

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.
๒. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ...

ด้วยในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ของคณะกรรมการวิสามัญสถานติบัญญัติแห่งชาติ ได้มีการตั้งข้อสังเกตประการหนึ่ง ว่ามีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดต้องจ่ายค่าปรับตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บในอัตราสูง รวมทั้งกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดบางจังหวัด ยังไม่มีประกาศกำหนดอัตราค่าปรับ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด จึงขอให้ทุกจังหวัดตรวจสอบว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้แล้วหรือไม่ หากยังมีได้ดำเนินการ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามแบบตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ เมื่อได้ดำเนินการแล้วให้รายงานผลให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
พ.ศ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔(๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.... จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.....”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี

ประกาศ ณ วันที่

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...

ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔(๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ...”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๓ แล้ว ให้ส่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ก๊อปปี้ไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐานการชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ ๖ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๕ แล้วให้ส่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดงและบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่ง ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล....ลงวันที่....หรือตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....