สำเนาคู่ฉบับ

ที่ ตง ๗๔๓๐๑/ว ๑ ๓๗

ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า
๙๘ ม.๓ ต.ท่าสะบ้า อ.วังวิเศษ ตง ๙๒๐๐๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

เรื่อง ขอส่งประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า เรื่อง การออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งก่อสร้าง

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า เรื่อง การออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งก่อสร้าง จำนวน ๑ ชุด

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีจังหวัดสมุทรสาคร หารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลในการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ตำบลบ้านปรกหลายรายได้ไปทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาครได้แจ้งให้ประชาชนดังกล่าวไปติดต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกเพื่อขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกจึงได้หารือกรณีดังกล่าวอยู่ในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก และสามารถดำเนินการออกหนังสือรับรองได้หรือไม่ เพียงใด กระทรวงมหาดไทยแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวแล้วว่าการรับรองข้อมูลดังกล่าวนี้จึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบอันเกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้ นั้น

ดังนั้นองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า จึงขอส่งประกาศ เรื่อง การออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งก่อสร้างมาเพื่อประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและประชาสัมพันธ์

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพศาล ชุมอักษร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า

สำนักปลัดองค์การบริหารส่วนตำบล
งานกฎหมายและคดี
โทร. ๐-๗๕๒๙-๖๙๒๒ ต่อ ๑๐๑
โทรสาร ๐-๗๕๒๙-๖๙๒๒ ต่อ ๑๐๔

.....ช่าง/พิมพ์
.....ทาน
.....ตรวจ

สำเนาคู่ฉบับ



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า
เรื่อง การออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์
ในที่ดินและสิ่งก่อสร้าง

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีจังหวัดสมุทรสาคร หารือแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลในการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ตำบลบ้านปรกหลายรายได้ไปทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาครได้แจ้งให้ประชาชนดังกล่าวไปติดต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกเพื่อขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินว่าเป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกจึงได้หารือกรณีดังกล่าวอยู่ในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก และสามารถดำเนินการออกหนังสือรับรองได้หรือไม่ เพียงใด กระทรวงมหาดไทยแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวแล้วดังนี้

๑. กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นมีความเห็นในเรื่องนี้ว่าองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่ในการจัดบริการสาธารณะแก่ประชาชนในท้องถิ่นตามที่กำหนด 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 ที่กำหนดให้ผู้ได้ที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงานส่วนท้องถิ่น

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่าให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น และมาตรา ๗๔ กำหนดว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็นแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดินเพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด และตามกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ.๒๕๕๓ กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิในที่ดินของบุคคล การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดินโดยให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ดังนั้นเจ้าพนักงานที่ดินจึงมีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินแห่งนั้น เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี เรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำ หรือส่งหลักฐานเอกสารที่เกี่ยวข้องได้

...../ตามความจำเป็น...

ตามความจำเป็น การจดทะเบียนอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในฐานะผู้มีอำนาจหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายดังกล่าว ส่วนกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกหนังสือรับรองรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในเขตพื้นที่นั้น เห็นว่าองค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้างดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารหรือรับรองใดๆ ตามหลักเกณฑ์วิธีการที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.๒๕๒๒ กำหนดไว้เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายที่กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ อันจะทำให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีกรรมสิทธิ์ในทีดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่จะสามารถตรวจสอบความถูกต้องหรือรับรองในข้อมูลนั้นได้ และเมื่อพิจารณาจากตัวอย่างของหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองมีข้อความว่า โฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล...อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งตามหลักฐานโฉนดที่ดินมีชื่อ.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มีสิ่งปลูกสร้างปลูกในโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวเป็น....(บ้านพักอาศัยค.ส.ล./ทาวน์เฮ้าส์/อาคารพาณิชย์/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้/...ชั้น เลขที่.....หมู่ที่ .....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีขนาดกว้างประมาณ.....เมตร ยาวประมาณ.....เมตร ปลูกสร้างมาประมาณ.....ปี โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของนาย/นาง/นางสาว.....จริงทุกประมาณ การรับรองข้อมูลดังกล่าวนี้จึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบอันเกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้

๒. ต่อมาคณะกรรมการพิจารณากฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่กรณีดังกล่าวอาจมีกฎหมายบางฉบับกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เป็นการเฉพาะในการออกหนังสือของทางราชการหรือหนังสือรับรองไว้ในกฎหมายนั้นๆ เช่นพระราชบัญญัติป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ.๒๕๕๐ มาตรา ๓๐ วรรคสาม กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องออกเอกสารทางราชการของผู้ประสบภัยที่สูญหายหรือเสียหายเนื่องจากสาธารณภัย หรือประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐาน เป็นต้น ส่วนกรณีการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน นั้น จะต้องพิจารณาว่าการออกหนังสือรับรองดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติใดซึ่งอาจไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ก็อาจเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับลักษณะเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรตามมาตรา ๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามตัวอย่างหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองดังกล่าวข้างต้น มีทั้งการรับรองผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ดินแปลงดังกล่าวและส่วนกรณีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามกฎหมายอยู่แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกจึงไม่จำเป็นต้องรับรอง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับความเห็นดังกล่าว

จากกรณีดังกล่าวปัจจุบันประชาชนในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้าจำนวนมากได้ขอหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิ่งก่อสร้าง (มีการขอรับรองเอกสารครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ แม้ปัจจุบันจะหมดสภาพป่าแล้วก็ตามราษฎรที่เข้าไปประกอบอาชีพหรืออยู่อาศัยในที่ดินดังกล่าวไม่ว่าโดยการบุกรุกหรือได้รับอนุญาตจากทางราชการไม่ใช่เจ้าของที่ดินตาม มาตรา ๖ แห่ง

...../พระราชบัญญัติ....

พระราชบัญญัติภาษีบำรุงท้องที่ พ.ศ.๒๕๐๘ หรือที่ดินสาธารณประโยชน์ที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เช่น บ้าน , โรงเลี้ยงสัตว์) เพื่อนำไปประกอบการกู้เงินจากธนาคารและค้ำประกันการซื้อรถยนต์จากบริษัทไฟแนนซ์ต่าง ๆ จากกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติใดที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่เฉพาะขององค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้าตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ประกอบกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงออกหนังสือรับรองดังกล่าวมิได้

จึงประกาศมาเพื่อทราบโดยทั่วกัน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(นายไพศาล ชุมอักษร)
นายกองค์การบริหารส่วนตำบลท่าสะบ้า

ร่าง/พิมพ์
ทาน
ตรวจ