

บทที่ 5 การรังวัดที่ดิน

มาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ได้ให้ความหมายเกี่ยวกับ "การรังวัด" ว่าหมายถึง "การรังวัดปักเขตและทำเขต จด หรือคำนวนการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ดัง แนวเขต ที่ดิน หรือทราบที่ดัง และเนื้อที่ของที่ดิน" และมาตรา 65 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 บัญญัติว่า "การรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง" ซึ่งกฎกระทรวงฉบับที่ 6 (พ.ศ.2497) ได้กำหนดหลักเกณฑ์และ วิธีการในการรังวัดไว้ดังนี้

หลักเกณฑ์และวิธีการในการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกโฉนดที่ดิน ให้กระทำได้ 2 วิธี คือ

1. แผนที่ชั้นหนัง กระทำโดยวิธีใช้กล้องธีโอดอลิต (Theodolite) อย่างยึดหลักเขต วัดจากมุมภาคร่องทิศ ระยะ และคำนวนเป็นค่าพิกัดจากสีบเนื่องจากหมุดหลักฐานโครงงาน แผนที่ และคำนวนเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์จากค่าพิกัดจากของแต่ละมุมเขต

2. แผนที่ชั้นสอง ซึ่งใช้แผนที่ระหว่างเป็นหลัก กระทำโดยวิธีวัดระยะเป็นมุมจาก หรือ วัดระยะสกัดเป็นรูปสามเหลี่ยมจากเส้นหมุดหลักฐานโครงงานแผนที่ หรือโดยวิธีจากรูปถ่าย ทางอากาศ และคำนวนเนื้อที่โดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน

ที่ดินบริเวณใดควรกระทำโดยวิธีใด อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนด โดยคำนึงถึง ภูมิประเทศและความเจริญของท้องถิ่นเป็นเครื่องประกอบด้วย

ที่ดินในแผนที่ระหว่างออกโฉนดที่ดินซึ่งทำการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว โดยวิธี แผนที่ชั้นหนัง หรือโดยวิธีแผนที่ชั้นสอง เมื่อมีความจำเป็นต้องรังวัดใหม่ ให้ทำการรังวัดโดย มีมาตรฐานเท่าเดิมหรือต่ำกว่า กล่าวคือ ถ้าในการรังวัดครั้งแรกใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง การรังวัด ใหม่ก็ต้องใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่งเช่นกัน แต่ถ้าในการรังวัดครั้งแรกใช้วิธีแผนที่ชั้นสอง การรังวัด ใหม่จะใช้วิธีแผนที่ชั้นหนึ่งหรือชั้นสองก็ได้

ในการรังวัด ถ้าปรากฏว่าเส้นเขตที่ดินที่ทำการรังวัดเป็นเส้นคดไปคลما ให้เจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายทำความตกลงกันหนดเส้นเขตเสียใหม่ เพื่อให้เป็นเส้นตรงเส้นเดียวหรือหลายเส้นต่อ กันได้ เมื่อตกลงกันประการใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รังวัดไปตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ เจ้าหน้าที่รังวัดก็ดำเนินการรังวัดไปตามรูปเดิมที่คดเดียนั้น

ในการรังวัดที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานจำเป็นต้องเข้าไปในที่ดิน หรือบางที่จำเป็นต้องชุดดิน ตัด ถอนกิ่งไม้ หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่เกิดขวางแก่การรังวัด ซึ่งการกระทำของพนักงานเจ้าหน้าที่ครั้งนี้ ผู้มีสิทธิในที่ดินอาจจะไม่ยินยอมและเกิดการขัดขวางขึ้นได้ เหตุนี้กฎหมายจึงกำหนดให้อำนาจได้ดังนี้

1. มีอำนาจเข้าไปในที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองในเวลากลางวันได้ แต่จะต้องแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบก่อน และผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินนั้น มีหน้าที่อำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ให้ความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมมีความผิดต้องระหว่างโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท ตามมาตรา 108 หรือ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

"เวลากลางวัน" หมายถึง เวลาตั้งแต่พระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก

2. มีอำนาจสร้างหมุดหลักฐานการแผนที่ลงได้ตามความจำเป็น

3. มีอำนาจที่จะชุดดิน ตัด ถอนกิ่งไม้ หรือกระทำการอย่างอื่นแก่สิ่งที่เกิดขวางแก่ การรังวัดได้เท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ ให้ระลึกถึงการที่จะให้เจ้าของที่ดินได้รับความเสียหายน้อยที่สุด

หลักหมายเขตที่ดิน หรือหมุดหลักฐานการแผนที่ เป็นสิ่งที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทำได้ เพื่อประโยชน์ในการออกโฉนดที่ดิน ฉะนั้น ถ้าผู้หนึ่งผู้ใดนกจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ทำลาย ตัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอนหมุดหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานดังที่กล่าว ย่อมมีความผิดต้อง ระหว่างโทษปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือจำคุกไม่เกิน 3 เดือน หรือทั้งปรับทั้งจำตามมาตรา 109 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีที่มีความจำเป็นที่จะต้องทำลาย ตัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือถอนคดคุณ

หลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่

บางครั้งอาจจะมีบุคคลหนึ่งบุคคลใดมีความจำเป็นที่จะต้องทำลาย ตัดแปลง เคลื่อนย้าย ถอนหมุดหลักหมายเขตหรือหมุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จัดสร้างลงไว้ในที่ดิน เช่น มีความจำเป็นต้องปรับพื้นที่ดิน เพื่อปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ ให้ยื่นคำร้องเพื่อขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินไม่อนุญาต ให้เจ้าของที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้ ภายใน 15 วันนับจากทราบคำสั่งไม่อนุญาตจากเจ้าพนักงานที่ดิน ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาและสั่งการภายใน 60 วันนับจากวันได้รับอุทธรณ์ คำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ถือเป็นที่สุด

ถ้ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยไม่สั่งภายในกำหนด 60 วัน กฎหมายให้ถือว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตให้เจ้าของที่ดินผู้ยื่นอุทธรณ์ ทำลาย ตัดแปลง เคลื่อนย้าย หรือถอนต้นหมายเขตที่ดินหรือหุดหลักฐานเพื่อการแผนที่ในที่ดินแปลงนั้นได้ตามที่ยื่นคำขอ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอนุญาตหรือถือว่าอนุญาตแล้ว ซึ่งแผนที่ของกรมที่ดินจะต้องเป็นผู้ออกใบประกอบดอน เคลื่อนย้ายเอง เพื่อบันทึกเรื่องราวการถอนต้นหรือเคลื่อนย้ายและแสดงเขตฐานที่เพื่อแก้หลักฐานการแผนที่ให้ถูกต้องต่อไป

กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระหว่าง

ที่ดินที่ได้มีการทำแผนที่ระหว่างไว้แล้ว บางกรณีเจ้าพนักงานที่ดินอาจจะเห็นเป็นการสมควรที่จะให้มีการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระหว่างอีกทีหนึ่ง เพราะแผนที่ระหว่างเหล่านี้ เมื่อทำไว้นานๆ อาจจะมีการคลauditเคลื่อนได้ หรือการรังวัดทำแผนที่ได้ทำมาเป็นเวลานาน สมควรที่จะได้ทำใหม่อีกครั้งหนึ่ง

ก่อนการสอบเขตที่ดินตามแผนที่ระหว่าง ผู้ว่าราชการจังหวัดจะต้องประกาศให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 15 วัน การประกาศให้ทำเป็นหนังสือปิดให้ในบริเวณที่ดินที่จะทำการสอบเขต เพื่อให้ผู้ที่เกี่ยวข้องทราบ นอกจากนี้ยังจะต้องแจ้งกำหนดเวลา ไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบอีกชั้นหนึ่ง และให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือตัวแทนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของตนก็ได้ ผู้ที่ฝ่าฝืนไม่นำพนักงานเจ้าหน้าที่รังวัด หรือไม่ตั้งตัวแทนนำรังวัด ย้อมมีความผิดต้องระหว่างโทษปรับไม่เกิน 500 บาท ตามมาตรา 107 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

ที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบเขตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจ
ทำใจนัดที่ดินให้ใหม่แทนฉบับเดิม ส่วนฉบับเดิมเป็นอันยกเลิก เจ้าของที่ดินต้องส่งโฉนดที่ดิน
ฉบับเดิมคืนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจัดการทำลายเสีย

ผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะสอบเขตที่ดินหรือตรวจสอบเนื้อที่

ในกรณีผู้มีสิทธิในที่ดินประสงค์จะขอสอบเขตโฉนดที่ดินเฉพาะรายของตน หรือ
ประสงค์จะขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะรายของตน ให้ยื่น
คำขอพร้อมด้วยโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
เจ้าพนักงานที่ดินก็จะไปทำการรังวัดให้

ในการรังวัดสอบเขต ถ้าปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนด
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงที่เกี่ยวข้องได้ลงชื่อ^{รับรอง}แนวเขต ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง
ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ใช่เป็นการสมยอมกันเพื่อลึกเลี้ยงกฎหมาย เช่น ตัดแบ่งเนื้อที่ดินให้กัน
โดยไม่ต้องจดทะเบียนการโอน เป็นต้น

ในกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระบั้งแนวเขตได้ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้าน
การรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง และ ณ ที่ว่าการเขตหรือ
ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินแห่งละฉบับ พร้อมกับส่งหนังสือ^{แจ้ง}
ให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยัง
ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบตามได้ความจากนายทะเบียน
อำเภอหรือนายทะเบียนท้องถิ่น หรือถ้าสอบตามแล้วยังไม่ทราบที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน
ข้างเคียงก็ให้ส่งไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่ปรากฏหลักฐานที่สำนักงานที่ดิน
หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระบั้ง
แนวเขตแล้ว แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่คัดค้านการรังวัด
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งให้มาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด
โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือ^{ตามที่อยู่ที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่} ถ้าผู้มีสิทธิ

ในที่ดินข้างเดียงไม่มาลงชื่อรับรองแนวเขต หรือคัดค้านการรังวัดภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำก่อรังวัดrukถ้าที่ดินข้างเดียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการต่อไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต

ในการรังวัดสอบเขต ถ้าปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้สอบสวนไก่เกลี้ย ไม่ใช่สอบสวนเบรี่บเที่ยบ ในการไก่เกลี้ย ให้ถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลง แต่การตกลงกันนี้จะต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลักเลี่ยงกฎหมาย

ถ้าหากตกลงกันไม่ได้ ให้แจ้งให้คู่กรณีไปฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 90 วันนับแต่วันที่รับแจ้ง ผู้ที่จะฟ้องศาลก็คือผู้ที่ขอสอบเขตที่ดินหรือขอตรวจสอบเนื้อที่นั้นเอง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดตั้งแต่ล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตในดินที่ดินหรือจะตรวจสอบเนื้อที่ตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต่อไป พนักงานเจ้าหน้าที่ยอมยกเลิกคำขอได้

ถ้ามีการฟ้องต่อศาลภายในกำหนด 90 วัน และศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินก็จะดำเนินการไปตามคำพิพากษาของศาล

อำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการรังวัด

เพื่อประโยชน์แก่การรังวัด กฎหมายได้ให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในการ

- 1.เรียกผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเดียงมาลงนามรับทราบแนวเขต และลงชื่อรับทราบแนวเขตที่ดินของตน
- 2.เรียกให้บุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารหรือหลักฐานอื่นใดที่เกี่ยวข้องในการสอบสวน

ถ้าผู้ได้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมมีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 500 บาท ตามมาตรา 107 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497