

ที่ มท 0517.2/ด 13190



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

๑ พฤษภาคม 2549

เรื่อง การจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญชารายการจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้ยังมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่าง ๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่นอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่ปฏิบัติตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เหตุหนึ่งเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งการที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แล้วดำเนินการดังนี้

/ 1. กรณีที่เป็น.....

1. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว.25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมที่ดินรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

2. กรณีเป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว.25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

3. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หากมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ.” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้

4. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)”

5. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0608/ว.17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524 (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0608/ว.22342 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2524”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. *Debu*

(ต้นฉบับ 31.10.25)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518