

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0505.4/

6962



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รับที่ 3956 มท 11 2548
30 ส.พ. 2548
วันที่ 14.23.48

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. 10200

30 มิถุนายน 2548

เรื่อง ร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. พร้อมบันทึกหลักการและเหตุผล จำนวน 20 ชุด พร้อมแผ่นดิสก์

2. บันทึกวิเคราะห์สรุปร่างกฎกระทรวงฯ จำนวน 20 ชุด

ด้วยกรมที่ดินได้เสนอร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. โดยมีสาระสำคัญในการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้

คณะกรรมการพัฒนากฎหมายกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาเห็นชอบร่างกฎกระทรวงดังกล่าวแล้วในคราวประชุมครั้งที่ 4/2548 เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2548 จึงขอส่งร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. มาเพื่อโปรดนำเสนอคณะอนุกรรมการกำกับการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ คณะกรรมการนโยบายแห่งชาติว่าด้วยการพัฒนากฎหมาย และคณะรัฐมนตรีตามขั้นตอนการพัฒนากฎหมายต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป ผลเป็นประการใด กรุณาแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

พลตำรวจเอก

(ชิตชัย วรรณสัตรู)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน กองนิติการ

โทร 0 2223 2402

โทรสาร 0 2222 3817

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างกฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.

หลักการ
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

เหตุผล

โดยที่มาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ร่าง
กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 และมาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ดำเนินการได้ทั้งกรณีที่ยังไม่ได้จำหน่าย และที่ได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้ว

หมวด 1
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่ได้จำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ 2 ผู้จัดสรรที่ดินที่ยังไม่ได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.3 ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
(2) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง และที่ดินแปลง บริการสาธารณะที่ประสงค์จะให้พ้นจากการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และแผนผังส่วนสาธารณูปโภคที่พ้นจากภาระจำยอมกรณีขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินบางส่วน

(3) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนา ในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรร เมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(4) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร (ถ้ามี)

ในกรณีขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังไม่ได้จำหน่ายบางส่วน ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการพร้อมทั้งแสดงรูปแผนที่แปลงที่ดินในส่วนที่ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภค ส่วนที่พ้นจากภาระจำยอมในคราวเดียวกันด้วย

ข้อ 3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดิน ที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือ ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ และสำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้น ตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดหกสิบวัน

ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลาย ในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือพร้อมทั้งแนบแผนผังตามข้อ 2 (2) ให้ผู้มีส่วนได้เสีย ตามข้อ 2 (4) ทราบ ทั้งนี้ โดยระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและแสดงเจตนา ในการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วด้วย การแจ้งเป็น หนังสือดังกล่าวให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน แล้วนำหลักฐานการประกาศและการแจ้ง เป็นหนังสือยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่ วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน นั้นเสีย

ในกรณีที่มีการคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับเรื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เว้นแต่ปรากฏหลักฐานว่าผู้คัดค้านเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ในกรณีที่ไม่มี การคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับเรื่องจากเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งการสั่งยกเลิกเรื่อง ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามวรรคสอง หรือคำสั่งยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หรือผลการ พิจารณาตามวรรคสาม หรือคำสั่งตามวรรคสี่ ของคณะกรรมการให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านแล้วแต่ กรณีทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันสั่งยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินหรือวันมีคำวินิจฉัยหรือคำสั่ง

หมวด 2

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ได้มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ 4 ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วจะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ 5 ให้ผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 4 ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.3 ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(2) หนังสือแสดงความยินยอมให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินลงลายมือชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย โดยมีพยานอย่างน้อยสองคนพร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของพยานลงนามรับรองลายมือชื่อของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่าย เนื้อที่ของแต่ละแปลงและที่ดินแปลงบริการสาธารณะที่มีความประสงค์จะให้พ้นจากการจัดสรรที่ดิน (ถ้ามี) ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และแผนผังส่วนสาธารณูปโภคที่พ้นจากภาระจำยอม

(4) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วสำหรับที่ดินที่ยังมิได้มีการจำหน่าย

(5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร (ถ้ามี)

ในกรณีขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินบางส่วน ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ พร้อมทั้งแสดงรูปแผนที่แปลงที่ดินในส่วนที่ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและสาธารณูปโภคส่วนที่พ้นจากภาระจำยอมในคราวเดียวกันด้วย

ข้อ 6 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ และสำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือพร้อมทั้งแนบแผนผังตามข้อ 5 (3) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ 5 (5) ทราบ ทั้งนี้ โดยระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและแสดงเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วด้วย การแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือตามที่อยู่ที่ปรากฏอยู่ในสารบบของที่ดินแปลงนั้นแล้วนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลา ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการคัดค้านแต่ผู้คัดค้านไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับเรื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ในกรณีที่ไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับเรื่องจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งการสั่งยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามวรรคสอง หรือวรรคสาม หรือผลการพิจารณา หรือคำสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามวรรคสี่หรือวรรคห้าแล้วแต่กรณีให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันสั่งยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หรือวันมีคำวินิจฉัยหรือคำสั่ง

หมวด 3

การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 7 เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ทราบ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงสาธารณูปโภคส่วนที่พ้นจากภาระจำยอมตามรูปแบบที่ออกจากที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ยังใช้ประโยชน์อยู่หรือใช้อยู่

ข้อ 8 เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน ดังต่อไปนี้

(1) แปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภคให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรร
ที่ดินแล้ว”

(2) แปลงที่เป็นสาธารณูปโภคและพ้นจากภาระจำยอมตามหนังสือยินยอมที่แสดงอยู่
ในรูปแผนที่ตามข้อ 2 (2) และข้อ 5 (3) ให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและ
พ้นจากภาระจำยอม”

(3) แปลงที่เป็นสาธารณูปโภคและยังใช้ประโยชน์อยู่ให้จัดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิก
การจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามเดิม”

ให้ไว้ ณ วันที่

พ.ศ.

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บันทึกวิเคราะห์สรุป
ร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.

1. ความจำเป็นที่ออกกฎหมาย

โดยที่มาตรา 54 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

2. ความเกี่ยวข้องกับการใช้กฎหมายอื่น

ร่างกฎกระทรวงฉบับนี้ไม่มีความเกี่ยวข้องกับการใช้กฎหมายอื่นแต่อย่างใด

3. การขอข้อมูลหรือความเห็นจากส่วนราชการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง

ร่างกฎกระทรวงฉบับนี้ได้ผ่านการพิจารณาและเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งประกอบด้วยผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง กล่าวคือ สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กรมการปกครอง กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมชลประทาน และกรมที่ดิน

4. กฎหมายที่เสนอกำหนดให้มีการขออนุญาตเพื่อทำกิจการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือไม่ และมีความจำเป็นเพียงใด

ร่างกฎกระทรวงฉบับนี้ไม่มีการกำหนดให้มีการขออนุญาตเพื่อทำกิจการอย่างหนึ่งอย่างใด

5. ประเด็นปัญหาและแนวทางในการแก้ไขปัญหที่ต้องการเสนอ

เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดพิจารณา ดังนี้

5.1 รับหลักการร่างกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.

5.2 ส่งร่างกฎกระทรวงตาม 5.1 ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาต่อไป