



ที่ มท 0517.2/ว 29552

กรมที่ดิน  
ถนนพระพิพิธ กทม.10200

23 กันยายน 2548

เรื่อง การจัดแจ้งการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีหนังสือขอความอนุเคราะห์จากกรมที่ดิน ในการกำหนดระเบียบปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินประจำจังหวัดจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาต จัดสรรที่ดินเพื่อจัดให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยไม่อาจ ประจำตราจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดบันทึกสาระสำคัญหรือข้อความใด ๆ ลงในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวล กฎหมายที่ดิน และการที่เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะจดบันทึกสาระสำคัญหรือ ข้อความใด ๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ย่อมต้องปรากฏว่า มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น การบันทึกรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา 31 และมาตรา 58 ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น หากไม่มีกฎหมายสนับสนุนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดหรือบันทึกข้อความนั้น ๆ ลงในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินได้ สำหรับกรณีที่มีการนิคม ฯ ขอให้ประจำตราจัดสรรลงในโฉนดที่ดินดังกล่าว นั้น แม้ตามมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะได้บัญญัติว่า พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไม่มีผลบังคับใช้กับการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น แต่โดยที่พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2534 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2539 มาตรา 39 ทวิ บัญญัติให้การจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมตามมาตรา 39 ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน เว้นแต่การอนุญาตซึ่งเป็นอำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ ของคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 แปลได้ว่า การจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการนิคม ฯ ย่อมต้อง ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรร ที่ดินของเอกชนที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ ซึ่งตามมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้ง

/ แผนผัง.....


แผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 ได้อนุญาตให้ที่ดินแปลงใดทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการนิคมอุตสาหกรรมแล้ว และได้ส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่อนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่แล้ว เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 โดยปฏิบัติดังนี้

1. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นแปลงย่อย ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกแปลงทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

2. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้จดแจ้งข้อความว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(ชินเกียรติ วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518