีเนื้อที่.....ไร่ คิด ๕% ได้.....ไร่

มีสวนสาธารณะประโยชน์.....ไร่ มาก/น้อยกว่า ๕%.....ไร่
จัดแจ้งหลังโฉนดที่ดิน

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เป็นสาธารณูปโภค
ประเภท สวนสาธารณะฯ

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เป็นสาธารณูปโภค
ประเภทสวนหย่อม

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เป็นสาธารณูปโภค
ประเภท ที่ตั้งนิติบุคคล

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เป็นสาธารณูปโภค
ประเภท ที่ตั้งนิติบุคคล



๖๓. รายงานการรังวัดสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

ตัวอย่างรายงานการรังวัดสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

สำนักงาน.....(ชื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชน).....เลขที่ใบอนุญาต.....

วันที่.....

เรื่อง รายงานการรังวัด

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....ส่วนแยก.....

ตามสัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดิน ระหว่าง.....(ผู้ว่าจ้าง).....

กับ.....(ผู้รับจ้าง).....ลงวันที่.....มีกำหนด.....วัน

คำขอรังวัดที่ดินประเภท.....(ประเภทการรังวัด).....

ตามคำขอของ.....ฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดินโฉนดเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข้าพเจ้า.....ช่างรังวัดเอกชนใบอนุญาตเป็น

ช่างรังวัดเอกชน เลขที่.....(ชื่อช่างรังวัดเอกชน).....

ใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนเลขที่.....ได้ทำการรังวัดที่ดินข้างต้น

ตั้งแต่วันที่.....จนแล้วเสร็จเมื่อวันที่.....รวม.....วัน

ขอรายงานผลการรังวัดดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมการรังวัดที่ดิน

๑. ค่ารังวัดทำแผนที่ประเภท.....แปลง เงิน.....บาท

๒. ค่ารังวัดทำแผนที่ประเภท.....วัน เงิน.....บาท

๓. ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแสด.....แปลง เงิน.....บาท

รวมเป็นเงินค่าธรรมเนียมการรังวัด.....บาท



๒. ที่ดินที่ขอรังวัดรูปแผนที่ในโฉนดที่ดินเดิม เป็น...รูปแผนที่....
 และ...ได้นำหลักฐานการรังวัดไปประกอบการรังวัดด้วย หรือ...ไม่ได้นำหลักฐานไปประกอบการรังวัดด้วย.
 เนื่องจาก...ในจันทนาการรังวัดได้จำลองระวางแผนที่...รูปแผนที่....
 หลังโฉนดเดิมและรายการรังวัดแปลงข้างเคียงไปประกอบการรังวัด ตรวจสอบแล้วหลักเขตเก่า
 .หาย.....หลัก...ผู้ขอและข้างเคียงได้ร่วมกันปักหลักเขตใหม่ตามเขตการครอบครอง โดยมี....
เป็นแนวเขต (ถ้าได้หลักฐานเดิมไปประกอบการรังวัดให้รายงานว่า ตรวจสอบแล้ว...
 ถูกต้องตามหลักฐานการรังวัดเดิม) ได้ทำการรังวัดด้วยวิธีแผนที่ชั้น ๑ หรือแผนที่ชั้น ๒ ด้วยกล้องฯ...
 -. ข้างเคียงเปลี่ยนแปลงเนื่องจาก.....
 -. ที่ดินแปลงนี้เดิมอยู่เขตตำบล.....อำเภอ.....
 ปัจจุบันได้เปลี่ยนแปลงเขตการปกครองเป็น เขตตำบล.....อำเภอ.....ตำบลบึงทีก..
 ท.ด.๑๖ ลว.....

- สภาพที่ดิน เป็นที่อยู่อาศัย หรือ เป็นที่สวน ที่นา.....
 (รายงานตามความเป็นจริง).....

๓. คำขอ.....คงเดิม หรือ เปลี่ยนแปลง.....ดังนี้
 ผู้ขอได้ขอทำการรังวัดไว้.....แปลง แต่ขอแบ่งเพิ่ม/ลด
แปลง รวมเป็น.....แปลง ตามบันทึก ท.ด.๑๖ ลว.....

๔. การส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ปรากฏว่า
 ..ส่งได้ครบถ้วน หรือ ส่งไม่ครบถ้วน...คือด้าน...กรณีส่งหนังสือแจ้ง...
 ข้างเคียงไม่ถึงผู้รับ ให้รายงานดังนี้ เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองแนวเขตไม่ครบ ขาด.....ราย.
 คือ เลขที่ดิน.....ได้ส่งหนังสือแจ้งข้างเคียงทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอนรับแล้ว ตามหนังสือ
 ลงทะเบียนที่.....ลงวันที่.....ปรากฏว่า.....(ตามหลักฐานการแจ้งของไปรษณีย์).....
 ได้สอบถามที่อยู่จากนายทะเบียนอำเภอ (หรือฐานข้อมูลทางทะเบียนราษฎร) แล้ว และได้.....



..ปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑ ข้อ ๒ แล้ว.....
 ..แต่วันที่.....ส่วนด้านอื่นๆ รับรองเขตแล้ว.....

๕. เจ้าของที่ดินข้างเคียงได้มาระวางแนวเขต

..ครบทุกด้าน หรือ ไม่ครบทุกด้าน หรือ คัดค้านแนวเขต.....
- กรณีรับหนังสือแจ้งข้างเคียงแล้ว แต่ไม่มาวางชี้แนวเขต หรือมาแต่ไม่ลงชื่อรับรอง
 แนวเขต ให้รายงานดังนี้ เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงรับรองแนวเขตไม่ครบ ขาด.....ราย..
คือ เลขที่ดิน.....รับหมายแล้วตั้งแต่วันที่.....ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย
 ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑ แล้วแต่วันที่.....
เลขที่ดิน.....รับหมายแล้วตั้งแต่วันที่.....ได้ปฏิบัติตามกฎหมาย
 ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ.๒๕๒๑) ลงวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๒๑ แล้วแต่วันที่.....
- กรณีมีการคัดค้านแนวเขต ให้รายงานดังนี้ ข้างเคียงด้านทิศ.....เลขที่ดิน.....
 คัดค้านแนวเขต ตามบันทึก ท.ด.๑๖ ลว.....ตามรูปแบบที่แสดงในต้นร่างแผนที่ รว.๙
 (กระดาดขนาบ) ได้เสนอมาพร้อมนี้.....
- กรณีรับรองแนวเขตไม่ครบ (รูปแบบที่และเนื้อที่เท่าเดิม) ปฏิบัติตามหนังสือ ที่...
 มท.๐๖๐๖/ว.๐๕๒๕๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ข้อ ๑ หรือ ข้อ ๒ (แจ้ง ท.ด.๓๘ ค)...

๖. ผลการรังวัดปรากฏว่าได้รูปแบบที่และเนื้อที่

..คงเดิม หรือ แตกต่างจากเดิม.....เนื่องจาก การครอบครองไม่ตรงกับ
 รูปแบบที่หลังโฉนดเดิม และคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน เนื้อที่เดิม.....ไร่ รังวัดใหม่ได้เนื้อที่.....ไร่
 มากกว่าหรือน้อยกว่าเดิม.....ไร่ ได้สอบสวนผู้ขอและข้างเคียงแล้ว ไม่มีการสมยอมแนวเขตกันเพื่อ
 หลีกเลียงกฎหมายแต่อย่างใด ตามบันทึก ท.ด.๑๖ ลว.....ได้ลงที่หมายในต้นร่างแผนที่ใหม่
 ด้วยมาตราส่วน.....รูปแบบที่ใบต่อมาตราส่วน.....รูปแบบที่ลงระวาง.....



๗. หลักเขตที่ดิน

ชื่อใหม่ โดยได้ปักหลักคอนกรีตไว้.....หลัก คงเหลือ.....หลัก..
คือหมายเลข.....หรือ หลักเขตที่ดินเหลือจากถาวรใช้รายอื่น โดยใช้ปักหลักคอนกรีต....
จำนวน.....หลัก เหลือมาจากใบเสร็จรับเงินหลักเขตที่ดินเลขที่.....เล่มที่.....ลงวันที่.....
พร้อมนี้ได้แนบสำเนาใบเสร็จดังกล่าวมาแล้ว.....

๘. การรังวัดครั้งนี้ได้ใช้เครื่องมือรังวัด

หมายเลข.....ตามหนังสือรับรองเลขที่.....และได้แนบสำเนาหนังสือ
รับรองมาแล้ว

๙. ควรดำเนินการ

ควรดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป หรือ แก้ไขตาม ม.๖๑ หรือ แก้ไขตาม ม.๖๙. ทวิ
เพราะ.....การครอบครองไม่ตรงรูปแบบที่หลังโฉนดที่ดินเดิม การรังวัด
ต่างวิธี หลักเก่าหาย จำนวน.....หลัก ผู้ขอและช่างเคียงได้นำทำถาวรรังวัดปักหลักเขตใหม่แทน
หลักเขตเก่าที่หาย คือ หมายเลข.....

๑๐. ได้ส่งเอกสารและหลักฐานแผนที่ จำนวน.....ฉบับ
ปรากฏตามบัญชีเอกสารที่แนบมานี้

๑๑. อื่นๆ

.....

ลงชื่อ

ผู้ทำการรังวัด

(.....)

ช่างรังวัดเอกชน

ใบอนุญาตฯ เลขที่.....



รับรองผลการรังวัด

ข้าพเจ้า.....ใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชนเลขที่.....
 เป็น...ผู้จัดกรร.หรือ...ผู้ทำการแทน.....สำนักงานช่างรังวัดเอกชน ชื่อ.....
 ใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนเลขที่.....ได้ตรวจสอบ
 ผลการรังวัดที่ดินรายนี้แล้ว.....ปรากฏว่าผลการรังวัดถูกต้อง ตรงตามระเบียบ คำสั่ง.....
 และหลักเกณฑ์ทุกประการ.....

จึงลงนามรับรองผลการรังวัดเป็นสำคัญ

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจสอบและรับรอง
 (.....)

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด (ผ่านหัวหน้าฝ่ายรังวัด)

.....

.....

.....
 (.....)

(ตำแหน่ง).....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....
 (.....)

(ตำแหน่ง).....

คำสั่ง เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....
 (.....)

(ตำแหน่ง).....



การแก้ไขรูปแผนที่/เนื้อที่

๖๔. การแก้ไขรูปแผนที่ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีปรากฏว่า หลักเขตที่ดินเก่าอยู่ครบ หรือสูญหายก็ตาม ถ้าสามารถตรวจสอบ และพิสูจน์ได้ว่า เดิมเจ้าหน้าที่ได้รังวัดมุม คำนวณเนื้อที่ คำนวณแผนที่ ลงที่หมายแผนที่ หรือขีดเขตแผนที่ไว้ผิด เมื่อทำการรังวัดใหม่แล้ว ได้รูปแผนที่เท่าเดิม แต่เนื้อที่ต่างจากเดิม หรือรูปแผนที่ต่างจากเดิม แต่เนื้อที่เท่าเดิม หรือรูปแผนที่และเนื้อที่ต่างจากเดิม กรณีดังกล่าวให้ส่งเรื่องราวไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการสั่งแก้ไข ให้จำลองรูปแผนที่เดิมด้วยหมึกสีดำและรูปแผนที่รังวัดใหม่ด้วยสีแดง ครอบแก้ลงในแผ่นเดียวกัน จำนวน ๒ ฉบับ เก็บในสารบบของสำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ส่งกรมที่ดิน ๑ ฉบับ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๔ พ.ศ.๒๕๓๔)

หากเป็นกรณีคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด โดยมีหลักฐานชัดเจน ให้ผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้ (ไม่ต้องส่งเรื่องกรมที่ดิน)

เช่น กรณีพิมพ์เนื้อที่หรือเขียนเลขเนื้อที่ดินผิด ช่างรังวัดต้องบันทึก ท.ด.๑๖ เจ้าของที่ดิน ยินยอมให้แก้ไขให้ถูกต้อง ประกอบเรื่องด้วย (ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ วรรค ๗)



๖๕. การแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กรณีไม่สามารถหาหลักฐานแผนที่เดิมตรวจสอบได้ (ร.ว.ม หาย)
๒. กรณีมีหลักฐานแผนที่เดิม แต่ไม่สามารถรังวัดตรวจสอบได้ (มีสิ่งกีดขวาง)
๓. กรณีนำการรังวัดต่างวิธีกัน
๔. กรณีคำนวณเนื้อที่ต่างวิธีกัน
๕. กรณีรูปแผนที่เท่าเดิม ทำการรังวัดโดยวิธีเดียวกัน การรังวัดและการคำนวณเนื้อที่ทั้งเก่าและใหม่ถูกต้อง
๖. กรณีหมดหลักฐานแผนที่เดิมสูญหาย
๗. กรณีรูปแผนที่ หรือเนื้อที่รังวัดใหม่ต่างจากเดิม โดยตรวจสอบพบแน่ชัดว่ามีความคลาดเคลื่อนทั้ง มาตรา ๖๑ และมาตรา ๖๙ ทวิ รวมอยู่ในแปลงเดียวกัน

การครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดิน เมื่อเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงที่เกี่ยวข้องได้ลงนามรับรองเขตครบแล้ว และข้างรังวัดได้สอบสวนแล้ว ปรากฏว่าไม่มีการสมยอมซื้อขาย และให้ปันแนวเขตกันแต่ประการใด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ถูกต้อง ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๑/ว ๔๒๕๔ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/๑๐๖๙๔ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๓)



๖๖. การเสนอแก้ไขรูปแบบที่ดินในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การพิจารณาเสนอแก้ไขรูปแบบที่ดินในโฉนดที่ดิน กรณีไม่มีหลักฐานการรังวัดเดิม และไม่สามารถตรวจสอบได้ การพิจารณาให้นำรูปแบบที่รังวัดใหม่ครอบกับรูปแบบที่ดินในโฉนดที่ดิน ถ้าตรงกันอยู่ในเกณฑ์เฉลี่ยไม่ต้องแก้ไขแผนที่ในโฉนดที่ดิน แต่ถ้าเกินเกณฑ์เฉลี่ย ต้องแก้ไขให้ตรงกับความเป็นจริง
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๕๒๔๗ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๑)

การตรวจเรื่องรังวัด

๖๗. การปฏิบัติราชการเกี่ยวกับงานรังวัดเอกชน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สาขา และส่วนแยก ดำเนินการดังนี้

๑. ให้มีคำสั่งแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับงานรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน รายงานให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๔๙ และถ้าเจ้าหน้าที่ที่ได้รับแต่งตั้งมีการโยกย้าย ให้มีคำสั่งแต่งตั้งใหม่แล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบด้วยทุกครั้ง

๒. ให้กำชับ กวดขันเจ้าหน้าที่ที่ได้รับการแต่งตั้งให้รับผิดชอบเกี่ยวกับงานรังวัดเอกชนให้ปฏิบัติงานตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวกับงานรังวัดเอกชนโดยเคร่งครัด หากมีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติงานไม่เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง จะพิจารณาดำเนินการลงโทษทางวินัยโดยเคร่งครัดต่อไป

๓. ให้เชิญผู้จัดการ หรือผู้แทนสำนักงานช่างรังวัดเอกชนที่ตั้งอยู่ในพื้นที่หรือที่มาติดต่องานเข้าร่วมประชุมด้วยกรณีที่สำนักงานที่ดินมีการประชุมที่เกี่ยวกับการรังวัดเอกชน หรือจัดให้มีการประชุมซักซ้อมความเข้าใจระหว่างเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบกับผู้จัดการ หรือผู้แทนสำนักงานช่างรังวัดเอกชน เพื่อ



ซักซ้อมความเข้าใจในการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามระเบียบและในแนวทางเดียวกัน ตลอดจนทั้งร่วมกันแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้น(ถ้ามี) และให้รายงานผลการประชุมให้กรมที่ดินทราบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๙/ว ๑๘๓๘๕ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๔๙)

๖๘. การส่งงานและตรวจเรื่องรังวัดเอกชน

สำนักงานช่างรังวัดเอกชนส่งเรื่องรังวัดพร้อมหลักฐานแผนที่ที่ได้จัดทำขึ้นจากการรังวัดโดยมีหนังสือนำส่งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน และให้ฝ่ายรังวัดตรวจสอบจำนวนเอกสารที่นำส่งถูกต้องครบถ้วนตรงตามบัญชี จำนวนเอกสาร (แบบ สขอ.๗) แล้วลงนามรับไว้พร้อมกับเขียนใบส่งค่าธรรมเนียมรังวัดให้ผู้แทนสำนักงานช่างรังวัดเอกชนชำระค่าธรรมเนียมรังวัด ตามกฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และให้นำสำเนาใบเสร็จรับเงินติดไว้หลังรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ก)

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๒๐)

๖๙. ระยะเวลาในการตรวจเรื่องรังวัดเอกชน

เมื่อช่างรังวัดเอกชนได้ดำเนินการเรื่องรังวัดเสร็จแล้วให้ส่งเอกสารและหลักฐานที่ช่างรังวัดเอกชนได้จัดทำขึ้น หรือได้รับไว้เกี่ยวกับการรังวัดนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยหัวหน้างานรังวัดตรวจสอบความถูกต้องใช้เวลา ๑ วัน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ๑ วัน และเจ้าพนักงานที่ดิน ๒ วัน และเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ตรวจสอบเอกสารและหลักฐานเรื่องรังวัด ถ้าปรากฏว่ามีการคลาดเคลื่อนหรือบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ให้มีหนังสือแจ้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนทราบภายใน



๒ วัน นับแต่วันที่ตรวจพบ เพื่อให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนรับเรื่องไปดำเนินการแก้ไข

ในกรณีจะต้องมีการนัดรังวัดตรวจสอบ ให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินได้ทราบ กำหนดวันทำการรังวัดก่อนวันทำการรังวัดไม่น้อยกว่า ๑๐ วันทำการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงมอบให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนดำเนินการต่อไป

ในกรณีเรื่องรังวัดที่สำนักงานช่างรังวัดเอกชนส่งมาให้ฝ่ายรังวัดแล้วมีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขต และจะต้องมีการสอบถามหรือหนังสือแจ้งเพื่อทราบนั้น ให้ฝ่ายรังวัดดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันได้รับเรื่องรังวัด

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๕๔, ระเบียบงานค้ำปี ๒๕๕๕, ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ ข้อ ๒๔ และ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒๑ - ๒๒)

๗๐. กรณีไม่ส่งงานตามกำหนดเวลา

กรณีสำนักงานช่างรังวัดเอกชนไม่ส่งงานตามกำหนดเวลาให้ฝ่ายรังวัดทำหนังสือแจ้งเตือนสำนักงานช่างรังวัดเอกชนนั้น พร้อมขอทราบเหตุแห่งปัญหาอุปสรรคให้สำนักงานที่ดินทราบหากไม่รายงานภายในกำหนด สำนักงานที่ดินอาจส่งเรื่องให้คณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนเพื่อพิจารณาตั้งคณะกรรมการออกมาสอบสวนข้อเท็จจริง เพื่อลงโทษสำนักงานช่างรังวัดเอกชนและช่างรังวัดเอกชนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๙/ว ๔๙๐๗ ลว.๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)



การเรียงเอกสาร

๗๑. การจัดเรียงเอกสารประกอบเรื่องรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

การตรวจเรื่องของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ให้ตรวจเอกสารที่น่าส่งตามบัญชีจำนวนเอกสาร (สขอ.๗) ประกอบด้วยเอกสาร ดังนี้

๑. เรื่องรังวัดเดิมและเอกสารประกอบเรื่อง

๑.๑ บันทึกหน้าเรื่องการรังวัดที่ดิน (ท.ด.๘๒)

๑.๒ คำขอ (ท.ด.๙ หรือ ท.ด.๑๖)

๑.๓ หนังสือมอบอำนาจ (ท.ด.๒๑)

๑.๔ สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน

๑.๕ สำเนาโฉนดที่ดิน

๑.๖ สำเนาหนังสือถึงหน่วยราชการต่างๆ ให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

๑.๗ สำเนาหนังสือถึงเจ้าของที่ดินให้มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน (ท.ด.๓๘)

๑.๘ สำเนาใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

๒. รายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก)

๓. ใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๓๔)

๔. บันทึกถ้อยคำต่างๆ (ท.ด.๑๖)

๔.๑ บันทึกไม่สมยอมเขตที่ดิน (ท.ด.๑๖) ในกรณีที่ดินแปลงขอรังวัดเป็นรูปแผนที่อย่างเก่า

๔.๒ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) เรียงตามลำดับเหตุการณ์ที่ช่างรังวัดเอกชนรายงานไว้ใน ร.ว.๓ ก

๕. ใบมอบอำนาจของเจ้าของที่ดินข้างเคียง



๖. สำเนาใบอนุญาตช่างรังวัดเอกชนและผู้รับรองผลการรังวัด

๖.๑ สำเนาใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน

๖.๒ สำเนาบัตรประจำตัวช่างรังวัดเอกชน

๖.๓ สำเนาใบอนุญาตเป็นช่างรังวัดเอกชน (ของผู้จัดการ)

๖.๔ สำเนาบัตรประจำตัวช่างรังวัดเอกชน (ของผู้จัดการ)

การลงนามรับรองเอกสารพร้อมชื่อตัวบรรจงและวันเดือนปีที่รับรอง

๗. หนังสือรับรองเครื่องมือ(แบบ สขอ.๕) ภายในกำหนดระยะเวลาตามหนังสือรับรอง

๘. เอกสารอื่นๆ ที่ผู้ขอหรือช่างเคียงมอบให้ช่างรังวัด

๙. แผนที่กระดาษบางประกอบเรื่อง (ร.ว.๙)

๙.๑ รูปแผนที่แก้ไขเขตเนื่องจากการรังวัดใหม่ครั้งนี้(ร.ว.๙)

๙.๒ รูปแผนที่แสดงการแบ่งแยก (ร.ว.๙)

๙.๓ ลงที่หมายในระวางแผนที่และจำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ที่ได้ลงที่หมายแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน

๑๐. รูปแผนที่ใบต่อและปิดปะหลังโฉนด

๑๑. การลงที่หมายในระวางแผนที่และการจำลองรูปแผนที่จากระวางแผนที่ที่ได้ลงที่หมายแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินและส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

๑๒. ต้นร่างแผนที่

๑๓. รายการรังวัดมุม (ร.ว.๓๑ ข) และรายการคำนวณ

๑๓.๑ รายการรังวัดมุม (ร.ว.๓๑ ข) ในกรณีทำการรังวัดเส้นโครงการหมุดหลักฐานแผนที่เพื่อเก็บรายละเอียดโยงยึดหลักเขตที่ดินระบบพิกัดฉาก



๑๓.๒ รายการคำนวณพิกัดฉาก (ร.ว.๒๕ ง)

๑๓.๓ รายการคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ)

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๓๔ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๑๔, ๒๓, หนังสือสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ที่ มท ๐๗๒๑/ว ๒๖๐๐๕ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๒ และ ที่ มท ๐๗๒๑/ว ๗๕๗ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๕)

๗.๒. คำแนะนำการตรวจเรื่องรังวัดก่อนส่งให้สำนักงานที่ดิน

การตรวจเรื่องรังวัดไม่มีระเบียบคำสั่งกำหนดไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความถูกต้องและรวดเร็วก่อนส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินดำเนินการ สำนักงานช่างรังวัดเอกชนโดยผู้จัดการสำนักงานหรือผู้ทำการแทนควรจะต้องตรวจเรื่องรังวัดในรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดไว้นี้

๑. การตรวจสอบการรังวัดและทำแผนที่

๑.๑ การตรวจสอบรายการรังวัด เช่น

- ความถูกต้องตรงกันของรายการรังวัด กับต้นร่างแผนที่
- การนำรายการรังวัดในสนามติดไว้หลังต้นร่างแผนที่

๑.๒ การตรวจการลงที่หมายในต้นร่างแผนที่

- ต้องมีเส้นตรวจตามหลักวิชา (กรณีงานรังวัดเป็นรูป

สามเหลี่ยม) ซึ่งต้องมีเส้นตรวจ

- การรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดินด้วยกล้องธีโอโดไลท์ ต้องมีการวัดระยะตรวจสอบจากหลักเขตถึงหลักเขต

- การวงหมุด ชีตเขต เขียนเลขที่ดิน หน้าสำรวจ



ชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง การหมายสี การพ่วงรูปฯ

- การจำลองรูปแบบที่กระดาษาบาง (ร.ว.๙) ถูกต้อง
ครบถ้วนตามประเภทของการรังวัด การบรรยายแยก (ถ้ามี)

๑.๓ การตรวจรายการคำนวณ เช่น

- ความถูกต้องของวิธีการรังวัดและทำแผนที่ เช่น รังวัด
โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง

- ความถูกต้องของมุมและระยะตามรายการรังวัด
- ความถูกต้องของค่าพิคตฉากเดิม (ถ้ามี) ที่คัดมา
- ความถูกต้องของการรังวัดโยงยึด การรังวัดหมุดกลาง การ
คำนวณหาระยะและภาคของทิศ

- ความถูกต้องของจำนวนเนื้อที่ที่คำนวณได้แต่ละแปลง

๒. การตรวจเรื่องรังวัด

- ตรวจการเรียงเอกสารการรังวัด
- ตรวจการรับคำขอกับการรังวัดว่าตรงกันหรือไม่
- ตรวจการบันทึกถ้อยคำ และการสอบสวนข้อเท็จจริงในแบบ

บันทึก (ท.ด.๑๖)

- ตรวจหลักฐานการส่งหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง
- ตรวจความถูกต้องของชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงในใบรับรองเขต
ติดต่อของเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.๓๔) และหมายเหตุ
(การแทงแดง)

- ตรวจหนังสือมอบอำนาจให้ระวางชี้แนวเขตแทน
- มีหลักฐานการรังวัดเดิมไปประกอบหรือไม่



- ตรวจสอบการต่อเขตรูปแผนที่จากหลักฐานการรังวัดของที่ดินแปลงข้างเคียงและบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงแนวเขตหากมีการเปลี่ยนแปลงแนวเขต (แก้ไขเขต)

- สอบเสาะเนื้อที่ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของการลงที่หมายแผนที่ และเนื้อที่

- ตรวจสอบการใช้หลักเขตที่ดิน

- ตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับเครื่องมือที่ใช้ทำการรังวัด

๓. ลงนามรับรองผลการรังวัดที่ได้ตรวจสอบแล้วในรายการรังวัด

ต้นร่างแผนที่ รายการคำนวณ และอื่นๆ

(หนังสือสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ที่ มท ๐๖๒๖/๗๙๐ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๘)

ข้อกำหนดจัดสรรที่ดิน

๗๓. ข้อกำหนดบางประการที่ควรรู้เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

- โครงการขนาดเล็ก ไม่เกิน ๙๙ แปลง เนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่ ถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร

- โครงการขนาดกลาง ๑๐๐ - ๑๙๙ แปลง เนื้อที่ ๙๙ - ๔๐๐ ไร่ ถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

- โครงการขนาดใหญ่ ๒๐๐ แปลงขึ้นไป เนื้อที่ ๔๐๐ ไร่ขึ้นไป ถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

- ขยายเฉพาะที่ดินเปล่า เนื้อที่แปลงจำหน่ายต้องไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

- ถ้าเป็นบ้านแถว เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

- ที่ตั้งนิติบุคคล ที่ดินเปล่าไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา หรือ กว้าง ๘ x ๑๐ เมตร



- ที่ตั้งนิติบุคคล พร้อมอาคาร ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา กว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร
 - ที่ตั้งนิติบุคคล ตั้งในสโมสร ต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร
 - สวนสาธารณะ ๕ % ของพื้นที่ที่จำหน่าย (เป็นสวนเดี่ยว ไม่ใช่เอาหลายสวนมารวมกัน)
 - สวนหย่อม จะมีกี่สวนก็ได้ไม่นับรวมใน ๕%
 - บ้านเดี่ยว ต้องกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา ถ้าความกว้าง ยาว ไม่ได้ขนาด ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา
 - บ้านแฝด ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา
 - บ้านแถว ต้องกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา
 - การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว ซึ่งแปลงจำหน่ายติดต่อกันมีระยะเกิน ๔๐ เมตร ต้องเว้นช่องว่างแปลง เพื่อคั่นไม่ให้แปลงจำหน่ายมีอาณาเขตติดต่อกัน
- (พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)



๗๔. การจัดสรรขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภค บางประการ

๑. อยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๒. อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

(คำว่าเนื้อที่เพื่อการจำหน่าย ไม่ใช่เนื้อที่ทั้งหมดก่อนแบ่งแยก แต่หมายถึงเนื้อที่แปลงจำหน่ายแปลงย่อยรวมกันทั้งหมด ไม่รวมถนนในโครงการ)

สาธารณูปโภคที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผัน ได้แก่

๑. ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

๒. ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

๓. ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๗๐๐๔ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๒ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๕๒ ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)



ข้อควรระวัง

๗๕. ห้ามให้บุคคลที่ไม่ได้เป็นช่างรังวัดเอกชนทำการแทนช่างรังวัดเอกชน

สำนักงานช่างรังวัดเอกชนบางแห่งปฏิบัติไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ โดยให้บุคคลที่ไม่ได้รับอนุญาตให้เป็นช่างรังวัดเอกชน เข้าทำการรังวัดแทนช่างรังวัดเอกชนในสังกัด เมื่อรังวัดเสร็จแล้วจึงให้ช่างรังวัดเอกชนในสังกัดลงนามเป็นผู้ทำการรังวัด

กรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนพิจารณาแล้วเห็นว่าการกระทำของสำนักงานช่างรังวัดเอกชนดังกล่าวไม่เพียงเป็นการปฏิบัติที่ไม่ถูกต้องและไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่จะส่งเสริม สนับสนุน ภาคเอกชน ให้มีบทบาทแทนภาครัฐเท่านั้นการกระทำดังกล่าวยังมีความผิดมาตรา ๓๓ และมีโทษตามมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ. ๒๕๓๕ ส่วนช่างรังวัดเอกชนก็มีความผิดตามกฎหมายกระทำความผิดที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ เรื่อง มรรยาทช่างรังวัดเอกชน ด้วย

(หนังสือสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน ที่ มท ๐๖๒๖/๒๖๖ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๓๘)



๗๖. สำนักงานช่างรังวัดเอกชนที่สามารถรับงานรังวัดได้

ผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

๑. ชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ประจำปี (ปีละ ๑,๐๐๐ บาท) หากไม่ชำระภายในกำหนด ต้องชำระเพิ่มอีก ร้อยละยี่สิบ

- ใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชนมีกำหนดหนึ่งปี

๒. มีกรรมสิทธิ์ในเครื่องมือรังวัดซึ่งได้ขึ้นทะเบียนกับนายทะเบียน

๒.๑ กล้องธีโอโดไลท์ สำนักงานละไม่น้อยกว่าสองกล้อง

๒.๒ เทปวัดระยะไม่น้อยกว่าจำนวนช่างรังวัดเอกชนที่อยู่ในสังกัด

- กล้องธีโอโดไลท์ หมายความว่ารวมถึง กล้องธีโอโดไลท์บวกกับ

เครื่องวัดระยะอิเล็กทรอนิกส์ และกล้องสำรวจแบบประมวลผลรวม

- เทปวัดระยะ หมายถึง ชนิดสายแถบโลหะ มีความยาวไม่น้อยกว่า ๓๐ เมตร เครื่องมือรังวัดที่ช่างรังวัดจะนำไปใช้จะต้องผ่านการตรวจสอบ และมีการให้คำรับรอง

- หนังสือรับรองเครื่องมือรังวัดมีกำหนดสองปี

- หนังสือรับรองมีกำหนดระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ได้ออกหนังสือ

รับรอง

- การยื่นคำขอต้องยื่นคำขอก่อนวันที่หนังสือรับรองหมดอายุ

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๒๙ กฎกระทรวงฉบับที่ ๕(พ.ศ.๒๕๔๘) ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยมาตรฐานและการตรวจสอบเครื่องมือรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๕๔)



๗๗. บัตรประจำตัวช่างรังวัดเอกชน

บัตรประจำตัวช่างรังวัดเอกชนให้ใช้ได้หกปีนับแต่วันออกบัตร กรณีบัตรเดิมหมดอายุจะต้องยื่นคำขอออกบัตรประจำตัวใหม่ต่อนายทะเบียน สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน หากไม่ต่อตามกำหนดจะไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่เป็นช่างรังวัดเอกชนได้

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๑๘ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๓๕) ข้อ ๖)

๗๘. ผู้จัดการสำนักงานช่างรังวัดเอกชนมีอำนาจหน้าที่อย่างไร

ผู้จัดการสำนักงานช่างรังวัดเอกชนหรือผู้แทนมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการรังวัดดังต่อไปนี้

๑. ทำสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดินเป็นหนังสือ โดยมีรายละเอียดอย่างน้อยตามแบบที่คณะกรรมการกำหนด

๒. ตรวจสอบและลงชื่อรับรองผลการรังวัดของช่างรังวัดที่อยู่ในสังกัด

๓. ในกรณีที่ผู้จัดการสำนักงานช่างรังวัดเอกชนเป็นผู้ทำการรังวัดด้วยตนเองจะต้องมีช่างรังวัดเอกชนที่อยู่ในสังกัดตรวจสอบและลงชื่อรับรองผลการรังวัดด้วย

(พระราชบัญญัติช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ มาตรา ๓๔)

๔. ผู้รับใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานฯ และผู้จัดการฯ ต้องควบคุม กำกับดูแล ช่างรังวัดเอกชนที่อยู่ในสังกัดให้ปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของช่างรังวัดเอกชนและสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕



๗๙. การจัดตั้งสำนักงานข้างรังวัดเอกชนสาขา

ผู้ได้รับอนุญาตให้จัดตั้งสำนักงานข้างรังวัดเอกชน จะต้องมิมีสำนักงานข้างรังวัดเอกชนได้เพียงแห่งเดียว และต้องตั้งตามสถานที่ที่ระบุไว้ในใบอนุญาตเท่านั้น ไม่สามารถจัดตั้งสำนักงานสาขาได้ เนื่องจากขัดต่อเจตนารมณ์และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติข้างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕

(มติคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๖)

๘๐. การลงโทษสำนักงานข้างรังวัดเอกชนปฏิบัติงานล่าช้า

การพิจารณาบทลงโทษสำนักงานข้างรังวัดเอกชนกรณีปฏิบัติงานล่าช้า ซึ่งคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชนได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๕ กรณีที่สำนักงานข้างรังวัดเอกชนปฏิบัติงานล่าช้า โดยให้อำนาจการสำนักงานคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชนในฐานะกรรมการและเลขานุการ ได้ว่ากล่าวตักเตือนโดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗(๕) แห่งพระราชบัญญัติข้างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ซึ่งคณะกรรมการมีอำนาจควบคุม สอดส่องความประพฤติและมรรยาทของข้างรังวัดเอกชน ฉะนั้น หากสำนักงานข้างรังวัดเอกชนรายใดปฏิบัติงานล่าช้าหรือทำให้เกิดความเสียหายใดๆ นอกจากข้างรังวัดเอกชนจะต้องรับผิดชอบแล้ว ผู้รับใบอนุญาตฯ และผู้จัดการสำนักงานข้างรังวัดเอกชนจะต้องร่วมรับผิดชอบด้วย เพราะต้องควบคุมกำกับดูแลข้างรังวัดเอกชนในสังกัดให้ปฏิบัติหน้าที่เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบ คำสั่ง เกี่ยวกับการรังวัดและต้องควบคุมตรวจสอบข้างรังวัดเอกชนที่อยู่ในสังกัดให้ปฏิบัติตามมรรยาทข้างรังวัดเอกชนโดยเคร่งครัด

(ระเบียบคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชนว่าด้วยการควบคุมการปฏิบัติงานของข้างรังวัดเอกชนและสำนักงานข้างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๑๔ และมติคณะกรรมการข้างรังวัดเอกชน ครั้งที่ ๔/๒๕๕๕)



๘๑. สำนักงานช่างรังวัดเอกชนและช่างรังวัดเอกชนไม่ปฏิบัติตามระเบียบ

กรณีสำนักงานช่างรังวัดเอกชนและช่างรังวัดเอกชนไม่ปฏิบัติตามระเบียบคำสั่ง ดังนี้

๑. ไม่ดำเนินการแก้ไขเอกสารหรือหลักฐานการรังวัดที่ช่างรังวัดเอกชนจัดทำขึ้นไว้ผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือบกพร่องตามกำหนดเวลา

๒. ไม่ปฏิบัติตามกฎกระทรวง ระเบียบหรือคำสั่งที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. ไม่ควบคุมหรือตรวจสอบการรังวัดของช่างรังวัดเอกชนในสังกัด เป็นเหตุให้การรังวัดผิดพลาดหรือมีพฤติการณ์ที่ส่อไปในทางทุจริต

๔. ไม่ดำเนินการตามสัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร

ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีหนังสือเตือนเร่งรัดขอทราบผลและปัญหาอุปสรรคข้อขัดข้องในการดำเนินการโดยเร่งด่วนทุกราย หากสำนักงานช่างรังวัดเอกชนได้รับหนังสือเตือนแล้วไม่ปฏิบัติตามภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ ให้รายงานสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนทราบโดยเร็ว เพื่อนำเสนอคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนพิจารณาเพิกถอนใบอนุญาตต่อไป

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.๒๕๓๘ ข้อ ๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๔๕๐๙/ว ๔๙๐๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)



๘๒. สำนักงานช่างรังวัดเอกชนที่มีกล้องธีโอโดไลท์ และเทปวัดระยะ จะสามารถทำการรังวัดในพื้นที่ประกาศเป็นงานแผนที่ชั้นหนึ่งได้หรือไม่

หากพิจารณาจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๙ (พ.ศ.๒๕๔๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ (๑) แผนที่ชั้นหนึ่งกระทำได้โดยการใช้องกล้องธีโอโดไลท์และเครื่องมือวัดระยะ โยงยึดหลักเขตวัดง่ามมุมฉากของทิศ หรือใช้องกล้องสำรวจแบบประมวลผล หรือการรังวัดด้วยเครื่องรับสัญญาณดาวเทียม หรือด้วยเครื่องมือสำรวจประเภทอื่นที่มีความละเอียดถูกต้องไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กรมที่ดินกำหนด โดยคำนวณเป็นค่าพิคตัดฉากสืบเนื่องจากมุมหลักฐานแผนที่ของกรมที่ดิน และคำนวณเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์ จากค่าพิคตัดฉากของแต่ละมุมเขต

๘๓. การใช้แบบพิมพ์ในการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการใช้แบบพิมพ์ในการรังวัดของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน โดยให้สำนักงานช่างรังวัดเอกชนจัดทำแบบพิมพ์ต่างๆ ที่ใช้ในการรังวัดใช้เองตามรูปแบบและมาตรฐานของกรมที่ดิน เมื่อสำนักงานช่างรังวัดเอกชนส่งเรื่องรังวัด ให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบว่าเรื่องรังวัดที่ส่งมานั้นได้นำแบบพิมพ์ของทางราชการมาใช้ในการดำเนินการหรือไม่ หากพบว่ามีการใช้แบบพิมพ์ของทางราชการ ให้ส่งเรื่องรังวัดดังกล่าวคืนแก่สำนักงานช่างรังวัดเอกชนเพื่อดำเนินการใหม่ทันที และถ้าพบว่าเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่ตรวจสอบหรือปล่อยปละละเลยอีก จะถือว่าผู้นั้นไม่รักษาประโยชน์ทางราชการ กรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการตามสมควรแก่กรณี

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๑/๑๐๒๓๔ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๐)



๘๔. การกำหนดระยะเวลาในสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดิน

การกำหนดระยะเวลาในสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดินต้องจัดทำตามระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยแบบสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕ ข้อ ๒ คือ จะทำการรังวัดที่ดินให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งส่งเอกสารและหลักฐานที่ได้จัดทำขึ้น หรือที่ได้รับเกี่ยวกับการรังวัดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้ว่าจ้างได้ยื่นคำขอรังวัดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๘๕. การนับเวลางานค้างในมือช่างรังวัด (งานรังวัดค้างในมือช่างฯ เกิน ๒๐ วันทำการ)

งานค้างในมือช่างฯ ของสำนักงานที่ดิน ให้นับตั้งแต่วันที่ถัดจากวันครบกำหนดนัดรังวัดเป็นวันแรกต่อเนื่องจนครบภายใน ๒๐ วันทำการ ตัวอย่างเช่น กำหนดนัดทำการรังวัด ๓ วัน ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ ๔ เป็นวันแรกไปจนครบ ๒๐ วันทำการ และงานรังวัดเรื่องอื่นซึ่งนับแล้วไม่เกิน ๒๐ วันทำการ ถือเป็นงานค้างในมือช่างฯ แต่อยู่ระหว่างดำเนินการ

ส่วนของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน ให้นับตั้งแต่วันที่ครบกำหนดของสัญญาว่าจ้าง โดยนับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ยื่นคำขอรังวัดที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน ตัวอย่างเช่น กำหนดสัญญาว่าจ้าง ๖๐ วัน ผู้ว่าจ้างยื่นคำขอรังวัดที่ดิน ในวันที่ ๑ มีนาคม วันที่ครบกำหนดคือวันที่ ๓๐ เมษายน ดังนั้น วันที่ ๑ พฤษภาคม เป็นต้นไปถือว่าเป็นวันที่ค้างเกินสัญญา และงานรังวัดเรื่องอื่น ซึ่งนับแล้วไม่เกินสัญญา รับจ้าง ถือเป็นงานค้างของสำนักงานช่างรังวัดเอกชน แต่อยู่ระหว่างดำเนินการ (ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรายงานผลการปฏิบัติงานและจัดการงานค้างของสำนักงานที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๕ ข้อ ๒๙.๑ ข้อย่อย ๙, ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยแบบสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕ ตามแบบ สขอ.๖ สัญญาจ้างทำการรังวัดที่ดิน ข้อ ๒)





โครงการจัดทำคู่มือช่างรังวัดเอกชน กรมที่ดิน

ผู้อนุมัติโครงการ

นายบุญเชิด คิดเห็น

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ปรึกษาโครงการ

นายวานิตย์ อินทร์ักษ์

รองอธิบดีกรมที่ดิน

คณะผู้จัดทำ

นายวิรัช ภูมิพิทักษ์กุล

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการช่าง
รังวัดเอกชน

นางประครอง พารุ่ง

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ขอขอบคุณ

ชมรมช่างรังวัดเอกชนแห่งประเทศไทย

ว่าที่ ร.ต.ธีรวัฒน์ ตุลยประโยชน์

นายช่างรังวัดชำนาญงาน

สำนักเทคโนโลยีทำแผนที่

