



1101  
11-13

ที่ นร ๐๕๐๓/๓๖๕๕

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี  
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙

เรื่อง รายงานผลการดำเนินการตามข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ  
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๑๒๒๕ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๕/๐๐๓๓๖  
ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๘

ตามที่ได้แจ้งมติคณะรัฐมนตรี (๘ กันยายน ๒๕๕๘) ให้กระทรวงมหาดไทยรับข้อสังเกต  
ของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ....  
ไปพิจารณาศึกษาแนวทางและความเหมาะสมของข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ ดังกล่าว  
และสรุปผลการพิจารณาหรือผลการดำเนินการเกี่ยวกับข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ ดังกล่าว  
ในภาพรวม แล้วแจ้งผลการดำเนินการดังกล่าวให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีทราบภายใน ๓๐ วัน  
นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้เสนอรายงานผลการพิจารณาเรื่องดังกล่าว มาเพื่อดำเนินการ  
ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ รับทราบรายงานผลการดำเนินการ  
ตามข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. .... ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ และแจ้งให้สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงาน  
เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ ได้แจ้งให้กระทรวงมหาดไทยส่งรายงานในเรื่องนี้  
จำนวน ๗๕๐ ชุดให้สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ  
โดยตรงต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ

(นายอำพน กิตติอำพน)  
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป  
ร.๕๐๕/๕๖๖๕ ก, กข, กค  
๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙  
ผู้อำนวยการ

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ  
รับที่ ๕๖ / ๒๕๕๙  
วันที่ ๓ ก.พ. ๕๙  
เวลา ๑๔.๑๖ น.

อำพนการปัทม

สำนักนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๙ (ระเวณ)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘ (11065/แจ้งมติ/ล)

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๐๐๓๗๖



กระทรวงมหาดไทย

ถนนอักษะญาติ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๑๒๒๖ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘

๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุดที่ นร ๐๕๐๓/๔๐๓๖๒ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามที่แจ้งว่าคณะกรรมการรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ รับทราบข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... และมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยรับไปพิจารณาศึกษาแนวทางและความเหมาะสมของข้อสังเกตดังกล่าว และสรุปผลการพิจารณาหรือผลการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในภาพรวม แล้วส่งให้สำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะกรรมการต่อไป ความแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาดำเนินการตามข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... แล้ว ดังนี้

๑. ประเด็นข้อสังเกตเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำได้อย่างเพราะต้องมีคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนั้น เห็นว่า การกำหนดจำนวนเสียงของผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งย่อมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อมีเจตนารมณ์ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยมิให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ดูแลในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยง่ายเพียงแต่อาศัยจำนวนเสียงข้างน้อย และหากให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยง่ายโดยใช้จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วย่อมมีผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และการรับโอนสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นมาดูแลต่อไป ย่อมจะทำให้เกิดปัญหาข้อขัดแย้งในการอยู่ร่วมกันและไม่ยอมรับการดำเนินการของคะแนนเสียงของผู้ซื้อฝ่ายข้างน้อยได้ ซึ่งการกำหนดให้มีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจะทำให้การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการได้อย่างเหมาะสมแล้ว

๒. สำหรับข้อสังเกตเกี่ยวกับการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน โดยให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินไม่ว่าจะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศ

คณะปฏิวัติ...

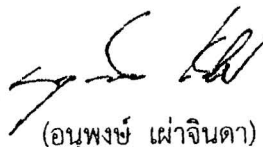
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจัดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตการจัดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กั้นไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท...” หรือ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๓. ส่วนข้อสังเกตที่ให้กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางดำเนินการตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรมที่ดินได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตรวจสอบแล้วว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกาศกำหนดอัตราค่าปรับและกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วหรือไม่ หากยังไม่ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ตามแบบตัวอย่างแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ ซึ่งในขณะนี้หลายจังหวัดได้ดำเนินการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. .... หรือระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(อนงchai นุชิต)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

สำเนาถูกต้อง



(นายณัฐพัชร์ กล้าทอง)

นิติกรชำนาญการพิเศษ

- 4 ก.พ. 2559



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ....  
๒. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ...

ด้วยในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. .... ของคณะกรรมการวิสามัญสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้มีการตั้งข้อสังเกตประการหนึ่ง ว่ามีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดต้องจ่ายค่าปรับตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บในอัตราสูง รวมทั้งกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรได้ ✓

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดบางจังหวัด ยังไม่มีประกาศกำหนดอัตราค่าปรับ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด จึงขอให้ทุกจังหวัดตรวจสอบว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้แล้วหรือไม่ หากยังมีได้ดำเนินการ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามแบบตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ เมื่อได้ดำเนินการแล้วให้รายงานผลให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำเนาถูกต้อง

(นายณัฐพัชร์ กล้าทอง)

นิติกรชำนาญการพิเศษ

- 4 ก.พ. 2559

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...  
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา  
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด  
พ.ศ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔(๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.....”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี

ประกาศ ณ วันที่ .....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...

ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔(๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน  
จัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและ  
นิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ...”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา  
สาธารณูปโภค ตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือน  
ขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ให้  
แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐาน  
การแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๓ แล้ว  
ให้ส่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.๑.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐  
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ  
กำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.๑.๓๗) ถัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน  
สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.. หรือเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัด...สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษา  
และการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล  
ตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ  
มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียน  
สิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐาน  
การชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ยกเลิกการระงับ  
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ ๖ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๕ แล้วให้สั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ชี้ตัวรายการในบัญชีอายุด้วยหมึกสีแดงและบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่ง ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล....ลงวันที่....หรือตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ .....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....



ที่ มท 0517.2/ว 13190

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

๑ พฤษภาคม 2549

เรื่อง การจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้ยังมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่าง ๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่นอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมหลุดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณูปโภคโดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เหตุหนึ่งเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งการที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แล้วดำเนินการดังนี้

/ 1. กรณีที่เป็น.....

1. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว.25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

2. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว.25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

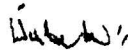
3. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หากมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ. ....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

4. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)”

5. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0608/ว.17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524 (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอก่อนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0608/ว.22342 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2524”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(นายณัฐพัชร์ ก่อทอง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน

ถ้าเนาถูกต้อง



(นายณัฐพัชร์ ก่อทอง)

นิติกรชำนาญการพิเศษ

- 4 ก.พ. 2559

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518