



ที่ มท 0517.2/ว 26545

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

5 ธันวาคม 2550 อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ 10210

11 กันยายน 2552

เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/0856 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2552

2. สำเนานบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ด้วยมีผู้หาหรือว่า ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินไปทำนิติกรรมประเภทให้ได้หรือไม่

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็น ว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้แก่บุตร ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำได้เท่าที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ๔ บัญญัติไว้เท่านั้น ซึ่งได้แก่การจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต้องเป็นการจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการ ๔ อนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินจัดสรร โดยวิธีการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือจำหน่ายที่ดินอย่างเดียว ด้วยเงินสดหรือเงินผ่อน ด้วยเหตุผลดังกล่าวการที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรแก่บุตร อันเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ๔ ซึ่งขัดต่อกฎหมาย

/ ว่าด้วยการ...

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรให้แก่บุตรได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา 4 ประกอบกับมาตรา 23 และมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2141-5805

โทรสาร 0-2143-9053

