

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๑๕๔๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๒

เรื่อง การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุรินทร์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสุรินทร์ ที่ สร ๐๐๒๒/๕๐๗๕ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๔๒

ตามที่จังหวัดได้หารือกรมที่ดิน กรณี นายแก้ง เหมือนมี นำเจ้าหน้าที่เดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ตามหลักฐาน น.ส. ๓, เลขที่ ๒๕๔ หมู่ที่ ๘ ตำบลแกใหญ่ อำเภอเมืองสุรินทร์ เนื้อที่ ๒๔ - ๐ - ๒๔ ไร่ ผลการรังวัดได้เนื้อที่ ๓๔ - ๓ - ๕๕ ไร่ มากกว่าเดิม ๑๐ - ๓ - ๓๑ ไร่ ซึ่งกรณีการออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ว่าจะผลการรังวัดจะได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าหลักฐานเดิม กรมที่ดินได้วางระเบียบไว้โดยอนุโลมถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) แต่เมื่อมีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ ยกเลิกวิธีการดังกล่าวให้อยู่ในดุลยพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาดำเนินการตามความเหมาะสม โดยอาศัยข้อเท็จจริงและข้อมูลแต่ละเรื่องไป มิได้อ้างอิงข้อกำหนดหรือระเบียบปฏิบัติ ทำให้เกิดปัญหาว่าในการดำเนินการให้ถูกต้องตามกฎหมาย จะต้องปฏิบัติอย่างไรให้เป็นไปในทำนองเดียวกัน จังหวัดเห็นว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผ่านการรังวัดตรวจสอบมาแล้ว จึงต้องมีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ถูกต้องเสียก่อน ตามมาตรา ๖๑ และหรือมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอตรวจสอบเนื้อที่ หรือสอบเขตเป็นรายแปลงก่อน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. การยกเลิกการอนุโลมให้ใช้มาตรา ๕๔ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) แก่การออกโฉนดที่ดินโดยอาศัยหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๙/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ นั้น ก็เนื่องมาจากได้ตรวจสอบพบว่า มีราษฎรจำนวนมากที่ต้องเสียสิทธิจากการอนุโลมใช้กฎหมายและระเบียบดังกล่าว เช่น กรณีที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีด้านหนึ่งด้านใด หรือหลายด้านจดที่ป่า หรือ ที่รกร้างว่างเปล่า เมื่อมาขอ

ออกโฉนดที่ดินเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องดำเนินการตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) ข้อ ๑๐ ด้วย โดยจะต้องออกโฉนดที่ดินให้ราษฎรตามระยะที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถึงแม้ว่าระยะที่ครอบครองทำประโยชน์และรังวัดได้ จะเกินกว่าระยะที่ปรากฏในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ตาม การอนุโลมใช้กฎหมายระเบียบ ตามการดำเนินการที่ผ่านมา จึงอาจเป็นการขัดต่อกฎหมายรัฐธรรมนูญ

๒. กรณีที่จังหวัดเห็นว่า หากผลการรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่า หลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ จะต้องมีการแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ ถูกต้องเสียก่อนตามมาตรา ๖๑ และหรือมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้อง ให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอตรวจสอบเนื้อที่ หรือสอบเขตเป็นรายแปลงก่อนนั้น ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๔ วรรคสอง (เดิมกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๘ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๖) กำหนดว่า ๔ “ในการคำนวณจำนวนเนื้อที่เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ให้คำนวณโดยวิธีคณิตศาสตร์หรือโดยมาตราส่วน ทั้งนี้ ให้ถือว่า จำนวนเนื้อที่ ที่คำนวณได้เป็นจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ” ประกอบกับ ตาม ข้อ ๑๐ กำหนดให้พิจารณาการ ครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ ได้ประโยชน์ ฉะนั้น กรณีที่การรังวัดออกโฉนดที่ดินได้เนื้อที่ไม่ตรงตามเนื้อที่ในหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ ย่อมเป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้แก่ผู้ขอได้ตามความเหมาะสม โดยไม่จำเป็นต้องแก้ไขเนื้อที่ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ เป็นไปตามที่รังวัดออกโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๑ และหรือมาตรา ๖๔ ทวิ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน แต่อย่างไร แต่ทั้งนี้ ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ด้วย เช่น ตามข้อ ๑๔ ที่กำหนดให้ต้องเป็นที่ดินที่มีสิทธิในที่ดินได้ครอบครองและ ทำประโยชน์แล้ว และเป็นที่ดินที่สามารถออกโฉนดที่ดินได้ตามกฎหมาย เป็นต้น กรณีตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๒๕๔๗๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑ จึงมิใช่ให้เจ้าพนักงาน ที่ดินใช้ดุลยพินิจโดยมิได้อ้างอิงกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติแต่อย่างใด

๓. การออกโฉนดที่ดินกรณีมีเนื้อที่เกินจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นจำนวนมาก กล่าวคือ ตั้งแต่ ๑๐ ไร่ขึ้นไป นั้น กรมที่ดินได้วางแนวทางให้มีการ ตรวจสอบไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๑๒๐๓๔ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กรณี ได้เนื้อที่เกินจากหลักฐาน ที่ดินเดิม (เดิมหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๔/ว ๐๖๓๘๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๑) ซึ่ง หากเจ้าพนักงานที่ดินได้พิจารณาดำเนินการกรณีดังกล่าวไปโดยรอบคอบ เช่น สามารถระบุ ที่มาที่ไปของข้างเคียงที่เปลี่ยนไป (รวมทั้งการครอบครองต่อเนื่อง) ตลอดจนระบุที่มาที่ไปของ ระยะอาณาเขต ที่แตกต่างจากหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้โดยชัดเจนแล้ว ก็สามารถดำเนินการออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ขอไปตามที่รังวัดได้ แม้ว่าจะได้เนื้อที่มากกว่าตาม

หลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์เดิมไปเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม และขอเรียนว่าการที่
กรมที่ดินได้สั่งการให้ถือปฏิบัติในกรณีนี้ ตามหนังสือเวียนดังกล่าว ก็เนื่องจากเชื่อว่าความรู้
ความสามารถในเกณฑ์ปกติของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดซึ่งเป็นข้าราชการระดับ ๘ รับราชการ
มานานเพียงพอที่จะใช้ประสบการณ์ และความรู้ที่มีอยู่พิจารณาไปด้วยความสุจริต ตัดสินใจ
สั่งการไปได้ทันทีว่า การนำรังวัดออกโฉนดจากหลักฐานเดิม (น.ส. ๓) นั้น ผู้ขอนำรังวัดออก
นอกเขต น.ส. ๓ หรือไม่ หากปัญหาทางานเพียงแค่นี้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดไม่มีความสามารถ
ที่จะใช้ดุลยพินิจพิจารณาตัดสินสั่งการได้อย่างถูกต้อง คอยแต่จะหาหรือกรมที่ดินทุกเรื่อง
ทุกกรณีไปเช่นนี้ งานของกรมที่ดินในด้านการให้บริการประชาชนของกรมที่ดิน ก็คงไม่ได้ผลดี
ตามเจตนารมณ์และนโยบายของกรมที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์
(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๕๐๓๓๕๖๐ โทรสาร ๐๒-๕๐๓๓๕๕๕