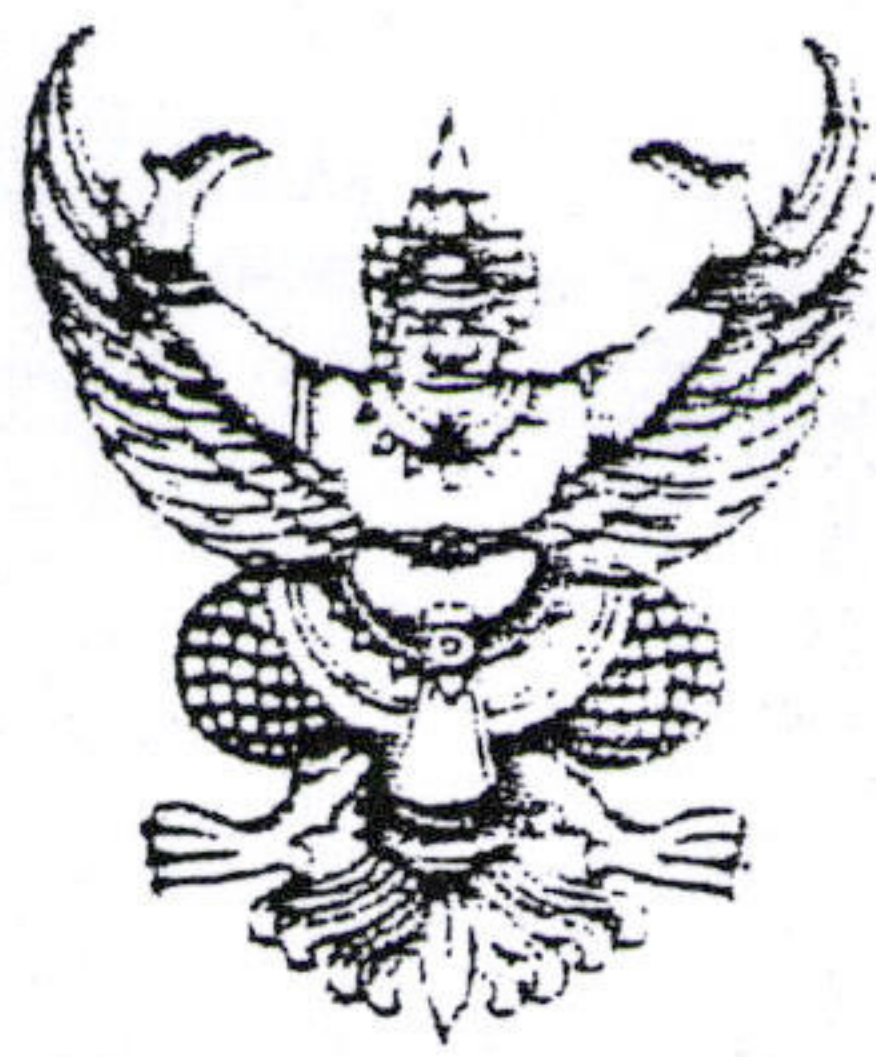




ที่ มท ๐๕๑๔.๒ (๕) / ๑๒๒๑๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคาร บี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ เมษายน ๒๕๕๓

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๓ จำนวน ๑ ชุด

กรมที่ดิน ขอส่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๓ มาเพื่อโปรดให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนต์ชัย ทองนิตย)

รองอธิบดีรักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๖๘

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๑๕๒



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่
พ.ศ. ๒๕๕๓

โดยที่ได้มีพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการออกหนังสือสำคัญและการจดทะเบียนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องตามโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๒ ใช้บังคับและมีสาระสำคัญเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินโดยตรง ดังนั้น เพื่อให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับแนวทางตามที่กฎหมายกำหนด กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ พ.ศ. ๒๕๕๓”

ข้อ ๒ ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่วันที่.....เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

หมวด ๑

การรับคำขอ

ข้อ ๓ เมื่อผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ มีความประสงค์จะขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการนี้ให้ถือว่าหนังสือดังกล่าวเป็นคำขอ และให้เจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) พร้อมทั้งลงบัญชีเรื่องการรังวัด (บ.ท.ด. ๑๑) แยกเป็นรายแปลงตามรายชื่อผู้ที่จะเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงแล้วแยกเล่มไว้โดยเฉพาะ

ข้อ ๔ เอกสารหรือหลักฐานที่ต้องยื่นพร้อมหนังสือขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา มีดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๒) เอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการให้ความเห็นชอบแผนผังที่ดินแปลงใหม่ของคณะกรรมการส่วนจังหวัด เอกสารหรือหลักฐานที่เกี่ยวกับการประกาศแผนผังที่ดินแปลงใหม่และจำนวนค่าชดเชย และเอกสารหรือหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน และในกรณีที่มีการอุทธรณ์ให้มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการด้วย

(๓) แผนผังการจัดรูปแปลงที่ดินแปลงใหม่ พร้อมรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินแต่ละแปลง

ข้อ ๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเรื่องตามข้อ ๓ แล้ว ให้แยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมกับเอกสารหรือหลักฐานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ ส่วนแผนผังการจัดรูปแปลงที่ดินแปลงใหม่พร้อมรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินแต่ละแปลง ให้ส่งฝ่ายรังวัดรับไปดำเนินการ

ข้อ ๖ เมื่อฝ่ายรังวัดได้รับเรื่องจากฝ่ายทะเบียนมาแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับเรื่องและนัดรังวัด (ร.ว.๑๒) แยกเป็นรายแปลง แล้วมอบให้ผู้รับผิดชอบในการรังวัดจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่รับไปดำเนินการ

หมวด ๒

การรังวัด

ข้อ ๗ การดำเนินการงานรังวัดให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน และสอบเขตที่ดิน ส่วนการให้เลขสมมุติในแบบรายการสำรวจเขตที่ดิน (ร.ว.๔๐) ให้ใช้เลขที่ตามแผนผังการจัดรูปแปลงที่ดินแปลงใหม่ที่ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ให้มา

เมื่อปักหลักหมายเขตที่ดินเสร็จแล้ว ให้ทำการรังวัดโยงยึดหลักเขตที่ดิน โดยวิธีการรังวัดทำแผนที่ชั้น ๑ หรือ วิธีการรังวัดทำแผนที่ชั้น ๒ และคำนวณเนื้อที่ โดยค่าพิภคฉากหรือทางคณิตศาสตร์ แล้วแต่กรณี ลงที่หมายในระวางแผนที่และให้มีผู้ตรวจสอบการรังวัด การคำนวณและลงที่หมายแผนที่ พร้อมทั้งลงชื่อรับรองการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐานทุกแปลง

ข้อ ๘ ในการรังวัดทำแผนที่เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแผนผังที่ดินแปลงใหม่ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดินตามแผนผังที่ดินแปลงใหม่และผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ร่วมกันทำการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดิน และลงชื่อนำทำการรังวัดหรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พร้อมทั้งลงชื่อรับรองแนวเขตในฐานะเจ้าของที่ดินด้วย

ในกรณีที่ดินแปลงใหม่มีแนวเขตติดต่อกับที่ดินของเจ้าของที่ดินข้างเคียงนอกเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ให้ดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๙ การสอบสวนตามรายการในใบไต่สวน (น.ส. ๕) เกี่ยวกับการได้มาตามข้อ ๓ ให้เขียนว่า “ได้มาโดยการจัดรูปที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ” ถ้ามีภาระผูกพัน เช่น จำนอง หรือขายฝาก ฯลฯ ให้เขียนไว้ในใบไต่สวน ข้อ ๕ ด้วย

ข้อ ๑๐ เมื่อช่างรังวัดดำเนินการเรื่องรังวัดเสร็จแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อหัวหน้าผู้รับผิดชอบตรวจสอบ หากเห็นว่าถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้รวบรวมเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรวมทั้งแผนผังการจัดรูปแปลงที่ดินแปลงใหม่ พร้อมด้วยรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินแต่ละแปลง ส่งให้ฝ่ายรังวัดสำนักงานที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตรวจสอบเรื่องและเสนอเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาตั้งการ

หมวด ๓

การต่อเครื่องหมายที่ดินและสร้างระวางแผนที่

ข้อ ๑๑ ที่ดินแปลงใดดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แล้ว ให้คืนเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ และหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๑๒ การให้เลขเครื่องหมายที่ดินแปลงใหม่ ให้ใช้เลขเครื่องหมายที่ดินใหม่ทั้งหมด

ข้อ ๑๓ ให้สร้างระวางแผนที่ขึ้นใหม่ ในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ หากเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ไม่เต็มระวางแผนที่ ให้ใช้ระวางแผนที่ใหม่ควบคู่กับระวางแผนที่เดิม จนกว่าจะลงที่หมายในระวางแผนที่แผ่นใหม่เต็มระวาง จึงให้ยกเลิกระวางแผนที่เดิม

ระวางแผนที่ที่ได้สร้างขึ้นใหม่ให้ส่งกองการพิมพ์ดำเนินการจัดพิมพ์ไว้ใช้ในราชการของสำนักงานที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ส่วนระวางเดินสำรวจและระวางแผนที่ต้นร่างให้ส่งไปเก็บที่ฝ่ายควบคุม และรักษาหลักฐานที่ดิน สำนักงานที่ดินจังหวัดในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ สำหรับเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้เก็บที่ฝ่ายควบคุมระวางและหลักฐานแผนที่ สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

หมวด ๔

การแจกโฉนดที่ดิน

ข้อ ๑๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้มีชื่อตามเอกสารหรือหลักฐานที่ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แจ้งมา โดยปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม แต่ไม่ต้องประกาศแจกโฉนดที่ดิน

เมื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแผนผังที่ดินแปลงใหม่แล้ว ให้มอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามแผนผังที่ดินแปลงใหม่ ให้ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ซึ่งได้รับมอบอำนาจจากผู้มีสิทธิในที่ดิน เพื่อดำเนินการต่อไป โดยให้ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ลงชื่อรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในใบไต่สวนทุกราย พร้อมทั้งเรียกเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วย

ข้อ ๑๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิห้องชุดในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตามที่ผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่แจ้งเป็นหนังสือขอดำเนินการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามที่กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดกำหนด พร้อมทั้งเรียกเก็บหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมด้วย

ข้อ ๑๖ เมื่อได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่แล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๕ การจัดเก็บสารบบ

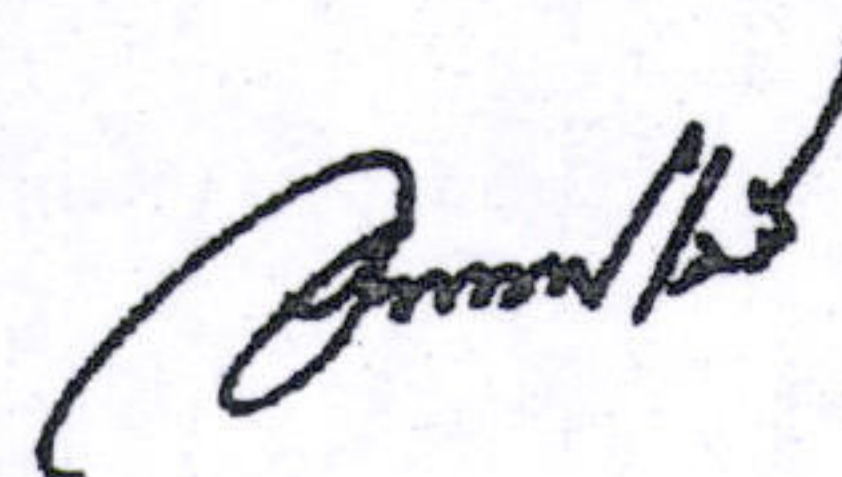
ข้อ ๑๗ การจัดเก็บเอกสารสารบบที่ดินเดิม (ที่ดินแปลงที่ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ไปแล้ว) ให้แยกเก็บเอกสารสารบบที่ดินเดิมพร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมทั้งฉบับเจ้าของที่ดินและฉบับสำนักงานที่ดินไว้ต่างหาก

ข้อ ๑๘ การจัดเก็บเอกสารสารบบที่ดินใหม่ ให้เก็บใบไต่สวน (น.ส.๕) เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แผนผังการจัดรูปแปลงที่ดินแปลงใหม่ พร้อมรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินแต่ละแปลงไว้ในสารบบที่ดินแปลงแรกของแผนผังนั้น ส่วนแปลงอื่นๆ ให้เก็บใบไต่สวน (น.ส.๕) เอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้นๆ และหมายเหตุไว้หน้าแรกด้านบนของใบไต่สวนว่า “ ขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามหนังสือของผู้ดำเนินการจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ที่.....ลงวันที่.....ซึ่งเก็บอยู่ในหน้าสำรวจ.....ตำบล..... ”

หมวด ๖ การเบิกเงินค่าใช้จ่าย

ข้อ ๑๙ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ของเจ้าหน้าที่ เช่น ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าเช่าที่พัก ค่าพาหนะ ค่าจ้างคนงาน ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ให้หัวหน้าผู้รับผิดชอบงานรังวัดจัดรูปที่ดินเพื่อพัฒนาพื้นที่ ตรวจสอบความถูกต้องแล้วส่งให้สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด พิจารณาตรวจสอบก่อนส่งให้กองคลังเบิกจ่าย หรือให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบและเบิกจ่ายตามระเบียบต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๓



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน