

ผลกระทบของความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดิน ที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง¹

ศ.อ.ทรงภูมิ พุ่มจันทร์²

การรังวัดแนวเขตที่ดิน หรือ การสอบเขต เป็นกระบวนการในการกำหนดหรือระบุขอบเขตที่ดิน เพื่อหาขนาดที่ดินและตำแหน่งของที่ดินในพื้นที่หนึ่งๆ ให้ถูกต้องตามหลักวิชาการและกฎหมาย โดยใช้เครื่องมือและเทคโนโลยีต่างๆ เช่น เครื่องมือวัดระยะทาง (Total Station) GPS หรือการใช้แผนที่และข้อมูลทางภูมิศาสตร์ เพื่อให้สามารถระบุพื้นที่ของที่ดินได้อย่างชัดเจน และสามารถนำไปใช้ในการดำเนินกิจกรรมต่างๆ เช่น การแบ่งที่ดิน การขายที่ดิน การก่อสร้าง หรือการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยการรังวัดที่ดิน สอบเขตที่ดินหรือหาหมุดที่ดินจะต้องทำเรื่องขอให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินมาตรวจสอบ ซึ่งทั้งนี้การยื่นเรื่องขอรังวัดก็จะมีขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน ทั้งนี้หลายคนอาจจะยังไม่ทราบว่ากรังวัดที่ดินนั้นคืออะไร ทำไมต้องมีกรังวัดที่ดิน ในเมื่อในเอกสารแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3ก.) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ก็มีการบอกมาตราส่วน และขนาดของที่ดินเป็นรูปแผนที่ไว้อยู่แล้ว ทั้งนี้เองส่วนใหญ่ในกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่ได้มีเวลาไปตรวจสอบที่ดินบ่อยๆ เมื่อกลับไปตรวจสอบที่ดินอีกที หลักหมุดเดิมอาจจะหายไป หรือ ถูกเคลื่อนย้ายจากผู้ที่ประสงค์ไม่ดี หรือแม้กระทั่งมาตราส่วนและขนาดของที่ดินที่ระบุในเอกสารสิทธินั้นอาจไม่ตรงกับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินก็เป็นได้ ดังนั้น จึงต้องมีการขอรังวัดแนวเขตที่ดินใหม่เพื่อตรวจสอบและยืนยันขนาดที่ดินในโฉนดที่ดินอีกครั้งว่าที่ดินจริงนั้นมีขนาดและขอบเขตเท่ากับที่ระบุในเอกสารสิทธิหรือไม่ ซึ่งเมื่อทราบว่าการรังวัดคืออะไรแล้ว โดยปัญหาที่อาจเกิดขึ้นเมื่อทำการรังวัดที่ดินที่เกิดขึ้นบ่อยก็คือทำการรังวัดที่ดินแล้ว จำนวนตัวเลขแสดงเนื้อที่ที่ดินที่ระบุขนาดและขอบเขตที่ดินไม่ตรงกับเอกสารสิทธิ บางรายที่ดินเพิ่มขึ้น บางรายที่ดินหดหายไป โดยทั่วไปปัญหาที่ตามมาตรงการรังวัดแล้วพื้นที่ดินไม่ตรงตามที่ระบุในเอกสารสิทธิ โดยปัญหาการรังวัดแนวเขตที่ดินเป็นปัญหาที่พบได้บ่อยในหลายพื้นที่ โดยเฉพาะในเขตเมืองและชนบทที่มีการใช้ที่ดินมากมาย การรังวัดที่ดินที่ไม่ชัดเจน

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ผลกระทบของความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปวีศร เลิศธรรมเทวี คณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปริดา โขติมานนท์ และผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ชมพูนุท สติชัยเสมากุล

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดอำนาจเจริญ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

หรือไม่ถูกต้องอาจทำให้เกิดข้อพิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์และการใช้ที่ดิน ซึ่งส่งผลกระทบต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง

แดนกรรมสิทธิ์ คือ เขตกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหลักกฎหมายเรียกว่า แดนกรรมสิทธิ์ ซึ่งขอบเขตและกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นนับรวมตั้งแต่บนพื้นดินรวมไปถึงใต้ดินอีกด้วยดังนั้นการสร้างสิ่งปลูกสร้างรูก้าเข้าไปในที่ดินของคนอื่นทั้งบนดินหรือใต้ดินถือว่าผิดกฎหมายทั้งสิ้น ซึ่งในกรณีที่ต้องการจะสร้างหรือต่อเติมควรเว้นระยะถอยร่นจากเขตแดนกรรมสิทธิ์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 ซึ่งบัญญัติไว้ว่า “ภายในบังคับแห่งบทบัญญัติในประมวลกฎหมายนี้ หรือกฎหมายอื่น ท่านว่าแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกินทั้งเหนือพื้นพื้นดินและใต้พื้นดินด้วย”³

เจ้าของที่ดิน หมายถึง คนนั้นมีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินโดยถูกต้องตามกฎหมาย เช่น กรณีที่ผู้ซื้อชำระเงินค่าที่ดินแก่ผู้ขายยังไม่ครบ แต่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไปจำหน่ายไว้กับธนาคาร แล้วผู้ซื้อผ่อนชำระเงินกับธนาคารเป็นงวดๆ ให้ถือว่าผู้ซื้อเป็นเจ้าของที่ดิน, กรณีที่ได้นำที่ดินไปจำหน่ายหรือไปค้ำประกัน โดยยังมีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ให้ถือว่าเป็นเจ้าของที่ดิน หรือกรณีการมีกรรมสิทธิ์ร่วมในการเป็นเจ้าของที่ดินมรดกที่ยังไม่ได้แบ่งแยก ให้ถือว่าเป็นเจ้าของที่ดิน

กรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินที่มีโฉนดข้อมเป็นหลักฐานสำคัญที่จะแสดงว่าบุคคลผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเป็นเจ้าของที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย และภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สิน ที่ดินมีโฉนดดังกล่าวข้อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีชอบด้วยกฎหมาย⁴

จากข้อเท็จจริงและปัญหาดังกล่าวมาข้างต้น จึงทำให้น่าสนใจที่จะศึกษาในประเด็นปัญหาการวิจัย (Research problems) จึงทำให้มองเห็นถึงประเด็นปัญหาการวิจัยได้หลายประการ ดังนี้

ปัญหาประการแรก คือปัญหาด้านผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในแนวเขตที่ดินจากการรังวัดที่เกิดจากความน่าเชื่อถือจากการใช้ดุลพินิจในการรับฟังเอกสารหลักฐานของที่มาของที่ดินแต่ละแปลงของนายช่างรังวัด

