

ด่วนที่สุด



ที่ มท 0517.2/ว 13169

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

18 พฤษภาคม 2552

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง 1. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท 0517.2/ว 1881 ลงวันที่ 17 มิถุนายน 2548  
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 32895 ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2551  
3. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 4414 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2552

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้ออกประกาศเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ 6 (พ.ศ.2552) และเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2552) โดยยกเว้นให้ผู้จัดสรรที่ดินลดขนาดหรือไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคบางอย่างในโครงการขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน และลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการเพิ่มมาตรการในการป้องกันไม่ให้เกิดการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกำหนดหน้าที่ของผู้รับผิดชอบในการพิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร จึงขอให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภท ช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.3ก.) ทุกรายว่า เป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร

หัวหน้าฝ่ายรังวัดของทุกสำนักงานที่ดินฯ ต้องนำผลการรังวัดของช่างรังวัดมาตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด อาทิเช่น ราววางฯ ต้นร่างแผนที่เพื่อพิจารณาว่า มีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลง

/ ที่มีพื้นที่...

ที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปี หากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรร ก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวต้องออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริงอีกครั้งว่ามีกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว.3ก.) ด้วย

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เมื่อได้รับรายงานการรังวัด (ร.ว. 3ก.) หรือพบหลักฐานอื่นว่ามีการยื่นขอแบ่งแยกหรือแบ่งแยกต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะต้องตรวจสอบจากเอกสารหลักฐาน หรือออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินให้แน่ชัดว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเห็นว่าไม่เข้าข่าย ให้แสดงผลถึงกรณีไม่เข้าข่ายไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.3ก.) ก่อนส่งมอบจ่ายเงินมัดจำ และส่งเรื่องไปดำเนินการต่อไป แต่หากเห็นว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ให้ส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามระเบียบ และแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่า หากไม่เห็นด้วยก็สามารถไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ดังนั้น นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ถ้ามีการดำเนินการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย อันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ช่างผู้ทำรังวัด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในแต่ละสำนักงานที่ดินดังกล่าวข้างต้นละเว้นหรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ จะถือว่าเจ้าหน้าที่ทุกคนเป็นผู้มีส่วนร่วมสนับสนุนให้เกิดการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด รวมทั้งอาจถูกดำเนินการทางแพ่ง และอาญาควบคู่กับผู้ขอหรือผู้ประกอบการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทุกสำนักงานที่ดิน ฯ ได้ถือปฏิบัติ  
โดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน.

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2222-3271,0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518