



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

(๒) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ได้รับแจ้งและเห็นว่าหลักฐานครบถ้วนตามข้อ ๑ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม มาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคล/นิติบุคคล)..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ถัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ เพื่อหยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระ ได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงิנדังกล่าวมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ยกเลิกบัญชีรายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๔ เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีรายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล)..... ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่ ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ค.๓๗) ออก

ข้อ ๕ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ ๖ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๔



(นายประทีป กิริติเรชา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง