



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๕๑๓๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขออนุญาตดำเนินการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๙๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๔

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๗๗๑๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๕

ตามที่กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑,๒ นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแนวทางปฏิบัติกรณีและผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินขออนุญาตไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามแผนผังโครงการ และยังสามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยๆ ในคราวเดียวกันได้ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ เนื่องจากปรากฏว่า ที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับการขออนุญาตดำเนินการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนเป็นแปลงย่อยไปแล้ว แม้ระยะเวลาจะผ่านไปหลายปี แต่ไม่มีการดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินบางรายเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องถูกยึดขายทอดตลาด หรือมีการโอนชำระหนี้ หรือบางรายมีการจำหน่ายจ่ายโอนเป็นที่ดินแปลงย่อย ทำให้ที่ดินแปลงย่อยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นดังกล่าว เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้รับโอนไม่ได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหาย จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๗๗๑๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๕ ที่ให้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย คงให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๙๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๔ ที่ให้รังวัดแบ่งจัดสรรตามแผนผังโครงการได้ แต่ยังคงห้ามมิให้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้จนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการถือปฏิบัติดังนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน และมีได้เกิดความล่าช้าต่อผู้จัดสรรที่ดินแต่ประการใด เนื่องจากการจดทะเบียนแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดิน

/ เจ้าหน้าที่...

เจ้าหน้าที่สามารถเตรียมเรื่องไว้ล่วงหน้าโดยใช้ระยะเวลาไม่เกิน ๗ วัน สำหรับที่ดินที่ได้มีการรังวัดแบ่งแยก และจดทะเบียนไว้แล้วก่อนยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ ยังคงมีหน้าที่ต้อง ควบคุมมิให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในที่ดินแปลงย่อยดังกล่าว จนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ฟ่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕-๐๗

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