



ที่ มท 0517.2/ว 36127

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

๒๗ ธันวาคม 2550

เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจังหวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร และคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ 10/2550 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2550 ที่ประชุมได้พิจารณากรณีที่มีปัญหาร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินว่า ในจังหวัดอื่นจะมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพียงคณะเดียว ซึ่งต้องพิจารณาออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อมีเรื่องร้องเรียนปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดก็ต้องพิจารณาด้วย ทำให้มุมมองในการแก้ไขปัญหการกระทำความผิดกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นการมองจากมุมเดียว อาจไม่สามารถคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ดีพอ ซึ่งแตกต่างจากในกรุงเทพมหานครที่อาศัยอำนาจตามมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครขึ้น เพื่อพิจารณาเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยมีผู้แทนจากหน่วยงานต่าง ๆ รวมทั้งผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นคณะกรรมการ ทำให้สามารถตรวจสอบการกระทำความผิดตามกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินได้อย่างเข้มแข็ง จึงมีมติให้อธิบดีกรมที่ดินในฐานะเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง นำผลงานของคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณา หากเห็นสมควรอาจกำหนดเป็นแนวทางเสนอแนะให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจังหวัดต่อไป

กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาในการประชุม ครั้งที่ 11/2550 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2550 ที่ประชุมมีมติว่า ควรแนะนำให้คณะกรรมการ

/ จัดสรรที่ดิน....

จัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดแต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจังหวัด เพื่อพิจารณา  
เรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยให้กรมที่ดินส่งตัวอย่างคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน  
กรุงเทพมหานครมาให้จังหวัดใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาดำเนินการ และหาก  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใดได้แต่งตั้งคณะกรรมการ ฯ ดังกล่าวแล้ว ให้จังหวัดรายงานผล  
พร้อมส่งสำเนาคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)  
อธิบดีกรมที่ดิน



คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ที่ ๑ / 2546

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร  
และคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน

ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีมติในคราวประชุมครั้งที่ 7/2546 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2546 ให้ยกเลิกคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ 3/2544 ลงวันที่ 26 พฤศจิกายน 2544 เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร และคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน และคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ 2/2545 ลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2545 เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พร้อมทั้งเห็นชอบให้แต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร และคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินใหม่

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 18 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ยกเลิกคำสั่งดังกล่าวข้างต้น และแต่งตั้งคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินขึ้นใหม่ ประกอบด้วยบุคคลต่อไปนี้

1. คณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย
  - 1.1 ว่าที่ร้อยตรีสอาด ชมบุญ เป็นประธานกรรมการ
  - 1.2 ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นรองประธานกรรมการ
  - 1.3 ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด เป็นอนุกรรมการ
  - 1.4 ผู้แทนกองบังคับการสืบสวนสอบสวนคดีเศรษฐกิจ เป็นอนุกรรมการ  
สำนักงานตำรวจแห่งชาติ
  - 1.5 ผู้แทนกรุงเทพมหานคร เป็นอนุกรรมการ
  - 1.6 ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นอนุกรรมการ
  - 1.7 ผู้อำนวยการกองนิติการ กรมที่ดิน เป็นอนุกรรมการ

/ 1.8 เจ้าหน้าที่งาน...



- |      |  |                                 |
|------|--|---------------------------------|
| 1.8  | เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร   | เป็นอนุกรรมการ                  |
| 1.9  | ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน<br>สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  | เป็นอนุกรรมการ<br>และ เลขานุการ |
| 1.10 | นางจันทิพา วสุวัต<br>นักวิชาการที่ดิน 8 ว สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ            |
| 1.11 | นางสัณญา ดีมาก<br>นักวิชาการที่ดิน 6 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์      | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ            |

ให้คณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่พิจารณา รายงานผลการตรวจสอบ สอบสวนของคณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน เรียกเป็น หนังสือให้บุคคลใดมาให้อธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการหรือให้ส่งเอกสาร หรือข้อมูล เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร เมื่อคณะกรรมการ ฯ พิจารณาเห็นว่า มีการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ดำเนินการไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และหากเห็นสมควรดำเนินคดีอาญา กับผู้กระทำความผิด ก็มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ในฐานะ ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ดำเนินการร้องทุกข์กล่าวโทษเพื่อดำเนินคดีอาญา ได้ทุกราย

2. คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร แบ่งเป็น

16 คณะ แต่ละคณะประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

คณะที่ 1 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย

- |    |  |                                  |
|----|--|----------------------------------|
| 1) | เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร                                       | เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่        |
| 2) | หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร                        | เป็นเจ้าหน้าที่                  |
| 3) | หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ<br>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร | เป็นเจ้าหน้าที่<br>และ เลขานุการ |

คณะที่ 2 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ประกอบด้วย

- |    |   |                                  |
|----|---|----------------------------------|
| 1) | เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง                                       | เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่        |
| 2) | หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร<br>สาขาห้วยขวาง                     | เป็นเจ้าหน้าที่                  |
| 3) | หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ<br>สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง | เป็นเจ้าหน้าที่<br>และ เลขานุการ |

/ คณะที่ 3...







คณะที่ 13 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง ประกอบด้วย

- 1) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่
- 2) หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเจ้าหน้าที่  
สาขาลาดกระบัง

- 3) หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ เป็นเจ้าหน้าที่  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดกระบัง และเลขานุการ

คณะที่ 14 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก ประกอบด้วย

- 1) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่
- 2) หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเจ้าหน้าที่  
สาขาหนองจอก

- 3) หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ เป็นเจ้าหน้าที่  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองจอก และเลขานุการ

คณะที่ 15 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนทบุรี ประกอบด้วย

- 1) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนทบุรี เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่
- 2) หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเจ้าหน้าที่  
สาขานนทบุรี

- 3) หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ เป็นเจ้าหน้าที่  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนทบุรี และเลขานุการ

คณะที่ 16 เขตท้องที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ประกอบด้วย

- 1) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน เป็นหัวหน้าคณะเจ้าหน้าที่
- 2) หัวหน้าฝ่ายรังวัด สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นเจ้าหน้าที่  
สาขาบางขุนเทียน

- 3) หัวหน้างานหนังสือสำคัญและทะเบียนสิทธิ เป็นเจ้าหน้าที่  
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน และเลขานุการ

ให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดิน มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังนี้

ผลิตข้อบ ดังนี้

1. ตรวจสอบและติดตามว่า ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ไปถูกต้องตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คงสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้น รวมทั้งตรวจสอบการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน

/ ของผู้ได้รับ...

ของผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินว่า ได้โฆษณาตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่แจ้งไว้ในคำขอ  
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือไม่ อย่างไร

2. ตรวจสอบ สืบสวน และติดตามว่า มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินรายใดที่กระทำไป  
โดยมิชอบด้วยกฎหมาย เพราะ ไม่ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการ  
จัดสรรที่ดิน

3. ตรวจสอบ สืบสวนกรณีมีการร้องเรียน ร้องทุกข์ เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

4. เรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทาง  
วิชาการ หรือส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน  
ตามที่เห็นสมควร

5. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร คณะอนุกรรมการ  
คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครมอบหมาย

เสร็จแล้วรายงานผลการตรวจสอบ สืบสวน พร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการคุ้มครอง  
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาสั่งการตามควรแก่กรณี

ซึ่ง ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 13 พฤษภาคม พ.ศ. 2546

*พนม. ๗. ๑. 2*

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร