

มาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน¹

สมคิด แก้วพณี²

จากการศึกษาเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงประวัติความเป็นมา ความหมาย แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับมาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินของประเทศไทย ซึ่งทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้และความเข้าใจว่า โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญที่แสดงถึงกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิมที่โฉนดที่ดินเป็นของพระมหากษัตริย์ หากราษฎรอยากทำประโยชน์ในที่ดินต้องไปบอกกล่าวแก่เจ้าเมืองนั้น ๆ ในช่วง ร.ศ. 120 พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 5 ทรงพบว่ามีการร้องเรียนเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นจำนวนมาก จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการจัดทำทะเบียนที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน ทำให้ผู้มีชื่อเป็นผู้ถือครองโฉนดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินมีอำนาจในที่ดินนั้นรัฐไม่สามารถมาทวงที่ดินคืนได้ ที่ดินแม้จะมีเอกสารสิทธิ์ในที่ดินประเภทโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม³ เมื่อระยะเวลาผ่านไปนาน ๆ เขตที่ดินก็อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ เช่น มีการรุกป่า เคลื่อนย้ายหลักเขต ขุดบ่อ ถมดิน อันอาจทำให้เขตที่ดินเปลี่ยนแปลงไป บางครั้งก็มีการโต้เถียงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่ติดต่อกัน หรือในกรณีที่มีการซื้อขายที่ดินผู้ซื้อไม่แน่ใจว่าจำนวนเนื้อที่ครบตามที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือไม่ หรือต้องการทราบว่าที่ดินแปลงที่ผู้ขายนำชี้จะใช่แปลงเดียวกับที่ปรากฏในโฉนดที่ดินซึ่งจะโอนขายกันหรือไม่ หรือกรณีที่เจ้าของที่ดินต้องการนำโฉนดที่ดินของตนมาแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลง หรือต้องการนำโฉนดที่ดินของตนซึ่งมีหลายแปลงมารวมกันเป็นแปลงเดียว เป็นต้น กรณีต่าง ๆ ดังกล่าวจึงมีความจำเป็นต้องทำการรังวัดหากทำการรังวัดแล้วมีการแก้ไขรูปแผนที่หรือเนื้อที่ในโฉนดที่ดินย่อมเป็นการกระทบกระเทือนถึงสิทธิของเจ้าของที่ดินข้างเคียงบ้าง ดังนั้นจึงต้องให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงมาระวังและรับรองแนวเขตที่ดินก่อนที่จะแก้ไข

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน โดยมีข้อบัญญัติของกฎหมายส่งผลให้เกิดปัญหาในประเด็นต่าง ๆ ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง มาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ดร. สติล สิริพิฑูร และคณะกรรมการสอบ รองศาสตราจารย์ ดร.ฐาณู ศิริยุทธวัฒนา และ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีรนิติ เทพสุเมธานนท์

²นักศึกษานิเทศศาสตร์ สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสงขลา คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

³กรมที่ดิน, “ประวัติการออกโฉนดที่ดิน,” วารสารที่ดิน 61, 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2558): 9-13.

ประเด็นปัญหาที่หนึ่งเกี่ยวกับความไม่ชัดเจนของคำนิยาม “ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง” ในประมวลกฎหมายที่ดิน ยังมีความคลุมเครือ หรือไม่นิยามที่ชัดเจนว่ามีสิทธิในที่ดินอย่างไรสะท้อนถึงความไม่ชัดเจนของบทบัญญัติในประเด็นของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ว่าหมายถึง ผู้ใดบ้างที่สามารถมีสิทธิในการลงนามรับรองแนวเขต หรือคัดค้านแนวเขตที่ดินได้ อย่างเช่น ผู้ที่ครอบครองปรปักษ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 จะถือว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือไม่ และหากในทางทะเบียนที่ดินยังไม่ได้แก้ไข เจ้าหน้าที่จะทราบได้อย่างไร และจะมีสิทธิคัดค้าน หรือลงนามรับรองเขตหรือไม่ หรือกรณีผู้ที่แย้งการครอบครองที่ดินตามมาตรา 1367 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็เป็นอีกปัญหาหนึ่ง หรือกรณีที่ดินบางแปลงซึ่งมีเจ้าของหลายคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมกัน การระวางชี้แนวเขตอาจทำให้ตัวทรัพย์สินเสียหายได้ ผู้มีสิทธิในที่ดินบางคน หรือทุกคนที่จะลงนามรับรองเขต หรือหากบางคนคัดค้านแนวเขตจะได้หรือไม่ หรือกรณีมีภาระจำยอมในที่ดินเรื่องสาธารณูปโภค จะถือว่าบุคคลเหล่านี้เป็นผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงหรือไม่ เพราะต่างก็มีสิทธิในการใช้ประโยชน์ในที่ดินอยู่ สิ่งเหล่านี้เกิดจากความไม่ชัดเจนของเนื้อหาข้อกฎหมายเช่นกัน จึงส่งผลให้เกิดความเข้าใจไม่เป็นที่ทิศทางเดียวกัน รวมทั้งมีการตีความกฎหมายที่ไม่ตรงตามเจตนารมณ์กฎหมายที่แท้จริงที่ว่าใครบ้างคือผู้มีสิทธิในที่ดินตามกฎหมายตามมาตรา 69 ทวิ จะต้องมีความหลักฐานอะไรที่เพียงพอที่จะยืนยันการถือกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินข้างเคียงให้ชัดเจนง่ายในการทำความเข้าใจและเป็นที่ยอมรับชัดเหล่านี้ เป็นต้น

ประเด็นปัญหาที่สองเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง และการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ มาตรา 70 และกฎ กระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงกรณีในการสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนดที่ดิน เนื่องจากที่ดินทุกแปลงแม้จะเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม เมื่อระยะเวลาผ่านไปนาน ๆ แนวเขตที่ดินก็อาจเปลี่ยนแปลงไปได้ เช่น มีการรुक้า เคลื่อนย้ายหลักเขตที่ดิน ขุดบ่อ ถมดิน อาจทำให้แนวเขตที่ดินเปลี่ยนแปลง หรือหากปรากฏว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพิ่งจะซื้อที่ดินแปลงนี้มา และที่ดินเป็นแปลงใหญ่มีสภาพเขตครอบครองไม่ชัดเจน เช่น ที่สวนที่มีต้นไม้รกทึบและไม่มีแนวเขตที่แน่นอนเป็นพื้นที่ โลงและคูเหมือนกับเป็นที่ดินแปลงเดียวกับแปลงที่ผู้มีสิทธิในที่ดินที่มีความประสงค์ขอสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด หรือในทางกลับกันผู้มีสิทธิในที่ดินมีความประสงค์ขอสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดก็เพิ่งซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาด้วยก็จะไม่ทราบแนวเขตครอบครองที่แน่ชัด ซึ่งในทางปฏิบัติปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นบ่อยมาก สาเหตุเนื่องมาจากในยุคปัจจุบันได้มีการขยายตัวทางเศรษฐกิจเกิดขึ้นอย่างรวดเร็วและความต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดิน เช่น การพัฒนาที่ดินเพื่อจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยหรือพัฒนาด้านอุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรมก็เกิดตามมามากทำให้ที่ดินมีการเปลี่ยนมือ คือ ซื้อขายกันบ่อยมากเจ้าของเก่าได้ย้ายที่อยู่ไปอาศัยในท้องถิ่นอื่นเจ้าของใหม่ก็โอนที่ดินเฉพาะในกระดาษ (โฉนดที่ดินเท่านั้น) ไม่ทราบเขตครอบครองที่แท้จริง หรือบางกรณีเดิมมีเขตครอบครองชัดเจน ต่อมาเมื่อเปลี่ยนเจ้าของใหม่ก็เข้ามาถมที่ดินจนเขตครอบครองเดิมไม่เหลือสภาพให้จดจำ เป็นต้น

โดยในทางปฏิบัตินั้น พบว่าการมระวังชี้แนวเขตส่วนใหญ่ก็มาไม่พร้อมกัน ทั้งที่ทางหน่วยงานได้นัดหมายเรื่องเวลาในหนังสือนัดให้มระวังชี้แนวเขตแล้ว เมื่อฝ่ายใดได้นำรังวัดไปก่อนก็จะมีข้อสงสัยว่าเจ้าหน้าที่จะวางตัวไม่เป็นกลางในการปฏิบัติหน้าที่ หรือที่ดินแปลงข้างเคียงบางด้านเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งอยู่ในความดูแลรักษาของหน่วยงานราชการที่ต้องมระวังแนวเขตที่ดิน เจ้าหน้าที่เหล่านั้นบางท่านเพียงจะย้ายมาปฏิบัติหน้าที่ หากที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินมีแนวเขตไม่ชัดเจนก็ทำให้เกิดความยากลำบากในการนำรังวัดว่าได้ครอบครองอย่างไร แค่นั้น เพียงใด ดังนั้นการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงจึงเป็นที่สำคัญ จากการศึกษาจะเห็นว่าปัญหาการติดต่อเจ้าของของที่ดินข้างเคียงไม่ได้เป็นปัญหาหลักที่สำคัญในปัจจุบัน เนื่องจากในกรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มระวังแนวเขตได้ กรณีนี้หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงไประวังชี้รับรองเขตแล้วตามมาตรา 70 แต่ปรากฏว่าไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงรายนั้นได้ ซึ่งอาจจะเป็นเพราะได้ย้ายภูมิลำเนาจากที่อยู่เดิมแล้วไม่ได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบหรือยังอยู่ที่เดิมแต่ไปรษณีย์นำจ่ายไม่ได้ ไปรษณีย์ในปัจจุบันนี้ส่วนใหญ่เป็นกิจการของเอกชนขาดความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่นำส่งจดหมายหรือเอกสารติดบ้านปรากฏอยู่เป็นจำนวนมาก หรือนำจ่ายแล้วไม่มีผู้รับหรือมีผู้รับ แต่เป็นเพื่อนบ้านรับไว้ให้ วินิจฉัยว่าเจ้ากรณีไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ หรืออยู่นอกเขตจ่าย เป็นต้น ในการปฏิบัติงานต้องให้เจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิที่ขอสอบเขต แบ่งแยก หรือรวมโฉนดนำรังวัดไปฝ่ายเดียวก่อน ทำให้เกิดการคัดค้านแนวเขตในภายหลังมีงานค้างต้องให้เจ้าหน้าที่ทำงานซ้ำ ๆ ในเรื่องเดียวกันเป็นจำนวนมาก เสียเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องไปรังวัดใหม่อีกครั้ง งานรังวัดของผู้ขอรายอื่นต้องล่าช้าไปด้วย คิวงานรังวัดยาวขึ้นไม่สอดคล้องกับนโยบายภาครัฐที่ต้องอำนวยความสะดวกและรวดเร็วในการปฏิบัติราชการ หรือกรณีติดต่อได้ แต่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มระวังแนวเขต คือ เพิกเฉย ไม่ใส่ใจ เนื่องจากถ้ามระวังชี้แนวเขตด้วยตนเองไม่ได้ ทางหน่วยงานของรัฐก็ได้แจ้งว่าสามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นมระวังชี้แนวเขตแทนได้ ปัญหาที่ตามมาก็คือ มาคัดค้าน แนวเขตภายหลังทำให้เกิดงานค้างต้องให้เจ้าหน้าที่ทำงานซ้ำ ๆ ในเรื่องเดียวกันเป็นจำนวนมาก เสียเวลาและค่าใช้จ่ายที่ต้องไปรังวัดใหม่อีกครั้งงานรังวัดของผู้ขอรายอื่นต้องล่าช้าไปด้วยคิวงานรังวัดยาวขึ้น ทำให้เกิดปัญหาผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ลงชื่อรับรองแนวเขตกรณีติดต่อได้และผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมระวังแนวเขต แต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด กรณีนี้เกิดจากการประวิงเวลาอาจจะเกิดจากการมีเรื่องบาดหมางใจในกรณีอื่น ๆ แล้วเอาเรื่องการสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดมาทำให้ล่าช้า ต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองเขตหรือคัดค้านภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือแจ้งอีกครั้งหนึ่ง

ประเด็นปัญหาที่สามเกี่ยวกับระยะเวลาที่ใช้ในดำเนินการรังวัดสอบเขต ในกรณีที่ไมอาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มระวังแนวเขตได้ กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำหนังสืออีกครั้งแจ้งให้ผู้นั้นมารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายใน 30 วัน ถ้าปรากฏว่ามีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนไต่

เกลี้ย โดยให้อธิบายหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน 90 วัน นับแต่วันได้รับแจ้ง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป เมื่อพิจารณาถึงกรณีติดต่อเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ได้ ในการทำหนังสือแจ้งดังกล่าวด้วยระยะเวลา 30 วัน อาจจะถือว่ามิมีระยะเวลาค่อนข้างมาก ผู้ขอรังวัดต้องรอถึง 30 วันกับการที่เจ้าของที่ดินไปเพียงแค่ดูว่าหลักเขตที่ดินที่ปักไว้ถูกต้องหรือไม่ หากว่าเจ้าของที่ดินไม่อยู่ หรืออยู่ไกลก็สามารถมอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปดูหลักเขตแทนได้ หากผู้ขอรังวัดนำปักไว้ไม่ถูกต้องก็สามารถมาขึ้นคำขอคัดค้านแนวเขตได้ ไม่ทำให้เสียสิทธิแต่อย่างใด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในเรื่องระยะเวลาที่ไม่มากหรือน้อยจนเกินไป และควรจะระบุระยะเวลาเริ่มต้นในการแจ้งไว้ด้วย ทำให้เกิดปัญหาความไม่เข้าใจในทิศทางเดียวกันในหลักปฏิบัติ และระยะเวลาในการดำเนินการส่วนการแจ้งคู่กรณีไปฟ้องศาลภายใน 90 วัน นับแต่วันได้รับแจ้ง ถ้าไม่ฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไปนั้นระยะเวลาดังกล่าวน้อยเกินไประยะเวลาส่วนนี้ควรจะภายใน 180 วัน นับแต่วันได้รับแจ้ง เนื่องจากคู่กรณีต้องมีเวลาในการเตรียมคดีด้วยระยะเวลาแค่ 90 วันอาจไม่เพียงพอ

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายของการสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน ผู้ศึกษาพบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับความไม่ชัดเจนของคำนิยาม “ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง” ในประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ศึกษาพบว่าข้อเสนอแนะ คือ ควรบัญญัติกฎหมายในเรื่องการกำหนดคำนิยามของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงเพิ่มเติม ในประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 69 ทวิ เพื่อให้เกิดความสอดคล้อง และเหมาะสมกับปัจจุบันควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย โดยเพิ่มเติมมาตรา 69 ทวิ วรรค 4 ให้บทบัญญัติว่า “ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลที่มีชื่อระบุว่าเป็นเจ้าของที่ดินไว้ในโฉนด ที่ดินเท่านั้น” เพื่อประโยชน์สูงสุดกับบุคคลทั้งสองฝ่าย และทำให้เจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว

2. ปัญหาเจ้าของที่ดินข้างเคียง และการติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ผู้ศึกษาพบว่า มี ข้อเสนอแนะ คือ

- 2.1 มาตรา 69 ทวิ วรรค 3 ให้ระบุเพิ่มเติมในบทบัญญัติว่า “ในกรณีที่ไมอาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวังแนวเขตได้ หรือในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับการติดต่อจากพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มาระวังแนวเขตแล้วแต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองแนวเขตโดยไม่ได้คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้นั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้ส่งหนังสือ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายในกำหนดดังกล่าว และผู้ขอได้ให้คำรับรองว่ามิได้นำทำการรังวัดรุกล้ำที่ดินข้างเคียงและยินยอมให้แก้ไขแผนที่ หรือเนื้อที่ให้ตรงกับความเป็นจริง ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามวรรคสองไปได้โดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขต และให้ถือเสมือนว่าเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ไม่ได้มาระวางแนวเขตนั้น ยอมรับว่าแนวเขตที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รังวัดถูกต้องแล้ว”

2.2 มาตรา 70 ให้เพิ่ม (3) ในบทบัญญัติว่า “กรณีบุคคลธรรมดาให้ใช้ที่อยู่ตามฐาน ข้อมูลทะเบียนราษฎร และนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า”

2.3 กฎกระทรวง ฉบับที่ 31 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในประเด็นเกี่ยวกับการสอบถามที่อยู่จากนายทะเบียน โดยยกเลิกขั้นตอนการสอบถามดังกล่าว เนื่องจากการแจ้งครั้งแรกดำเนินการตามระเบียบข้อ 1 แล้ว หากมีกรณีที่จะต้องปิดหนังสือแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ควรปิดเพิ่มเติม ณ สำนักงานที่ดินท้องที่อีกแห่งหนึ่ง จึงควรปรับปรุงระเบียบเสียใหม่ข้อ 2 ว่า “ในกรณีที่ ไม่อาจติดต่อ ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางแนวเขตได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัดไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง และ ณ ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอในท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดินนั้น และ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่อีกแห่งหนึ่ง แห่งละหนึ่งฉบับพร้อมกับให้ส่งหนังสือแจ้งนั้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่กรณีข้างเคียงเป็นบุคคลธรรมดาให้ใช้ที่อยู่ตามฐาน ข้อมูลทะเบียนราษฎร และนิติบุคคลให้ใช้ที่อยู่ตามฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจและการค้า”

3. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาที่ใช้ในการรังวัดสอบเขต ผู้ศึกษาพบว่า มี ข้อเสนอแนะ คือ ควรมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมาย โดยปรับมาตรา 69 ทวิ วรรค 4 ให้บทบัญญัติว่า “หากปรากฏว่ามีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนใกล้เคียงโดยถือหลักฐานแผนที่เป็นหลักในการพิจารณา ถ้าตกลงกันได้ก็ให้ดำเนินการไปตามที่ตกลงแต่ต้องไม่เป็นการสมยอมกันเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย หากตกลงกันไม่ได้ให้แจ้งคู่กรณีไปฟ้องต่อศาล ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขอไม่ประสงค์จะสอบเขตโฉนดที่ดินนั้นต่อไป”

เอกสารอ้างอิง

กนกอร พันธุ์อุคม และคณะ. กฎ ระเบียบ คำสั่ง ที่เป็นอุปสรรคต่อการรังวัดสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด

ที่ดินเฉพาะราย. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน, 2562.

กรมที่ดิน. “ประวัติการออกโฉนดที่ดิน.” วารสารที่ดิน 61, 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2558): 1-287.

บรรจง ศ. นาคประดา. วิทยายุทธที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์บัณฑิตอักษร, 2545.

วรวิทย์ เทพทอง. คำอธิบายกฎหมายที่ดิน. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2562.