เมื่อทำการรังวัดที่ดินแล้วมีความคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามโฉนดที่ดินเพราะการอ้างเอกสารและหลักฐานทางกฎหมายที่มาของที่ดินที่แตกต่างกัน และนายช่างรังวัดใช้ดุลพินิจในการรับฟังหลักฐานทางกฎหมายของการได้ที่ดินมาคลาดเคลื่อน ทำให้แนวเขตที่ดินแตกต่างไปจากหลักฐานเดิม เมื่อมีการซื้อ – ขาย หรือ เปลี่ยนมือ

³ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335

⁴ วไลยสินี สิทธิโสภณวิทยากรเชี่ยวชาญสำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร บทความ “กฎหมายแพ่งว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิเจ้าบ้านและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง”

ที่ดิน แต่เมื่อตรวจสอบโฉนดที่ดินเดิมที่ได้มาตอนทำการซื้อ – ขาย เปลี่ยนมือ เป็นเพียงการเดินตรวจสอบที่ดิน หรือจากภาพถ่ายแนวเขต แต่ไม่ได้มีรายการรังวัดที่ดินก่อนโฉนดที่ดินถูกเปลี่ยนมือ ทำให้เมื่อทำการรังวัดใหม่ ขนาดที่ดินมีความคลาดเคลื่อนไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน ในกรณีนี้เท่ากับที่ดินที่ได้มามีขนาด ขอบเขต หรือหลักหมุด ไม่เท่ากับในโฉนดที่ดินตั้งแต่แรก

ปัญหาประการต่อมาคือปัญหาด้านผลกระทบด้านการถูกเคลื่อนย้ายหรือสูญหายของหลักหมุดที่ดินและ นายช่างรังวัดปักหมุดใหม่ไม่ตรงตามระเบียบ กล่าวคือ กรณีที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งจากการรังวัดแนวเขตที่ดินหรือ สอบเขตที่ดินนั้น ขณะทำการรังวัดที่ดินพบว่าหลักหมุดที่เจอกับแนวเขตในโฉนดที่ดินไม่ตรงกัน ซึ่งอาจเกิดจาก ที่ดินข้างเคียงขอทำการรังวัดที่ดินไปก่อนหน้านี้ แต่หากเจ้าของที่ดินไม่ได้ไประวังแนวเขต และไม่ได้ปักค้ำยัน อะไร อาจจะไม่ทราบหรือไม่ได้รับจดหมายให้ไประวังแนวเขตก็ตาม จึงเสียพื้นที่ส่วนนั้นไปให้ที่ดินข้างเคียง ทั้งนี้ในกรณีนี้ขั้นต้นสามารถตรวจสอบโดยนำโฉนดที่ดินในมือไปเปรียบเทียบกับโฉนดที่ดินข้างเคียงของผู้อื่น ว่ามีแนวเขตตรงกันหรือไม่ ซึ่งต้องได้รับความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินข้างเคียงอื่น ๆ ซึ่งหากตรวจสอบแล้ว พื้นที่หายไปจริงต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตใหม่ ถึงจะแก้ไขเนื้อที่ให้ตรงตามโฉนดได้ ทั้งนี้หากเจ้าของที่ดินข้างเคียงทำการค้ำยัน และตกลงแนวเขตที่ดินกันไม่ได้ สามารถฟ้องศาล ตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 49

ปัญหาประการที่สามปัญหาด้านผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ที่ดินจากหลักฐานเดิมของ ที่มาของที่ดินและการใช้เครื่องวิธีการรังวัดรวมทั้งวิธีการคำนวณของนายช่างรังวัดที่ไม่เป็นไปตามระเบียบ กล่าวคือ เครื่องมือและวิธีการรังวัดเป็นสิ่งที่ช่วยให้การรังวัดที่ดินมีความแม่นยำและคลาดเคลื่อนน้อยที่สุด แต่ ทั้งนี้เครื่องมือรังวัดและวิธีการรังวัดจะสามารถใช้งานได้ต้องมีประสิทธิภาพที่ย่อมต้องประกอบไปด้วย การคำนวณและการตรวจสอบหลักฐานที่มาของหลักฐานเดิมของที่ดินของนายช่างรังวัดประกอบด้วย เมื่อผู้ขอทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน นายช่างรังวัดจะต้องทำการรังวัดที่ดินไปตามที่ผู้ขอยืนยันนำชี้ตามหลักฐานและการ ครอบครอง เอาที่ดินนอกหลักฐานเข้ามารังวัด หากรังวัดและตรวจสอบแล้วปรากฏว่าไม่พบการครอบครอง เปลี่ยนแปลงไป จะต้องอธิบายให้ผู้ขอเข้าใจถึงสาเหตุที่เนื้อที่ที่ดินอาจแตกต่างไปจากเดิมได้เนื่องจากมาตรฐาน การรังวัด ซึ่งอาจไม่ตรงตามหลักฐานที่ดินเดิมเพื่อให้ผู้ขอทราบ หรือหากการครอบครองไม่ตรงกับรูปแผนที่ โฉนดที่ดินเดิม การรังวัดและการคำนวณต่างวิธีกัน ต้องมีการสอบสวนเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ไม่ให้มีการสมยอมแนวเขตกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย และเสนอความเห็นให้มีการแก้รูปแผนที่และเนื้อที่ ตาม มาตรา ๖๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งผู้บังคับบัญชาได้สั่งการให้ดำเนินการได้ตามเสนอ จึงจะสามารถ ทำการแก้ไขเนื้อที่และรูปแผนที่ในโฉนดที่ดิน เพื่อมิให้เกิดความเสียหายต่อเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดิน ข้างเคียงรวมทั้งราชการ

ปัญหาประการสุดท้าย คือ ปัญหาด้านผลกระทบด้านข้อพิพาทกรณีแย่งการครอบครองที่ดินและการพิสูจน์สิทธิในที่ดินในกระบวนการพิจารณาคดีของศาล กล่าวคือ ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการรังวัดสอบเขตที่ดินอีกประการหนึ่งที่เกิดขึ้นบ่อย คือ เจ้าของที่ดินไม่เคยรังวัดสอบเขตที่ดินเลย โดยการรังวัดที่ดินสอบเขตซึ่งโดยปกติเจ้าของที่ดินส่วนใหญ่ที่หวงสิทธิในที่ดินของตนเองมักจะทำการรังวัดที่ดินทุก ๆ 10 ปี (เพื่อป้องกันการอ้างครอบครองปรปักษ์) ถ้าหากไม่ได้ทำการรังวัดสอบเขตที่ดินเลย แล้วมาทำการรังวัดสอบเขตที่ดิน แนวเขตที่ดินที่เสียไปมีระยะเวลานานเกิน 10 ปี กรณีที่ดินมีกรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 และผู้ที่ถือครองที่ดินส่วนนั้น อาจอ้างว่าครอบครองโดยปรปักษ์ได้ หรือหากเป็นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองอาจถูกแย่งการครอบครองได้ หากมีการครอบครองและแย่งการครอบครองเกิน 1 ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375⁵ นอกจากนี้ ผลกระทบที่เกิดขึ้นในหลายครั้งแก่เจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงจากการรังวัดที่ดิน มักจะก่อให้เกิดข้อพิพาทอยู่บ่อยครั้ง จนถึงขั้นพิพาทเป็นคดีความในชั้นศาล ซึ่งขณะที่มีการทำการรังวัดที่ดิน สอบเขตที่ดินหาหมุดควรมีการเก็บภาพแนวเขตไว้เป็นหลักฐาน เพื่อที่หากจำเป็นต้องใช้เป็นพยานหลักฐานทางกฎหมายหากมีผู้ไม่ประสงค์ดีมาบุกรุกที่ดิน หรือผู้ที่อ้างครอบครองปรปักษ์ จะได้มีหลักฐานในการสู้คดี เพราะไม่อย่างนั้นวันหนึ่งเจ้าของที่ดินอาจจะเสียสิทธิในที่ดินของตนเองไปอย่างไม่รู้ตัว เนื่องจากข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินต่อเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงมักเกิดจากวิธีการรังวัดของนายช่างรังวัด เครื่องมือการรังวัด วิธีการคำนวณ รวมทั้งการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดในการคำนวณและการรับฟังเอกสารหลักฐานเดิมของที่มาของที่ดินที่ไม่อยู่บนพื้นฐานความเป็นธรรม รวมทั้งมักเกิดจากสภาพพื้นที่จริงรวมทั้งการทำประโยชน์ในที่ดินที่นำมาสู่ข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินต่อแดนกรรมสิทธิ์ ซึ่งส่งผลไปถึงการพิสูจน์สิทธิในที่ดินในชั้นพิจารณาคดีของศาล

ด้วยเหตุนี้ ผู้ศึกษาจึงต้องการศึกษาวิจัย “ความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินส่งผลกระทบต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงอย่างไร” ซึ่งเชื่อได้ว่าหากได้มีการทำวิจัยอย่างครบถ้วนและถูกต้องแล้วจะได้คำตอบเป็นผลการวิจัยที่เป็นประโยชน์ต่อเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง รวมทั้งเป็นประโยชน์ต่อการระงับข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นตั้งแต่ขณะเมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์ของการศึกษา ดังนี้

1. เพื่อศึกษาแนวคิด ที่มา ความคลาดเคลื่อนในการรังวัดที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง
2. เพื่อศึกษากฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง

⁵ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1375 , มาตรา 1382

3. เพื่อศึกษาปัญหาผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง

4. เพื่อหาข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง

ความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินส่งผลกระทบต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ส่งผลกระทบอย่างยิ่งต่อสิทธิความเป็นเจ้าของที่ดินหรือแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ซึ่งผู้ศึกษาได้นำกรณีที่เกิดขึ้นจากประสบการณ์การทำคดีของผู้ศึกษาที่ประกอบวิชาชีพทนายความ แล้วพบเจอกรณีปัญหาเรื่องข้อพิพาทในที่ดินที่เกิดขึ้นจากการรังวัดแล้วทำให้เนื้อที่ที่ดินลดลงหรือคลาดเคลื่อนไปจากหลักฐานเดิม อันเนื่องมาจากสาเหตุที่พบเจอหลายปัจจัย ทั้งจากวิธีการรังวัดของนายช่างรังวัดที่มีทั้งช่างรังวัดใหม่ และช่างรังวัดที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบการรังวัด จากเครื่องมือการรังวัดแต่ละช่วงเวลา วิธีการคำนวณของนายช่างรังวัด รวมทั้งหลักฐานเดิมของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่มีที่มาของการได้มาแตกต่างกัน และนายช่างรังวัดได้ใช้ดุลพินิจในการรับฟังเอกสารหลักฐานเดิมของที่มาของที่ดินที่ไม่อยู่บนพื้นฐานความเป็นธรรม กรณีผลกระทบที่เกิดขึ้นจำเป็นต้องมีการศึกษาเพื่อหาแนวทางในแก้ไขป้องกันมิให้เกิดผลกระทบตามที่กล่าวมา จึงเห็นควรต้องศึกษารวมทั้งทำการปรับปรุงกฎหมายตั้งแต่เกี่ยวกับวิธีการรังวัด แนวทางการแก้ไขปัญหาที่ชัดเจน โดยมีกฎหมายรองรับเมื่อเกิดข้อพิพาทจากการรังวัด จะช่วยลดข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินได้

การศึกษานี้มีขอบเขตในการศึกษาด้านเนื้อหา โดยการทบทวนวรรณกรรมที่เกี่ยวข้องกับความ เป็นมา ความหมาย หลักการ แนวคิด ทฤษฎีเกี่ยวกับหลักวิชาการรังวัดที่ดินและการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เช่น แนวคิดเกี่ยวกับหลักวิชาการรังวัดที่ดิน หลักสุจริต หลักกรรมสิทธิ์ แนวความคิดการคุ้มครองกรรมสิทธิ์ของเอกชน แนวความคิดในการจำกัดสิทธิและพิสูจน์สิทธิในที่ดิน หลักความยุติธรรม และหลักความเป็นกลาง เป็นต้น นอกจากนั้นยังได้ทบทวนวรรณกรรมด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องอีกหลายฉบับ ได้แก่ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 ประมวลแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายที่ดิน ระเบียบกรมที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยความรับผิดชอบทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ เป็นต้น อีกทั้งยังได้ทำการวิเคราะห์ประเด็นข้อกฎหมายอีกหลายประเด็นเกี่ยวกับแนวคิด ที่มา ความคลาดเคลื่อนในการรังวัดที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง กฎหมายเกี่ยวกับผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ปัญหาผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง และข้อเสนอแนะการแก้ไขปัญหาผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง

จากการศึกษาพบว่ามีปัญหาทางกฎหมาย รวมทั้งการใช้อำนาจหน้าที่ที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย และการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่รัฐ (นายช่างรังวัด) ซึ่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 เป็นกฎหมายหลักที่ใช้ในการจัดการที่ดิน รวมถึงการออกโฉนดและรังวัดที่ดิน แต่มีปัญหาและข้อจำกัดที่สำคัญ คือ ไม่มีการกำหนดมาตรฐานการรังวัดอย่างชัดเจนในระดับกฎหมาย แม้จะมีระเบียบหรือคำสั่งกรมที่ดินกำหนดแนวทางในการรังวัดไว้ แต่ก็ยังไม่มีความชัดเจนโดยตรงให้ชัดเจนว่าเจ้าหน้าที่รังวัดต้องใช้เทคนิคใด หรือเมื่อมีข้อโต้แย้งเรื่องแนวเขต จะต้องดำเนินการอย่างไร รวมทั้ง อำนาจดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่รังวัด เจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการ “พิจารณาและตีความ” เอกสารหลักฐานของที่ดินแต่ละแปลงในขณะรังวัด ซึ่งบางกรณีอาจนำไปสู่ความคลาดเคลื่อนหรือความลำเอียงได้ทำให้เกิดผลกระทบหลายประการ ดังนี้

1. การรังวัดที่ดินเป็นกระบวนการที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการกำหนดสิทธิในที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในการออกเอกสารสิทธิ์และการแก้ไขข้อพิพาทด้านกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ความคลาดเคลื่อนของแนวเขตที่ดินในการรังวัดอันเนื่องมาจากการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดในการพิจารณาเอกสารหลักฐานของที่ดินแต่ละแปลง ยังคงเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อความถูกต้องของข้อมูลพื้นที่ และก่อให้เกิดผลกระทบทั้งในระดับบุคคลและระดับโครงสร้างของรัฐ ซึ่งการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดถือเป็นกลไกสำคัญในการพิจารณาเอกสารสิทธิ์หรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับที่ดินแต่ละแปลง โดยเฉพาะในกรณีที่เอกสารมีความไม่สมบูรณ์ ไม่ชัดเจน หรือมีความคลาดเคลื่อนในรายละเอียด อย่างไรก็ตาม การใช้ดุลพินิจนี้กลับกลายเป็นช่องโหว่ของระบบ หากไม่ได้อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ชัดเจนหรือขาดการตรวจสอบจากภายนอก การใช้ดุลพินิจที่มักก่อให้เกิดปัญหา เช่น การรับฟังพยานบุคคลโดยไม่มีหลักฐานยืนยันเชิงรูปธรรม การตีความแนวเขตโดยอาศัยร่องรอยภูมิประเทศหรือความทรงจำของผู้ครอบครอง หรือแม้แต่การยึดตามหลักฐานจากเอกสารสิทธิ์ที่ออกในยุคก่อน โดยไม่ตรวจสอบกับสภาพพื้นที่จริงในปัจจุบัน กรณีดังกล่าว จึงทำให้การรังวัดส่งผลกระทบทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ที่ดิน นอกจากนี้ยังพบว่าการดำเนินการไม่มีระบบตรวจสอบย้อนกลับไปยังเอกสารในยุคก่อน เนื่องจากการรังวัดในอดีตไม่มีการบันทึกพิกัด GPS หรือภาพถ่ายประกอบ ทำให้ไม่สามารถเปรียบเทียบกับปัจจุบันได้ หรือทำการเปรียบเทียบได้ยาก จึงทำให้หลายกรณีเกิดการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ตรงตามความเป็นจริง อีกทั้งยังพบว่าการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่รัฐ (นายช่างรังวัด) ยังขาดมาตรฐานกลางในการพิจารณาหลักฐาน เพราะแต่ละพื้นที่อาจมีแนวทางการปฏิบัติที่แตกต่างกัน ส่งผลให้การใช้ดุลพินิจมีความหลากหลายและขาดความเป็นธรรม การใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเอกสารหลักฐานโดยไม่มีกรอบหรือแนวทางที่ชัดเจนจึงก่อให้เกิดผลกระทบในหลายด้าน เช่น ด้านกฎหมาย ที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในที่ดิน เนื่องจากการออกเอกสารสิทธิ์ที่คลาดเคลื่อน อาจทำให้เกิดข้อพิพาทเรื่องแนวเขตกับผู้ครอบครองแปลงข้างเคียง เกิดการฟ้องร้องเรียนถึงศาลหรือต่อหน่วยงานราชการ

ปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดที่ขาดความเป็นธรรม จากการที่ไม่มีมาตรฐานกลาง จึงทำให้เกิดการใช้ดุลพินิจที่หลากหลาย และเปิดช่องให้มีการใช้ดุลพินิจที่มีขอบ ซึ่งมาจากหลายปัจจัยที่ส่งผลต่อการใช้ดุลพินิจ เช่น ความครบถ้วนและน่าเชื่อถือของเอกสารหลักฐาน หากเอกสารไม่ครบ หรือมีข้อขัดแย้ง ในเนื้อหา เช่น ชื่อบุคคล ขนาดพื้นที่ หรือรอยเขตที่ไม่ตรงกัน เจ้าหน้าที่จำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจ หรือแม้แต่สภาพพื้นที่จริงที่ในบางกรณี การระบุพิกัดจากเอกสารไม่สามารถนำมาสู่พื้นที่จริงได้โดยตรง เช่น กรณีที่ไม่มีหมุดหลักฐานในพื้นที่ หรือพื้นที่ถูกปรับเปลี่ยนภูมิประเทศ และคำบอกเล่าของเจ้าของที่ดินเดิมหรือชาวบ้านข้างเคียง เป็นข้อมูลที่มีมักถูกใช้เสริมในการพิจารณา แต่มีความเสี่ยงด้านความไม่เที่ยงตรงและผลประโยชน์ในการให้ข้อมูล นอกจากนี้ยังอาจมีปัจจัยเรื่องของแรงกดดันจากบุคคลภายนอกหรือผู้มีอิทธิพลที่พบในบางกรณีที่ใช้ดุลพินิจถูกเบี่ยงเบนจากหลักวิชาชีพจรรยาบรรณ

จากการวิเคราะห์ดังกล่าว ทำทราบปัญหาที่ส่งผลกระทบทำให้แนวเขตที่ดินคลาดเคลื่อนจากการรังวัดที่เกิดจากความน่าเชื่อถือจากการใช้ดุลพินิจในการรับฟังเอกสารหลักฐานของที่มาของที่ดินแต่ละแปลงของนายช่างรังวัด ทำให้แนวเขตและรูปแบบที่ดินแตกต่างไปจากหลักฐานเดิม ส่งผลกระทบไปถึง เมื่อมีการซื้อ – ขาย หรือ เปลี่ยนมือในเจ้าของที่ดิน ที่เมื่อตรวจสอบ โฉนดที่ดินเดิมที่ได้มาตอนทำการซื้อ – ขาย เปลี่ยนมือ แนวเขตหรือขนาดไม่ตรงตามโฉนดที่ดิน

2. การรังวัดแนวเขตที่ดินเป็นกระบวนการที่มีความสำคัญอย่างยิ่งในการกำหนดขอบเขตกรรมสิทธิ์ในที่ดินของแต่ละราย ความถูกต้องของการรังวัดขึ้นอยู่กับการใช้หลักหมุดที่ดินที่มีความมั่นคงและอยู่ในตำแหน่งที่ถูกต้องตามเอกสารสิทธิ หากเกิดความคลาดเคลื่อนจากการที่หลักหมุดถูกเคลื่อนย้าย สูญหาย หรือมีการปักหมุดใหม่โดยไม่ถูกต้องตามระเบียบ จะก่อให้เกิดปัญหาที่ซับซ้อนและส่งผลกระทบในหลายด้าน

นายช่างรังวัดมีหน้าที่สำคัญในการกำหนดแนวเขตที่ดินตามเอกสารสิทธิ โดยใช้หลักหมุดในการแสดงตำแหน่งพิกัดของแนวเขตที่ดินให้ชัดเจน การปักหมุดต้องเป็นไปตามมาตรฐานและระเบียบที่กรมที่ดินหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ เพื่อให้การรังวัดมีความแม่นยำ โปร่งใส และสามารถอ้างอิงได้ตามกฎหมาย

จากการศึกษาและวิเคราะห์ทำให้เห็นถึงปัจจัยสำคัญที่ทำให้การปักหมุดไม่ถูกต้องหรือหลักหมุดหายหรือถูกเคลื่อนย้าย เช่น ปักหมุดผิดตำแหน่งจากพิกัดเดิม ปักหมุดคลาดเคลื่อนจากพิกัดที่ระบุในเอกสารสิทธิ เช่น โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) การไม่ตรวจสอบหมุดหลักฐานหรือหมุดควบคุมเดิมก่อนการปักหมุด การไม่ดำเนินการตามระเบียบของกรมที่ดิน หรือไม่รายงานผลการรังวัดอย่างเป็นทางการ ไม่แจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเข้าร่วมในขั้นตอนรังวัดตามที่กฎหมายกำหนด รวมไปถึงการขาดความชำนาญหรืออุปกรณ์ไม่พร้อม การใช้เครื่องมือรังวัดที่ล้าสมัย ขาดความรู้ในเทคนิคการวัดพิกัดหรือการใช้แผนที่อ้างอิง ยิ่งไปกว่านั้นยังอาจรวมไปถึงการมีเจตนาแอบแฝงหรือทุจริต เช่น ปักหมุดเอื้อประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดินรายใดรายหนึ่ง หรือมีการรับผลประโยชน์แลกกับการเปลี่ยนแนวเขต

3. ผลกระทบจากความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ที่ดินจากหลักฐานเดิมของที่มาของที่ดินและการใช้เครื่องมือวิธีการรังวัด รวมทั้งวิธีการคำนวณของนายช่างรังวัดที่ไม่เป็นไปตามระเบียบ สามารถส่งผลกระทบต่อหลายด้าน ซึ่งการรังวัดที่ดินเป็นกระบวนการที่สำคัญในการกำหนดขอบเขตของที่ดินและความถูกต้องในการระบุพื้นที่ เพื่อการครอบครองและการใช้ประโยชน์จากที่ดิน ซึ่งกระบวนการนี้มักจะต้องอาศัยเครื่องมือทางเทคนิคและวิธีการคำนวณที่แม่นยำ เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ถูกต้องตามกฎหมายและตามระเบียบที่กำหนด อย่างไรก็ตาม การรังวัดที่ดินที่ไม่ถูกต้องหรือคลาดเคลื่อนอาจส่งผลกระทบต่อหลายด้าน โดยเฉพาะเมื่อเกิดความคลาดเคลื่อนเกิดขึ้นจากการใช้เครื่องมือหรือวิธีการที่ไม่เหมาะสมตามระเบียบที่กำหนด หรือจากการคำนวณที่ไม่ถูกต้องของนายช่างรังวัด

จากการศึกษาและวิเคราะห์พบว่า สาเหตุและปัจจัยที่ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ที่ดินนั้นเกิดจากความคลาดเคลื่อนจากหลักฐานเดิม หลักฐานเดิมของที่ดิน เช่น เอกสารแผนที่ หรือบันทึกการรังวัดในอดีต อาจมีข้อมูลที่ไม่ถูกต้องหรือขาดความชัดเจน ทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนในการระบุขอบเขตที่ดินในปัจจุบัน ปัญหานี้ทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินอาจไม่สามารถพิสูจน์สิทธิ์ได้ หรือไม่สามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้เต็มที่ ความคลาดเคลื่อนจากเครื่องมือและเทคนิคการรังวัด ซึ่งเครื่องมือที่ใช้ในการรังวัดหากไม่เหมาะสมกับลักษณะของพื้นที่ อาจทำให้ผลการวัดไม่แม่นยำ ส่งผลให้ขอบเขตของที่ดินถูกกำหนดผิดพลาด หรือพื้นที่ที่ถูกวัดเกิดความคลาดเคลื่อน ความคลาดเคลื่อนจากวิธีการคำนวณของนายช่างรังวัด ซึ่งวิธีการคำนวณที่ไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นไปตามระเบียบอาจทำให้เนื้อที่ที่ดินที่ได้มีความคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง เช่น การคำนวณจากข้อมูลที่ไม่ครบถ้วน หรือการใช้สูตรคำนวณที่ไม่ถูกต้อง รวมทั้งปัญหาที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามระเบียบ เมื่อวิธีการรังวัดหรือการคำนวณของนายช่างรังวัดไม่เป็นไปตามระเบียบหรือข้อกำหนดทางเทคนิคที่กำหนดโดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจทำให้เกิดข้อผิดพลาดในการกำหนดขอบเขตที่ดิน ทำให้เนื้อที่ที่ดินคลาดเคลื่อนไปจนนำไปสู่การฟ้องร้องหรือข้อพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับสิทธิ์ในที่ดิน

4. ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาททางกฎหมายเกี่ยวกับการครอบครองที่ดินและการพิสูจน์สิทธิในการครอบครองที่ดินในบริบทของกระบวนการพิจารณาคดีในศาล ซึ่งเป็นการวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากข้อพิพาทที่เกิดขึ้นจากผลกระทบของความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยมักเกิดขึ้นระหว่างผู้ครอบครองที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง โดยมีการวิเคราะห์ทางด้านกระบวนการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน และผลกระทบที่เกิดขึ้นต่อฝ่ายต่าง ๆ ในกระบวนการพิจารณาคดีของศาล โดยมีผลกระทบที่เกิดขึ้น กล่าวคือ เมื่อเกิดปัญหาแนวเขตที่ดินและเนื้อที่ที่ดินคลาดเคลื่อนจะต้องมีการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน ผู้ที่ต้องการพิสูจน์ว่ามีสิทธิครอบครองหรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะต้องจัดเตรียมหลักฐานที่เพียงพอ เช่น การแสดงเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์หรือการครอบครองที่ดินเป็นระยะเวลาอันยาวนาน เกิดผลกระทบในการแย่งการครอบครองที่ดิน ซึ่งการโต้แย้งเกี่ยวกับการที่แต่ละฝ่ายอ้างสิทธิ์ในการ

ครอบครองที่ดินซึ่งอาจเกิดจากเหตุผลทางประวัติศาสตร์และที่มาของที่ดินหรือความเข้าใจที่ผิดพลาดเกี่ยวกับเจ้าของที่ดิน ผลกระทบในกระบวนการพิจารณาคดีของศาลที่ต้องทำการตรวจสอบข้อมูลจากทั้งสองฝ่าย รวมถึงการพิจารณาความถูกต้องของหลักฐานที่น่าเสนอในคดี และรวมถึงผลกระทบต่อชุมชนและสังคม ที่เกิดกรณีการแย่งครอบครองที่ดินที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนในท้องถิ่นและสังคมในภาพรวม โดยเฉพาะเมื่อข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับที่ดินในพื้นที่สำคัญ เช่น ที่ดินเกษตรกรรม หรือที่ดินที่มีมูลค่าทางเศรษฐกิจสูง ทำให้เกิดความซับซ้อนของการตีความกฎหมาย ในบางกรณีอาจทำให้เกิดความไม่แน่นอนในเรื่องของสิทธิการครอบครองที่ดิน ยิ่งไปกว่านั้นปัจจัยสำคัญคือ ข้อจำกัดด้านเวลา ที่บางครั้ง ผู้ที่ต้องการพิสูจน์สิทธิอาจไม่ได้ดำเนินการในเวลาที่เหมาะสม ส่งผลให้หลักฐานหรือข้อมูลไม่สามารถนำมาใช้ได้เป็นเวลาที่เป็น และการใช้เวลาในกระบวนการทางศาลกว่าจะพิสูจน์สิทธิในที่ดินเสร็จสิ้น อาจให้คู่กรณีเสียเวลา และค่าใช้จ่ายเป็นจำนวน และฝ่ายที่แพ้คดีอาจจะต้องเสียทั้งค่าใช้จ่าย เวลา และสิทธิในที่ดิน

นอกจากนี้ จากการวิเคราะห์และศึกษาข้างต้นเห็นว่า เมื่อเกิดข้อพิพาทกรณีแย่งการครอบครองที่ดินและการพิสูจน์สิทธิในที่ดินในกระบวนการพิจารณาคดีของศาลแล้ว ทำให้เกิดข้อจำกัดต่อทั้งสองฝ่ายที่เกิดข้อพิพาทกัน

ประการแรก กรณีเอกสารสิทธิ์ที่ไม่ชัดเจน ซึ่งเอกสารสิทธิ์เป็นหลักฐานสำคัญที่ใช้ในการพิสูจน์กรรมสิทธิ์และแนวเขตที่ดิน แต่บางครั้งเอกสารเหล่านี้อาจมีข้อบกพร่อง เช่น การระบุขอบเขตที่ดินที่ไม่ชัดเจนหรือไม่ตรงกับสภาพที่ดินจริงเมื่อเอกสารสิทธิ์ไม่ชัดเจนหรือไม่สามารถระบุขอบเขตที่ดินได้อย่างถูกต้อง จะทำให้การพิสูจน์แนวเขตที่ดินในศาลเป็นเรื่องยาก และอาจมีความล่าช้าในการตัดสินคดี

ประการที่สอง เกิดข้อจำกัดจากการรังวัดที่ดินผิดพลาด เพราะการรังวัดที่ดินเป็นกระบวนการที่สำคัญในการระบุขอบเขตที่ดินในกรณีที่เกิดข้อพิพาท หากการรังวัดที่ดินไม่ถูกต้องหรือไม่แม่นยำ อาจทำให้เกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดินที่ศาลไม่สามารถตัดสินได้อย่างแน่ชัด ซึ่งอาจส่งผลให้การพิสูจน์สิทธิในการครอบครองหรือกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นไปได้ยาก

ประการที่สาม ในบางกรณี พยานหลักฐานที่ใช้ในการพิสูจน์การครอบครองที่ดินอาจมีข้อจำกัด เช่น ไม่มีพยานบุคคลที่สามารถยืนยันการครอบครองที่ดิน หรือไม่มีเอกสารทางการที่สามารถยืนยันได้ว่าแนวเขตที่ดินถูกต้องตามที่ระบุในเอกสารสิทธิ์ หากไม่สามารถนำเสนอพยานหลักฐานที่ชัดเจน เช่น พยานบุคคลหรือเอกสารทางการ ศาลอาจไม่สามารถตัดสินให้ผู้ครอบครองที่ดินได้รับสิทธิในที่ดินนั้นได้

ประการที่สี่ ข้อจำกัดจากการครอบครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต (การครอบครองปรปักษ์) การครอบครองที่ดินที่เกิดจากการบุกรุกหรือการยึดครองที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดินที่แท้จริง (การครอบครองปรปักษ์) อาจเป็นปัญหาในการพิสูจน์สิทธิในการครอบครองที่ดินการครอบครองที่ดินที่เกิดขึ้นโดยไม่ได้รับอนุญาตจะไม่สามารถยืนยันสิทธิได้โดยง่าย และอาจทำให้การพิสูจน์สิทธิในที่ดินถูกท้าทายและมีข้อขัดแย้งในกระบวนการพิจารณาคดี

ประการที่ห้า ข้อจำกัดจากการใช้ระบบที่ดินที่ไม่ทันสมัยบางครั้ง ระบบการจัดการที่ดินในบางพื้นที่ อาจยังไม่ทันสมัย หรือการเก็บข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินอาจไม่สมบูรณ์ ทำให้การพิสูจน์แนวเขตที่ดินในศาลยากขึ้น หากข้อมูลที่ดินไม่ถูกต้องหรือไม่สมบูรณ์ อาจทำให้ศาลไม่สามารถตัดสินได้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิในการครอบครองที่ดิน

ดังนั้น เมื่อมีการรังวัดที่ผิดพลาดหรือเกิดความคลาดเคลื่อนของแนวเขตที่ดินและเนื้อที่ที่ดินจากการ รังวัด ผู้ถือเอกสารสิทธิอาจถูกลดขนาดเนื้อที่ หรือถูกกล่าวหาว่ารุกกล้าที่ดินผู้อื่น ซึ่งขัดต่อหลักสิทธิในทรัพย์สิน ที่รับรองไว้ในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 37⁶

การศึกษาค้นคว้าอิสระเรื่อง “ผลกระทบของความคลาดเคลื่อนในการรังวัดแนวเขตที่ดินที่มีผลต่อแดน กรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง” มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากความ ผิดพลาดในการรังวัดแนวเขตที่ดิน ทั้งในด้านสิทธิในกรรมสิทธิ์ และข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างเจ้าของที่ดิน รวมถึงวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายและกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด จากการศึกษา พบว่า ความคลาด เคลื่อนในการรังวัดมีสาเหตุจากทั้งปัจจัยด้านเทคนิค เช่น การใช้เครื่องมือรังวัดที่ล้าสมัย ความไม่ชัดเจนของ หลักเขตเดิมหรือหลักฐานเดิมของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนข้อจำกัดในกระบวนการ ดำเนินงานของเจ้าหน้าที่รัฐ(นายช่างรังวัด) ซึ่งนำไปสู่ปัญหาการทับซ้อนของเขตที่ดิน การละเมิดกรรมสิทธิ์ และข้อพิพาทระหว่างผู้ถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่อยู่ติดกัน ในเชิงกฎหมาย พบว่า ประมวลกฎหมายที่ดินและ ระเบียบที่เกี่ยวข้องยังขาดกลไกที่ชัดเจนและทันสมัยในการรองรับการแก้ไขกรณีที่เกิดข้อผิดพลาดจากการรังวัด โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่กระทบต่อสิทธิของคู่กรณีที่ไม่ได้มีส่วนรู้เห็นในขั้นตอนการรังวัด จึงจำเป็นต้องมี การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติบางประการให้ชัดเจน เช่น การกำหนดกระบวนการรับฟังความเห็นของเจ้าของ ที่ดินข้างเคียง การตรวจสอบแนวเขตโดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ หรือการให้สิทธิในการอุทธรณ์ผลการรังวัด⁷

1. ผู้ศึกษามองว่า ปัญหาและผลกระทบที่เกิดจากความคลาดเคลื่อนในแนวเขตที่ดิน มีสาเหตุหลักจาก การใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดในการพิจารณาและรับฟังเอกสารหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือที่มาของที่ดิน แต่ละแปลง ซึ่งการใช้ดุลพินิจดังกล่าวอาจนำไปสู่ความไม่สอดคล้องของแนวเขตที่ดินเมื่อเทียบกับข้อเท็จจริง หรือความเป็นจริงในพื้นที่ ส่งผลให้เกิดความขัดแย้งระหว่างเจ้าของที่ดิน รวมถึงข้อพิพาททางกฎหมายในภาย หลังจากการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลพบว่า ความน่าเชื่อถือของเอกสารหลักฐาน เช่น โฉนดที่ดิน น.ส.3 ก. และ เอกสารอื่น ๆ มีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งต่อการใช้ดุลพินิจวินิจฉัยแนวเขตของเจ้าหน้าที่รังวัด อย่างไรก็ตาม ใน หลายกรณี นายช่างรังวัดจำเป็นต้องใช้ดุลพินิจในการแปลความหมายหรือเชื่อมโยงข้อมูลจากหลักฐานที่อาจไม่ ชัดเจนหรือมีความขัดแย้งกันเอง ซึ่งการใช้ดุลพินิจดังกล่าว หากขาดหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนหรือมาตรฐานกลาง อาจ

⁶ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 37

⁷ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ก่อให้เกิดความคลาดเคลื่อนของแนวเขต และส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือของระบบการรังวัดโดยรวมผลกระทบที่ตามมา ได้แก่ การสูญเสียสิทธิในที่ดินของประชาชน ความล่าช้าในการออกเอกสารสิทธิ์ ความขัดแย้งระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง ตลอดจนภาระทางกฎหมายของเจ้าหน้าที่รัฐในฐานะผู้วินิจฉัย ฉะนั้นความคลาดเคลื่อนในแนวเขตที่ดินจากการใช้ดุลพินิจของนายช่างรังวัดเป็นปัญหาสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อทั้งประชาชนและระบบการจัดการที่ดินของรัฐ จำเป็นต้องมีการปรับปรุงระบบการรังวัดให้มีมาตรฐานมากขึ้น

2. ผู้ศึกษามองว่าปัญหาด้านผลกระทบด้านการถูกเคลื่อนย้ายหรือสูญหายของหลักหมุดที่ดินและนายช่างรังวัดปักหมุดใหม่ไม่ตรงตามระเบียบ มีผลต่อความแม่นยำในการกำหนดแนวเขตที่ดิน รวมถึงปัญหาที่เกิดจากการที่นายช่างรังวัดทำการปักหมุดใหม่ที่ไม่ตรงตามระเบียบหรือข้อกำหนดของหน่วยงานที่รับผิดชอบ การเคลื่อนย้ายหรือสูญหายของหลักหมุดที่ดินในพื้นที่อาจเกิดจากหลายสาเหตุ เช่น การดำเนินงานที่ไม่ระมัดระวังจากเจ้าหน้าที่ หรือแม้แต่จากการกระทำของบุคคลภายนอกที่มีเจตนาหรือไม่เจตนา จากการศึกษาวิเคราะห์ ผู้ศึกษาพบว่า การเคลื่อนย้ายหรือสูญหายของหลักหมุดที่ดินส่งผลกระทบต่อความถูกต้องในการกำหนดแนวเขตที่ดิน การปักหมุดใหม่ที่ไม่ตรงตามระเบียบหรือข้อกำหนดของหน่วยงาน จะทำให้เกิดความคลาดเคลื่อนในการกำหนดขอบเขตที่ดิน ส่งผลต่อการเกิดข้อพิพาททางกฎหมายระหว่างเจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดินข้างเคียง อาจรวมไปถึงเจ้าหน้าที่รัฐด้วย ทำให้เกิดความขัดแย้งและล่าช้าในการดำเนินการทางกฎหมายและการออกเอกสารสิทธิ์ รวมถึงความไม่แน่นอนในการใช้ประโยชน์ที่ดินและความเสี่ยงในการเกิดการบุกรุกที่ดิน ในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว การศึกษานี้เสนอให้มีการเพิ่มมาตรการควบคุมและตรวจสอบการทำงานของนายช่างรังวัดอย่างเข้มงวด รวมถึงการพัฒนาเทคโนโลยีที่สามารถช่วยให้การปักหมุดที่ดินมีความแม่นยำและเชื่อถือได้ เช่น การใช้ระบบ GPS หรือเทคโนโลยีอื่น ๆ ที่สามารถติดตามและบันทึกตำแหน่งหลักหมุดที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังควรมีการฝึกอบรมเจ้าหน้าที่ให้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตามระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการปักหมุดผิดระเบียบและลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความผิดพลาดเหล่านั้น และป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต

3. ผู้ศึกษามองว่า ปัญหาด้านผลกระทบด้านความคลาดเคลื่อนของเนื้อที่ที่ดินจากหลักฐานเดิมของที่มาของที่ดินและการใช้เครื่องวิธีการรังวัดรวมทั้งวิธีการคำนวณของนายช่างรังวัดที่ไม่เป็นไปตามระเบียบนั้น ซึ่งเกิดจากการใช้หลักฐานเดิมที่ไม่สมบูรณ์หรือไม่ชัดเจนเกี่ยวกับที่มาของที่ดิน รวมถึงการใช้เครื่องมือหรือวิธีการรังวัดที่ไม่เป็นไปตามระเบียบและข้อกำหนดที่ได้มาตรฐาน การคลาดเคลื่อนเหล่านี้ส่งผลกระทบต่อทั้งด้านกฎหมายและการใช้ประโยชน์ที่ดินในระยะยาว จากการศึกษาและวิเคราะห์ผู้ศึกษาพบว่า การใช้หลักฐานเดิมของที่ดินที่ไม่ครบถ้วนหรือขัดแย้งกัน เช่น โฉนดที่ดินที่อาจมีการปรับปรุงแก้ไขหลายครั้ง หรือการที่ไม่สามารถระบุแหล่งที่มาของที่ดินอย่างชัดเจน เป็นสาเหตุหนึ่งที่ทำให้การรังวัดแนวเขตและการคำนวณเนื้อที่ที่ดินไม่แม่นยำ ส่งผลให้เกิดความคลาดเคลื่อนในการวัดขนาดที่ดินที่แท้จริง โดยเฉพาะเมื่อมีการใช้เครื่องมือ

หรือวิธีการรังวัดที่ไม่ได้มาตรฐานหรือไม่เป็นไปตามระเบียบที่กำหนด ส่งผลกระทบให้เกิดข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง และความขัดแย้งทางกฎหมายที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งหากมีการปรับปรุงหลักฐานการถือครองที่ดินให้มีความชัดเจนและตรงตามข้อกำหนด รวมถึงการใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยในการรังวัดที่ดิน เช่น การใช้ GPS หรือเทคโนโลยีอื่น ๆ เพื่อเพิ่มความแม่นยำในการวัดขนาดที่ดิน การฝึกอบรมเจ้าหน้าที่รังวัดให้มีความรู้และทักษะที่ตรงตามระเบียบ รวมถึงการตรวจสอบวิธีการคำนวณและการรังวัดให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ถูกต้อง

4. ผู้ศึกษามองว่า ปัญหาด้านผลกระทบด้านข้อพิพาทกรณีแย่งการครอบครองที่ดินและการพิสูจน์สิทธิในที่ดินในกระบวนการพิจารณาคดีของศาล นั้น เป็นปัญหาที่เกิดขึ้นบ่อยครั้งในระบบกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน การพิสูจน์สิทธิในที่ดินมีความสำคัญอย่างยิ่งในการตัดสินผลการพิพาท แต่กระบวนการพิจารณาคดีที่ไม่ชัดเจนหรือขาดการพิจารณาอย่างรอบคอบอาจส่งผลให้เกิดความล่าช้าในการตัดสิน และในบางกรณีอาจนำไปสู่การตัดสินที่ไม่ยุติธรรม จากการศึกษาและวิเคราะห์ผู้ศึกษาพบว่า ข้อพิพาทที่เกิดขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากการแย่งการครอบครองที่ดินระหว่างบุคคลหลายฝ่าย โดยเฉพาะเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกันนั้น ซึ่งการพิสูจน์สิทธิมักมีความซับซ้อนเนื่องจากมีการขาดหลักฐานที่ชัดเจนหรือมีเอกสารที่ไม่สมบูรณ์ การพิสูจน์ในกรณีนี้มักต้องพึ่งพาหลักฐานที่มาจากการพิจารณาของศาล เช่น พยานหลักฐาน เอกสารสิทธิ หรือแม้แต่การวินิจฉัยของผู้เชี่ยวชาญ อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี การขาดการตรวจสอบที่รอบคอบในระหว่างกระบวนการพิจารณาอาจทำให้เกิดข้อพิพาทลุกลามและเกิดความไม่เป็นธรรมได้ และนอกจากนี้ผลกระทบที่เกิดขึ้น อาจทำให้เกิดความยากลำบากในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินรวมทั้งระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการพิสูจน์สิทธิ ส่งผลให้เจ้าของที่ดินที่แท้จริงอาจสูญเสียสิทธิในการครอบครองและใช้ประโยชน์จากที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการเพิ่มมาตรการในการตรวจสอบหลักฐานที่เกี่ยวข้องอย่างละเอียด การเสริมสร้างความสามารถในการใช้เทคโนโลยีเพื่อการพิสูจน์สิทธิในที่ดิน และการพัฒนาระบบฐานข้อมูลที่ดินให้มีความทันสมัยและสามารถตรวจสอบได้อย่างรวดเร็วและแม่นยำ เพื่อหลีกเลี่ยงการตัดสินที่ไม่เป็นธรรม

จากการศึกษาและวิเคราะห์ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะในเชิงกฎหมายและเชิงกระบวนการ/การปฏิบัติของเจ้าหน้าที่รัฐ (นายช่างรังวัด) โดยให้มีการดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายหลักที่ใช้ในการดำเนินการเรื่องการรังวัดแนวเขตที่ดิน โดยเฉพาะ คือ ประมวลกฎหมายที่ดิน รวมทั้งการดำเนินการพัฒนาเจ้าหน้าที่นายช่างรังวัด ให้สามารถใช้เครื่องมือการรังวัดได้อย่างเหมาะสมรวมทั้งการใช้ดุลพินิจและปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัดตามหลักนิติธรรม

เอกสารอ้างอิง

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 37

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1335 , มาตรา 1375 , มาตรา 1382

ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

วิลาสินี สิทธิโสภณวิทยากรเชี่ยวชาญสำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร บทความ “กฎหมาย
แพ่งว่าด้วยกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิเจ้าบ้านและกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง”