



ประกาศองค์การบริหารส่วนตำบลสินปุน
เรื่อง การออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลสินปุน
เกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือที่ มท ๐๘๐๔.๓/๑๘๓๒๗ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เรื่อง ทารือเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบล กรณีจังหวัดสมุทรสงคราม ได้ขอ ทารือแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองขององค์การบริหารส่วนตำบลในการออกหนังสือรับรอง กรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ตำบลบ้านปรกหลายราย ได้ไปทำธุรกรรมเกี่ยวกับ ที่ดินที่สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาครได้แจ้งให้ประชาชนดังกล่าวไป ติดต่อองค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกเพื่อขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินว่า เป็นสิ่งปลูกสร้างประเภทใด และผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก จึงได้ทารือว่า กรณีดังกล่าวอยู่ในอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรก และสามารถดำเนินการออกหนังสือ รับรองได้หรือไม่ เพียงใด กระทรวงมหาดไทยแจ้งผลการพิจารณาในเรื่องดังกล่าวแล้วดังนี้

๑. กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น มีความเห็นในเรื่องนี้ว่า องค์การบริหารส่วนตำบลมีอำนาจ หน้าที่ในการจัดบริการสาธารณะแก่ประชาชนในท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ ตามพระราชบัญญัติ สภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ แก้ไขเพิ่มเติมถึง (ฉบับที่ ๖) พ.ศ. ๒๕๕๒ พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒ และหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบล เช่น ตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๑ ประกอบมาตรา ๔ ที่กำหนดให้ผู้ใดที่จะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับใบอนุญาตจากนายกองค์การบริหารส่วนตำบลในฐานะเจ้าพนักงาน ท้องถิ่น

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ วรรคหนึ่ง กำหนดว่า ให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นพนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับ อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้น และมาตรา ๗๔ กำหนดว่า ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ ตามความจำเป็น แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามควรแก่กรณี ถ้ามีกรณีเป็นที่ควรเชื่อได้ว่า การขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย หรือเป็นที่ควรเชื่อได้ว่าบุคคลใดจะซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าวให้ขอคำสั่งต่อรัฐมนตรี คำสั่งรัฐมนตรีเป็นที่สุด และตามกฎหมายกระทรวงแบ่งส่วน ราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดให้กรมที่ดินมีภารกิจเกี่ยวกับการคุ้มครองสิทธิ ในที่ดินของบุคคล การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ การจัดการข้อมูลสารสนเทศที่ดินโดยให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดิน กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และกฎกระทรวงว่าด้วยอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีหน้าที่จด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่

ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินแห่งนั้น เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเพื่อประกอบกรดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมีอำนาจสอบสวนคู่กรณี เรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำ หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น การจดทะเบียนอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของเจ้าพนักงานที่ดินในฐานะผู้มีหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายดังกล่าว ส่วนกรณีเจ้าพนักงานที่ดินจะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นออกหนังสือรับรองรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในเขตพื้นที่นั้น เห็นว่า องค์กรบริหารส่วนตำบลมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการอนุญาตก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือรับรองใด ๆ ตามหลักเกณฑ์วิธีการที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดไว้เท่านั้น ไม่มีบทบัญญัติตามกฎหมายที่กำหนดให้องค์การบริหารส่วนตำบลมีหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินของประชาชนในพื้นที่ อันจะทำให้้องค์การบริหารส่วนตำบลมีข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่จะสามารถตรวจสอบความถูกต้องหรือรับรองในข้อมูลนั้นได้ และเมื่อพิจารณาจากตัวอย่างของหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองมีข้อความว่า โฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่ ตำบล อำเภอ..... จังหวัด ซึ่งตามหลักฐานโฉนดที่ดินมีชื่อ (บ้านพักอาศัย ค.ส.ล./ทาว์นเฮ้าส์/อาคารพาณิชย์/บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้/..... ชั้น เลขที่ หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัด.....มีขนาดกว้างประมาณ เมตร ยาวประมาณ เมตร ปลูกสร้างมาประมาณ ปี โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นของนาย/นาง/นางสาว.....จริงทุกประการ การรับรองข้อมูลดังกล่าวนี้จึงไม่อยู่ในความรับผิดชอบอันเกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลที่จะทำการรับรองได้

๒. ต่อมาคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีบทบัญญัติใดกำหนดหน้าที่ขององค์การบริหารส่วนตำบลเกี่ยวกับการรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดินไว้เป็นการเฉพาะ แต่กรณีดังกล่าวอาจมีกฎหมายบางฉบับกำหนดให้เป็นอำนาจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เป็นการเฉพาะในการออกหนังสือของทางราชการหรือหนังสือรับรองไว้ในกฎหมายนั้น ๆ ได้ เช่น พระราชบัญญัติป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๓๐ วรรคสาม กำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องออกเอกสารทางราชการของผู้ประสบภัยที่สูญหายหรือเสียหายเนื่องจากสาธารณภัย หรือประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และเรียกบุคคลมาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารหลักฐาน เป็นต้น ส่วนกรณีการออกหนังสือรับรองกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างในโฉนดที่ดิน นั้น จะต้องพิจารณาว่าการออกหนังสือรับรองดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติใด ซึ่งหากไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ ก็อาจเป็นคดีพิพาทเกี่ยวกับลักษณะเป็นการสร้างชั้นตอนโดยไม่จำเป็นหรือภาระให้เกิดกับประชาชนเกินสมควรตาม มาตรา ๙ (๑) แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงตามตัวอย่างหนังสือรับรองที่ให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกทำการรับรองดังกล่าวข้างต้น มีทั้งการรับรองผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามโฉนดที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าว และตามที่มีผู้แทนจังหวัดสมุทรสงครามที่มาจากสำนักงานที่ดิน ชี้แจงว่า วัตถุประสงค์ในการให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองก็เพื่อให้รับรองเพียงว่าบนที่ดินแปลงดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างจริงหรือไม่ และมีลักษณะแบบใด ส่วนไหน

รับรองไม่ได้ก็ไม่จำเป็นต้องรับรอง นั้น เห็นว่าการให้องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกรับรองเช่นนี้สามารถกระทำ
ได้เฉพาะข้อเท็จจริงการมีสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น และกรณีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นไปตามกฎหมาย
อยู่แล้ว องค์การบริหารส่วนตำบลบ้านปรกจึงไม่จำเป็นต้องรับรอง ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาแล้ว
เห็นชอบด้วยกับความเห็นดังกล่าว

จากกรณีดังกล่าวข้างต้น พบว่าปัจจุบันประชาชนในเขตพื้นที่องค์การบริหารส่วนตำบลสินปุน
จำนวนไม่น้อยได้ขอหนังสือรับรองการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำไปประกอบการกู้เงิน
จากธนาคารและค้าประกันการซื้อรถยนต์จากบริษัทไฟแนนซ์ต่าง ๆ ซึ่งกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติใด
ที่กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่เฉพาะขององค์การบริหารส่วนตำบลสินปุน ตามพระราชบัญญัติสภาตำบลและ
องค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ.๒๕๓๗ ประกอบกับพระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนในการกระจาย
อำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๒ จึงออกหนังสือรับรองดังกล่าวมิได้

จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ เดือน มิถุนายน พ.ศ.๒๕๖๘

(ลงชื่อ)

(นายภาคภูมิ ติมพันธ์)

นายกองค์การบริหารส่วนตำบลสินปุน