

## Knowledge Management ( KM ) EP.6

### การรังวัดที่ดินคืออะไร

**การรังวัดที่ดิน** คือ การที่เจ้าของที่ดินต้องการตรวจสอบหลักเขตที่ดิน และต้องการยืนยันขนาดของที่ดินในโฉนดโดยการยื่นคำขอให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินมาตรวจสอบ โดยการวัด ปักเขต คำนวณ เพื่อให้ทราบที่ตั้ง แนวเขตที่ดิน หรือหาอาณาเขตที่แน่นอน ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญมาก เพราะแม้จะมีโฉนดที่ดินยืนยัน แต่หากไม่เจอหลักเขตหรือหลักเขตที่ดินถูกย้ายไปจะทำให้เข้าใจตำแหน่งที่ดิน หรือขอบเขตที่ผิดพลาดไปได้ ดังนั้น หากไม่มีการทำรั้วรอบแปลงที่ดินไว้เป็นหลักเลขที่แน่นอน เจ้าของที่ดินจึงควรทำรังวัดก่อนการทำประโยชน์ของการรังวัดที่ดิน

เมื่อทราบว่าการรังวัดที่ดินคืออะไรไปแล้ว มาทราบถึงประโยชน์ของการรังวัดที่ดินกันต่อดีกว่า จะช่วยให้เจ้าของที่ดินได้รับสิทธิในด้านใดบ้าง

- ใช้ในการแบ่งแยกแปลงที่ดินผืนใหญ่ให้เป็นผืนย่อย ๆ อันเนื่องมาจาก แบ่งที่ดินเพื่อการซื้อ-ขาย, แบ่งที่ดินมรดก เป็นต้น
- ป้องกันการรุกร้าที่ดินโดยบุคคลอื่นจากพื้นที่ด้านข้างเข้าทำประโยชน์และลดข้อพิพาทเรื่องแนวเขตที่ดินที่อาจจะมีการเคลื่อนย้าย แก้วไข เปลี่ยนแปลง ทำลาย ตำแหน่งหลักเขตที่ดิน หรือแนวเขตที่ดิน โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
- ป้องกันการถูกรอนสิทธิที่ดิน ยกตัวอย่างเช่น การถูกใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออกจากบุคคลอื่น
- ป้องกันการหลอกล้อจากเส้นทางสาธารณประโยชน์อื่นๆ เข้ามาในที่ดินของเรา เช่น คลอง, ห้วย เป็นต้น ซึ่งในกรณีนี้จะทำให้เจ้าของที่ดินโดนแบ่งหักที่ดินออกไปแบบไม่รู้ตัว
- เพื่อให้รับรู้ถึงแนวเขตการครอบครองที่เปลี่ยนไปใหม่
- เพื่อเปลี่ยน นส.3 ก (โฉนดตราครุฑสีเขียว) เป็นโฉนด นส.4 (โฉนดตราครุฑสีแดง) โดยการยื่นขอรังวัดตรวจสอบ
- เพื่อให้ทราบตำแหน่งที่แน่นอนและขนาดที่ดินที่ชัดเจน ซึ่งหากตรวจสอบจนชัดเจนแล้วก็สามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เลยนิติกรรมต่างๆ
- เพื่อเป็นการตรวจสอบยืนยันว่าหลักหมุดและอาณาเขตที่ดินยังอยู่ที่เดิมเหมือนเดิมหรือไม่

### รังวัดที่ดินมีกี่ประเภท

การรังวัดที่ดินสามารถยื่นคำขอได้ใน 3 กรณีด้วยกัน คือ

#### 1. การรังวัดแบ่งแยก

หากเจ้าของที่ดินต้องการแบ่งที่ดินผืนใหญ่ออกเป็นหลาย ๆ แปลง ไม่ว่าจะด้วยการแบ่งขาย มอบเป็นมรดก หรือสาเหตุอื่น ๆ เจ้าของที่ดินจะต้องมายื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินใหม่ และทำการออกโฉนดที่ดินของแปลงที่แบ่งแยกใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินเพิ่มเติมด้วย

## 2. การรังวัดรวมโฉนด

หากเจ้าของที่ดินทำการซื้อที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่ดินผืนเดิมแล้วต้องการรวมโฉนดใหม่ฉบับเดียว เจ้าของที่ดินจะต้องมายื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินใหม่ และทำการออกโฉนดที่ดินแบบรวมใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินเพิ่มเติม

## 3. การรังวัดสอบเขต

หากเจ้าของที่ดินต้องการทราบเนื้อที่ทั้งหมดว่าตรงกันกับในโฉนดหรือไม่ และมีสภาพที่ดินที่แท้จริงในขนาดกี่ไร่ กี่งาน หรือกี่ตารางวา รวมถึงหากมีกรณีสูญหายของหมุดปักบอกอาณาเขต เจ้าของที่ดินจะต้องมายื่นคำร้องขอรังวัดที่ดินกับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเพื่อดำเนินการรังวัดและปักหลักหมุดให้ใหม่หากหลักหมุดเดิมหาย และแก้ไขเลขหมายหลักหมุดรวมถึงแนวอาณาเขตของที่ดินลงในโฉนดใหม่ให้ถูกต้อง

### สิ่งที่เจ้าของที่ดินควรรู้ก่อนขอรังวัดที่ดิน

การที่เจ้าของที่ดินจะได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้นๆ ได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย โดยที่ไม่เสียเวลาฟรีๆ ไปดำเนินการที่สำนักงานที่ดินเขตที่รับผิดชอบ เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องรู้และตรวจสอบให้เรียบร้อยก่อนยื่นของการทำรังวัด ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### ที่ดินที่สามารถขอรังวัดได้จะต้องเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือยืนยันสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้

- โฉนดที่ดิน (น.ส.4) คือ โฉนดที่ดินครุฑแดงซึ่งเป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ที่ชัดเจนที่สุด สามารถซื้อขายได้ โอนได้ ถูกต้องตามกฎหมาย
- หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งเป็น 2 ชนิด คือ
  - น.ส.3ก. คือโฉนดครุฑเขียว ซึ่งออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ เป็นเอกสารที่ไม่ใช่โฉนดที่ดิน ใช้สำหรับเป็นหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเราได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ มีการระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นหลักแหล่ง คุณสมบัติใกล้เคียงกับโฉนด ซื้อขาย จำนองธนาคารได้ และสามารถไปยื่นเรื่องเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินได้ในอนาคต
  - น.ส.3 และ น.ส.3ก. คือโฉนดครุฑดำ ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศเป็นเอกสารที่ไม่ใช่โฉนดที่ดิน ใช้สำหรับเป็นหนังสือรับรองจะแสดงถึงสิทธิ์การครอบครองของเจ้าของ แต่ยังไม่ได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการ ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศที่แน่ชัด จะซื้อขายต้องรอประกาศจากราชการ 30 วัน
- ใบจอง เช่น น.ส.2 (ใบจอง) หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว เป็นหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่ทางราชการออกให้เนื่องจากการจับจองตามประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ยังไม่ให้สิทธิ์ครอบครองในที่ดินโดยสมบูรณ์ เพราะเป็นการอนุญาตให้ผู้จับจองที่ดินเข้าทำประโยชน์เป็นการชั่วคราว หากเห็นว่าผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์นั้นไม่ได้ทำประโยชน์ภายใน เวลาที่กำหนด หรือเข้าทำประโยชน์แล้วทำประโยชน์ไม่แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนด ทางราชการก็จะให้ผู้นั้นหมดสิทธิ์ในที่ดินและจะนำไปจัดให้บุคคลอื่นต่อไป

นอกเหนือจากเรื่องประเภทของโฉนดที่ดินแล้วยังต้องตรวจสอบพื้นที่โดยรอบของดินว่ามีใครเป็นเจ้าของเพื่อในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องออกหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงไปประวางชี้รับรองเขตเพิ่มเติมจะต้องสามารถติดต่อได้ เพื่อให้การทำงานเป็นไปได้อย่างรวดเร็วมากยิ่งขึ้น

## วิธีการยื่นคำขอรังวัดที่ดิน

- 1) เอกสารประกอบการขอรังวัด แบ่งแยก หรือสอบเขตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- 2) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
- 3) บัตรประจำตัวประชาชน
- 4) ทะเบียนบ้าน
- 5) ทะเบียนสมรส
- 6) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)

สิ่งที่ผู้ขอรังวัดต้องนำมาแสดงเพื่อขอรังวัด คือ สิทธิที่มีในการขอ (เอกสิทธิฉบับจริง) โดยถ้าเอกสารสิทธินั้นติดภาระผูกพันกับสถาบันการเงินหรือบุคคลอื่น ต้องไปทำหนังสือยินยอมเพื่อให้ทำการรังวัดก่อน ในกรณีถ้าเจ้าของสิทธิไม่สามารถมาด้วยตัวเองได้ สามารถทำหนังสือมอบอำนาจเพื่อขอยื่นรังวัดแทนได้ โดยเอกสารการมอบอำนาจจะสมบูรณ์ต้องมีสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจแนบมาด้วยพร้อมรับรองสำเนาถูกต้องมาด้วย (จากเว็บไซต์กรมที่ดิน)

### รายละเอียดเกี่ยวกับการขอรังวัดที่ดิน และสิ่งที่เจ้าของที่ดินควรรู้ไว้ดังนี้

1. ที่ดินที่ครอบครองอยู่มีหลักฐานอะไร ให้นำหลักฐานที่มีไปประกอบการยื่นคำขอรังวัดที่ดิน
2. ที่ดินตั้งอยู่ หมู่ที่เท่าใด ตำบล อำเภอ อะไร
3. เจ้าของที่ดินข้างเคียงเป็นผู้ใดบ้าง ติดที่สาธารณประโยชน์หรือไม่
4. สภาพที่ดินเป็นอย่างไร เช่น ที่นา ที่สวน ที่ไร่ ที่อยู่อาศัย

### ยื่นคำขอรังวัดที่ดินได้ที่ไหน

ยื่นที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินอำเภอที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ แบ่งเป็น

1. โฉนดที่ดิน ติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
2. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ติดต่อกับสำนักงานที่ดินอำเภอที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่ ได้มีการยกเลิกอำนาจนายอำเภอ ให้ติดต่อกับสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

### หลักฐานประกอบการขอรังวัด แบ่งแยก หรือสอบเขตโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1. บัตรประจำตัว ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัวชื่อสกุล (ถ้ามี)
2. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
3. หลักฐานประกอบการขอรังวัดรวมโฉนดที่ดิน
4. บัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)
5. โฉนดที่ดินที่จะขอรวม ต้องมีลักษณะดังนี้
  - ต้องเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ประเภทเดียวกัน เว้นแต่ โฉนดแผนที่ กับโฉนดที่ดินให้รวมกันได้
  - ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินในโฉนดที่ดินเหมือนกันทุกฉบับและต้องยังมีชีวิตอยู่ทุกคน
  - ต้องเป็นที่ดินติดต่อผืนเดียวกัน ในจังหวัดและสำนักงานที่ดินเดียวกัน

### ขั้นตอนการรังวัด แบ่งแยก รวม สอบเขตที่ดิน

1. รับบัตรคิวจากประชาสัมพันธ์
2. รับคำขอสอบสวน ชำระเงินค่าธรรมเนียมคำขอ
3. ส่งฝ่ายรังวัดดำเนินการ นัดวันทำการรังวัด กำหนดตัวข้างรังวัด กำหนดเงินมัดจำรังวัด
4. ค้นหารายชื่อเจ้าของที่ดินข้างเคียง และพิมพ์หนังสือแจ้งข้างเคียง
5. รับหนังสือแจ้งข้างเคียง วางเงินมัดจำรังวัด รับหลักเขตที่ดิน
6. ข้างรังวัดออกไปทำการรังวัดตามวันที่กำหนดไว้
7. คำนวณเนื้อที่ และเขียนรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน
8. ส่งเรื่องรังวัดคืนฝ่ายทะเบียน เรียกผู้ขอมาจดทะเบียน
9. สอบสวนจดทะเบียนแบ่งแยก
10. ตรวจสอบอายุ
11. ชำระเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และค่าโฉนด
12. แก้รายการทะเบียน และจดทะเบียนแบ่งแยก
13. สร้างโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยก
14. เสนอเจ้าพนักงานที่ดินลงนามและประทับตรา
15. แจกโฉนดที่ดินแปลงแบ่งแยก

### ขั้นตอนการขอแบ่งแยกตรวจสอบเนื้อที่ และรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

1. เจ้าของที่ดินนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์และเอกสารต่าง ๆ ไปยื่นคำขอ
2. ให้อ้อยคำในการนัดรังวัด เพื่อ
  - กำหนดวันทำการรังวัด
  - กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัด
  - กำหนดเจ้าหน้าที่และสถานที่นัดพบ
3. รับเจ้าหน้าที่ไปทำการรังวัดและปักหลัก จนเสร็จการ
4. ลงนามในเอกสารต่าง ๆ
5. รอรับหนังสือแจ้งให้ไปดำเนินการจดทะเบียน ฯลฯ

### ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการรังวัดหนังสือรับรองการทำประโยชน์และโฉนดที่ดิน

#### 1. ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ 30 บาท
- ที่ดินเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่) ไร่ละ 2 บาท

## 2. ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ 30 บาท
- ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ 30 บาท
- ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
- ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ 30 บาท
- ค่าจับระยะ แปลงละ 10 บาท

## 3. ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน

- ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ 50 บาท
- ที่ดินเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่) ไร่ละ 2 บาท

## 4. ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

- ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ 40 บาท
- ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ 40 บาท
- ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
- ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ 30 บาท
- ค่าจับระยะ แปลงละ 10 บาท

## 5. ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ 20 บาท
- ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ 10 บาท
- ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ 10 บาท
- ค่าหลักเขต หลักละ 15 บาท

## 6. ค่าใช้จ่ายการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

- ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานจ้างไปทำการรังวัด ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
- ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัด ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
- ค่าป้ายการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัด ไม่เกินอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการรังวัดให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง เรื่องละ 100 บาท

### การคิดค่ารั้งวัดที่ดิน

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรั้งวัดที่ดินที่ผู้ขอจะต้องชำระตามกฎหมาย (กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 และ 48 ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) มีดังนี้

#### 1. ค่าธรรมเนียมรั้งวัด

- เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน แปลง/วัน/ละ 40 บาท
- เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลง/วัน/ละ 30 บาท

#### 2. ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ 15 บาท (ตามที่ใช้จริง)

#### 3. ค่าใช้จ่ายในการรั้งวัดลักษณะเหมาะสม ดังนี้

- 3.1 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เช่น ค่าส่งหมายข้างเคียงทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ 200 บาท
- 3.2 ค่าป่วยการเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ ไม่เกินอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง
- 3.3 ค่าพาหนะพนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานรั้งวัด วันละไม่เกิน 1,600 บาท
- 3.4 ค่าคนงานรั้งวัด คน/วัน 420 บาท (ตามเขตจังหวัดที่กระทรวงการคลังกำหนด)

ทั้งนี้ การกำหนดวันทำการรั้งวัดตามข้อ 3.3 และ 3.4 กำหนดตามจำนวนเนื้อที่ ดังนี้

<u>เนื้อที่</u>	<u>ระยะเวลา</u>	<u>ค่าใช้จ่าย</u>
ไม่เกิน 5 ไร่	1 วัน	ไม่เกิน 3,480 บาท
ไม่เกิน 15 ไร่	2 วัน	ไม่เกิน 6,760 บาท
ไม่เกิน 30 ไร่	3 วัน	ไม่เกิน 10,040 บาท
ไม่เกิน 50 ไร่	4 วัน	ไม่เกิน 13,320 บาท

#### การรั้งวัดเกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

<u>เนื้อที่</u>	<u>ระยะเวลา</u>	<u>ค่าใช้จ่าย</u>
ไม่เกิน 20 ไร่	1 วัน	ไม่เกิน 2,640 บาท
ไม่เกิน 50 ไร่	2 วัน	ไม่เกิน 5,080 บาท

#### หมายเหตุ

- กรณีเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ ทุก 50 ไร่ หรือเศษเกินกว่า 25 ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัด 1 วัน
- กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่สวนเป็นไม้ ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัด 1 วัน
- กรณีการรั้งวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัด 1 วัน
- กรณีการรั้งวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลง ทุกๆข้างเคียง 30 แปลง หรือเศษเกินกว่า 15 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัด 1 วัน
- กรณีการรั้งวัดแบ่งแยกจัดสรร ทุก ๆ 8 แปลง หรือเศษเกินกว่า 4 แปลง ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัด 1 วัน
- กรณีมีเหตุข้อ 1 และ 2 รวมอยู่ในเรื่องเดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรั้งวัดได้ในกรณีใดกรณีหนึ่งเท่านั้น