



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๖๕๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กันยายน ๒๕๖๗

เรื่อง ขอให้ตรวจสอบข้อมูลทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๑๓๔๗ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดิน แจ้งเวียนระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๖๘ เพื่อโปรดทราบ และสั่งการให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวของอาคารชุด เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบเกี่ยวกับการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และป้องกันไม่ให้เกิดต่างด้าวและหรือนิติบุคคลดังกล่าว ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเกินกว่าตามที่กฎหมายกำหนด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งตามมาตรา ๑๙ ทวิ บัญญัติให้อาคารชุดแต่ละอาคารชุดจะมีคนต่างด้าว และหรือนิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๙ ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ปัจจุบันกรมที่ดินได้พัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) โดยในส่วนการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเมื่อได้จดทะเบียนอาคารชุดใดแล้ว ข้อมูลเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว จะถูกจัดเก็บเป็นข้อมูลในระบบโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) โดยมีการแบ่งส่วนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนไทยและคนต่างด้าว เพื่อควบคุมมิให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดรวมกันเกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น หากต่อมามีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน เช่น การขอจดทะเบียนประเภทขายห้องชุดให้กับคนต่างด้าว เมื่อได้มีการดำเนินการจดทะเบียนแล้วเสร็จ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์จะเปลี่ยนแปลงทันทีโดยอัตโนมัติในระบบคอมพิวเตอร์ ซึ่งจะสอดคล้องกันกับการลงข้อมูลในทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๖๘ แต่จากการตรวจสอบฐานข้อมูลในระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) พบว่า ข้อมูลการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวยังไม่ถูกต้องตรงกันกับข้อมูลในทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าว จึงขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก ตรวจสอบและแก้ไขปรับปรุงข้อมูลการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของคนต่างด้าวในทะเบียนควบคุมการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในส่วนของบุคคลต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าว

/กับข้อมูล...

กับข้อมูลในระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามโครงการพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน (ระยะที่ ๒) ให้ครบถ้วน ถูกต้องตรงกันและเป็นปัจจุบัน โดยถือปฏิบัติตามคู่มือฝึกอบรมอย่างเคร่งครัด รายละเอียดปรากฏตาม QR code ท้ายหนังสือฉบับนี้ เสร็จแล้วรายงานผลการตรวจสอบให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๒ ธันวาคม ๒๕๖๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๗๐ - ๗๑

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖

