



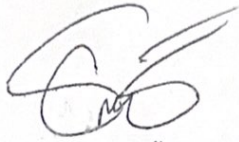
ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร
เรื่อง การขอให้ออกหนังสือรับรองเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดินของประชาชน

ด้วยปัจจุบัน มีประชาชนในพื้นที่ตำบลเบิกไพร มาขอรับบริการเรื่องการขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพรรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน เพื่อนำไปประกอบการโอน ซื้อ ขาย แบ่งแยกที่ดิน และหรือการทำธุรกรรมทางการเงินเป็นจำนวนมาก ซึ่งการที่ประชาชนผู้มาขอรับบริการในเรื่องดังกล่าว โดยส่วนใหญ่เกิดจากการที่หน่วยงานผู้มีหน้าที่ในการทำธุรกรรมในเรื่องการโอน ซื้อ ขาย แบ่งแยกที่ดินหรือธุรกรรมอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน เป็นผู้แจ้งให้ประชาชนดำเนินการเป็นลำดับแรกก่อนที่จะดำเนินการในขั้นตอนต่อไป ทำให้ประชาชนผู้มีความประสงค์จะทำธุรกรรมในเรื่องใดเรื่องหนึ่งจำเป็นต้องเดินทางมา เพื่อขอให้องค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร รับรองเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน โดยที่ผ่านมาก็จะได้รับคำชี้แจงจากเจ้าหน้าที่ว่าไม่สามารถดำเนินการรับรองให้ได้ทำให้ประชาชนเกิดความสับสนหรือเสียเวลาในการเดินทางมาขอรับบริการและเข้าใจไปในทางที่ไม่เป็นผลต่อการปฏิบัติหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร

ต่อกรณีที่เกิดขึ้น องค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร จึงขอเรียนชี้แจงเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร ตามกฎหมาย ในการจัดทำบริการสาธารณะให้แก่ประชาชนได้เข้าใจหรือปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง และทราบว่าการดำเนินการใดๆ ขององค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพรนั้น จะต้องปฏิบัติตามบัญญัติของกฎหมายบัญญัติให้อำนาจไว้ จึงจะสามารถดำเนินการได้ เช่น พระราชบัญญัติสภาพัฒนาการและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๕๒ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ เป็นต้น ซึ่งเมื่อพิจารณาระเบียบกฎหมายที่บัญญัติให้องค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร ที่สามารถดำเนินการหรือให้บริการสาธารณะให้กับประชาชนโดยละเอียดแล้ว ปัจจุบันยังไม่มีบทบัญญัติของกฎหมายใด กำหนดหน้าที่เกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งกรณีการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในที่ดิน รวมทั้งขอบเขตที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่สามารถดำเนินการได้มากนักน้อยเพียงใดนั้น กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว (ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘) รายละเอียดตามเอกสารแนบท้ายประกาศ

ดังนั้น เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้องเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลให้เป็นไปโดยถูกต้องตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย เกิดประโยชน์แก่ราชการ ประชาชนและหน่วยงานผู้เกี่ยวข้อง ได้มีแนววิปฏิบัติที่ถูกต้อง ไม่ทำให้ประชาชนเสียเวลาและโอกาสในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔



(นายธรรมรักษ์ บุตรน้ำเพชร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลเบิกไพร



ส.ก.จ.กรมการปกครอง
รับที่ 1551
วันที่ 12.ต.ค. 2558
เวลา

ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๕๑๒๖

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ เขตพระนคร กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๘

กลุ่มงานกฎหมาย
ที่ 204
วันที่ 12 ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทาหรือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

- อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ สส ๐๐๒๓.๔/๓๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘
๒. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๘
- สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๔๓/๒๕๕๘ วันจันทร์ที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘

ตามที่จังหวัดสมุทรสงครามได้ขอหารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลในการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ กรณีที่มีประชาชนในพื้นที่ตำบลบ้านปรกหลายรายได้ไปทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม และสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงครามได้แจ้งให้ประชาชนดังกล่าวไปติดต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกเพื่อขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกจึงได้หารือว่า กรณีดังกล่าวอยู่ในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก และสามารถดำเนินการออกหนังสือรับรองได้หรือไม่ เพียงใด ซึ่งรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านพัฒนาชุมชนและส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ พิจารณาก่อนขึ้นที่ประชุม และจังหวัดสมุทรสงครามได้มอบหมายผู้แทนไปร่วมชี้แจงข้อเท็จจริงแก่คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๕๘ แล้ว นั้น

กระทรวงมหาดไทยขอแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าว ดังนี้

๑. กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้มีความเห็นในเรื่องนี้ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ในการจัดบริการสาธารณะแก่ประชาชนในท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๕๒ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล เช่น ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ ประกอบมาตรา ๔ ที่กำหนดให้ผู้ใดที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายกององค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งหรือทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับสิ่งหรือทรัพย์สินที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น และมาตรา ๗๔ กำหนดว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

/มีอำนาจ...

มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว ให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด และตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล การออกหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน โดยให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายว่าด้วย อาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินแห่งนั้น เจ้าพนักงานที่ดิน มีอำนาจในการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี เรียกบุคคล มาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น การจดทะเบียนอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดิน ในฐานะผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายดังกล่าว ส่วนกรณีที่ เจ้าพนักงานที่ดินจะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกหนังสือรับรองรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน ของประชาชนในเขตพื้นที่นั้น เห็นว่า องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือรับรองใด ๆ ตามหลักเกณฑ์วิธีการที่พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายที่กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ อันจะทำให้ องค์การบริหารส่วนตำบลมีข้อมูลเกี่ยวกับผู้มกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่สามารถตรวจสอบ ความถูกต้องหรือรับรองในข้อมูลนั้นได้ และเมื่อพิจารณาจากตัวอย่างของหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบล บ้านปรกทำการรับรองมีข้อความว่า โฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เนื้อที่ ตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด ซึ่งตามหลักฐานโฉนดที่ดินมีชื่อ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิ่งปลูกสร้างปลูกอยู่ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเป็น (บ้านพักอาศัย ค.ส.ล./ทวณ์เข้าส/ อาคารพาณิชย์/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้/..... ชั้น เลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด มีขนาดกว้างประมาณ เมตร ยาวประมาณ เมตร ปลูกสร้างมาประมาณ ปี โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของนาย/นาง/นางสาว จึงทุกประการ การรับรองข้อมูลดังกล่าวนี้ จึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบอันเกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้

๒. ต่อมาคณะกรรมาธิการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณา แล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนด หน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่กรณีดังกล่าวอาจมีกฎหมายบางฉบับกำหนดให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เป็นการเฉพาะ ในการออกหนังสือของทางราชการหรือหนังสือรับรองไว้ในกฎหมายนั้น ๆ ได้ เช่น พระราชบัญญัติป้องกัน และบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๓๐ วรรคสาม กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง

ออกเอกสารทางราชการของผู้ประสพภัยที่สูญหายหรือเสียหายเนื่องจากสาธารณภัย หรือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสาร หลักฐาน เป็นต้น ส่วนกรณีการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน นั้น จะต้องพิจารณาว่า การออกหนังสือรับรองดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติใด ซึ่งหากไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ ก็อาจเป็นคดีพิพาท เกี่ยวกับลักษณะเป็นการสร้างขึ้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรตามมาตรา ๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามตัวอย่าง หนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองดังกล่าวข้างต้น มีทั้งการรับรองผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว และตามที่อยู่แห่งจังหวัดสมุทรสงครามที่มาจากสำนักงานที่ดิน ชี้แจงว่า วัตถุประสงค์ในการให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองก็เพื่อให้รับรองแต่เพียงว่าบนที่ดิน แปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะแบบใด ส่วนไหนรับรองไม่ได้ก็ไม่จำเป็นต้องรับรอง นั้น เห็นว่า การให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองเช่นนี้สามารถกระทำได้เฉพาะข้อเท็จจริงการมีสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ส่วนกรณีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามกฎหมายอยู่แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก จึงไม่จำเป็นต้องรับรอง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับความเห็นดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายจรินทร์ จักกะพาก)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านพัฒนาชุมชนและส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น