

ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลพนม
เรื่อง การออกหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

.....

ด้วยองค์การบริหารส่วนตำบลพนม ได้รับคำร้องขอจากประชาชนในการออกหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลพนมเป็นจำนวนมาก ทั้งที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์ (โฉนดที่ดิน, นส.๓ ก, ที่ดิน ส.ป.ก.๔-๐๑) และที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ เพื่อนำไปใช้ประกอบหลักฐานการกู้เงินกับบริษัทให้สินเชื่อทางการเงินหรือธนาคาร หรือเป็นเอกสารประกอบเกี่ยวกับสำนักงานที่ดิน หรือสำนักงานการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคซึ่งตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.๒๕๓๗ และแก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ มิได้กำหนดอำนาจหน้าที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลในการออกหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้

ดังนั้น เพื่อให้การออกหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือการออกหนังสือรับรองอื่นใดที่เกี่ยวกับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปด้วยความถูกต้อง เรียบร้อย ตามฐานอำนาจที่องค์การบริหารส่วนตำบลพนมจะกระทำได้ จึงกำหนดหลักเกณฑ์การออกหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้ดังนี้

๑. กรณีที่ดินมีเอกสารสิทธิ์เป็นโฉนดที่ดิน หรือ นส.๓ ก

(๑) การรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เป็นอำนาจของสำนักงานที่ดินจังหวัด (กรมที่ดิน)

(๒) ตามประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินคือผู้มีชื่อในโฉนดที่ดิน ดังนั้น จึงไม่จำเป็นต้องมีการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใด

(๓) สำหรับสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่มีหลักฐานทางทะเบียนและเอกสารสิทธิ์เหมือนกับที่ดิน ซึ่งอาจถูกแบ่งแยกการครอบครองได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรืออาจมีการเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนเมื่อใดก็ได้ ซึ่งไม่อาจทราบว่าสิ่งของนั้นเป็นของผู้ใด จึงไม่สามารถออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างได้

(๔) กรณีผู้แสดงความประสงค์จะขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจะต้องยื่นเรื่องต่อสำนักงานที่ดิน โดยมีหลักเกณฑ์ว่า หากสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดิน ต้องปรากฏหลักฐานว่า มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างซึ่งได้มาพร้อมกัน โดยจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น หลักฐานสัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น และหากเป็นกรณีสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นภายหลังจากการได้มาซึ่งที่ดินแล้ว ผู้ขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือขอโอนสิ่งปลูกสร้าง หรือโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขอจะต้องแสดงหลักฐานว่าผู้ขอเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างบนที่ดินซึ่งมีชื่อผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินหรือหนังสือรับรองว่าผู้ขอเป็นผู้ปลูกสร้างในที่ดินที่ซึ่งมีชื่อผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดิน เพื่อประกอบการดำเนินการของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน

(๕) องค์การบริหารส่วนตำบลพนม สามารถรับรองได้แต่เพียงว่าบนที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะใดเท่านั้น

/ ๒. กรณีที่ดินที่มี.....

๒. กรณีที่ดินที่มีเอกสารสิทธิ์เป็น ส.ป.ก.๔-๐๑

(๑) ส.ป.ก.๔-๐๑ เป็นที่ดินของรัฐ ถือครองโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐที่อนุญาตให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในพื้นที่ได้ด้วยการอยู่อาศัยและใช้ทำการเกษตรกรรมผู้มีชื่อไม่สามารถใช้ทำนิติกรรมใดๆ ได้หากไม่ได้รับการอนุญาต

(๒) การรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงเป็นอำนาจของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

(๓) องค์การบริหารส่วนตำบลพนม สามารถรับรองได้แต่เพียงว่าบนที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะใดเท่านั้น

๓. กรณีที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์

(๑) ที่ดินที่ไม่มีเอกสารสิทธิ์ คือที่ดินที่ประชาชนเข้าไปทำประโยชน์หรืออาศัยอยู่ โดยไม่มีเอกสารสิทธิ์ใดๆ ในที่ดิน หรือที่เรียกว่าที่ดินมือเปล่าบางพื้นที่ยังเป็นป่าสงวนแห่งชาติ ซึ่งห้ามออกเอกสารสิทธิ์ใดๆ

(๒) การเก็บภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีดอกหญ้าในที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ ซึ่งจัดเก็บตามแบบแสดงรายการที่ดิน (ภ.บ.ท.๕) องค์การบริหารส่วนตำบลพนม ได้ยกเลิกและงดประเมินภาษีบำรุงท้องที่ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๕

(๓) การรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ไม่สามารถรับรองได้

(๔) กรณีที่ดินไม่มีเอกสารสิทธิ์ แต่ได้มีการสำรวจข้อมูลที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) นั้น เป็นการถือปฏิบัติตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ และตามที่กระทรวงมหาดไทยแจ้งให้ถือปฏิบัติ (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๕๑๗๖ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๖๓)

(๕) องค์การบริหารส่วนตำบลพนม จึงสามารถรับรองได้แต่เพียงว่าบนที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะใด ตามที่แจ้งไว้ในบัญชีรายการที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ภ.ด.ส.๓) เท่านั้น ซึ่งการรับรองไม่ก่อให้เกิดสิทธิ์ใดๆ ในที่ดินนั้น

จึงประชาสัมพันธ์ให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(นายสยาม ชูพนม)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลพนม