



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลกาฬิชา
เรื่อง การออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ตำบลกาฬิชา

ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง ทาหรือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ การอนุญาตก่อสร้าง ตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือรับรองใดๆ ตามหลักเกณฑ์วิธีที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้

องค์การบริหารส่วนตำบลกาฬิชา จึงขอแจ้งการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ตำบลกาฬิชาว่า ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายที่กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ การรับรองข้อมูลดังกล่าวจึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้ จึงทำการรับรองได้เพียงว่าบนที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่และมีลักษณะแบบใด และตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดิน เป็นหน้าที่ของกรมที่ดินตามนัยแห่งหนังสือตอบข้อหารือดังกล่าว

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ เดือนมีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๙

(นางสาวอาชีวะห์ แตะ)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลกาฬิชา



สภ.จ.สมุทรสงคราม
รับที่ 1551
วันที่ 1.2.๓.ค. 2558
เวลา

ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๕๑๒๒๗

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ เขตพระนคร กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๘

กลุ่มงานกฎหมาย
วันที่ 30/9
วันที่ 12 ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ทารือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรสงคราม

อ้างถึง ๑. หนังสือจังหวัดสมุทรสงคราม ที่ สส ๐๐๒๓.๔/๓๔๕๓ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๘

๒. หนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๒๔๕๗ ลงวันที่ ๓๐ 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 พิจารณาอีกครั้งหนึ่ง 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 หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น และมาตรา ๗๔ กำหนดว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่

/มีอำนาจ...

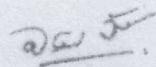
มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลียงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว 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 การจดทะเบียนอันเกี่ยวกับการกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดิน ในฐานะผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายดังกล่าว ส่วนกรณีที่ เจ้าพนักงานที่ดินจะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน ของประชาชนในเขตพื้นที่นั้น เห็นว่า องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือรับรองใด ๆ ตามหลักเกณฑ์วิธีการที่พระราชบัญญัติควบคุม อาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายที่กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ อันจะทำให้ องค์การบริหารส่วนตำบลมีข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีการกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่จะสามารถตรวจสอบ ความถูกต้องหรือรับรองในข้อมูลนั้นได้ และเมื่อพิจารณาจากตัวอย่างของหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบล บ้านปรกทำการรับรองมีข้อความว่า โฉนดที่ดินเลขที่ เลขที่ดิน หน้าสำรวจ เนื้อที่ ตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด ซึ่งตามหลักฐานโฉนดที่ดินมีชื่อ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิ่งปลูกสร้างปลูกอยู่ในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเป็น (บ้านหักอาศัย ค.ส.ล./ทาวนเฮาส์/ อาคารพาณิชย์/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้/..... ชั้น เลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด มีขนาดกว้างประมาณ เมตร ยาวประมาณ เมตร ปลูกสร้างมาประมาณ ปี โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของนาย/นาง/นางสาว จึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบอันเกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้

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

ออกเอกสารทางราชการของผู้ประสบภัยที่สูญหายหรือเสียหายเนื่องจากสาธารณภัย หรือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสาร หลักฐาน เป็นต้น ส่วนกรณีการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน นั้น จะต้องพิจารณาว่า การออกหนังสือรับรองดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติใด ซึ่งหากไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ ก็อาจเป็นคดีพิพาท เกี่ยวกับลักษณะเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือสร้างภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรตามมาตรา ๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามตัวอย่าง หนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองดังกล่าวข้างต้น มีทั้งการรับรองผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว และตามผู้แทนจังหวัดสมุทรสงครามที่มาจากสำนักงานที่ดิน ชี้แจงว่า วัตถุประสงค์ในการให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองก็เพื่อให้รับรองแต่เพียงว่าบนที่ดิน แปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะแบบใด ส่วนไหนรับรองไม่ได้ก็ไม่จำเป็นต้องรับรอง นั้น เห็นว่า การให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองเช่นนี้สามารถกระทำได้เฉพาะข้อเท็จจริงการมีสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ส่วนกรณีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามกฎหมายอยู่แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก จึงไม่จำเป็นต้องรับรอง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับความเห็นดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายจรินทร์ จักระพาก)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านพัฒนาชุมชนและส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น