

รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปัตตานี

ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑

วันพฤหัสบดีที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ เวลา ๑๕.๐๐ น.

ณ ห้องปฏิบัติการเพื่อการเรียนรู้ (KM) ชั้น ๕ ศาลากลางจังหวัดปัตตานี

ผู้เข้าประชุม

๑. นายพงศ์เทพ ไช่มุกด์	รองผู้ว่าราชการจังหวัดปัตตานี	ประธานกรรมการ
๒. นายพินิจ เรืองยังมี	แทนปลัดจังหวัดปัตตานี	กรรมการ
๓. นายกำพล จະปะภียา	แทนนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดปัตตานี	กรรมการ
๔. นายหัทธชัย โพธิ์หาะ	แทนโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปัตตานี	กรรมการ
๕. นายชินวัฒน์ พรหมมานพ	ผู้อำนวยการโครงการชลประทานปัตตานี	กรรมการ
๖. นายอภิรัฐ นภโสณาร	แทนนายกเทศมนตรีตำบลรูสะมิแล	กรรมการ
๗. นายสุทธิพงษ์ ศิริบุญหลง	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	
๘. นายสุรศักดิ์ ฤทธิศิริศักดิ์	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	
๙. นายวิรัช ประณีพิงศ์	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ	
๑๐. ว่าที่ ร.ต. วิรุฒิ อ่อนแก้ว	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี	กรรมการและเลขานุการ

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นายอำพล พ่วงศิริ	ตัวแทนผู้ประกอบการโครงการประชาผาสุข
๒. นายพาริก ศรีตุนเดช	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี

เริ่มประชุม เวลา ๑๕.๐๐ น.

- ประธาน - เมื่อที่ประชุมพร้อมขอเปิดการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปัตตานี ครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ วันพฤหัสบดีที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑
- ประธาน - ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ ในการประชุมครั้งนี้ผู้ว่าราชการจังหวัดได้มอบหมายให้รองผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานการประชุม โดยมีกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปัตตานี ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๙๗/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งประกอบด้วย
- (๑) นายสุทธิพงษ์ ศิริบุญหลง
- (๒) นายสุรศักดิ์ ฤทธิศิริศักดิ์
- (๓) นายวรุต ชคทิส
- (๔) นายวิรัช ประณีพิงศ์
- ฝ่ายเลขานุการ - ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๐ โดยฝ่ายเลขานุการได้จัดส่งรายงานการประชุมให้คณะกรรมการฯ ทราบเพื่อตรวจสอบปรากฏไม่มีการแจ้งให้แก้ไขรายงานการประชุม และได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแก่ผู้ขออนุญาตเรียบร้อยแล้ว

/ฝ่ายเลขานุการ...

- ฝ่ายเลขานุการ - ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องสืบเนื่องจากการประชุมครั้งที่แล้ว ไม่มีเรื่องให้ดำเนินการ
- ประธาน - ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณาให้ฝ่ายเลขานุการอธิบายหลักเกณฑ์ในการพิจารณา
คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- ฝ่ายเลขานุการ - หลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นไปตามมาตรา ๒๓ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งบัญญัติว่าผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน
ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดิน
นั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ (รายละเอียดข้อ ๑- ๑๐ ปรากฏตาม
มาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน) มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดินบัญญัติว่าการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการ
กระทำไปแล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนด
เวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง
โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้วการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการ
จัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
กำหนด ซึ่งได้กำหนดข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดปัตตานีพ.ศ.๒๕๕๖
- เมื่อได้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ได้ให้คณะกรรมการในคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินจังหวัดปัตตานี ตามคำสั่งจังหวัดปัตตานี ที่ ๔๘๐๖/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๒๙
พฤศจิกายน ๒๕๕๖ ออกไปทำการตรวจสอบพื้นที่ ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้ออกไปทำการ
ตรวจสอบพื้นที่ที่ขออนุญาตแล้ว เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑
- ประธาน - เมื่อทราบหลักเกณฑ์การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พิจารณาคำขอ
อนุญาตเป็นรายข้อ
- ฝ่ายเลขานุการ - เดิมที่ดินแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรร ผู้ประกอบการได้ทำการจัดสรรขายที่ดินโดยการ
ให้เช่าซื้อ โดยติดภาระผูกพันมีการจำนองอยู่กับธนาคารต่อมามีการยึดทรัพย์และขายทอด
ตลาดที่ดินแปลงดังกล่าว ประชาชนที่ได้เช่าซื้อที่ดินตามโครงการซึ่งได้เข้าไปอยู่อาศัยใน
แปลงที่ดินหลายครัวเรือนก่อนที่จะมีการยึดทรัพย์และขายทอดตลาด จึงได้ร่วมกันซื้อที่ดิน
มาจากการขายทอดตลาดโดยใส่ชื่อถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ต่อมาได้ไปยื่นคำขอแบ่งแยก
ต่อสำนักงานที่ดิน แต่ทางสำนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นการแบ่งเกิน ๙ แปลง
ซึ่งเข้าข่ายตาม พรบ.จัดสรรที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินจึงอนุญาตให้แบ่งได้เพียง ๙ แปลง
เฉพาะส่วนที่มีสิ่งปลูกสร้างหรือบ้านของผู้ขอ ส่วนที่เหลือให้ผู้ขอมายื่นคำขออนุญาตจัดสรร
ให้ถูกต้องตามกฎหมายต่อไป
- ประธาน - ให้ตัวแทนผู้ประกอบการอธิบายถึงความเป็นมาของการได้มาซึ่งโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว
- ผู้ประกอบการ - เนื่องจากที่ดินแปลงดังกล่าวมีอยู่ด้วยกันหลายแปลงหลายเจ้าของ ถูกยึดทรัพย์บังคับคดี
ตามคำพิพากษาของศาล ประชาชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวจึงได้ร่วมกันซื้อเพื่อให้ได้
โฉนดกลับมา ต่อมาได้ไปยื่นคำขอแบ่งแยกกับทางสำนักงานที่ดิน เพื่อยื่นรังวัดสอบเขต
สิ่งปลูกสร้างก่อนในส่วนที่เหลือเมื่อไปยื่นขอแบ่งทางสำนักงานที่ดินไม่รับคำขอแบ่ง

/ต้องไปยื่น...

ต้องไปยื่นจัดสรรเท่านั้น ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘ และต้องยื่นตามขั้นตอนที่ให้จัดทำตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ข้อ ๑ - ๑๐ ให้เรียบร้อย

- ประธาน - ให้คณะกรรมการฯ ทำการพิจารณาให้เป็นไปตามขั้นตอนข้อกำหนดการจัดสรรเป็นรายข้อ
- ฝ่ายเลขานุการ - คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน รายงานนายจารุกิตติ์ ฤทธิชัย กับพวก ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โครงการประชาผาสุข คำขอเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๐ ซึ่งโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินโครงการประชาผาสุข ตั้งอยู่ตำบลรูสมิแล อำเภอเมืองปัตตานี จังหวัดปัตตานี

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

โฉนดเลขที่ ๑๑๓๐๑ ตำบลรูสมิแล อำเภอเมือง จังหวัดปัตตานี เนื้อที่ ๗ ไร่ ๒ งาน ๙๑.๘ ตารางวา โดยทำการจัดสรรที่ดินเปล่าเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์และเป็นที่อยู่อาศัย และเพื่อการจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวน ๒๒ แปลง แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด ๕๐ ตารางวา แปลงเนื้อที่มากที่สุด ๒ งาน ๔๔ ตารางวา ได้ตรวจสอบแล้ว ขนาดแปลงที่ดินถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน จังหวัดปัตตานี พ.ศ. ๒๕๔๖ มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา

๒. การปรับปรุงที่ดิน

สภาพที่ดินเดิมมีการก่อสร้างอาคารในแปลงที่ดิน และได้มีการจัดสรรพื้นที่มาประมาณ ๒๐ ปีแล้ว ในที่ดินได้มีการปรับสภาพพื้นที่แล้ว

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๓.๑ ถนนและทางเท้า

ถนนภายในโครงการเขตทางกว้าง ๘ เมตร ยาวประมาณ ๑๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจร ความกว้าง ๖ เมตร ไม่มีทางเท้าคอนกรีตยกระดับเนื่องจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเดิม ได้มีการก่อสร้างอาคารเพื่อให้เช่าซื้อ และก่อสร้างทางสาธารณประโยชน์พร้อมคูระบายน้ำ ความกว้าง ๘ เมตร ทำให้ไม่มีพื้นที่ทำทางเท้าคอนกรีต

๓.๒ ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็กรูปทรงสี่เหลี่ยมขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร วางภายในโครงการ เพื่อรับน้ำฝนและน้ำเสียจากที่ดินแต่ละแปลงเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำในโครงการ

๓.๓ ระบบบำบัดน้ำเสีย

เนื่องจากการจัดสรรที่ดินเปล่า จึงไม่จำเป็นต้องมีระบบบำบัดน้ำเสีย

๓.๔ ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรรโดยจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมทั้งจะต่อเข้ากับตัวบ้านได้ทันที โดยให้เทศบาลเมืองปัตตานีเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๕ ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง

/ในโครงการ...

ในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่างถนนภายในโครงการ โดยให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๖ ได้กั้นพื้นที่ไว้เพื่อทำสวน เนื้อที่ประมาณ ๑๑๕.๕๐ ตารางวา ซึ่งมีเนื้อที่เท่ากับร้อยละ ๖.๐๔% ของพื้นที่จำหน่วย ๑,๙๑๒.๒ ตารางวา

๓.๗ ได้กั้นพื้นที่ไว้เป็นที่ดินเปล่าสำหรับนิติบุคคลของหมู่บ้าน เนื้อที่ประมาณ ๒๐ ตารางวา

๔. การกำจัดการขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จัดให้มีการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลในที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยให้เทศบาลตำบลสุระสมิแลเป็นผู้ดำเนินการ

๕. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดให้มีการจัดเก็บขยะ โดยเทศบาลตำบลสุระสมิแล มีการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ เช่น ถนนและพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ตามความเหมาะสม

๖. แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๖.๑ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ระบบระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และสาธารณูปโภคอื่นๆ ภายในโครงการอย่างสม่ำเสมอ

๖.๒ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ

๗. วิธีการจัดจำหน่าย

จำหน่ายที่ดินในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะดำเนินโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน ๑ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์ หรือธนาคารพาณิชย์อื่นเป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้ประกอบการ - ในส่วนของการจัดทำการค้ำประกันสาธารณูปโภคถ้าไม่จัดทำ หรือถ้าจัดทำเฉพาะในส่วนที่ยังทำไม่แล้วเสร็จได้หรือไม่ ถ้าได้ก็จะดำเนินการโครงการจัดสรรตามขั้นตอนให้เสร็จภายใน ๑ ปี

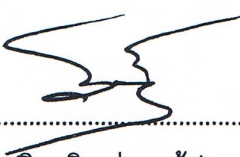
โยธาธิการและผังเมือง - เกี่ยวกับการค้ำประกันสาธารณูปโภค ทางสำนักงานที่ดินได้ให้ทางโยธาธิการและผังเมืองตรวจสอบว่าทางผู้ประกอบการได้จัดทำมาถูกต้องหรือไม่ ในส่วนนี้ได้ดูรายละเอียดการจัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ แล้ว การประมาณการดังกล่าว

/ถ้าต้องใช้...

- ถ้าต้องใช้ยอดประมาณการทั้งหมด ทางผู้ประกอบการจะมีปัญหาหรือไม่ เพราะในพื้นที่จริง
สาธารณูปโภคได้ก่อสร้างแล้ว
- ประธาน - กรณีนี้จะเข้าองค์ประกอบตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินหรือไม่
- ฝ่ายเลขานุการ - การซื้อที่ดินมาแล้วใส่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน แล้วมาแบ่งเป็นแปลงย่อยภายหลัง
อาจเข้าข่ายเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรได้ ซึ่งตาม พรบ.จัดสรรที่ดินการแบ่งแยกที่ดิน
เกิน ๙ แปลง คือตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปจะเข้าหลักเกณฑ์การจัดสรร ต้องมาขออนุญาต
ทำการจัดสรร ซึ่งกรณีนี้ ผู้ขอไม่มีเจตนาจะทำการจำหน่ายที่ดิน เพราะการจัดสรรที่ดินต้อง
มีลักษณะเป็นการขายหรือจำหน่ายด้วย กรณีนี้เป็นการซื้อที่ดินมาจากการขายทอดตลาด
จากการถูกยึดทรัพย์ของเจ้าของโครงการเดิม แล้วมาแบ่งกันตามสัดส่วนที่ครอบครอง
- อบต.รุษมิแล - แล้วในกรณีแบบนี้มีข้อยกเว้นการแบ่งอย่างไรบ้าง
- ฝ่ายเลขานุการ - หากผู้ขอแบ่งแยกที่ดินโดยไม่มีเจตนาที่จะทำการจำหน่ายก็สามารถแบ่งได้ เช่น แบ่งเพื่อ
โอนให้ลูก แบ่งให้พี่ แบ่งให้น้อง มีบางประเด็นของคำขออนุญาตรายนี้ สมควรจะทำ
หรือไม่ เช่น การค้าประกันสาธารณูปโภค สัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งผู้ประกอบการมีการจัดทำ
สาธารณูปโภคเสร็จหมดแล้ว ถ้าประเด็นเหล่านี้ยกเว้นได้ก็สามารถอนุญาตให้ทำการจัดสรรได้
และไม่เป็นอุปสรรคต่อผู้ขอด้วย
- อบจ.ปัตตานี - ถ้าพิจารณาว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน แล้วมีมติให้ผู้ขอไปยื่นคำขอแบ่งแยกตามปกติจะมี
เอกสารหลักฐานใดประกอบให้ผู้ขอไปยื่นขอแบ่งแยก และถ้าเข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมาย
จัดสรรที่ดินคณะกรรมการจะพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรและยกเว้นให้ ผู้ยื่นขอจัดสรร
ไม่ต้องจัดทำในบางประเด็นได้หรือไม่
- ประธาน - เสนอให้ทำหนังสือหรือไปยังกรมที่ดินว่าลักษณะกรณีอย่างนี้ให้ดำเนินการอย่างไร
เพื่อให้มีความชัดเจนในเรื่องของข้อกฎหมาย แล้วค่อยมาพิจารณาอีกครั้ง
๑๐. สัญญาจะซื้อจะขาย
จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- ผู้ประกอบการ - หากให้มีการทำสัญญาเพื่อให้ถูกต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของการจัดสรรก็จะจัดทำให้
เพื่อเป็นหลักฐาน
- มติที่ประชุม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นควรทำหนังสือแจ้งหรือไปทางกรมที่ดิน ซึ่งมีประเด็นดังนี้
๑. กรณีการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรโครงการประชาสัมพันธ์ ภาพรวมของโครงการเข้า
หลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่
 ๒. กรณีเข้าหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดิน การจัดทำสัญญาค้าประกันสาธารณูปโภค หากมี
การจัดทำไปแล้วจำเป็นต้องจัดทำอีกหรือไม่ หรืออยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการ
ที่จะพิจารณา
- ประธาน - ระเบียบวาระที่ ๕ เรื่องอื่นๆ
- ชลประธาน - สำหรับการประชุมในครั้งต่อไปขอให้ทางสำนักงานที่ดินนำแผนที่ที่ตั้งของโครงการจัดสรร
๑ : ๕๐๐๐๐ มาด้วย เพื่อใช้ประกอบในการดูทางน้ำ

ปิดประชุม เวลา ๑๖.๓๐ น.

ลงชื่อ..........ผู้จดรายงานการประชุม
(นายพาริก ศรีตุนเดช)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

ลงชื่อ...ว่าที่ร้อยตรี..........ผู้ตรวจรายงานการประชุม
(วิรุฒิ อ่อนแก้ว)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาราชการแทน
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี