



ที่ มท 0517.2/ว 1881

กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

17 มิถุนายน 2548

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลบางรายยังคงดำเนินการในลักษณะต่าง ๆ โดยมีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมาย ไม่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เช่น การให้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะเข้าหุ้นกันซื้อที่ดิน หรือเป็นผู้อยู่เบื้องหลังการดำเนินการแล้วนำที่ดินดังกล่าวมาขอแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยของแต่ละคน คนละแปลงหรือคนละหลาย ๆ แปลงจำหน่ายต่อไปเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป หรือดำเนินการโดยขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงใหญ่ ๆ มีจำนวนไม่ถึงสิบแปลง มีการแบ่งที่ดินเป็นถนนต่อเชื่อมกับที่ดินแปลงแยกทุกแปลง และทางเข้าออกสู่ถนนภายนอก มีการจัดรูปแปลงที่ดินในลักษณะบ่งชี้ว่าจะขอแบ่งแยกที่ดินเพิ่มเติมด้วยวิธีการใด ๆ เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนสิบแปลงขึ้นไป อันเป็นการจงใจกระทำการเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หากปล่อยให้มีการกระทำเช่นนั้นต่อไปจะเกิดผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ 5/2548 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2548 และมีมติให้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. จากการที่ได้พิจารณาบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้วเห็นว่า การกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป
ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และ
(2) การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน
หรือ (3) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือ
แบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่า
ตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี
เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

ฉะนั้น จึงขอขอความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวพิจารณาว่า การดำเนินการ
ในลักษณะอย่างใดเข้าองค์ประกอบเป็น “การจัดสรรที่ดิน” ตาม (1) และ (2) หรือ (3)

2. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนำที่ดินโดยมีผู้รับโอนจำนวนหลาย ๆ คน ด้วยวิธีการต่าง ๆ ในลักษณะที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป เช่น มีผู้ประกอบการอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลัง หาซื้อบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในครอบครัวหรือเครือญาติหรือบุคคลที่สามารถควบคุมได้เข้ามารับโอนหลาย ๆ คน หลาย ๆ แปลงในที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน เพื่อจะได้ยื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อไป หรือให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวนตั้งแต่สิบคนขึ้นไป หรือดำเนินการด้วยวิธีอื่น ๆ อันเป็นการจงใจจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนั้น เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้นักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยละเอียดเพื่อให้ทราบว่า การขอดำเนินการเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากมีเหตุอันควรสงสัย ให้นักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้นักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริงเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

3. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกันให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(1) ให้นักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบว่าการแบ่งแยกที่ดินมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอเห็นว่า การขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ต้องแสดงหลักฐานประกอบคำขอว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน

(2) กรณีผู้ขอแสดงหลักฐานว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้นักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจพิจารณาว่า พยานหลักฐานดังกล่าวนี้ทำให้เชื่อได้หรือไม่ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงไม่สามารถทำให้เชื่อได้โดยชัดแจ้งว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้นักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน และตรวจสอบแผนผังการแบ่งแยกที่ดินว่ามีลักษณะเชื่อมต่อเป็นแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ใครเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลังการดำเนินการ และให้นักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

/ หากผลการ...

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็น การดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการ จัดสรรที่ดินและแจ้งด้วยว่า หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้ไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

(3) กรณีที่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอแล้วแต่กรณี รับเสนอเรื่องอุทธรณ์ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินให้ผู้ขอต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้ง คำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีคำวินิจฉัย

หากการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลา ตามข้อ 3 (3) มีสาเหตุจากการละเลย หรือล่าช้าเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ถือ เป็นความบกพร่องอย่างร้ายแรงของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและผู้บังคับบัญชาทุกระดับ

(4) หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงสามารถทำให้เชื่อได้ว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดิน เพื่อการจัดสรรที่ดิน และหรือผลจากการสอบสวน ตรวจสอบตามข้อ 3 (2) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้น ต่อไป แต่เมื่อได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ผู้ขอแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลงว่า “ที่ดินแปลงนี้ แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... โดยแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยรวม.....แปลง และผู้ขอได้แสดงเจตนาในครั้งยื่นคำขอว่า แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อ.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากภายหลังเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งแตกต่างจากที่แสดงหลักฐานไว้ หรือมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งนับรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบตามข้อ 2 วรรคแรก หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏ ข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็น การหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอ ทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการ ของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รวบรวม หลักฐาน ข้อเท็จจริง เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

4. ให้แต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่าได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใด อันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินและยังมิได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดนี้หรือไม่ โดยให้รายงานผลการดำเนินการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยมิได้รับอนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และถ้ามีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืน กระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาไปพร้อมกันด้วย และหากผลการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปรากฏว่า มีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนโดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน รายงานผลการตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยมิได้รับอนุญาต หากมีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืน กระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้สอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงส่งให้กรมที่ดิน ภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การดำเนินการเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยด้วยวิธีการใด ๆ โดยมีเจตนา หรือพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายและเกิดการเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น หากยังมีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยอันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ละเลย ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ หรือมีส่วนรู้เห็นหรือไม่สอดส่องกำกับดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ จะถูกพิจารณาโทษสถานหนักต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ



(นายชาญชัย สุนทรมัญญ์)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทร.0-2222-3271,0-2222-6824

โทรสาร. 0-2222-0518