



ที่ มท 0517.2/ว 8959

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

23 มีนาคม 2547

เรื่อง ข้อมความเข้าใจเรื่องขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการ  
ในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 5582 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2547

ตามที่กรมที่ดินได้ซักข้อมความเข้าใจให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการ  
จัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง “กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการ  
ในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ” ลงวันที่ 13 มิถุนายน 2545  
โดยเคร่งครัด ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน นั้น

กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
ฉบับดังกล่าวเพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่มีความชัดเจนยิ่งขึ้น ดังนี้

1. ในการพิจารณารับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามหนังสือที่อ้างถึง ข้อ 2 ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(1) เมื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.1 พร้อมหลักฐานและ  
รายละเอียดตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอ หลักฐานและรายละเอียด หากตรวจสอบแล้วเห็นว่า  
หลักฐานและรายละเอียดไม่ครบถ้วนตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ให้แจ้งผู้ขอส่งหลักฐาน  
และรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอยื่นหลักฐานและ  
รายละเอียดเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลา  
ที่กำหนดแล้ว แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐาน  
และรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตั้งไม่รับคำขอ  
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขอ  
กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่า หลักฐานและ  
รายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอหรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดครบถ้วน  
แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตั้งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

/และนำคำ..


และนำคำขอลงบัญชีเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. 4 พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบ

(2) การตรวจสอบคำขอ หลักฐานและรายละเอียดตาม (1) ไม่รวมถึงการที่ผู้ขอ ยังไม่อาจนำเอกสารหลักฐานการอนุญาตหรือความยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักฐาน การอนุญาตให้เชื่อมทาง หลักฐานอนุญาตระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เป็นต้น มาขึ้นพร้อมคำขอ เนื่องจากกรณีที่คณะกรรมการได้พิจารณาคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตลอดจนเอกสาร หลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วปรากฏว่า แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินถูกต้องครบถ้วนตาม ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการหากผู้ขอมีความประสงค์ จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการ จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว ก็ดำเนินการได้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730.2/ว 7719 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2545

2. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด ที่คณะกรรมการ แต่งตั้ง พิจารณาตรวจสอบคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐาน ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้วพบว่า มีข้อบกพร่องหรือไม่ถูกต้อง ให้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขอทราบและรีบเสนอ คำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ พร้อมทั้งรายงาน ข้อบกพร่องหรือความไม่ถูกต้อง ให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่ เข้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับคำขอ โดยไม่ต้องรอให้ผู้ขอดำเนินการ แก้ไขเพิ่มเติมก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั้ให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(วันชัย วิจิตรณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2222-3271,0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518