ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำทะเบียนที่ดิน ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการจดทะเบียนการเช่า
พ.ศ. 2565

ตามที่มาตรา 53 วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 กำหนดให้การจดทะเบียนการเช่าที่ดินอันเป็นที่ราชพัสดุหรือที่ดินของรัฐ ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด และเมื่อได้จดทะเบียนตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้ว ให้ถือว่าได้มีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว และต่อมาได้มีการออกระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. 2562 ใช้บังคับ นั้น

เพื่อเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำทะเบียนที่ดิน ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการจดทะเบียนการเช่า ที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 20 วรรคหนึ่ง (3) แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 และข้อ 14 วรรคเจ็ดของระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข การเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ประกาศเป็นเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ พ.ศ. 2562 เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้เรียกว่า "ประกาศสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดทำทะเบียนที่ดิน ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการจดทะเบียนการเช่า พ.ศ. 2565"

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับกับการดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(1) การจัดทำทะเบียนที่ดินหรือทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง ที่สำนักงานได้มาตามมาตรา 24 มาตรา 34 มาตรา 36 และมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 หรือได้มาโดยประการอื่นใด ทั้งนี้ ไม่ว่าสำนักงานจะมีกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ตาม

(2) การจัดทำทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ปลูกสร้างในที่ดินตาม (1)

(3) การจดทะเบียนการเช่าที่ราชพัสดุหรือที่ดินของรัฐในเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ และรวมถึงอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ปลูกสร้างในที่ราชพัสดุหรือที่ดินของรัฐนั้นด้วย

/ข้อ 3 ...

ข้อ 3 ในประกาศนี้

"ทะเบียนที่ดิน" หมายความว่า เอกสารหรือระบบที่สำนักงานจัดทำขึ้นไว้เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับที่ดินที่สำนักงานได้มาตามมาตรา 24 มาตรา 34 มาตรา 36 และมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 หรือได้มาโดยประการอื่นใด ทั้งนี้ ไม่ว่าสำนักงานจะมีกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ตาม

"ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง" หมายความว่า เอกสารหรือระบบที่สำนักงานจัดทำขึ้นไว้เพื่อเป็นหลักฐานสำหรับอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ได้ปลูกสร้างลงในที่ดินที่ได้ขึ้นทะเบียนที่ดินไว้ตามประกาศนี้

"โครงการ" หมายความว่า โครงการที่สำนักงานรับผิดชอบการดำเนินการ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ในการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ซึ่งต้องใช้ที่ราชพัสดุ ที่ดินของรัฐ หรือที่ดินอื่นในการดำเนินการ

"เจ้าของโครงการ" หมายความว่า ส่วนงานภายในของสำนักงานซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบโครงการ

"พนักงานรังวัด" หมายความว่า พนักงานหรือลูกจ้างของสำนักงาน หรือช่างรังวัดเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยช่างรังวัดเอกชน

"นายทะเบียน" หมายความว่า ผู้อำนวยการสำนักจัดการที่ดินหรือผู้ซึ่งเลขาธิการแต่งตั้งให้มีหน้าที่จัดทำทะเบียนที่ดิน ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง จดทะเบียนการเช่า หรือดำเนินการอื่นใดตามประกาศนี้

หมวด 1
ทะเบียนที่ดินและทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 4 เมื่อสำนักงานได้มาซึ่งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามมาตรา 24 มาตรา 34 มาตรา 36 และมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 หรือได้มาโดยประการอื่นใด ไม่ว่าสำนักงานจะมีกรรมสิทธิ์หรือไม่ก็ตาม ให้เจ้าของโครงการนำส่งข้อมูลที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างต่อนายทะเบียนเพื่อขึ้นทะเบียนที่ดินหรือทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้างไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ 5 การจัดทำทะเบียนที่ดิน ให้มีรายละเอียดตามความจำเป็น เช่น รหัสและหมายเลขทะเบียน หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือหลักฐานทางราชการของที่ดินแปลงนั้น ๆ ที่ตั้งของที่ดิน อาณาเขต แผนที่แสดงอาณาเขต สารบัญจดทะเบียน ผู้เขียนแผนที่ ผู้ตรวจแผนที่ ผู้บันทึก ผู้ตรวจ และการลงนามของนายทะเบียนพร้อมประทับตราสำนักงาน โดยให้ลงวันที่ เดือน ปี ที่ได้จัดทำไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ 6 การจัดทำทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง ให้มีรายละเอียดตามความจำเป็น เช่น รหัสและหมายเลขทะเบียน ที่ดินที่อาคารสิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ ประเภทสิ่งปลูกสร้าง ลักษณะรูปทรง ขนาด เนื้อที่ปลูกสร้าง วันที่ปลูกสร้างเสร็จ ราคา ณ วันที่ปลูกสร้างเสร็จ เจ้าของกรรมสิทธิ์ การใช้ประโยชน์ สถานะปัจจุบัน สารบัญจดทะเบียน ผู้บันทึก ผู้ตรวจ และการลงนามของนายทะเบียนพร้อมประทับตราสำนักงาน โดยให้ลงวันที่ เดือน ปี ที่ได้จัดทำไว้เป็นหลักฐานด้วย

ข้อ 7 ทะเบียนที่ดินและทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ได้จัดทำขึ้นแล้ว ให้เก็บไว้ ณ สำนักจัดการที่ดิน

/ข้อ 8 ...

ข้อ 8 กรณีมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างนอกเหนือจากที่ได้ขึ้นทะเบียนไว้ ให้เจ้าของโครงการแจ้งสำนักจัดการที่ดินเพื่อบันทึกการเปลี่ยนแปลงไว้เป็นหลักฐานต่อไป

การดำเนินการใด ๆ ต่อที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างของสำนักงาน ที่ราชพัสดุ หรือที่ดินของรัฐตามประกาศนี้ หากมีผลให้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองของสำนักงานสิ้นไป จะต้องได้รับความเห็นชอบจากเลขาธิการ เว้นแต่เป็นการดำเนินการตามสัญญาหรือข้อตกลงของการใช้ที่ดินหรืออาคารสิ่งปลูกสร้างนั้น

หมวด 2
การจดทะเบียนการเช่า

ข้อ 9 เมื่อได้ทำสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ที่ดินของรัฐ หรืออาคารที่ปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวแล้ว หากการเช่านั้นมีกำหนดเวลาเกินกว่าสามปีขึ้นไป หรือกำหนดเวลาตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ให้เจ้าของโครงการรวบรวมสัญญาเช่านั้นทั้งฉบับของผู้เช่าและผู้ให้เช่า เอกสาร หรือข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าส่งให้นายทะเบียนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

การยื่นเอกสารเพื่อจดทะเบียนการเช่าผ่านระบบเทคโนโลยีดิจิทัล ให้เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขในระบบดังกล่าว

ข้อ 10 เมื่อนายทะเบียนเห็นว่าสัญญาเช่าที่เจ้าของโครงการส่งมานั้น มีสาระสำคัญครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมายแล้ว ให้นายทะเบียนดำเนินการ ดังนี้

(1) บันทึกการจดทะเบียนการเช่านั้นลงในสัญญาเช่าทั้งฉบับของผู้เช่าและผู้ให้เช่า และให้ทำสำเนาสัญญาเช่านั้นเก็บไว้ ณ สำนักจัดการที่ดิน

(2) ลงนามจดทะเบียนการเช่าและประทับตราสำนักงานในสารบัญจดทะเบียนของทะเบียนที่ดินหรือทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง แล้วแต่กรณี

การจดทะเบียนการเช่าผ่านระบบเทคโนโลยีดิจิทัล ให้นายทะเบียนดำเนินการตามวรรคหนึ่งลงในสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ของสัญญาเช่านั้น และให้ออกใบรับรองการจดทะเบียนการเช่าในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่คู่สัญญา

ข้อ 11 เมื่อการจดทะเบียนการเช่าได้ดำเนินการเสร็จสิ้นแล้ว ให้สำนักจัดการที่ดินจัดส่งสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนการเช่าแล้ว พร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้อง ไปยังเจ้าของโครงการเพื่อส่งมอบให้แก่คู่สัญญาต่อไป

การจดทะเบียนการเช่าผ่านระบบเทคโนโลยีดิจิทัล ให้สำนักจัดการที่ดินจัดส่งสำเนาอิเล็กทรอนิกส์ของสัญญาเช่าที่ได้จดทะเบียนแล้ว และใบรับรองการจดทะเบียนการเช่าในรูปแบบเอกสารอิเล็กทรอนิกส์ให้แก่คู่สัญญาและแจ้งให้เจ้าของโครงการทราบ

/หมวด 3 ...

หมวด 3
การรังวัดที่ดิน

ข้อ 12 ในกรณีจำเป็นต้องมีการรังวัดที่ดินที่มีหลักฐานหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้ทราบขอบเขตของที่ดิน ให้สำนักจัดการที่ดินยื่นขอรังวัดต่อสำนักงานที่ดินในเขตรับผิดชอบ

กรณีตามวรรคหนึ่ง หากที่ดินแปลงใดเป็นกรรมสิทธิ์ของส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐอื่น ให้สำนักจัดการที่ดินแจ้งความประสงค์ผ่านส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐนั้น

ในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้สำนักงานเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ข้อ 13 การรังวัดที่ดินที่อยู่ในความครอบครองของสำนักงานภายในแปลงที่ดิน เพื่อการใช้หรือการจัดหาประโยชน์ ให้พนักงานรังวัดทำการรังวัด

การรังวัดตามวรรคหนึ่ง หากมีแนวเขตจดกับผู้ครอบครองที่ดินรายอื่น ให้พนักงานรังวัดกำหนดวัน เวลา ตามสมควรเป็นหนังสือให้ผู้ครอบครองที่ดินที่เกี่ยวข้องมาระวังชี้แนวเขตหรือลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน หากเจ้าของที่ดินไม่มาระวังชี้แนวเขตหรือมาแต่ไม่ยอมรับรองแนวเขต ให้พนักงานรังวัดดำเนินการรังวัดต่อไปได้ โดยไม่ต้องมีการระวังชี้แนวเขตหรือรับรองแนวเขต

การรังวัดให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการรังวัดที่สำนักงานกำหนด โดยมีมาตรฐานตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ

ค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้ผู้ยื่นคำขอรังวัดเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ตามอัตราค่าใช้จ่ายที่สำนักงานกำหนด

หมวด 4
ค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์การเช่า หรือค่าอื่นใด

ข้อ 14 การจดทะเบียนการเช่าตามประกาศนี้ ให้เรียกค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์การเช่า หรือค่าอื่นใดตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และอัตราตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

บทเฉพาะกาล

ข้อ 15 เมื่อสำนักจัดการที่ดินได้จัดทำระบบเทคโนโลยีดิจิทัลสำหรับการจัดทำทะเบียนที่ดิน ทะเบียนอาคารสิ่งปลูกสร้าง และการจดทะเบียนการเช่าเสร็จแล้ว ก็ให้สำนักจัดการที่ดินดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวกับระบบดังกล่าวต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 15 สิงหาคม พ.ศ. 2565

(นายคณิศ แสงสุพรรณ)
เลขาธิการคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก