

## กฎกระทรวง

### กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต และการออกไปอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๑ ทำกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักและรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ จำนวน ๑๓ ชุด หรือตามจำนวนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอตามข้อ ๑ แล้วเห็นว่าไม่ครบถ้วน ให้แจ้งผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ในกรณีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมในระยะเวลาที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐาน และรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอตามวรรคหนึ่งหรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและรับเสนอคำขอดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณา โดยเร็วพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ข้อ ๓ เมื่อคณะกรรมการได้รับคำขอตามข้อ ๒ แล้ว คณะกรรมการต้องพิจารณาตาม ขั้นตอนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ตาม มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรและ ผู้ขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการกฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ คณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส. ๒ ทำयกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๔ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับ มอบให้ผู้จัดสรรที่ดินฉบับหนึ่งอีก ฉบับ หนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(นายสมบัติ อุทัยสง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 118 ตอนที่ 78 ก วันที่ 10 กันยายน 2544)

---

**หมายเหตุ:** เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้คือโดยที่มาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติให้การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นไปตาม หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

---

เลขรับที่ .....

วันที่ .....

.....

เจ้าหน้าที่

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้ง

สำนักงาน เลขที่ .....ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....หมายเลข.....แผ่นที่.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำบัญชีต่อท้าย)

ที่ดินที่มีภาระผูกพัน

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

มีภาระผูกพัน.....

๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....

ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....หมายเลข.....แผ่นที่.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

มีภาระผูกพัน.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำบัญชีต่อท้าย)

หลักฐานและรายละเอียด

โฉนดที่ดิน รวม ..... ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม ..... ฉบับ

บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างเอง ซึ่งระบุจำนวนเงิน ที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างเองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ส่วนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับการเหนี่ยวบุริมสิทธิหรือจ้างเอง

แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง

โครงการการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายและการชำระราคาและค่าตอบแทน

แผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ

แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

.....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

เจ้าหน้าที่งานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....

เจ้าหน้าที่งานที่ดินจังหวัด ..... สาขา .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ)

( .....)

วันที่ .....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน  
..... ออกใบอนุญาตฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า.....  
..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตรอก/ซอย  
..... ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง  
..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน  
..... โครงการ ..... ที่ตั้งเลขที่ ..... ตรอก/ซอย  
..... ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง  
..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... เป็น  
ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่ ..... ตำบล/แขวง .....  
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้าย  
ใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. ....

(.....)

ประธานกรรมการ