ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทโอนกรรมสิทธิ์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม

กันยายน ๒๕๕๗

www.dol.go.th

ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ประเภทโอนกรรมสิทธิ์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กองฝึกอบรม

กันยายน ๒๕๕๗

www.dol.go.th.

คำนำ

หนังสือ เรื่อง “ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนกรรมสิทธิ์” เล่มนี้เป็นองค์ความรู้ที่ได้จากการดำเนินโครงการการประชุมเพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ เรื่อง “ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนกรรมสิทธิ์” (Knowledge Forum) ซึ่งเป็นการดำเนินการจัดการความรู้ตามแผนจัดการความรู้ของกรมที่ดิน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๗

ความรู้ที่ได้นำมารวบรวมไว้ในหนังสือเล่มนี้ เป็นความรู้ที่ชัดแจ้ง (Explicit Knowledge) และเป็นความรู้ที่ฝังลึกในตัวคน (Tacit Knowledge) เพราะเป็นการรวบรวมจากการถ่ายทอดจากประสบการณ์การทำงานจริงของผู้ถ่ายทอด ซึ่งเป็นข้าราชการกรมที่ดินทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาคที่เข้าร่วมกิจกรรม อันนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าและเป็นประโยชน์ต่อองค์กรกรมที่ดิน ซึ่งข้าราชการกรมที่ดินรุ่นต่อๆ ไปจะได้ศึกษาและถ่ายโอนความรู้ให้แก่กัน เพื่อเป็นการต่อยอดความรู้ให้กระจายไปทั่วทั้งองค์กร ซึ่งจะช่วยให้คนในองค์กรสามารถเข้าถึงความรู้และพัฒนาตนเองให้เป็นผู้รู้รวมทั้งปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

กรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่า องค์ความรู้ที่ทรงคุณค่าในหนังสือเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อข้าราชการกรมที่ดินและผู้สนใจ สามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้อย่างถูกต้องและขยายผลต่อยอดความรู้ต่อไปได้อีก

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กองฝึกอบรม
กันยายน ๒๕๕๗

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
การจดทะเบียนขาย	**๑**
ความหมาย	๑
กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑
ประเภทการจดทะเบียน	๑
สาระสำคัญ	๒
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔	๑๐
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย	๑๙
ค่าธรรมเนียม	๒๗
กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม	๒๘
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๓๑
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๔๓
ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดก	๔๗
อากรแสตมป์	๔๗
การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์	๔๙
การจดทะเบียนขายฝาก	**๕๑**
ความหมาย	๕๑
กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๕๑
ประเภทการจดทะเบียน	๕๑
สาระสำคัญ	๕๒
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก	๖๑
ค่าธรรมเนียม	๖๓
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๖๔
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์	๖๕
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก	๖๗
การจดทะเบียนให้	**๖๙**
ความหมาย	๖๙

เรื่อง	หน้า
กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๖๙
ประเภทการจดทะเบียน	๖๙
สาระสำคัญ	๗๐
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้	๗๖
ค่าธรรมเนียม	๗๙
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๘๒
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๘๔
อากรแสตมป์	๘๕
ข้อยกเว้น กรณีไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ ใบรับ	๘๖
การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก	**๘๗**
ความหมาย	๘๗
กฎหมาย กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง	๘๗
ประเภทการจดทะเบียน	๘๘
สาระสำคัญ	๘๙
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดก	๙๒
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก	๑๐๒
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับพินัยกรรม	๑๑๓
ค่าธรรมเนียม	๑๑๙
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๑๒๐
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๑๒๐
อากรแสตมป์	๑๒๑
การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม	**๑๒๓**
ความหมาย	๑๒๓
กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๑๒๓
ประเภทการจดทะเบียน	๑๒๓
สาระสำคัญ	๑๒๔
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม	๑๒๖

เรื่อง	หน้า
ค่าธรรมเนียม	๑๒๖
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	๑๒๗
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	๑๒๘
อากรแสตมป์	๑๒๙
ประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงาน	**๑๓๑**
ประเด็นการได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนต่างด้าว	๑๓๓
ประเด็นการจดทะเบียนโอนมรดก	๑๓๔
ประเด็นการปิดประกาศ	๑๓๘
ประเด็นการจดทะเบียนจำนอง	๑๓๙
ประเด็นการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล	๑๓๙
ประเด็นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร	๑๔๐
ประเด็นการจดทะเบียนให้	๑๔๔
ประเด็นการจดทะเบียนขาย	๑๔๕
ประเด็นการจดทะเบียนขายฝาก	๑๔๖
ประเด็นสินสมรส	๑๔๘
ประเด็นการเพิกถอนแก้ไข	๑๔๘
ประเด็นการอายัดที่ดิน	๑๕๐

การจดทะเบียนขาย

.....

ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ – มาตรา ๔๙๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขาย หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. ขายเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก. และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพยสิทธิอย่างอื่นและการเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. แบ่งขาย หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่

ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕ ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค. จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขายไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

สาระสำคัญ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ (มาตรา ๔๕๖)
- ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (มาตรา ๔๕๗)
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่ขณะเมื่อได้ทำสัญญาซื้อขายนั้น (มาตรา ๔๕๘)
- ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปัดเสียหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก อนึ่ง ถ้าขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้นั้น ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ว่าผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมิได้เข้าทำสัญญานั้น (มาตรา ๔๖๖)
- ในข้อรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์ขาดตกบกพร่องหรือล้ำจำนวนนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดี เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ (มาตรา ๔๖๗)
- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้

(๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียน สิทธิและความสามารถของคู่กรณี ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมาย ราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๒) สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่างๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน

(๓) สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่า ที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ดังนี้

(ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”

(ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้ขอจดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนโดยผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นพ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

(๑) การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์

(๓) กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใดหากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ หรือลบเลือนให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญารวมทั้งสารบัญจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐาน

เดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

(๔) ตรวจการห้ามโอน ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

(๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๖) การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) การจดสาระสำคัญการสอบสวนตาม ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หนังสือสัญญา และการบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) การเขียนชื่อคู่กรณีในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่าง ท้ายระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) กรณีตกลงซื้อขายกัน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขาย ให้ผู้ได้มายื่นคำขอ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริงหากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึก

ถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้นโดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

"ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกปากลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญา และขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ต่อหน้า..... พนักงานเจ้าหน้าที่"

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

(๓) การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ดีให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงานโดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้

(หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่๑๘๔/๗๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๔๕๙)

(๔) การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตามขอให้ชัดเจนอ่านง่ายทุกตัวอักษร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- การประกาศ กรณีผู้ขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยา

๑. กรณีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท (ยกเว้นการซื้ออสังหาริมทรัพย์) ซึ่งเป็นทรัพย์สินระหว่างสามีภริยา นอกจากสินส่วนตัว ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดก ให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย และพิจารณา ดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิมให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ และเจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิมหรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐)

๒. กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๔) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามมาตรา ๑๔๗๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๕) การให้ความยินยอมตาม (๓) และ (๔) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้นแสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณี ดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรส ให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรส ของผู้จัดการนั้นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อมีผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอฯ (ท.ด.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

(คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียน ควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบการแจ้ง แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้งก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอายัดตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๔)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ หาใช่เป็นสาระสำคัญไม่ ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่างๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ถูกต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า ผู้ขายได้ส่งมอบสิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ซื้อ แต่ในขณะจดทะเบียนขาย ผู้ขายได้หยิบโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนโอนผิดแปลง โดยสลับกับที่ดินที่โอนขายให้กับบุคคลอื่นอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้

จะต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยกรายการไปจดแจ้งให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียนประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับแจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมข้อความดังนี้

“ บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับ .....ผู้เช่า มีกำหนด .....ปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ตามหนังสือแจ้งของ คชก.ตำบล .....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วัน..... เดือน.....พ.ศ. .....”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านาอีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวน คู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใดถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือ

บางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วยแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงแล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังอยู่ภายในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนาภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนา ที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

- กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นที่นา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงยุติว่า ที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๔

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทนและจ่ายค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ภายในกำหนดอายุของพระราชกฤษฎีกาฯ

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกาฯ ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัยดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้องเวนคืนแล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืน

อสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มา ซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายโดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขาย หรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนจึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขาย หรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ถูกต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วยก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าว ให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่อง

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๙๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

- กรมธนารักษ์ในฐานะผู้มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังตามความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในเขตจังหวัดที่รับผิดชอบ โดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้ (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๕๗/๒๕๔๙ เรื่อง มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่มีอำนาจดำเนินการรับโอนอสังหาริทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการใดๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วยเงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงานต่อสำนักงาน ปปง. เมื่อปรากฏว่ามีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และมีลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่ามีการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนจากคู่กรณีดังนั้น ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละรายให้สอบสวนและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในคำขอจดทะเบียนฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วยว่ามีการชำระเงินด้วยวิธีใด กล่าวคือชำระด้วยเงินสด หรือตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น ให้บันทึกหมายเลขเอกสารดังกล่าวไว้ด้วย ในกรณีที่คู่กรณี

อ้างว่ามีการชำระเงินด้วยตั๋วแลกเงิน ตั๋วสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น แต่ไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีถึงเหตุผลที่ไม่สามารถแสดงหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

การรายงานข้อมูลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่รับรองถูกต้อง หรือแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีข้อมูลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยสำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมตาม (๑) และ (๒) ภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือนของเดือนที่มีการทำธุรกรรมเป็นประจำทุกเดือน สำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตาม (๓) ให้รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้นๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พศ. ๒๕๔๒

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๐๐๔๒ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๔ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๐๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๕)

- กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตาม พระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพยสิทธิที่มีทะเบียนตามนัย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์หรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย โดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำแต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดินประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วย การเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗)

- การกำหนดหลักฐานเพื่อนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร์ หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘)

- การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อมีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้นตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้ ดังนี้

(๑) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณานับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับหนึ่งจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่ปีที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำพิพากษาจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปีดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาลปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน ไว้ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดยพิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้านหรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่งไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็นเรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ เสร็จแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจดทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” X ๑๔” (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒” โดยให้ผู้ใช้กำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้วใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕” X ๑๔” (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่า"

ขนาด F4 (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A4) ขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖” โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK) และมีขนาดตัวอักษร ๑๔” และหรือ ๑๖”

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญาและบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้ ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙ และที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๓)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ ,ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ของตนเองจากการขายทอดตลาด

กรณีขายทอดตลาดทรัพย์ซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่นนี้ การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์ของจำเลย และจำเลยประมูลซื้อทรัพย์นั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์นั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้มาปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็คงมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- ในการจดทะเบียนขาย ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วนๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็นช่วงๆ เพราะการกระทำเช่นนี้ส่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษีให้แคบลงเพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายทีเดียวทั้งแปลง หรือแนะนำให้ผู้ขอใช้วิธีการดังกล่าวเพื่อเป็นการหลักเลี่ยงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเสียเอง หากฝ่าฝืนจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ขอยืนยันให้จดทะเบียนหรือหลีกเลี่ยงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๔๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย

๑. ป. เป็นบิดาและศาลมีคำสั่งให้เป็นผู้อนุบาลซึ่งเป็นบิดาของ พ. คนไร้ความสามารถซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว ป. มีความประสงค์จะขายที่ดินในส่วนของ พ. ในกรณีนี้มิอาจกระทำได้เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ประกอบมาตรา ๑๕๙๘/๓ และมาตรา ๑๕๗๔ ดังนั้น เมื่อเรื่องนี้ศาลยังมิได้พิจารณาประเด็นผู้อนุบาลขอทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ ว่าควรหรือไม่ควรอนุญาตประการใด แต่ศาลได้พิจารณาว่าผู้อนุบาลไม่จำต้องใช้สิทธิทางศาลตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ จะถือว่าศาลได้พิจารณาอนุญาตให้ ป. ทำนิติกรรมขายที่ดินของ พ. แล้วยังไม่ได้ ต้องให้ ป. ไปร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน ซึ่งในการร้องขออนุญาตต่อศาลครั้งหลังนี้ไม่ถือว่าเป็นการร้องซ้ำ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๘ เพราะประเด็นที่ ป. จะร้องขอต่อศาลนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยไว้ในคดีว่าถึงที่สุดไปแล้ว ป. ย่อมมีสิทธิร้องขออนุญาตต่อศาลได้จึงควรให้ ป. ไปใช้สิทธิทางศาลให้ถูกต้องต่อไป

๒. กรมที่ดินเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ว่า กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ที่ศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว ไม่ต้องให้ผู้เยาว์มาให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองอีก

๓. ผู้พิทักษ์จะทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เสมือนไร้ความสามารถไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ดังนั้น การที่ศาลเพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำการแทนผู้เสมือนไร้ความสามารถ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ วรรคสาม หาทำให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวไม่ ผู้พิทักษ์ต้องนำคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ขายที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๕๗๔ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการให้ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ฉะนั้น โดยหลักแล้วผู้พิทักษ์ไม่มีหน้าที่ทำนิติกรรมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถ คงมีหน้าที่ให้ความยินยอมหรือไม่ยินยอมให้คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น)

๔. การที่ ศ. ขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งตนถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ให้บริษัท ก. ซึ่งตนเองเป็นกรรมการผู้จัดการทำการซื้อที่ดินแทนบริษัทนั้น เป็นเรื่องประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และปรากฏว่านอกจาก ศ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแล้ว ยังมีกรรมการอื่นอีก ๓ คน ที่มีอำนาจทำการแทนบริษัทได้ แต่ต้องเป็นกรรมการจำนวน ๒ ใน ๓ คนที่เหลือ ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท กรรมการ ๓ คนที่เหลือ คือ ป.,พ.และ น. แต่ ป. และ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จะขายนั้นด้วย หากบุคคลทั้งสองร่วมกันหรือคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้ร่วมกับ น. ทำการซื้อขายที่ดินแทนบริษัท อันเป็นกรณีที่บุคคลทั้งสองทำการในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท จึงย่อมถือได้ว่าบุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการของบริษัทในการซื้อที่ดินรายนี้ เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของบุคคลทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการบริษัท กรณีนี้จึงเป็นปฏิปักษ์แก่กัน บุคคลทั้งสองจึงไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนบริษัทในอันที่จัดซื้อที่ดินแทนบริษัทได้ เช่นเดียวกับกรณีของ ศ. อย่างไรก็ดีทางแก้ในเรื่องนี้ควรทำเป็นเรื่องขายเฉพาะส่วนโดยให้ ศ. ขายเฉพาะส่วนของตนและกรรมการอื่น ๒ คนทำการแทนบริษัทและให้ ป. และ พ. ขายเฉพาะส่วนของตนโดยให้ ศ. ทำการแทนบริษัทจึงจะไม่ขัดกับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

๕. กรณีศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๓ คน คือ ส. ล. และ บ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ด. ซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๓ คนในโฉนดที่ดินแล้ว และผู้จัดการมรดกมรดกสองคนคือ ส. และ ล. ประสงค์จะจัดการมรดกโดยขายที่ดินทั้งสามแปลง แต่ บ.ได้ทราบแล้วไม่มายื่นคำขอ แต่ได้ทำหนังสือขอปฏิเสธที่จะไปโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อและขอให้ผู้จัดการมรดกทั้ง ๒ คน ไปจัดการโอนให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๒ คนเองตามลำพัง เช่นนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นการจัดการมรดกโดยจัดการตามเสียงข้างมากแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖,๒๕๑๗/๒๕๒๑ จึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

๖. แม้การที่ ญ. ขอให้ระงับการทำนิติกรรมใดๆ ที่ ช. สามีจะกระทำ เป็นการคัดค้านการทำนิติกรรมในฐานะคู่สมรส ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดให้นิติกรรมที่คู่สมรสกระทำโดยที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคัดค้านตกเป็นโมฆะ อันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อนิติกรรมดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนให้

๗. การเคหะแห่งชาติยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อให้แก่ บ. เนื่องจาก บ. ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่จะชำระราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ครบถ้วน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อจึงยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. และมิได้เป็นทรัพย์มรดกของ บ. ที่ตกทอดแก่ทายาท แต่เมื่อต่อมาภายหลังได้มีการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทายาทของ บ. ย่อมสืบสิทธิในการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ บ. เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติได้ ส่วนการเคหะแห่งชาติจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ทายาทคนใดของ บ. ย่อมเป็นสิทธิของคู่กรณีผู้เป็นฝ่ายในสัญญาที่ตกลงกันเอง ซึ่งกรณีการเคหะแห่งชาติจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุตรของ บ. ที่สมรสแล้วลงชื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเคหะแห่งชาติในระหว่างสมรสซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้คำยินยอม เว้นแต่จะมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ดังนั้น ถ้าผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่อย่างไร โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียว เมื่อฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมของอีกฝ่ายหนึ่ง

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสตกลงให้สามีและภรรยาต้องจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน

๘. การโอนที่ดินให้ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมระหว่าง ด. กับทายาทของ ก. ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ เมื่อทายาทของ ก. ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และยังมิได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินของ ก. ให้แก่ตนเองเสียก่อน ด. ก็จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นของตนไม่ได้ แม้ว่าคู่กรณีจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะได้พิพากษาตามยอมให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วยก็ตาม แต่คำพิพากษาตามยอมดังกล่าวไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัย

ถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินในอันที่จะใช้ยันบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งของศาลให้แก่ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมของศาลได้

๙. แม้ บ. ผู้ซื้อที่ดินเฉพาะของ ส.ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะถูก ผ. ขออายัดที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลก็ตาม แต่เมื่อได้สอบถามศาลซึ่งเป็นศาลเดียวกันกับที่ผู้ขออายัดฟ้องคดีก็ได้รับการยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และ ๑๓๓๒ ประกอบกับการซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ภายหลังจะปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖) จึงจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๑๐. ม. ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยให้ชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นงวดๆ งวดสุดท้ายชำระวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๑ ในระหว่างที่ ม. ยังชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบ ม. โอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินให้กับ ป. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ป. ได้โอนให้กับ ศ. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ในการนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ต่อมา ศ. ได้ชำระคาเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้วมีความประสงค์จะเข้าร่วมทุนกับบริษัท เอ ซึ่งมี ว. เป็นกรรมการผู้จัดการ จึงทำบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ ว. กับพวก ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้วการนิคมอุตสาหกรรมฯ ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ ว. กับพวกได้

๑๑. กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดของกรมที่ดินแม้ผู้ถูกรางวัลจะมิได้มีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะใช้ราคาให้ก็ตาม แต่การที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลเช่นนี้ เป็นเรื่องที่สืบเนื่องมาจากข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไว้กับกรมที่ดิน และเมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องจะซื้อขาย กล่าวคือ เป็นเรื่องที่กรมที่ดินตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นรางวัลให้แก่ผู้ถูกรางวัล การโอนระหว่างผู้ถูกรางวัลกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรถือได้ว่าเป็นลักษณะของการซื้อขายด้วยหรืออาจกล่าวว่าได้อีกนัยหนึ่งก็คือ เป็นการขายโดยกรมที่ดินเป็นผู้ใช้ราคาแทนให้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙) จึงควรจดทะเบียนในประเภท “ขาย” แต่เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรขีดฆ่าข้อความว่า “ผู้ซื้อได้ชำระแล้ว” ในข้อ ๒ ของหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ออกแล้วบรรยายไว้ในหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ด. ๑๓) ด้วยข้อความว่า “การขายรายนี้กรมที่ดินเป็นผู้ชำระค่าที่ดินให้ทั้งหมดเนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดกรมที่ดิน ๒๕”

๑๒. กรณี ห. ได้ยื่นคำขอขายที่ดิน น.ส. ๓ ให้กับ ส. ไว้เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘ ห. ได้ยื่นคำขอยกเลิกคำขอขาย ระหว่าง ห. กับ ส. และในวันเดียวกันได้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. กรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา (ผู้ซื้อ) ซึ่งถ้าการยื่นคำขอจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ ส. ได้มีการประกาศการจดทะเบียนมาแล้ว การจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ จ. ก็ไม่ต้องประกาศใหม่อีกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๖ (๖) แต่เมื่อปรากฏว่าการขอขายระหว่าง ห. กับ ส. จังหวัดรายงานว่าไม่มีประกาศการจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ จ. จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เพราะไม่ได้มีการประกาศการจดทะเบียนก่อน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ตามนัยมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาล ย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกได้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อเรื่องนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว แต่เมื่อ จ. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ และศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. แล้ว จ. ย่อมได้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาสิทธิของ จ. เดิมมีอยู่อย่างไร ก็คงมีอยู่อย่างนั้น มิใช่เป็นสิทธิที่ได้มาจากการซื้อทอดตลาด ซึ่งการได้สิทธิจากการซื้อทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิดีกว่าและไม่เสียไป ไม่ว่าทรัพย์นั้นเดิมจะเป็นของผู้ใด ได้มาอย่างไรก็ย่อมได้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ซื้อทอดตลาดคือบุคคลคนเดียวกัน ศาลก็ยังยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. อีก โดยได้ให้เหตุผลที่ให้จดทะเบียนว่าเพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา โดยเหตุผลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ จ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือศาลได้ แต่เมื่อในขณะนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จ. ได้เสียชีวิตไปแล้ว ในการจดทะเบียนขายจึงดำเนินการได้โดยในกรณี จ. มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ จ. ยื่นคำขอจดทะเบียนและลงชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ตามคำสั่งศาลเป็นผู้รับโอน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทขาย เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ในโฉนดที่ดินแล้ว ก็เป็นอำนาจของผู้จัดการที่จะจัดการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จ. ในโฉนดที่ดินอีก

ส่วนในกรณีที่ จ. ไม่มีผู้จัดการมรดก สิทธิการได้มาดังกล่าวของ จ. ย่อมตกได้แก่ทายาทของ จ. ทายาทของ จ. จึงเข้าสรวมสิทธิการได้มาได้ โดยให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอ ท.ด.๙ พร้อมคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๑) ในประเภท “ขาย ตามหนังสือศาล.....” และบันทึกสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก ท.ด.๘ รวมทั้งควรบรรยายข้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ จ. ซึ่งได้มาโดยการซื้อทอดตลาดตามหนังสือศาล.....และ..... (ระบุชื่อ

ทายาทของ จ. ที่มาขอ) เข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาตามหนังสือศาลดังกล่าว” เมื่อดำเนินการประกาศกรณีมีผู้รับโอนมรดก จ. ครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภท “ขาย (ตามหนังสือศาล.....)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทขาย

๑๔. การที่จะพิจารณาว่าการซื้อขายที่ดินรายใดขายรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ก็ได้ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนขายที่ดินซึ่งสัญญาระบุว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่าผู้ซื้อได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินแต่ในการจดทะเบียนได้แจ้งและมีการระบุในสัญญาว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” ย่อมฟังเป็นที่ยุติว่าการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวผู้ขายต้องการโอนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างไม่โอน หากผู้ซื้อต้องการจะให้ผู้ขายโอนสิ่งปลูกสร้างให้โดยการจดทะเบียน ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนกันต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงยอมรับกันว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนที่ดินมา สิ่งปลูกสร้างย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์ที่มีทะเบียนตามนัย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดิน ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไป ก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

๑๕. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินมีชื่อ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนห้ามโอนตามพินัยกรรมไว้ตลอดชีวิตของ พ. ผู้รับประโยชน์ หากละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ที่ดินตกเป็นของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อมาเมื่อศาลยึดที่ดินแปลงนี้ขายทอดตลาด บ. เป็นผู้ซื้อได้รับการชำระราคาแล้ว ประกอบกับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใดว่า ที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เมื่อการโอนที่ดินนี้เป็นการโอนตามคำสั่งศาลมิใช่เกิดจากเจตนาของ พ. จึงไม่อยู่ในบังคับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ และ บ. ผู้รับโอนเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามนัย มาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน และเมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. แล้วข้อกำหนดห้ามโอนย่อมใช้บังคับต่อไปอีกไม่ได้ เพราะ บ. มิใช่ผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ดังนั้นข้อกำหนดที่ได้จดทะเบียนไว้ย่อมไม่มีผลบังคับต่อไป

๑๖. กรณีผู้ขอได้ยื่นคำจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้งและ

ผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบว่าที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าเป็นใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่ามีการชำระหนี้จำนองหรือทำการใดๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดินมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่อยู่ที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

๑๗. การซื้อขายที่ดิน ก่อนทำการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียนราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่นๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ฯ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในขณะจดทะเบียนขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันเพียงครึ่งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังหรือจะขอผลัดส่งเงินกันในเวลาคราวเดียวกันก็ดีหรือหลายคราวก็ดี เมื่อข้อสัญญาได้ตกลงกันไว้ชัดเจนก็สามารถที่จะจดทะเบียนขายได้ และถือได้ว่าการซื้อขายเสร็จเด็ดขาดแล้ว การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาขายเท่านั้น หาใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๐/๒๕๒๗ ในการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่กรมชลประทาน แม้จะยังไม่มีการชำระเงินค่าที่ดินกันก็ตาม หากคู่กรณีมีข้อตกลงชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนดในการชำระราคาไว้ว่า “ผู้ซื้อจะได้โอนเงินค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายทางธนาคาร.....เลขที่บัญชี.....ต่อไป” ในสัญญาขาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอตามความประสงค์ได้

๑๘. การจดทะเบียนขายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผลมาจากข้อตกลงในการซื้อขายที่ดิน ซึ่งคู่กรณีได้ตกลงกันไว้ก่อนทำการจดทะเบียนโอนเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตามที่ได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายว่าผู้ขายจะต้องโอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่า จะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ในการจดทะเบียนขายของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ว่า ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สิ่งใดต่อกัน และได้ใช้ราคาทรัพย์สินกันแล้วหรือไม่ ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกข้อความลงในสัญญาขาย จึงสอบสวนเฉพาะสาระสำคัญที่ทำให้นิติกรรมนั้นๆ มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ.๒๕๔๓” ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนต้องชำระราคาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและเสียภาษีโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด และเสียอากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือราคาที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงแล้วแต่ราคาไหนจะสูงกว่า ตามระเบียบกรมที่ดินฯ จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีเพื่อบันทึกข้อความในสัญญาซื้อขายเท่าที่จำเป็นและกำหนดราคาประเมินได้เท่านั้น ส่วนรายละเอียดอื่นๆ ตามสภาพที่ดิน เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน หรือไม่มีสาธารณูปโภคต่างๆ เป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งที่ทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นสูงหรือต่ำเท่านั้น ไม่มีผลให้ความสมบูรณ์ของการจดทะเบียนเปลี่ยนไป ประกอบกับไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องนำข้อตกลงอื่นเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินต้องนำมาประกอบการจดทะเบียนด้วย

๑๙. การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ที่ดินมาโดยนิติกรรมซื้อขายพร้อมกัน ในการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้มีเงินได้จึงต้องเสียในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลโดยไม่แยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และไม่ต้องพิจารณาว่า การขายอสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๒) (ก) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ และในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ ย่อมถูกยกเลิกเพราะขัดหรือแย้งกับคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๒

กรณีการจดทะเบียนขายที่ดินรวมสิบห้าโฉนดตามคำสั่งศาล เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์รวมหลายแปลงในคราวเดียวกันให้แก่บุคคลคนเดียวในสัญญาฉบับเดียวกัน ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ไว้จึงต้องถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนอสังหาริมทรัพย์ แต่ละรายเป็นรายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖ (๑) และ ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๑

๒๐. จดทะเบียนประเภทขายในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) กระทำในวันเดียวกับวันที่ออก น.ส.๓ ได้ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทขายสามารถกระทำไปพร้อมกับการประกาศออก น.ส.๓ ได้ (บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่องการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓.)

๒๑. เมื่อมีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส.๓ แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปได้เลย ไม่ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกอีก แต่ถ้าผู้จัดการมรดกไม่โอนมรดกให้แก่

ทายาท เช่น จะขายต้องประกาศการขอจดทะเบียนขายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗)ฯ ด้วย หรือถ้าผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้ทายาท และทายาทจะขายต่อในวันนั้นก็ต้องประกาศการจดทะเบียนขายก่อน

๒๒. กรณีเจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่ลูกสะใภ้โดยไม่มีค่าตอบแทน (ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า "ขาย" ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย) ด้วยการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินครั้งละหนึ่งส่วน รวมทั้งสิ้น ๓๐ ครั้ง เป็นจำนวน ๓๐ ส่วน ได้มีการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินทุกวัน เว้นเฉพาะวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ เท่านั้น แสดงถึงเจตนาที่แท้จริงของผู้ให้ว่าให้ในคราวเดียวกันทั้งแปลง แต่ได้แสดงเจตนาโดยสมรู้ร่วมกันหรือกระทำขึ้นโดยสมยอมให้ผู้รับให้เข้าถือครองที่ดินในแปลงดังกล่าวครั้งละหนึ่งส่วน เพื่อประโยชน์ในการลดจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนั้น ในวันสุดท้ายที่มีการโอน ผู้โอนซึ่งถือเป็นผู้จ่ายเงินได้ตามมาตรา ๕๐ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณตามมูลค่าของที่ดินทั้งแปลงตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และให้นำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ได้หักไว้แล้วก่อนหน้าวันสุดท้ายที่มีการโอน มาหักออกจากจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าที่ดินทั้งแปลง (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๖๓๖ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕)

๒๓. กรณีเจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจึงจดทะเบียนขายที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้ออีกรายหนึ่งในวันถัดไป ในการขาย ผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลต่างรายกันและเป็นการโอนกรรมสิทธิ์คนละคราวต่างวันต่างเวลากัน การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณภาษีจากฐานของราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๕)

ค่าธรรมเนียม

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนขาย เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒ ตามข้อ ๒ (๗) (ก)) หรือร้อยละ ๐.๐๑, ๐.๐๐๑ ตามข้อ ๒ (๗) (ข) (ค) (ฎ) แล้วแต่กรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว เศษหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๑. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พ.ศ. ๒๕๑๗)

๒. ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒) โดย ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแต่ตกลงให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นในส่วนนั้นด้วยก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

๓. กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน คณะรัฐมนตรีเคยมีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นกรณีพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๓) ปัจจุบันสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ดังนั้น จึงต้องคอยตรวจสอบว่าคณะรัฐมนตรีจะมีมติดังกล่าวและกระทรวงมหาดไทยได้มีการออกประกาศมาลดหย่อนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน (ผู้ซื้อ) จดทะเบียนรับโอนจาก ส.ป.ก. อีกหรือไม่

๔. สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่มีกฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๕. การที่สหกรณ์ซื้อบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนของบ้านดังกล่าวก็ย่อมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒)

๖. กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มาการจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๗. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ตกลงให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

๘. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๔)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิมหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ.

๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียนนอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณายกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. หลักเกณฑ์การคำนวณภาษี วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ มีรายละเอียดดังนี้

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการตรวจและแนะนำสำหรับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๙/๒๕๒๘ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้องกำหนดราคาขาย ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๘

ข้อ ๒ คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจนั้น มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง

ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ยอมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง จำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปีและเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามวรรคหนึ่ง

ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากรได้ ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายนำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้า หรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และเมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้วมีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความรวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

ข้อ ๘ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ ๖ และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นคืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้นั้นไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๙ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไรซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งไว้ตามข้อ ๖ ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาทตลอดปีภาษีนั้น

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ผู้โอนได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครอง และมิได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไปซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๗) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่งเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๘) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากันไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๙) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน เนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้ว โดยมิได้มีเจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดแจ้งว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้น เป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัด หรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

๒. กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

๓. กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่นหรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าว ให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมิน

ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรที่แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๘)

๖. มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาท ถ้ามีผู้จัดการมรดกและผู้จัดการมรดกจะขาย การคิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้คิดแบบเป็นทรัพย์มรดก ส่วนจำนวนปีที่มีการถือครองให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันขาย

ส่วนมรดกที่ทายาทรับไปแล้ว การคำนวณปีที่ถือครองก็นับจากวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันที่ทายาทขาย ไม่ใช่นับตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนรับมรดก (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/ว ๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๓๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๕)

๗. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาอย่างเดียวกัน วันได้มาในปีเดียวกัน เมื่อมีการโอน การคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณรวมกัน แต่ถ้าวันได้มาต่างปีกันการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง

๘. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาต่างกัน การคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดิน และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

๙. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินหลายแปลงเมื่อมีการโอนให้คำนวณภาษีฯ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกที่เป็นส่วนของที่ดินแปลงเดิมทั้งแปลงให้คำนวณตามมูลเหตุการได้มาและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(๒) ที่ดินแปลงแยกต่างแปลงของที่ดินแปลงเดิมการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามมูลเหตุการได้มา เนื้อที่และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม ได้เท่าใด ให้รวมเข้าด้วยกัน

๑๐. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของการคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณโดยถือว่าสามีและภริยาเป็นหน่วยเสียภาษีเดียวกัน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๑๑. การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน ให้ถือมูลเหตุของการได้มา จำนวนปีที่ถือครองตามหลักฐานที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิของที่ดินแปลงเดิม ก่อนการจัดรูปที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๙๕๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

๑๒. วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสู้ราคา (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

๑๓. การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียวและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้งๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อมีข้อขัดข้อง ไม่สามารถชำระค่าที่ดินทั้งแปลงในขณะเดียวกันได้ จึงขอรับโอนที่ดินบางส่วนไปก่อน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๘๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

๑๔. การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลโดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๑๕. เงินได้จากการขายบ้าน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งโดยปกติใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เฉพาะกรณีที่ผู้มีเงินได้ได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยจดทะเบียนโดยการได้มาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ และขายอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังจากการจดทะเบียนไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๑ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

๑๖. เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้ เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ (พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่

๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๑๗. พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๕๒) พ.ศ. ๒๕๔๒ ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น เป็นกรณียกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป แต่กรณีหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากการจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) หรือ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วแต่กรณี ดังนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีเงินได้ทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีเงินได้ไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น นอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๔) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

ในการคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการคำนวณภาษีตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) หรือตามมาตรา ๔๘ (๔) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมิใช่การคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

อนึ่ง เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินในระหว่างปีภาษี ผู้เสียภาษีสามารถเลือกเสียภาษีสำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร โดยนำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อย่างอื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ผู้เสียภาษีก็จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๘๘๒ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๔๗๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๒)

๑๘. ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน

กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน และกรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีที่ตกลงกันได้ หรือกรณีที่ตกลงกันไม่ได้และได้ตราพระราชบัญญัติฯ ในทาง

ปฏิบัติต้องมีการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา

(ก) <u>ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</u> ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ ๒ (๒๙) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙)ฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) <u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า หรือหากำไรตามมาตรา ๓ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) <u>อากรแสตมป์</u> หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นใบรับจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นนิติบุคคล

(ก) <u>ภาษีเงินได้นิติบุคคล</u> กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เท่านั้น ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) <u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขาย ซึ่งเป็นนิติบุคคลตาม

มาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในการประกอบกิจการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๔ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) และมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) <u>อากรแสตมป์</u> หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) <u>ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา</u> ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาล จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๕๐ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) <u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๙๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาล โดยได้รับค่าตอบแทนตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) <u>อากรแสตมป์</u> หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรม ที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕

(๔) กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) <u>ภาษีเงินได้นิติบุคคล</u> ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาลจ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) <u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u> ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม "ขาย" ในมาตรา ๙๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาลโดยได้รับค่าตอบแทน ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) <u>อากรแสตมป์</u> หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๑๙. การเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายทอดตลาด และเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑.๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(ก) <u>กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา</u> ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับข้อ ๕ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่องการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ข) <u>กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล กรณีผู้ซื้อได้มิใช่ราชการหรือองค์การของรัฐบาล</u> ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (โดยปฏิบัติตามข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ค) <u>กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลเป็นผู้ซื้อได้</u> รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๑.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) <u>กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา</u> ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๒๖) พ.ศ. ๒๕๐๙ ข้อ ๒ (๒๙) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

(ข) <u>กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล</u> รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทน กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒.๑) <u>การขายทอดตลาด ไม่ว่าผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร</u> ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(๒.๒) <u>การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</u>

(ก) <u>กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา</u> ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๑) ถึง (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แล้ว ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖)(ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

(ข) <u>กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล และได้รับค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์</u> เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับจากค่าทดแทน (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

๒๐. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน

กรมสรรพากรได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ว่า ในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การนับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครองในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ถ้าเจ้าของเป็นผู้ขอเลขประจำบ้านให้นับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ได้ออกเลขประจำบ้านโรงเรือน สิ่งปลูกสร้างนั้น สำหรับกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งผู้ซื้อทอดตลาดเพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้ยื่นคำขอโดยคู่กรณีหรือผู้ขายคือเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมิต้องมายื่นคำขอด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดจะต้องทำหนังสือเพื่อตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการได้มา ซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น และหากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ถือว่าการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑.๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่ามีประโยชน์ค่าตอบแทนหรือไม่

๑.๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณี ที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในการประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมิใช่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ในการประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๓

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๑.๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๒ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขาย มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม ๕ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลตาม ๕ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดยกกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๑.๔. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนหักรายจ่ายใดๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๑.๕. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๒ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือ

คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกรายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดก

๑. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาเกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ตาม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมายังไม่เกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท แยกเป็น

(๑) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม แต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) ทายาทผู้รับโอนมรดกไม่มีพินัยกรรม แต่เป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีผู้รับโอนมรดก ตาม ๒ (๑) – (๓) ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมรดกมา แม้จะขายภายในระยะเวลา ๕ ปี หรือเกินกว่า ๕ ปี นับแต่รับโอนมรดกมา ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. การนับระยะเวลาการถือครองของตาม ๒(๑) ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาการได้มาของทายาทผู้รับโอน ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก้ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินก็ตาม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

อากรแสตมป์

๑. ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษของ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๒. การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาทุนทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายที่ดินทั้งหมด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

๓. การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงิน ที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขายหรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

๔. อากรแสตมป์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เดิมสำนักงานบังคับคดีได้เรียกเก็บไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอีก (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๐/ว ๐๙๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑) แต่ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บอากรแสตมป์ดังกล่าว ฉะนั้น ในกรณีการเรียกเก็บอากรแสตมป์จากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบจากหนังสือแจ้งของสำนักงานบังคับคดี ว่าได้มีการเรียกเก็บไว้แล้วหรือไม่ หากไม่มีการเรียกเก็บไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่เรียกเก็บให้ถูกต้องในขณะจดทะเบียน

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตาม มาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร รายละเอียดตาม ข้อ ๑๑ ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรควบคู่กับภาษีท้องถิ่นตามข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เพื่อกรมสรรพากรที่จะพิจารณาเท่านั้น สำหรับการคืนภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งสองส่วนอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากรที่จะพิจารณาพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่คืนภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นแต่อย่างใด

(หนังสือสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/๑๒๓๘๑ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๕ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงนามรับรู้ยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ส่วนในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้รับชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหรือค่าอากรแสตมป์ไว้ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อเท็จจริง หน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรดังกล่าว เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมิน

และเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมินหรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖)

๘. การนับ "วันที่ได้มา" เพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสิ่งปลูกสร้างได้มาภายหลัง

กรณีที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น "การได้มา" ซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่เคยมีการโอนทางทะเบียนให้เริ่มนับแต่วันที่ได้รับหมายเลขประจำบ้าน และเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สภากาชาดไทย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

การจดทะเบียนขายฝาก

.....

ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

ประเภทการจดทะเบียน

๑. ขายฝาก มีกำหนด.....ปี หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน

๓. ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. แบ่งไถ่จากขายฝาก หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่

ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนสภาพเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. โอนมรดกสิทธิการไถ่ หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

๘. ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....) หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

สาระสำคัญ

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครอง โดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืนในกำหนดก็ถือไม่ได้ว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการที่ได้วางทรัพย์นั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดต่อผู้ขายในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กำหนดเวลาไถ่ อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมด ถ้าเกินกำหนดเวลาสิบปีให้ลดลงมาเป็นสิบปี การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

(๒) ผู้รับโอนสิทธิ

(๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้

(มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

(๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น

(มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่เป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์ผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใดๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย

- สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์

- การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้

- ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ใต้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (<u>หมายเหตุ</u> ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้นๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มาก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับการจำนองให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ..... ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ..... พยาน
ลงชื่อ..... พยาน
ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน”

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้

- กรณีผู้รับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่า การรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทย หรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

- การจำหน่ายทรัพย์ระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดแจ้งว่า ได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับ ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้จะต้องไถ่ภายในสิบปี มิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปี ให้ลดมาเป็นสิบปี

- "สินไถ่" หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงินอันพึงถูกกำหนดในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ขายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

- การไถ่ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖))

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่นเมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

- การบรรยายไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....." แล้ว เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ..... ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ..... ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน"

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

"ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่..... และเลขที่..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ..... เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อ..... ผู้รับซื้อฝาก
ลงชื่อ..... ผู้ขายฝาก
ลงชื่อ..... พยาน
ลงชื่อ..... พยาน
ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน"

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๙๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าว พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ต่อไปอีกยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ( ) หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ ผู้รับซื้อฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกและเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตาย ผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่า ผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๙)

- การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **<u>เว้นแต่</u>** การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก

๑. การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๙/๒๔๙๕, ๒๕๓/๒๔๙๖) กรณีจึงชอบที่จะรับฟังพยานบุคคลได้ไม่ต้อง ห้ามมิให้นำพยานบุคคลสืบหักล้างพยานเอกสารตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ กรณีนี้ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต่างยืนยันว่าได้มีการชำระเงินไว้เพื่อไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ในขณะสลักหลังสัญญาไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่สลักหลัง ซึ่งตรงกับที่มีพยานรู้เห็น ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ให้ผู้ขอได้ แต่การขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดในสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และในสารบัญจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

๒. กรณีที่ดินที่พระภิกษุ ส. รับซื้อฝากไว้ในระหว่างสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ส. ได้ถึงแก่มรณภาพลงในระหว่างเวลาขายฝาก โดยที่ผู้ขายฝากยังมิได้ไถ่ถอนที่ดินย่อมตกเป็นสมบัติของวัด ศ. อันเป็นวัดภูมิลำเนาของพระภิกษุ ส. กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนลงชื่อวัด ศ. ให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยที่วัด ศ. จดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินก็เพื่อจะได้ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อไปเท่านั้น กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่วัด ศ. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๓. กรณีขายฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปตามที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาไว้แล้ว แต่ผู้ขายฝากที่ดินแจ้งว่าตนยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินที่ขายฝากจากผู้รับซื้อฝาก พิจารณาว่าการชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น การที่ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระราคาที่ดินที่ขายฝากมิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาขายฝากไม่สมบูรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจสั่งยกเลิกการจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ซึ่งผู้ขายฝากสามารถไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากชำระราคาที่ดินได้

๔. ศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดิน และให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์กึ่งหนึ่ง หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ดังนั้นเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นสินสมรสไปจดทะเบียนขายฝากให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ส. โจทก์ นิติกรรมดังกล่าวย่อมไม่สมบูรณ์ คู่สมรสฝ่ายที่มิได้ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอน

แล้ว การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวจะต้องเพิกถอนทั้งหมด มิใช่เพิกถอนเฉพาะส่วนของคู่สมรสที่ไม่ได้ให้ความยินยอม (เทียบฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘)

๕. กรณีบริษัท บ. ประสงค์จะขายฝากอาคารศูนย์การค้าเพียงบางส่วน มีกำหนด ๑๐ ปี โดยได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ และจัดทำแผนผังแสดงบริเวณอาคารส่วนที่ขายฝากประกอบการพิจารณา กรณีดังกล่าว คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติให้จดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ขายฝากมีกำหนด ๑๐ ปี)” โดยให้บรรยายด้วยว่าให้ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวในจำนวนเท่าใด สำหรับแบบพิมพ์หนังสือสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนอนุโลมใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐) เช่นเดียวกับของที่ดินโดยปรับแก้ข้อความให้ตรงกับข้อเท็จจริง

๖. กรณีผู้ขายฝากได้นำเงินต่ำกว่าจำนวนสินไถ่ที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาขายฝากไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อชำระหนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก แต่ผู้รับซื้อฝากปฏิเสธไม่รับเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะยินยอมให้ไถ่ถอนการขายฝากก็ต่อเมื่อผู้วางทรัพย์ได้ชำระเงินตามจำนวนสินไถ่เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่ที่ดินโดยชำระสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ครบถ้วนตามจำนวนต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางไว้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่ตกเป็นของผู้ขายฝาก (เทียบฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘) แต่กรรมสิทธิ์จะเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด โดยผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้อีกต่อไป

๗. ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษาตามยอมมายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลย จดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากันนิติกรรม ขายฝากจึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมิได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำฟ้องของ โจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณีที่แสดงออกในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเอง และผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริง จึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หากคู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษาตามยอม ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียน ไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนขายฝาก ขายฝากเฉพาะส่วน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการขาย คือ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก, แบ่งไถ่จากขายฝาก, ปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝากระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

- ในการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากโดยเสน่หาหรือมีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างประเภทให้หรือประเภทขายแล้วแต่กรณี และให้ระบุในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ (ท.ด.๖) ข้อ ๑ ต่อจากคำว่า “โดยเหตุที่ผู้โอนได้” ลงไปว่า “โอนให้ หรือโอนขายเป็นจำนวนเงิน (แล้วแต่กรณี)”

- กรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเรียกค่าจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๒ แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการโอนสิทธิการไถ่โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมไถ่จากขายฝากกรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขาย ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝาก หรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๔๔๑ ดังนั้น การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีการไถ่จากขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดจากการฝากขาย ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้าหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีไถ่จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝาก

กรณีไถ่จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากขายฝาก ซึ่งรวมระยะเวลาการได้มาก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีไถ่ถอนจากขายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ได้ไถ่จากการขายฝาก

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เรียกเก็บเป็นตัวเงินเช่นเดียวกับประเภทขาย หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๙๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ได้วางทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายฝาก ซึ่งตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากที่ดิน เป็นการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่จดทะเบียนซื้อขายตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใบรับเงินจากการไถ่จากขายฝาก จึงไม่เข้าลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๐๕๕๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๑๘)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘(ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเสียค่าอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรณีไถ่จากขายฝาก การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ขายฝากได้ทำการไถ่จากขายฝากภายในกำหนดแล้วขายฝากใหม่ จำนวนปีที่ถือครองต้องเริ่มนับใหม่นับแต่วันได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจนถึงวันขายฝากใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๙๙๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)

- กรณีได้ที่ดินมาโดยทางมรดก ต่อมาได้ขายฝากและไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไปต้องถือว่าเป็นการขายที่ได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙)

- การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) สำหรับอากรแสตมป์เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ในนามของผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

<u>ค่าธรรมเนียม</u>

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์

<u>ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย</u>

เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียน ไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา</u> คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก

๒.๒ <u>กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล</u> เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

<u>ภาษีธุรกิจเฉพาะ</u>

การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงาน

เจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

<u>อากรแสตมป์ใบรับ</u>

เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

"**หมายเหตุ** การไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เมื่อการไถ่ถอนจากการขายฝากนั้น มีการทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรมดังกล่าวเป็นเหตุให้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์"

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

การจดทะเบียนให้

.....

ความหมาย

ให้ คือสัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่าผู้ให้ โอนทรัพย์สินของตนให้โดยเสน่หาแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า ผู้รับ และผู้รับยอมรับเอาทรัพย์สินนั้น ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๑

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติ เรื่องให้ไว้ตามมาตรา ๕๒๑ ถึงมาตรา ๕๓๖
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

ประเภทการจดทะเบียน

ให้ หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินทั้งแปลงหรือให้อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนทุกคนให้พร้อมกัน

ให้เฉพาะส่วน หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนให้เฉพาะส่วนของตน

ให้หรือให้เฉพาะส่วน (ระหว่างจำนอง หรือระหว่างทรัพยสิทธิอย่างอื่น หรือระหว่างเช่า) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนให้มีการจดทะเบียนทรัพยสิทธิอย่างอื่นหรือการเช่าผูกพัน เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภารจำยอม การเช่า ฯลฯ เจ้าของที่ดินได้ขอจดทะเบียนให้ หรือให้เฉพาะส่วนโดยผู้รับให้จะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย

แบ่งให้ หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน เจ้าของทุกคนขอแบ่งให้ที่ดินบางส่วน โดยมีการรังวัดแบ่งแยกออกเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้รับให้

กรรมสิทธิ์รวม (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นมีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน

กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ไม่มีค่าตอบแทน) หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของตน หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น โดยไม่มีค่าตอบแทน

ให้ (สินสมรส) หมายถึง การจดทะเบียนให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ให้มีความประสงค์จะยกให้เป็นสินสมรส โดยผู้รับให้ทำการสมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำมั่นจะให้ หมายถึง ผู้ให้ประสงค์จะให้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์แก่ผู้รับให้ แต่ยังไม่ให้ ขณะนี้จึงให้คำมั่นว่าจะให้ในเวลาต่อไปภายหน้า เช่น เมื่อผู้จะรับให้อายุครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ เป็นต้น

ถอนคืนการให้ หมายถึง กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้

สาระสำคัญ

- การให้จะทำด้วยปลดหนี้ให้แก่ผู้รับ หรือชำระหนี้ซึ่งผู้รับค้างชำระอยู่ก็ได้ (มาตรา ๕๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ย่อมสมบูรณ์ต่อเมื่อส่งมอบทรัพย์สินที่ให้ (มาตรา ๕๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้สิทธิอันมีหนังสือตราสารเป็นสำคัญ ถ้ามิได้ส่งมอบตราสารให้แก่ผู้รับ และมิได้มีหนังสือบอกกล่าวแก่ลูกหนี้แห่งสิทธินั้น การให้ย่อมไม่สมบูรณ์ (มาตรา ๕๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ทรัพย์สินซึ่งถ้าจะซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ย่อมสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ในกรณีเช่นนี้ การให้ย่อมสมบูรณ์โดยไม่ต้องส่งมอบ ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น กรณีการทำหนังสือยกที่ดินที่มีโฉนดที่ดินให้โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญายกให้ย่อมไม่สมบูรณ์

- ถ้าการให้ทรัพย์สินหรือให้คำมั่นว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และผู้ให้ไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นแก่ผู้รับ ผู้รับชอบที่จะเรียกให้ส่งมอบตัวทรัพย์สินหรือราคาแทนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ไม่ชอบที่จะเรียกค่าสินไหมทดแทนอย่างหนึ่งอย่างใดได้ (มาตรา ๕๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าผู้ให้ผูกตนไว้ว่าจะชำระหนี้เป็นคราวๆ หนี้นั้นเป็นอันระงับสิ้นไปเมื่อผู้ให้หรือผู้รับตาย เว้นแต่จะขัดกับเจตนาอันปรากฏแต่มูลหนี้ (มาตรา ๕๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้นั้นมีค่าภาระติดพัน และผู้รับไม่ชำระค่าภาระติดพัน โดยเงื่อนไขอันระบุไว้ในกรณีสิทธิเลิกสัญญาต่างตอบแทนกันนั้น ผู้ให้จะเรียกให้ส่งทรัพย์สินที่ให้คืนตามบทบัญญัติว่าด้วยคืนลาภมิควรได้เพียงเท่าที่ควรจะเอาทรัพย์นั้นไปใช้ชำระค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าทรัพย์สินที่ให้มีราคาไม่พอกับการที่จะชำระค่าภาระติดพัน ผู้รับจะต้องชำระแต่เพียงเท่าราคา ทรัพย์สินเท่านั้น (มาตรา ๕๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ถ้าการให้มีค่าภาระติดพัน ผู้ให้จะต้องรับผิดเพื่อความชำรุดบกพร่อง หรือเพื่อการรอนสิทธิเช่นเดียวกันกับผู้ขาย แต่จำกัดไว้ไม่เกินจำนวนค่าภาระติดพัน (มาตรา ๕๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ผู้ให้จะเรียกถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณ อาจจะเรียกได้แต่เพียงในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้าผู้รับได้ประทุษร้ายต่อผู้ให้เป็นความผิดอาญาอย่างร้ายแรง ตามประมวลกฎหมายอาญา หรือ

(๒) ถ้าผู้รับได้ทำให้ผู้ให้เสียชื่อเสียง หรือหมิ่นประมาทผู้ให้อย่างร้ายแรง หรือ

(๓) ถ้าผู้รับได้บอกปัดให้สิ่งของจำเป็นเลี้ยงชีวิตแก่ผู้ให้ ในเวลาที่ผู้ให้ยากไร้ และผู้รับยังสามารถจะให้ได้

(มาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ทายาทของผู้ให้อาจเรียกให้ถอนคืนการให้ได้ แต่เฉพาะในเหตุที่ผู้รับได้ฆ่าผู้ให้ตายโดยเจตนา และ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย หรือได้กีดกันผู้ให้ไว้มิให้ถอนคืนการให้ แต่ว่าผู้ให้ได้ฟ้องคดีไว้แล้วอย่างใดโดยชอบ ทายาทของผู้ให้จะว่าคดีอันนั้นต่อไปก็ได้ (มาตรา ๕๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อผู้ให้ ได้ให้อภัยแก่ผู้รับในเหตุประพฤติเนรคุณแล้ว หรือเมื่อเวลาได้ล่วงไปแล้วหกเดือนนับแต่ เหตุนั้นได้ทราบถึงบุคคลผู้ชอบที่จะเรียกถอนคืนการให้ได้นั้น หาอาจถอนคืนการให้ได้ไม่

- ห้ามมิให้ฟ้องคดีเมื่อพ้นเวลาสิบปีภายหลังเหตุการณ์เช่นว่านั้น

(มาตรา ๕๓๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เมื่อถอนคืนการให้ ให้ส่งคืนทรัพย์สินตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ ว่าด้วยลาภมิควรได้ (มาตรา ๕๓๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้ต่อไปนี้ จะถอนคืนเพราะเหตุเนรคุณไม่ได้

(๑) ให้เป็นบำเหน็จสินจ้างโดยแท้

(๒) ให้สิ่งที่มีค่าภาระติดพัน

(๓) ให้โดยหน้าที่ธรรมจรรยา

(๔) ให้ในการสมรส

(มาตรา ๕๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การให้อันจะให้เป็นผลต่อเมื่อผู้ให้ตาย ให้บังคับด้วยบทบัญญัติว่าด้วยมรดกและพินัยกรรม

(มาตรา ๕๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กรณียกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการโดยการให้เป็นการปฏิบัติไปตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คู่สัญญาต่างมีหน้าที่ต้องปฏิบัติเป็นการตอบแทนซึ่งกันและกัน กล่าวคือ ผู้ให้ต้องยกสิ่งปลูกสร้างให้กระทรวงการคลัง และเมื่อกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว

จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ จึงมิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ดังนั้น จึงไม่มีเหตุที่จะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอแต่อย่างใด (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓ เรื่อง ขอรับเงินค่าธรรมเนียมยกให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการคืน)

- การก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุตามสัญญาที่กำหนดว่าเมื่อก่อสร้างอาคารในที่ราชพัสดุเสร็จแล้วให้กรรมสิทธิ์อาคารตกเป็นของกระทรวงการคลัง กรณีดังกล่าวมิใช่ผู้ก่อสร้างใช้สิทธิของตนทำลงในที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๖) อาคารย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้าง ตามมาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง) กระทรวงการคลังจึงเป็นเจ้าของอาคารที่ปลูกสร้างนั้นแล้วขณะที่ปลูกสร้างเสร็จ ผู้ก่อสร้างจึงไม่อาจจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/๑/ว ๑๔๑๗๘ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๒๖ เรื่อง การจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์อาคาร)

- บิดามารดาผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ หากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น เป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไขต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อนตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๑๕๗๔ (๙)) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔ เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมยกที่ดินให้แก่ผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอน)

- การดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้ได้วางหลักปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการให้ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๘

- การจดทะเบียนถอนคืนการให้ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ เรื่อง การซ้อมความเข้าใจกรณีศาลมีคำพิพากษาให้ถอนคืนการให้ที่ดิน ดังนี้

๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้พิพากษาและคดีถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้ที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนถอนคืนการให้ โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล ข้อ ๓ และให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่าประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่ ..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....”

๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒.๑ การจดทะเบียนถอนคืนการให้ตาม ๑. เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนร้อยละ ๒ หรือ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้วแต่กรณี โดยให้ดูข้อเท็จจริงตามคำพิพากษาว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใดกับผู้ใด เช่น ถอนคืนการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ง) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม หรือเป็นการให้ระหว่างบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่เป็นการให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามข้อ ๒ (๗) (ก) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว

๒.๒ การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ (ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก ๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕ เรื่อง ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๑๘๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๕) ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปเป็นของผู้ให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินคืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

- การจดทะเบียนให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ถ้าผู้รับให้เป็นมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง และเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ โดยต้องแสดงหลักฐานการถือครองที่ดินที่มีอยู่เดิมของมูลนิธิหรือสมาคม (ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๕) และในการจดทะเบียนดังกล่าว นอกจากเอกสารหลักฐานที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนตามปกติแล้ว จะต้องเรียกเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้จากมูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้

(๑) สำเนาประกาศกระทรวงการคลังที่ประกาศกำหนดให้มูลนิธิหรือสมาคม (ผู้รับให้) นั้นเป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) หนังสือรับรองของนายทะเบียนมูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งรับรองว่ามูลนิธิหรือสมาคมผู้รับให้มีที่ดินอยู่แล้วหรือไม่ จำนวนกี่แปลง มีเนื้อที่รวมเท่าไร แปลงใดใช้ประโยชน์อย่างไร พร้อมทั้งแสดงหลักฐานการถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นประกอบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- สถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน และสถานศึกษาในสังกัดสำนักงานคณะกรรมการการอุดมศึกษาที่มีฐานะเป็นส่วนราชการและเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกระทรวงศึกษาธิการ พ.ศ. ๒๕๔๖ รับโอนอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ในการจดทะเบียนจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๓๐๙ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๓)

- กรณีบุคคลธรรมดา หรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ย่อมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๘ ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษาโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่าการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษานั้นเพื่อการสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ตามความในข้อ ๓ ข้อ ๕ และข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ พร้อมทั้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งและบันทึกถ้อยคำให้ผู้ขอจดทะเบียนรับทราบไว้ด้วยว่า ผู้โอนที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีอากรจะต้องปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ทุกประการ

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำเพิ่มเติมจาก (๑) ด้วยว่า บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่สถานศึกษาไม่เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในเครือเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนที่ประกอบกิจการโรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามความในข้อ ๘ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๓) เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพราะเหตุใด กรณีได้รับยกเว้นทั้งค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียน หนังสือสัญญา ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗” ส่วนกรณีได้รับยกเว้นเฉพาะภาษีอากรใช้ข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕)

- การจดทะเบียนให้แก่โรงเรียนเอกชน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืน

ผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนให้

๑. บทบัญญัติมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้วางบทบัญญัติเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หรือมัสยิดอิสลาม ว่าต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แต่ไม่ได้บัญญัติรวมไปถึงการได้มาซึ่งสิ่งปลูกสร้างหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นว่าจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยด้วย ดังนั้น บทบัญญัติตามมาตรา ๘๔ ดังกล่าวใช้บังคับเฉพาะการได้มาซึ่งที่ดินเท่านั้น ส่วนอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติดังกล่าว

๒. สภากาชาดไทยรับให้ที่ดินโดยจะจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับผู้ให้ตลอดชีวิต ซึ่งผู้ให้ได้จดทะเบียนการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้กับนิติบุคคลไว้แล้วเป็นระยะเวลา ๓๐ ปี กรณีเช่นนี้เป็นการให้โดยมีเงื่อนไขมิใช่เป็นเรื่องที่สภากาชาดไทยนำทรัพย์สินของสภากาชาดไทยมาจดทะเบียนสิทธิเก็บกินให้กับบุคคลอื่น แม้ขณะนี้สภากาชาดไทยยังไม่อาจเก็บผลประโยชน์ในที่ดินได้ แต่เมื่อผู้ทรงสิทธิเก็บกินถึงแก่กรรมแล้วสภากาชาดไทยก็สามารถเข้ารับผลประโยชน์ในที่ดินได้ และการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินในระหว่างสัญญาเช่าก็ไม่ขัดต่อกฎหมายแต่อย่างใด เพราะผู้ทรงสิทธิเก็บกินมีอำนาจจัดการเกี่ยวกับที่ดินที่เป็นผู้ทรงสิทธิอยู่ โดยการใช้และถือเอาประโยชน์จากที่ดินนั้นได้อยู่แล้ว (มาตรา ๑๔๑๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) การที่สภากาชาดไทยจะรับการยกให้ที่ดินดังกล่าวจึงทำได้

๓. ทรัพย์สินที่คู่สมรสฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้มาระหว่างสมรส โดยการรับให้โดยเสน่หาจะเป็นสินส่วนตัวหรือสินสมรส ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) หรือมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๕ ฉบับตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ กล่าวคือ การรับให้ถ้ามิได้ระบุไว้ในหนังสือยกให้ว่าเป็นสินสมรส ตามมาตรา ๑๔๗๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก็ต้องถือว่าเป็นสินส่วนตัวตามมาตรา ๑๔๗๑ (๓) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจดทะเบียนให้เป็นสินส่วนตัว จึงไม่มีความจำเป็นต้องระบุคำว่า “สินส่วนตัว”

๔. กรณีการอุทิศที่ดินให้แก่เทศบาล เป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และการโอนคืนเจ้าของเดิมสามารถกระทำได้ไม่ขัดต่อกฎหมายในการจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๕. นาง จ. ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินให้กับสุขาภิบาลเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ แต่นาง จ. มิได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แต่อย่างใด และได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนอง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องพิพาทกันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งโฉนดที่ดินมีชื่อของนาง จ. จดไว้ในทะเบียนที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง นาง จ. จึงสามารถจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ประกอบกับการยกที่ดินให้แก่สุขาภิบาลเพื่อเป็นที่ตั้งโรงฆ่าสัตว์ มิใช่ให้ใช้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ เมื่อไม่ได้จดทะเบียนการให้ตามมาตรา ๕๒๕ ผู้ให้เรียกคืนได้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙๕/๒๕๒๒

๖. นาย จ. และนาง ส. เป็นสามีภริยากันโดยชอบด้วยกฎหมาย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนี้ได้ปลูกสร้างหลังจากที่ได้จดทะเบียนสมรสกันแล้ว (ที่ดิน นาย จ. ซื้อมาก่อนสมรส) ไม่ว่านาง ส. หรือ นาย จ. จะเป็น ผู้ขออนุญาตปลูกสร้างก็เป็นทรัพย์สินที่ได้มาระหว่างสมรส และเมื่อโฉนดที่ดินแปลงนี้มีชื่อนาย จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งตามหนังสือมอบอำนาจของนาย จ. ก็ได้มอบอำนาจให้นาง ส. จดทะเบียนยกให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไปนั้นจึงเป็นการชอบแล้ว แต่การจดทะเบียนโอนในส่วนที่เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นสินสมรสมีผลเท่ากับว่านาย จ. โอนกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนซึ่งมีอยู่ครึ่งหนึ่งให้แก่นาง ส. ส่วนอีกครึ่งหนึ่งเป็นของนาง ส. อยู่ก่อนแล้ว ไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แก่กันแต่อย่างใด การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ควรเรียกเก็บจากจำนวนครึ่งหนึ่งของราคาสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น

๗. ห้างหุ้นส่วนจำกัดจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่องค์การบริหารส่วนตำบล โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สร้างสำนักงาน ที่ดินจึงเป็นทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่เป็นที่ราชพัสดุตามนัยมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ การที่จะพิจารณาว่าทรัพย์ใดเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่ ต้องพิจารณาจากองค์ประกอบสองประการคือ (๑) ต้องเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน และ (๒) ทางราชการได้ใช้เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน หากไม่ครบองค์ประกอบย่อมไม่ถือเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นแต่เพียงทรัพย์สินของแผ่นดินเท่านั้น ซึ่งตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สาธารณสมบัติของแผ่นดิน หมายถึงทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๑๖๓/๒๕๐๙ และที่ ๒๓๐/๒๕๑๒) เมื่อองค์การบริหารส่วนตำบลไม่สามารถสร้างสำนักงานลงในที่ดินตามวัตถุประสงค์ของผู้ให้ได้ และไม่ปรากฏว่าองค์การบริหารส่วนตำบลได้ดำเนินการใดๆ ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกเห็นหรือเข้าใจได้โดยสภาพว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น ที่ดินจึงไม่มีสถานะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา ๑๓๐๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีสถานะเป็นเพียงทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา การโอนที่ดินคืนแก่เจ้าของเดิมสามารถกระทำได้โดยการจดทะเบียนโอนคืนแก่ผู้ให้ โดยไม่ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ (ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ ๔๙๓/๒๕๔๘ และเรื่องเสร็จที่ ๗๐๑/๒๕๕๑) โดยจดทะเบียนประเภท “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” และหากการจดทะเบียนให้ที่ดินเป็นการบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการ โดยผู้ให้มิได้รับประโยชน์

อื่นใดเป็นการตอบแทน ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อโอนคืนแก่เจ้าของเดิมถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ที่บริจาคแก่ทางราชการ ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ไม่ต้องเสีย เนื่องจากองค์การบริหารส่วนตำบลไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสีย และไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เพราะการโอนที่ดินดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นทางการค้าหรือหากำไร ส่วนอากรแสตมป์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสีย ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๘. ผู้จัดการมรดกยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย ซึ่งเมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกแล้ว ไม่มีข้อความใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์จะยกที่ดินให้แก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว แต่ให้มีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา หนังสือดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ถึงแม้มาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติถึงการให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่การยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ วินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานว่า การทำหนังสือยกที่ดินให้เพื่อเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัดนั้น ตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้ง หรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตวัดด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่าง ๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องไปดำเนินการโอนที่ดินให้แก่วัด และเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะที่วัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย เมื่อผู้จัดการมรดกประสงค์จะโอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท. ด. ๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ ให้หมายเหตุ ลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินของ.....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

๙. นิติบุคคลขอจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่ทางราชการ และสถานศึกษาต่างๆ หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วไม่ปรากฏว่าข้อบังคับหรือวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลที่ขอจดทะเบียน มีข้อห้ามเกี่ยวกับการบริจาคอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของนิติบุคคลให้แก่ทางราชการ หรือสถานศึกษา

ต่างๆ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนยกให้ที่ดินตามความประสงค์ของนิติบุคคลได้ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๖๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒)

๑๐. โรงเรียนที่อยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ ประสงค์จะขายที่ดินที่รับให้หรือรับบริจาคมาจากธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของโรงเรียนและไม่เป็นที่ราชพัสดุ ตามมาตรา ๕๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการศึกษาแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๒ และเป็นกฎหมายเฉพาะ จึงมิใช่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน โรงเรียนย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่โดยที่โรงเรียนอยู่ในสังกัดของสำนักงานคณะกรรมการการศึกษาขั้นพื้นฐาน กระทรวงศึกษาธิการ หากโรงเรียนประสงค์จะขายที่ดินเพื่อนำเงินที่ได้ไปก่อสร้างอาคารอเนกประสงค์ หรือนำเงินไปซื้อที่ดินข้างเคียงกับสถานศึกษาเพื่อขยายพื้นที่และก่อสร้างอาคาร ซึ่งไม่ขัดต่ออำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ของโรงเรียนตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับ หรือตราสารจัดตั้ง โดยได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการสถานศึกษาขั้นพื้นฐานของสถานศึกษา ตามข้อ ๖ ของระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ ว่าด้วยการบริหารจัดการและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของสถานศึกษาขั้นพื้นฐานที่เป็นนิติบุคคลในสังกัดเขตพื้นที่การศึกษา พ.ศ. ๒๕๔๖ ประกาศ ณ วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๖ และไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ในการบริจาค (หรืออุทิศ) ของผู้บริจาค ในการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว โรงเรียนผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงหลักฐานว่าโรงเรียนได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทให้เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่ถ้าเป็นการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. การจดทะเบียนประเภทคำมั่นจะให้ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

๓. การให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดานถือสายเลือดเป็นหลัก ไม่จำเป็นว่าบิดาจะต้องสมรสโดยชอบกับมารดาของบุตร บิดาที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับมารดาบุตรที่เกิดมาโดยบิดารับรองโดยพฤติการณ์รับให้ที่ดินจากบิดา เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่การให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (หนังสือกรมที่ดินด่วนมากที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๔. ค่าธรรมเนียมถอนคืนการให้ เรียกเก็บร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ง) หรือหากเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) เป็นต้น

๕. ผู้รับมรดกหรือผู้รับให้หลายคน ทายาทหรือผู้รับให้บางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานหรือเจ้าของมรดก หรือผู้ให้ หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันก็ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๙๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๖. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีเอกชนบริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาลอำเภอ สถานีอนามัย หรือสำนักงานผดุงครรภ์ ซึ่งทางราชการจะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นไม่ได้นั้น หากไม่มีค่าตอบแทนและเงื่อนไขอย่างอื่นนอกเหนือไปจากนี้ยังอยู่ในความหมายของคำว่าบริจาคตามความในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๐ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๑๙ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๗. กรณีให้สิ่งปลูกสร้างแก่กระทรวงการคลัง โดยกระทรวงการคลังรับให้สิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้ว จะต้องให้สิทธิการเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้ให้ เช่นนี้มิใช่เป็นการบริจาคตามความหมายในมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๗๐๔๒ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๒๒๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๘. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศให้เป็นองค์การกุศลสาธารณะ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคมตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕ เป็นการลดให้เฉพาะกับกรณีมูลนิธิหรือสมาคมที่ได้รับการประกาศเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลังเป็นผู้รับให้ และต้องเป็นกรณีรับให้ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในการกุศลสาธารณะเท่านั้น ทั้งนี้ในส่วนที่ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๔๓๕ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย" (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)" กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท "โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)" ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนกาศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียน

นอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณายกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การจดทะเบียนให้เป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องเสียภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การจดทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๕๕ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๘) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐ /๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๒) แต่กรณีที่บิดายกให้แก่บุตรที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๓. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้นให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๒ (๑๗) แห่งประมวลรัษฎากร (ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ข้อ ๒ (๑๗) และตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๐ (๓))

อนึ่ง การให้ดังกล่าวในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ด้วย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๕. การหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการ กรณีบริษัทจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและโรงงานที่ก่อสร้างเสร็จให้แก่กรมสรรพสามิตก่อนวันที่บริษัทได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุรา กรณียังไม่ถือว่าเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ถ้าเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ภายหลังที่ได้รับสิทธิในการทำและขายส่งสุราแล้ว จึงถือว่าการโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๘๑๑๑ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๘๗๙ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

๖. กรณีชายหญิงผู้นับถือศาสนาอิสลามที่อยู่ในเขต ๔ จังหวัดภาคใต้ แม้จะไม่ได้จดทะเบียนสมรสกันตามมาตรา ๑๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่ได้ทำพิธี “นิกะห์” ถูกต้องตามหลักศาสนาแล้ว ถือได้ว่าเป็นสามีภริยาโดยชอบด้วยกฎหมาย บุตรที่เกิดมาเป็นบุตรชอบด้วยกฎหมายของบิดา การจดทะเบียนให้บุตรดังกล่าวไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๑๓๕๗ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๓๘ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๐)

๗. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนประเภทให้ (ระหว่างจำนอง) (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๐๒๑๕ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๒๔๐๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๑) ดังนี้

(๑) ให้ (ระหว่างจำนอง) โดยผู้รับให้รับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน การเรียกเก็บภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

(๒) การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินจะต้องเรียกเก็บจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๓) ราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หมายถึง ราคา “ขาย” ที่แท้จริง หรือ จำนวนเงินที่แสดงไว้ในใบรับตามจำนวนที่สมควรได้รับตามปกติ ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร กรณีการให้ (ระหว่างจำนอง) ที่ผู้รับให้ต้องรับภาระหนี้จำนองไปด้วยนั้น ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จึงหมายถึงหนี้จำนองที่ผู้รับให้ยินยอมรับภาระไปด้วย การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จะต้องเรียกเก็บโดยเทียบกับราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/

๐๒๐๕๓ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๕๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ การจดทะเบียนให้ เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งหากในการจดทะเบียนให้ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ เว้นแต่

(๑) กรณีผู้โอนมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายแต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

๒. ผู้ขายอสังหาริมทรัพย์จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า

๓. กรณีได้มีการชำระภาษีธุรกิจเฉพาะต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ย่อมได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์สำหรับใบรับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งคำนวณจากจำนวนเงินที่ได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๔. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคืนการให้ตามคำสั่งศาลเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๙๑/๒ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาทหลวงโรมันคาธอริก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้นเฉพาะการโอนที่ดินที่ทำให้วัด วัดบาทหลวงโรมันคาธอริก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

อากรแสตมป์

๑. หนังสือสัญญาให้ที่ดินถือเป็นใบรับ อยู่ในบังคับต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร การให้โดยไม่มีค่าตอบแทนจึงต้องเสียอากรแสตมป์ ในอัตราร้อยละ ๐.๕ จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๖๙๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๕)

๒. กรณีการยกที่ดินให้วัด เมื่อวัดยอมรับบริจาคที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนตามสัญญาให้ (ท.ด.๑๔) วัดซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนด หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นวัดวาอาราม อากรเป็นอันไม่ต้องเสีย วัดซึ่งเป็นฝ่ายที่จะต้องเสียอากร จึงได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หากฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ เช่น กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มัสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นอากรตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๓๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

๓. กรณีการให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนในกรณีที่มีผู้รับ อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งประมวลรัษฎากร โดยผู้รับโอนเป็นผู้ออกใบรับและเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสารที่กำหนดตามประมวลรัษฎากร แต่หากฝ่ายที่ต้องเสียอากรเป็นรัฐบาล เจ้าพนักงานผู้กระทำงานของรัฐบาลโดยหน้าที่ ฯลฯ อากรเป็นอันไม่ต้องเสียตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

ข้อยกเว้น กรณีดังต่อไปนี้ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

๑. ฝ่ายผู้รับโอนซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องเสียอากรได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมาย เช่น กรณีโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ส่วนราชการ สภากาชาดไทย วัด มิสยิด หรือองค์การศาสนาอื่นในราชอาณาจักรซึ่งเป็นนิติบุคคล เป็นต้น เนื่องจากหน่วยงานดังกล่าวได้รับยกเว้นอากร ตามมาตรา ๑๒๑ แห่งประมวลรัษฎากร

๒. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งเป็นกรณีที่ไม่มีผู้รับ เช่น ให้ที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ ฯลฯ

๓. การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม และทายาทตามพินัยกรรม

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

ความหมาย

การจดทะเบียนโอนมรดก หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยหลักกฎหมายมรดกที่รับรองให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้ตายตกแก่ทายาท และทายาทมีสิทธิเป็นเจ้าของทรัพย์มรดกนั้นทันทีที่เจ้ามรดกตาย

การจดทะเบียนโอนมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดินสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี คือ

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การได้มาโดยทางมรดกในที่ดินนั้นเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมอย่างหนึ่ง ดังนั้น ถ้าทายาทต้องการจะจดทะเบียนการได้มาเพื่อจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง) ก็จะต้องไปจดทะเบียนการได้มาตามมาตรา ๘๑, ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เพราะเจ้ามรดกยังมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ทายาทจึงไม่มีสิทธิที่จะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ให้แก่ใคร จะต้องจดทะเบียนการได้มาของตนก่อน คือต้องลงชื่อทายาทหรือผู้จัดการมรดกลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นๆ เสียก่อน จึงจะมีสิทธิเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในที่ดินแปลงนั้นได้

กฎหมาย กฎกระทรวง และระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๖ มาตรา ๑๕๙๙ - มาตรา ๑๗๕๕

๒. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๑ - มาตรา ๘๒

๓. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๖. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๓

๗. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ประเภทการจดทะเบียน

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้วโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และไม่ว่าผู้รับมรดกจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นทายาทโดยพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

- **โอนมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งหมด

- **โอนมรดกบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าอสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วนไม่ทั้งหมด ยังคงมีส่วนที่เหลืออยู่อีก

- **โอนมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

- **โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่อีก ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้

- **การแบ่งโอนมรดก** หมายถึง กรณีที่ผู้จัดการมรดกที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินก่อนแล้วขอแบ่งแยกที่ดินและโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยโฉนดใหม่ออกเป็นชื่อของทายาทผู้รับมรดก

- **การโอนมรดกสิทธิการไถ่ โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ** หมายถึง เป็นการโอนมรดกในกรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนสิทธิอย่างอื่นอยู่ เช่น ขายฝาก จำนอง สิทธิเหนือพื้นดิน ต่อมาผู้ทรงสิทธิได้ถึงแก่กรรม ทายาทของผู้ทรงสิทธิดังกล่าวมาขอรับสิทธินั้น

๒. การจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่น ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือโดยคำสั่งศาล ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์จะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกไปทั้งหมด กรณี

ที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์มีหลายคน ผู้จัดการมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนจะต้องมีผู้จัดการมรดกเป็นบุคคลคนเดียวกันหรือชุดเดียวกัน

- **ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนหรือทุกคนถึงแก่กรรม ผู้ขอได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะบางคน

- **เปลี่ยนผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดก แล้วตั้งบุคคลอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกใหม่ มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก

- **เลิกผู้จัดการมรดก** หมายถึง อสังหาริมทรัพย์มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกได้ถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการขอจดทะเบียนรับโอนมรดกไปตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทมาขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก

สาระสำคัญ

- เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก ได้แก่ “ทายาทโดยธรรม” และ “ผู้รับพินัยกรรม” (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙, ๑๖๐๓)

- ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นแต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่าง มีชีวิตหรือโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๓)

- ทายาทโดยธรรมมีหกลำดับเท่านั้น แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

(๑) ผู้สืบสันดาน

(๒) บิดา มารดา

(๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖) ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่นั้นก็เป็นทายาทโดยธรรม ภายใต้บังคับของบทบัญญัติพิเศษ แห่งมาตรา ๑๖๓๕ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๙)

- กรณีที่จะรับมรดกแทนที่ มีได้ ๒ กรณี คือ

(๑) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดกตาย

(๒) ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิรับมรดกถูกจำกัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย

ถ้าไม่เป็นไปตามกรณีดังกล่าวก็ไม่มีสิทธิรับมรดกแทนที่กันได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๓๙)

- ผู้สืบสันดานของทายาทโดยธรรมเท่านั้นที่มีสิทธิรับมรดกแทนที่ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๒)

- พินัยกรรมที่ต้องทำตามแบบ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๘) ได้แก่

(๑) แบบธรรมดา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖)

(๒) แบบเขียนด้วยลายมือตนเองทั้งฉบับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗)

(๓) แบบทำเป็นเอกสารฝ่ายเมือง (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๘)

(๔) แบบเอกสารลับ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐)

(๕) แบบทำด้วยวาจา (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๓)

(๖) แบบซึ่งกฎหมายของต่างประเทศที่คนในบังคับไทยทำพินัยกรรมในต่างประเทศ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๗)

- พินัยกรรมที่มิได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ย่อมตกเป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕) สำหรับพินัยกรรมลับตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๖๐ กฎหมายมิได้บังคับให้ผู้ทำพินัยกรรมต้องลงวัน เดือน ปี ในพินัยกรรมด้วย ดังนั้น แม้ผู้ทำพินัยกรรมเอกสารลับจะไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ ในพินัยกรรมก็ใช้ได้ (ฎีกาที่ ๑๒๖/๒๕๑๘)

- ผู้เขียนหรือพยาน และคู่สมรสของผู้เขียนหรือพยาน เป็นผู้รับทรัพย์ตามพินัยกรรมนั้นไม่ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓) ถ้าพินัยกรรมระบุให้ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และพยาน เป็นผู้รับมรดก พินัยกรรมนั้นคงตกเป็นโมฆะเฉพาะข้อกำหนดพินัยกรรมที่กำหนดให้ตกได้แก่ผู้เขียน พยาน หรือคู่สมรสของผู้เขียน และคู่สมรสของพยานเท่านั้น ส่วนข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนอื่นยังคงใช้ได้อยู่ (ฎีกาที่ ๗๓๐/๒๔๘๙, ๓๐๖/๒๕๐๗, ๑๒๑/๒๕๒๗, ๕๔๐๔/๒๕๓๓)

- พินัยกรรมซึ่งบุคคลที่มีอายุยังไม่ครบสิบห้าปีบริบูรณ์ทำขึ้นนั้น เป็นโมฆะ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๓)

- ผู้จัดการมรดกตั้งขึ้นด้วย ๒ กรณี คือ ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยพินัยกรรม (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๒) และผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นโดยคำสั่งศาล (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๓)

- ทายาทย่อมมีความผูกพันต่อบุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลาย อันผู้จัดการมรดก ได้ทำไปภายในขอบอำนาจในฐานะที่เป็นผู้จัดการมรดก (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๔)

- การจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทรัพย์มรดก จะเป็นที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนได้ และการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากทรัพย์มรดกที่เป็นที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อื่นได้ด้วย (พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖)

- หลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ และการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่องมรดก ประกาศการรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก การจดทะเบียนมรดก การแจ้งเตือนผู้มาขอจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ และหลักเกณฑ์วิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น และจดทะเบียนสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นให้แก่ทายาทตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้แก่ การยื่นคำขอและการสอบสวน การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก ตลอดจนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๗

- การปิดประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปิดประกาศทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ และบริเวณอสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียน แห่งละ ๑ ฉบับ เว้นแต่ในท้องที่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่นั้นให้ปิด เช่น มีแต่สำนักงานเทศบาล ไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลเนื่องจากที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลได้ยกฐานะขึ้นเป็นเทศบาลแล้ว กรณีจึงต้องปิดเฉพาะที่สำนักงานเทศบาลไม่อาจปิดที่องค์การบริหารส่วนตำบลได้ เป็นต้น

- ผู้มีอำนาจในการสั่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้แก่

(๑) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียน ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(๓) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๙ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดก

๑. กรณีตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ทายาทย่อมได้สิทธิในทรัพย์มรดกตั้งแต่เจ้ามรดกตาย แม้จะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธินั้นก็ตาม แต่การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม สิทธิของผู้ได้มานั้นถ้ายังไม่ได้จดทะเบียนได้มา ก็ไม่สามารถจะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ๑๒๙๙ วรรคสอง

๒. กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วย ขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ดังนี้

(๑) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

(๒) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘)และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑)

๓. กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๔. กรณีทรัพย์มรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้ว แต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(๑) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา ๘๒ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(๒) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอนแล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป

๕. ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้วและเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกหากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่า มรดกดังกล่าว ศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) ว่า “คำขอโอนมรดกรายนี้ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว” และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

๖. กรณีผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่

ประกาศแล้วเช่นนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ ตามที่กฎกระทรวงว่าด้วยการโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอยังประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสั่งยกเลิกคำขอเดิม แต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอถูกยกเลิกไว้ในคำขอว่า “คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ”แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาที่ผู้ขอยื่นคำขอด้วยทุกราย

๗. โฉนดที่ดิน มีชื่อ ก. กับ ซ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน เมื่อ ก. ตาย ที่ดินเฉพาะส่วนของ ก. จึงเป็นมรดกตกทอดแก่ ย. มารดา น. ภรรยาที่ชอบด้วยกฎหมาย และ ผ. ป. ด. บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม เป็นเจ้าของร่วมกันไปจนกว่าจะได้แบ่งมรดกกันเสร็จสิ้น การที่ น. ที่ ๑ และ ผ. โดย น. มารดา ผู้แทนโดยชอบธรรมที่ ๒ เป็นโจทก์ฟ้อง ซ. เป็นจำเลย เรื่องมรดก กรรมสิทธิ์รวม แม้โจทก์จำเลยจะตกลงประนีประนอมยอมความและศาลพิพากษาตามยอม โดย ซ. จำเลย ยอมให้ ผ. โจทก์ที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว โดยให้ถอนชื่อ ก. ออกแล้วลงชื่อโจทก์ที่ ๒ แทน และทั้งสองฝ่ายจะไปดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินภายใน ๗ วัน นับแต่โจทก์ที่ ๒ มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน หากไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่งก็ตาม คำพิพากษาตามยอมดังกล่าวก็มิใช่ คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ของที่พิพาท อันจะมีผลใช้ยัน ย. ป. ด. ทายาทอื่นของ ก. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้ จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนที่ดินมรดกโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นของ ก. ให้แก่ ผ. แต่เพียงคนเดียวเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาตามยอม ควรให้ทายาทของ ก. ดำเนินการขอรับโอนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ในโฉนดที่ดินดังกล่าว ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๘. ต. เป็นโจทก์ฟ้อง ท. ในฐานะทายาทโดยธรรมผู้มีสิทธิรับมรดกของ บ. ต่อมาได้ประนีประนอมยอมความกันโดยศาลพิพากษาตามยอมว่า ท. ยินยอมจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ ต. ทั้งแปลง เช่นนี้ย่อมไม่มีผลผูกพัน บ. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวและทายาทอื่นของ บ. แต่อย่างใด เพราะสัญญาประนีประนอมยอมความย่อมมีผลผูกพันเฉพาะคู่กรณีที่ได้ตกลงประนีประนอมยอมความกันเท่านั้น ไม่มีผลผูกพันบุคคลภายนอก (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) เมื่อ ท. ทายาทของ บ. ยังไม่จดทะเบียนรับโอนมรดก ท. จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง แม้สัญญาประนีประนอมยอมความจะระบุไว้ว่าหาก ท. ไม่ยอมไปโอนให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ท. ด้วย ก็ไม่อาจจดทะเบียนให้ได้ เพราะแม้ ท. จะมาขอจดทะเบียนเองก็ยังทำไม่ได้ เนื่องจากขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง

ดังนั้น ทายาทของ บ. จะต้องรับมรดกหรือผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนจึงจดทะเบียนใด ๆ ต่อไปได้

๙. ตามพินัยกรรมแปลความได้ว่าผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ในขณะนี้ และที่จะเกิดมีขึ้นในภายหน้าทั้งหมดให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ป. พ. ส. ว. และ อ. โดยส่วนแบ่งให้ได้รับคนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเจ้าของรวมจึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา๑๖๕๑ (๑) ส่วนที่ดินที่ระบุไว้ในพินัยกรรมข้ออื่นนั้น ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าเมื่อผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่ความตายไปแล้ว ที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของผู้ทำพินัยกรรมจำนวนเนื้อที่ที่ระบุไว้นี้เท่านั้นที่จะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้รับพินัยกรรม ที่ดินตามพินัยกรรมข้ออื่นๆ จึงไม่ใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่ตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรม ตามรายชื่อที่ระบุไว้คนละเท่าๆ กัน ดังนั้น ผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงไม่ใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ซึ่งการจัดแบ่งทรัพย์มรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไปกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมนั่นเอง ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองว่า การแบ่งปันทรัพย์มรดกอย่างไรจึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆกัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกเอง พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุมการจัดการมรดกว่า ผู้จัดการมรดกจะจัดการแบ่งอย่างไร ทรัพย์สินทั้งหมดมีเท่าใด ใครได้เปรียบหรือเสียเปรียบอย่างไร มิฉะนั้นจะกลายเป็นว่าพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกด้วย (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๙)

๑๐. กรณี ม. ขอจดทะเบียนโอนที่ดินซึ่งมีชื่อ ข. เป็นเจ้าของกลับคืนสู่กองมรดกของ บ. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอม เห็นว่าตามที่คู่ความตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมว่าจำเลยยินยอมดำเนินการเพิกถอนนิติกรรมประเภทโอนมรดกที่ดินนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้จะต้องเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนโดยตรง แต่ข้อเท็จจริงของเรื่องนี้ปรากฏว่าคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอม ยอมความและคำพิพากษาตามยอมให้เพิกถอนรายการจดทะเบียน ซึ่งศาลได้พิพากษาตามยอมโดยที่มิได้มีการวินิจฉัยประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนผิดพลาดคลาดเคลื่อนจริงหรือไม่ และมิได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนซึ่งยังถือไม่ได้ว่าศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการเพิกถอนไปตาม

คำพิพากษาตามยอมตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด ไม่ได้ และการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกกรณี ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว จึงไม่อาจจะเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวตามมาตรา ๖๑ วรรคแรกได้เช่นกัน แต่กรณีที่คู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษาตามยอมว่าจำเลยตกลงจะทำนิติกรรมโอนที่ดินดังกล่าวให้กับกองมรดกของ บ. เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์มรดกนั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ข. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ บ. ได้จดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเองเพียงผู้เดียว ซึ่ง ม. โจทก์เห็นว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบ ม. จึงต้องฟ้องเพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ผู้จัดการมรดกกระทำโดยไม่ชอบนั้น แต่ยังไม่ทันได้ฟ้องร้องคดี ข. ก็ถึงแก่กรรมลงก่อน ทรัพย์สินรวมทั้งสิทธิและหน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวย่อมตกทอดแก่ทายาทของ ข. ม. จึงมีสิทธิฟ้องทายาทของ ข. ให้รับผิดได้ และเมื่อคู่ความได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันโดยศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมแล้ว แม้จะมีผู้เยาว์เป็นคู่ความด้วย แต่ก็มีผู้แทนโดยชอบธรรมในคดีอยู่แล้ว คำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวย่อมผูกพันคู่ความที่จะต้องปฏิบัติตาม (ตามนัยมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) กรณีนี้จึงควรดำเนินการตามคำพิพากษาได้ โดยจดทะเบียนประเภท “โอนตามคำสั่งศาล”

สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บทำนองเดียวกับการโอนมรดกหรือให้ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดานร้อยละ ๕๐ สตางค์ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง) และเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ตามคำพิพากษาศาลกรณีนี้ไม่ถือเป็นการขายตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาไม่ต้องมีการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์แต่อย่างใด

๑๑. กรณีที่ศาลมีคำพิพากษาสั่งให้ใส่ชื่อ ป. และ ส. ลงในโฉนดที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แทนทายาทอื่น ๆ ก็เพื่อให้ ป. และ ส. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้แทนทายาทของ ร. เจ้ามรดก แต่เมื่อปรากฏว่าศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ป. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้ว อำนาจการจัดการมรดกก็ย่อมตกเป็นของผู้จัดการมรดก (เทียบฎีกาที่ ๑๑๖๗/๑๕๐๕) ประกอบกับผู้รับมรดกความก็ไม่ประสงค์จะลงชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทไว้แทนทายาทตามคำพิพากษาต่อไปและไม่ขัดข้องที่ ป. ผู้จัดการมรดก ร. เจ้ามรดกจะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินที่พิพาท ป. เองก็ยังให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่า เมื่อจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าว ก็จะโอนให้แก่ทายาทของ ร. เจ้ามรดกทุกคนในทุกโฉนด จึงควรจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นของกองมรดกของ ร. เจ้ามรดก ตามคำพิพากษาได้ในประเภท “โอนตามคำสั่งศาล (ตามคำพิพากษา..... ลงวันที่.....)” โดยลงชื่อ “ป. ผู้จัดการมรดก ร.” เป็นผู้รับโอน ซึ่งการโอนในกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท เพราะตามคำพิพากษาดังกล่าว ศาลวินิจฉัยว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทยังไม่ตกเป็นของจำเลย

๑๒. การรับมรดกของบุตรนอกสมรสซึ่งบิดาเป็นเจ้ามรดกนั้น ผู้ขอยังไม่ใช่บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย แต่เป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว มีสิทธิรับมรดกของบิดาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗

การพิจารณาว่า ใครเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้วอันถือว่าเป็นผู้สืบสันดานเหมือนกับบุตรที่ชอบด้วยกฎหมายที่จะมีสิทธิรับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๒๗ ได้หรือไม่นั้น ให้พิจารณาจากพฤติการณ์ทั่วไป ซึ่งพฤติการณ์ทั่ว ๆ ไปนั้นให้ศึกษาจากแนวคำพิพากษาฎีกาที่ได้เคยวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐาน อันถือได้ว่าเป็นพฤติการณ์ที่พอฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว เช่น การลงในสูติบัตร สำเนาทะเบียนบ้านว่าเป็นบุตรและการให้ใช้นามสกุล การเลี้ยงดูโดยให้เรียกว่าบิดาให้เป็นที่รู้โดยทั่วกัน การให้การศึกษาเล่าเรียน เป็นต้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๒/๒๔๙๗, ๑๕๐๓/๒๔๙๗, ๖๔๙/๒๕๐๐, ๓๒๑-๓๒๒/๒๕๐๔, ๕๓๕/๒๕๐๙, ๑๓๖/๒๕๑๐, ๑๑๔๖/๒๕๑๓, ๑๘๑/๒๕๑๘, ๔๓๖/๒๕๑๘, ๒๖๔๖/๒๕๒๒, ๑๑๕๗/๒๕๒๓, ๒๐๘๗/๒๕๒๓, ๑๔๓/๒๕๒๔)

๑๓. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดกในการจัดการทรัพย์มรดก จึงเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะจัดแบ่งให้เป็นไปตามคำสั่งหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม ถ้าไม่มีคำสั่งหรือพินัยกรรมสั่งไว้ผู้จัดการมรดกจะจัดแบ่งอย่างไรหรือแบ่งทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทคนใด ก็ย่อมทำได้เพราะเป็นอำนาจของผู้จัดการมรดก เมื่อผู้จัดการมรดกได้ใช้อำนาจหน้าที่จัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกใดให้แก่ทายาทไปแล้ว จึงต้องถือว่าทายาทที่ได้รับส่วนแบ่งได้สิทธิในทรัพย์มรดกนั้นไปตามที่แบ่งแล้ว แม้การแบ่งปันทรัพย์มรดกอันใดอันหนึ่งจะมิได้แบ่งให้แก่ทายาทครบทุกคน ก็ไม่เป็นเหตุให้ผู้จัดการมรดกจะนำมากล่าวอ้างเพื่อให้มีการจัดแบ่งทรัพย์มรดกกันใหม่ การที่ผู้จัดการมรดกยังจัดการมรดกไม่เสร็จสิ้นเพราะยังมีทรัพย์มรดกอื่นที่ไม่ได้แบ่งผู้จัดการมรดก ก็คงมีสิทธิและหน้าที่ที่จะจัดการทรัพย์มรดกต่อไปได้เฉพาะในส่วนที่ยังไม่ได้จัดแบ่งเพื่อให้การจัดการทรัพย์มรดกได้เสร็จสิ้นไปเท่านั้น ไม่มีอำนาจถึงกับจะนำทรัพย์มรดกที่ตนได้จัดแบ่งไปแล้วมาแบ่งอีกได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕/๒๔๘๙) เพราะทรัพย์มรดกที่แบ่งให้แก่ทายาทไปแล้วย่อมพ้นจากสภาวะทรัพย์ในกองมรดกที่ผู้จัดการมรดกจะนำมาแบ่งได้อีก

๑๔. พ. ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกโดยอ้างว่าเจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินดังกล่าวให้แก่วัด แต่เจ้าอาวาสได้ทำหนังสือสละมรดก กรณีนี้ที่ดินดังกล่าวได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดทันทีที่เจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรมเสียชีวิตโดยผลของกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ด้วยเหตุนี้ ที่ดินดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดและอยู่ในบังคับของมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๕ การที่เจ้าอาวาสได้แสดงเจตนาสละมรดกที่ดินดังกล่าวไม่มีกฎหมายให้อำนาจเจ้าอาวาสที่จะกระทำได้ ดังนั้น การโอนกรรมสิทธิ์จะกระทำได้ก็แต่โดยพระราชบัญญัติ หรือพระราชกฤษฎีกาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น และการ

สละมรดกถือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของวัดด้วย และต้องกระทำโดยพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้

๑๕. การจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อมีกรณีโต้แย้งกฎหมายได้กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการไว้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณี และทำการเปรียบเทียบโดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏ ถ้าเปรียบเทียบแล้วไม่ตกลงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร พร้อมทั้งแจ้งให้คู่กรณีทราบเพื่อให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่รับทราบคำสั่ง ในกรณีที่ฟ้องศาลแล้วให้รอเรื่องไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดจึงดำเนินการไปตามนั้น ถ้าไม่ไปฟ้องศาลภายในกำหนดก็ให้ดำเนินการ ไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

สำหรับเรื่องนี้เป็นกรณีที่ผู้คัดค้านได้คัดค้านในประเด็นเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดก แม้จะปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องร้องต่อศาลก่อน แล้วจึงนำหลักฐานการดำเนินคดีทางศาลมายื่นคำขอคัดค้านการขอรับมรดกก็ตามก็อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะรับคำคัดค้านได้ กรณีนี้เพื่อให้ครบองค์ประกอบตามที่มาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรทำการสอบสวนเปรียบเทียบคู่กรณีด้วย และเมื่อปรากฏว่าผู้คัดค้านได้ไปฟ้องคดีต่อศาลแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องรอเรื่องไว้จนกว่าคดีจะถึงที่สุด ตามมาตรา ๘๑ วรรคท้าย เมื่อขณะนี้ยังไม่ปรากฏว่าคดีถึงที่สุดแล้วจึงยังมิอาจจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมให้แก่ ฉ. ผู้ขอได้ แม้ ฉ. จะยืนยันให้จดทะเบียนไปก่อน หากศาลฎีกามีคำพิพากษาเป็นอย่างอื่นตนยินยอมดำเนินการตามคำพิพากษาก็ตาม

๑๖. เมื่อ ช. ผู้มีสิทธิรับมรดกของ ข. เสียชีวิตไปโดยยังไม่ได้รับมรดก แต่มี ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ช. ตามพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกของ ข. ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกในส่วนของ ช. ให้ ส. ผู้จัดการมรดกของ ช. ได้ กล่าวคือ ถ้า ส. ไปขอให้ศาลตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก ก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกจากผู้จัดการมรดกของ ข. ลงชื่อ ส. ผู้จัดการมรดกของ ช. ได้โดยไม่ต้องประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่กรณีนี้ ส. ไม่ประสงค์จะไปขอให้ศาลมีคำสั่งตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดก แต่จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ก็จะต้องดำเนินการประกาศตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๗. กรณี ม. ถึงแก่ความตายโดยไม่มีทายาทโดยธรรมหรือไม่มีพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้ใด หรือการตั้งมูลนิธิตามพินัยกรรม ทรัพย์มรดกของ ม. ย่อมตกเป็นของแผ่นดินและเป็นที่ราชพัสดุซึ่งกระทรวงการคลังต้องเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ การที่จะดำเนินการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจาก ม. เป็นของกระทรวงการคลัง สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี

(๑) ดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกระทรวงการคลังต้องนำโฉนดที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการรับมรดกไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจะต้องมีการประกาศมรดกมีกำหนดสามสิบวัน หากไม่มีผู้ใดโต้แย้งภายใน

กำหนดเวลาที่ประกาศ และมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้

(๒) ดำเนินการตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วผู้จัดการมรดกจึงจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่กระทรวงการคลังต่อไป

๑๘. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๗ และ ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมาตรา ๗๗ บัญญัติว่า “การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้ มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่นให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง” เมื่อมาตรา ๘๑ และ ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนโอนมรดกไว้แล้ว การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ดังกล่าวในเรื่องประกาศแต่อย่างใดอีก ดังนั้น เมื่อได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมโดยเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการประกาศตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว การที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทจึงไม่ต้องประกาศ ไม่ว่าจะประกาศตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ก็ตาม

๑๙. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลามเป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ โดยมิได้กำหนดรวมถึงกรณีรับมรดกด้วย กรณีวัดขอรับมรดกที่ดินจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒๐. เมื่อพระภิกษุรูปดังกล่าวมรณภาพในขณะย้ายสังกัดมาจำพรรษาอยู่ที่อีกวัดหนึ่ง ย่อมมีภูมิลำเนาอยู่ที่วัดที่จำพรรษา ที่ดินซึ่งพระภิกษุรูปนั้นได้มาระหว่างที่อยู่ในสมณเพศจึงตกเป็นสมบัติ (ที่ธรณีสงฆ์) ของวัดที่จำพรรษาซึ่งเป็นภูมิลำเนา ตามมาตรา ๑๖๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ วัดที่พระภิกษุบรรพชาจึงไม่มีสิทธิจะมาขอรับที่ดินแปลงดังกล่าว และหากจะโอนที่ธรณีสงฆ์จากวัดหนึ่งให้กับอีกวัดหนึ่งก็ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ เพราะวัดทั้งสองต่างเป็นนิติบุคคลแยกจากกัน ซึ่งกรมการศาสนามีความเห็นเช่นเดียวกับกรมที่ดินว่า ที่ดินของพระภิกษุที่มรณภาพดังกล่าวตกเป็นของวัดที่เป็นภูมิลำเนาโดยอำนาจกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๖๒๓ ดังนั้น การโอนที่วัดและที่ธรณีสงฆ์จะต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ แม้จะโอนให้วัดด้วยกันก็ตาม

๒๑. กรณีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกได้ทำหนังสือยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกไปตนไม่ขอเกี่ยวข้องหรือคัดค้านการรับมรดกของผู้ขอแต่อย่างใด ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๓๓/๒๕๒๔) หากภายหลังทายาทที่ทำหนังสือดังกล่าวเปลี่ยนใจรับมรดกด้วย จะต้องให้คู่กรณี (ผู้ขอรับมรดก) ยินยอมจึงจะกระทำได้ ถ้าคู่กรณีไม่ยินยอมก็หมดสิทธิที่จะมาขอรับมรดกได้อีก แต่ถ้ายินยอมพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศใหม่

๒๒. กรณีทายาทหลายคนได้ขอรับมรดกทั้งหมด และทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนที่ไม่ขอรับมรดกได้มาให้ถ้อยคำยินยอมให้ทายาทอื่นรับมรดกไปภายในกำหนดเวลาที่ประกาศตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) แล้ว การที่ทายาทตกลงกันเช่นนี้ถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลผูกพันทายาทที่ให้ถ้อยคำไม่ขอรับมรดกดังกล่าว ซึ่งบอกเลิกสัญญาไม่ได้ เว้นแต่จะมีการตกลงกันใหม่ ดังนั้น เมื่อครบกำหนดประกาศ ทายาทผู้ขอรับมรดกบางคนเปลี่ยนใจไม่รับมรดกและยินยอมให้ทายาทที่ขอรับมรดกร่วมกันรับไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ไม่เข้าลักษณะต้องยกคำขอตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ข้อ ๔ (๒)

๒๓. การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กับการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นคนละกรณีกัน กล่าวคือ การสละมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๒ ต้องเป็นการสละมรดกส่วนของตนทั้งหมด โดยไม่เจาะจงว่าจะให้แก่คนหนึ่งคนใด ทำได้ ๒ วิธี คือ ทำในรูปสัญญาประนีประนอมยอมความตามมาตรา ๘๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อีกวิธีหนึ่งทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๔๘๑ และพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดินฯ โดยในกรุงเทพมหานครจะต้องทำต่อหน้าผู้อำนวยการเขต ในต่างจังหวัดจะต้องทำต่อหน้านายอำเภอ ส่วนการไม่รับมรดกตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) เป็นการยินยอมให้ทายาทคนอื่นรับมรดกส่วนของตนไปจึงไม่ใช่การสละมรดก แต่ถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ และตามข้อ ๔ แห่งกฎกระทรวงดังกล่าว กำหนดให้การไม่รับมรดกสามารถกระทำได้โดยทายาทที่ไม่ขอรับนั้นไปให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง หรือให้ทายาทที่ขอรับนำหลักฐานไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาประกาศมรดก

๒๔. กรณี น.ส. ๓ มีชื่อร่วมกัน ๒ คน คือนายเอกและนางแจง ต่อมานายเอกตาย นายอ้วนในฐานะทายาทโดยธรรมของนายเอก ได้ยื่นขอรับมรดกที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ของนายเอก แต่ไม่ได้ น.ส.๓ มาจดทะเบียนเนื่องจากนางแจง เป็นผู้ยึดถือไว้และไม่ยอมส่งมอบ น.ส.๓ นายอ้วนจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียก น.ส.๓ จากนางแจง เพื่อนำมาจดทะเบียน ระหว่างประกาศมรดก นางแจงโต้แย้งคัดค้านว่าที่ดินดังกล่าวเป็นของตน โดยนายเอกผู้ตายได้ขายให้แก่ตนแล้วด้วยการส่งมอบการครอบครองและตนได้เข้าครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตลอดมาจนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว จึงได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินดังกล่าว ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกคำขอรับมรดกของนายอ้วน กรณีนี้การรับ

มรดกที่ดินที่เป็น น.ส.๓ เป็นการรับสิทธิครอบครองตกทอดมาโดยผลของกฎหมายตามหลักการทะเบียนเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงที่ดินมรดกจะมีผู้มีสิทธิครอบครอง การจดทะเบียนโอนมรดกก็ไม่ได้ทำให้ผู้มีสิทธิครอบครองเสียสิทธิไปแต่อย่างใด ใครมีสิทธิครอบครองในที่ดินก็ยังคงมีอยู่ต่อไป ประกอบกับคำคัดค้านนี้ไม่ใช่เป็นการคัดค้านเรื่องมรดกแต่เป็นการคัดค้านเรื่องสิทธิครอบครอง ซึ่งเป็นการอ้างสิทธิคนละอย่างกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจรับคำคัดค้านนี้ไว้พิจารณาได้ ด้วยเหตุผลว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับคำคัดค้านไว้พิจารณาตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ต้องเป็นกรณีทายาทที่มีสิทธิรับมรดกคัดค้านเรื่องสิทธิในการรับมรดกเท่านั้น ฉะนั้น ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรยกคำคัดค้านของนางแจงที่อ้างการครอบครอง แต่คัดค้านในเรื่องสิทธิการรับมรดก และถ้านางแจงเห็นว่าตนมีสิทธิดีกว่าเพราะเป็นผู้ครอบครองและมีสิทธิครอบครอง จึงให้นางแจงยื่นคำขอจดทะเบียนในประเภทได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๑๕๑๔๐ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๑๗ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทุกจังหวัดทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ โดยหากการขอรับโอนมรดกพร้อมจะจดทะเบียนได้ก็ให้จดทะเบียนโอนมรดกต่อไปได้ โดยไม่ต้องคำนึงว่าจะมีผู้ขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๖๗ หรือไม่ แต่ถ้าได้จดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ แล้ว คำขอรับมรดกย่อมถูกยกเลิกไปในตัว เพราะไม่มีชื่อเจ้ามรดกเป็นเจ้าของ น.ส.๓ ในทางทะเบียนแล้ว หากการขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗ มีผู้คัดค้านก็ให้ทำการเปรียบเทียบตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๗

๒๕. ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก ต่อมานาง ก. ขอจดทะเบียนลงชื่อ เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินและจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ตนเอง ภายหลังจากพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปแล้ว ปรากฏว่าศาลมีคำสั่งเพิกถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งให้นาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกแทน นาย ข. ได้นำคำสั่งศาลดังกล่าวมาขอดำเนินการลงชื่อผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าศาลสั่งถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกแล้ว จึงได้เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดกและเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนมรดกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปดแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีนี้ ศาลมีคำสั่งตั้งนาง ก. เป็นผู้จัดการมรดก นาง ก. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกหรือแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามนัยมาตรา ๑๗๑๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นับแต่วันที่ได้ฟังหรือถือว่าได้ฟังคำสั่งศาลแล้วตามมาตรา ๑๗๑๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จนกว่าศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงแก้ไขตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ดังนั้น การที่นาง ก. ผู้จัดการมรดกจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และโอนมรดกที่ดินให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๑๖๒๙ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนที่ศาลจะมีคำสั่ง

ถอน นาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นการจดทะเบียนไปตามสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามมาตรา ๑๗๑๙ แล้ว และการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมไม่ถือเป็นการกระทำที่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๘๗/๒๕๒๔, ที่ ๑๔๑๐/๒๕๒๙, ที่ ๔๘๑๖/๒๕๓๗ และ ที่ ๖๙๓๒/๒๕๔๐) จึงเป็นการดำเนินการที่ชอบด้วยกฎหมาย แม้ต่อมาภายหลังศาลจะมีคำสั่งให้ถอนนาง ก. จากการเป็นผู้จัดการมรดกก็ตาม ก็มิได้มีผลทำให้การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก และโอนมรดกที่ดินที่นาง ก. กระทำในขณะเป็นผู้จัดการมรดกต้องเสียไป ประกอบกับคำสั่งศาลเป็นเรื่องถอนผู้จัดการมรดก มิได้สั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าวหรือพิพากษาว่าการจัดการมรดกของ นาง ก. เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก ตามมาตรา ๑๗๒๒ กรณีจึงไม่อาจเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกที่ดินที่ได้กระทำไปแล้ว โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกจึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง ต้องยกเลิกการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการ

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนมรดกโดยมีผู้จัดการมรดก

๑. ที่ดินมีชื่อ บ. และ ย. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ย. เสียชีวิต มี ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ย. ร่วมกันตามคำสั่งศาล แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน ส. ได้เป็นโจทก์ฟ้อง ก. ในฐานะทายาทโดยธรรมของ ย. และในฐานะส่วนตัวเป็นจำเลย และ ส. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาซึ่งศาลพิพากษาว่า ให้ ง. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. โอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ มิฉะนั้นให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา ส. จึงนำคำพิพากษามาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยยืนยันว่าไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เพราะ ง. ผู้จัดการมรดกไม่ยอมมาจดทะเบียนลงชื่อในโฉนดที่ดิน เห็นว่า ง. ถูกฟ้องในฐานะผู้จัดการมรดกของ ย. ให้โอนทรัพย์มรดก แก่ ส. และศาลพิพากษาให้โอนทรัพย์มรดก เช่นนี้ คำพิพากษาย่อมผูกพันกองมรดกและทายาทอื่น ๆ ของเจ้ามรดกด้วย ส. ย่อมใช้คำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนาของ ง. ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน แม้ในคำพิพากษาจะมิได้ให้ถือเอาคำพิพากษาดังกล่าวเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. ในการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แต่โดยที่การจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาจำเป็นจะต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกก่อน อันเป็นกระบวนการเพื่อจดทะเบียนให้เป็นไปตามคำพิพากษาต่อไป และเพื่อให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน จึงควรดำเนินการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินดังกล่าวโดยให้ผู้ขอในฐานะผู้จัดการมรดกร่วมอีกคนหนึ่งเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อ ง. และ ส. เป็นผู้จัดการมรดก สำหรับ ง. แม้ ง. จะไม่ได้มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทน ง. แล้วจึงจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาเป็นของ ส. ต่อไป

๒. ป. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วย ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนมรดกตรงไปยัง อ. ทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีเช่นนี้สามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี

(๑) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๑ ท้ายระเบียบ ฯ)

(๒) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มายื่นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์มรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าว ไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.๘) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) (ดูตัวอย่างหมายเลข ๑๒ ท้ายระเบียบ ฯ)

แต่หากเป็นกรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตาม ขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

๓. กรณี ป. ผู้จัดการมรดกของ ถ. ตามคำสั่งศาล ได้ไปตกลงประนีประนอมยอมความกับ ส. ผู้ร้องขอต่อศาลขอให้ถอดถอน ป. ออกจากการเป็นผู้จัดการมรดกของ ถ. โดยตกลงกันให้มีผู้จัดการมรดกของ ถ. รวม ๕ คน และผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการได้ และ ศาลได้มีคำพิพากษาตามยอม ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้จัดการมรดกของ ถ. คือ บุคคลทั้ง ๕ คน ตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวและผู้จัดการมรดกจำนวน ๓ ใน ๕ คน ย่อมมีอำนาจจัดการมรดกของ ถ. ได้โดยชอบ เมื่อ ป. ว. และ ส. ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าว มายื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนขาย เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะดำเนินการให้ได้ โดยลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๕ คน เป็นผู้จัดการมรดกของ ถ.

กล่าวคือ ให้ลงชื่อผู้จัดการมรดกอีก ๒ คน ที่มิได้มาดำเนินการด้วย สำหรับในช่องลงลายมือชื่อทั้งประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดกและขาย ให้หมายเหตุว่า "ผู้จัดการมรดก ๓ ใน ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกตามคำพิพากษาตามยอม....."

๔. กรณี ส. และ ม. ได้มาขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมเอกสารฝ่ายเมือง และในพินัยกรรมดังกล่าวได้ตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการมรดกด้วยก็ตาม แต่การที่ ส. และ ม. ขอรับโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถือได้ว่าทายาทขอจัดการมรดกซึ่งตามแนวคำพิพากษาฎีกาได้วินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า เมื่อศาลตั้งผู้จัดการมรดกแล้วทายาทอื่นทั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะจัดการ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๖๗/๒๕๐๕) ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก ล. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนผู้จัดการมรดกแล้ว คำขอรับโอนมรดก ของ ส. และ ม. จึงต้องถูกยกเลิกไปและไม่มีกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการเปรียบเทียบตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ควรจดทะเบียนให้กับ ท. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งต่อไป (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๔๕)

๕. กรณีไม่มีพินัยกรรม ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกทั่วไปและรวบรวมทรัพย์สิน เสร็จแล้วก็ต้องแบ่งปันทรัพย์มรดก (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙) การแบ่งปันทรัพย์มรดกผู้จัดการมรดกจะต้องแบ่งปันให้แก่ทายาทโดยธรรม จะแบ่งปันให้แก่บุคคลภายนอกย่อมไม่ได้ ส่วนที่ทายาทโดยธรรมทุกคนตกลงแบ่งมรดกให้บุคคลภายนอกซึ่งไม่ใช่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นไม่ใช่การแบ่งมรดกแต่เป็นการยกให้ การยกทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลที่ไม่ใช่ทายาทนั้นผู้จัดการมรดกไม่มีอำนาจที่จะกระทำได้ แม้แต่การจัดการมรดกทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ก็ทำได้แต่เฉพาะการเรียกหนี้หรือชำระหนี้กองมรดก และแม้ทรัพย์มรดกจะตกทอดแก่ทายาทนับแต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายแล้ว ทายาทย่อมจำหน่ายจ่ายโอนได้ กล่าวคือ มีอำนาจที่จะยกที่ดินกองมรดกส่วนที่ตกได้แก่ตนให้แก่ใครก็ได้ แต่สำหรับที่ดินเป็นทรัพย์ที่มีทะเบียน จึงต้องอยู่ในบังคับมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ที่ว่า เมื่อยังไม่จดทะเบียนจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนไม่ได้ ดังนั้น การที่ อ. กับพวกทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของ ซ. รวมทั้งผู้จัดการมรดกของ ซ. ตกลงยกที่ดินกองมรดกให้แก่บริษัท ส. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่ใช่ทายาทโดยธรรม โดยที่ยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกแต่ละคนเป็นส่วนตัวก่อน จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๖. เมื่อศาลได้มีคำสั่งตั้งให้ ท. และ ม. เป็นผู้จัดการมรดกของ น. แล้ว ทรัพย์มรดกทั้งหมดของ น. ไม่ว่าจะเป็นตามพินัยกรรมหรือนอกพินัยกรรม ย่อมตกอยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะจัดการต่อไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการ ดังนั้น แม้ว่าพินัยกรรมของ น. จะระบุเฉพาะโรงเรือนให้ตกแก่ ม. แต่เมื่อในพินัยกรรมมิได้ระบุยกที่ดินให้แก่ผู้ใด ที่ดินนั้นจึงเป็นทรัพย์นอกพินัยกรรมซึ่งตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม อันอยู่ในอำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะจัดการต่อไป เมื่อ ท. และ ม. ในฐานะผู้จัดการมรดกยืนยันให้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดิน

ดังกล่าวแก่ ม. ซึ่งเป็นทั้งทายาทตามพินัยกรรมและทายาทโดยธรรมเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากทายาทอื่นของเจ้ามรดกเสียก่อน

๗. ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๐๑๔๕ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๔๓ ที่ว่าในกรณีมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามความประสงค์ของผู้ขอได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงแต่อย่างใดนั้น เป็นการวางแนวทางปฏิบัติทั้งกรณีคดีมีข้อพิพาท และคดีไม่มีข้อพิพาทในกรณีมีข้อพิพาท และคดียังไม่ถึงที่สุด เช่น มีการอุทธรณ์ การยื่นอุทธรณ์ย่อมไม่เป็นการทุเลาการบังคับตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลา การบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราวตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ผู้จัดการมรดกตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้แล้ว เมื่อศาลได้แต่งตั้งให้ พ. เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำพิพากษายังไม่ถึงที่สุดเพราะมีการอุทธรณ์คำพิพากษาก็ตาม แต่หากผู้อุทธรณ์มิได้ขอให้ศาลทุเลาการบังคับหรือขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว พ. ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกตามสิทธิและหน้าที่แล้ว ด้วยเหตุนั้นจึงไม่ต้องรอให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๘. การที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์มรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปให้เป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้ามรดกตามเดิมนั้น เห็นว่า การโอนโฉนดที่ดินดังกล่าวถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอย่างหนึ่ง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๙ ซึ่งมีบุคคลที่เกี่ยวข้องด้วยกันสองฝ่าย คือฝ่ายผู้โอนและฝ่ายผู้รับโอน แต่ตามข้อเท็จจริงข้างต้นปรากฏว่า ผู้รับโอน (เจ้ามรดก) ไม่มีสภาพเป็นบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕ เนื่องจากเสียชีวิตไปแล้ว จึงไม่อาจเข้าเป็นคู่กรณี (ผู้รับโอน) ในการทำนิติกรรมได้

ส่วนกรณีที่ ส. มีความประสงค์จะโอนโฉนดที่ดิน (เดิมเป็นทรัพย์มรดก) ซึ่งในปัจจุบันมีชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์กลับคืนไปเป็นกรรมสิทธิ์ของตนในฐานะผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกนั้น เห็นว่าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ กำหนดหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ว่ามีสิทธิและหน้าที่โดยทั่วไปเพื่อจัดการและแบ่งปันทรัพย์มรดกแก่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดก ดังนั้น การที่ผู้จัดการมรดกจะไปรับโอนที่ดินจากบุคคลอื่น จึงไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกที่จะกระทำได้

๙. เมื่อศาลมีคำสั่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. แล้ว ส. ย่อมมีสิทธิและหน้าที่ที่จะกระทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการทรัพย์มรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ เมื่อปรากฏว่า ก. เจ้ามรดก ได้ทำหนังสือยินยอมยกที่ดินซึ่งตนเองมี

กรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่น ต่อมาได้แบ่งแยกเป็นโฉนดให้แก่กรุงเทพมหานคร เพื่อใช้เป็นสถานที่ก่อสร้างโรงเรียน และกรุงเทพมหานครได้สร้างโรงเรียน ในที่ดินดังกล่าวแล้วนับแต่รับให้ที่ดินมาจาก ก. โดยเปิดทำการเรียนการสอนเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๐ เป็นต้นมา ก่อนที่ ก. ผู้ยกให้จะถึงแก่กรรมโดยใช้ชื่อว่า "โรงเรียนประชาอุทิศ" ที่ดินดังกล่าวจึงมิอาจนำไปใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นได้นอกจากเป็นที่ตั้งโรงเรียน ดังนั้น การที่ ส. (ผู้จัดการมรดกของ ก.) ขอจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กรุงเทพมหานครเพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศตามความประสงค์ของ ก. เจ้ามรดก ถือเป็นการจัดการทรัพย์มรดกโดยทั่วไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มิใช่เป็นการใช้อำนาจหน้าที่โอนทรัพย์มรดกให้แก่บุคคลอื่นที่มิใช่ทายาทแต่อย่างใด เมื่อคู่กรณียืนยันว่าเจ้ามรดกประสงค์ยกที่ดินให้กับกรุงเทพมหานคร ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคล และเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ซึ่งสามารถรับโอนทรัพย์สินจากการที่มีผู้อุทิศให้ได้ ตามมาตรา ๑๑๗ แห่ง พระราชบัญญัติ ดังกล่าวประกอบกับตามพระราชบัญญัติ ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ และ ๕ บัญญัติให้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล และขององค์การปกครองท้องถิ่นไม่ถือเป็นที่ราชพัสดุที่ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ จึงควรที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้โดยลงชื่อ "กรุงเทพมหานคร (เพื่อใช้ประโยชน์เป็นที่ตั้งโรงเรียนประชาอุทิศ)" ได้ แต่ในช่องประเภทการจดทะเบียนควรใช้ชื่อประเภท "ให้"

๑๐. โฉนดที่ดินมีชื่อ ล. และ ม. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ เมื่อ ม. เสียชีวิต ศาลได้มีคำสั่งตั้ง ฟ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ม. เป็นคำสั่งแรก และได้แต่งตั้ง ล. เป็นผู้จัดการมรดก ม. ตามคำสั่งศาลเป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งศาลฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรก คำสั่งศาลทั้งสองคำสั่งจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์ที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ กรณีนี้การจดทะเบียนลงชื่อ ฟ. และ ล. เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน สามารถแยกเป็น

(๑) โฉนดแปลงที่ได้จดทะเบียนลงชื่อ ล. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว ให้จดทะเบียนในประเภท "เปลี่ยนผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน" โดยใส่ชื่อ ๑. ฟ. ๒. ล. (๑-๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

(๒) โฉนดแปลงที่มีชื่อ ๑. ม. ๒. ล. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ยังมิได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกของ ม. ให้จดทะเบียนลงชื่อ ล. และ ฟ. เป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน โดยใส่ชื่อ ๑. ฟ. ๒. ล. (๑-๒) ผู้จัดการมรดก ม. ๓. ล. ในช่องผู้รับสัญญา

๑๑. กรณีที่ศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๖ คน ตายไป ๑ คน ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๕ คน หากจะจัดการมรดกต่อไปจะต้องขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไปก่อน ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๖๑/๒๕๑๔ และตามที่ศาลมีคำสั่งไว้ในคำร้องว่า "การจัดการมรดก ให้เป็นไปตามคำสั่งและกฎหมาย" นั้น เห็นว่าไม่ใช่คำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ ๕ คน มีอำนาจจัดการมรดกได้ต่อไป ในกรณีนี้ต้องไปดำเนินการร้องขอต่อศาลใหม่เพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ชัดแจ้ง

๑๒. ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิและหน้าที่ในการจัดการมรดกตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ กรณีที่เจ้ามรดกไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ผู้จัดการมรดกมีสิทธิและหน้าที่ที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก ซึ่งผู้จัดการมรดกมีอำนาจทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์มรดกได้ หากมีความจำเป็นและไม่ขัดต่อ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ ดังนั้น การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้จัดการมรดกเป็นการกำหนดเขตและเนื้อที่ให้เป็นการแน่นอนว่าของใคร อยู่ตรงไหน เนื้อที่เท่าใดย่อมเห็นได้ชัดว่าผู้จัดการมรดกจะเลือกเอาอย่างไรก็ได้ จึงถือได้ว่ามีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกจึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ไม่ได้ควรแนะนำให้ผู้ขอไปขออนุญาตต่อศาลก่อน หากผู้ขอไม่สะดวกที่จะโอนให้แก่ทายาทเสียก่อน

๑๓. กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งมีฐานะเป็นทั้งผู้จัดการมรดกและผู้รับพินัยกรรมมีความประสงค์ที่จะโอนทรัพย์สินในกองมรดกตามพินัยกรรมในฐานะผู้จัดการมรดกให้แก่บุคคลนอกพินัยกรรมเป็นไปด้วยความสมัครใจของผู้รับพินัยกรรม ไม่มีทายาทโต้แย้งสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรม หรือกล่าวหาว่าพินัยกรรมปลอมนั้น คณะกรรมกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่มีอำนาจนำทรัพย์สินในกองมรดกซึ่งพินัยกรรมระบุให้ตกแก่ผู้รับพินัยกรรมไปจำหน่ายจ่ายโอนให้แก่บุคคลภายนอก ซึ่งมิได้ระบุไว้ให้เป็นผู้รับพินัยกรรม เพราะอำนาจการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงเท่าที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ เท่านั้น คือมีสิทธิและหน้าที่จะทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรมเท่านั้น ถึงแม้ผู้จัดการมรดกจะมีสองฐานะ คือ มีฐานะเป็นผู้จัดการมรดกและเป็นผู้รับพินัยกรรม เมื่อจะใช้อำนาจในฐานะผู้จัดการมรดกก็ชอบแต่จะจัดการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินในกองมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมนั้น จะโอนให้แก่บุคคลอื่นซึ่งพินัยกรรมมิได้ระบุให้เป็นผู้รับพินัยกรรมหาได้ไม่

หากเป็นกรณีมีการตกลงประนีประนอมระหว่างทายาทตามพินัยกรรมกับทายาทโดยธรรม ก็ไม่ควรนำความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกามาพิจารณา เพราะเห็นว่า คำร้องคัดค้านการตั้ง พ. ทายาทตามพินัยกรรมเป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแสดงให้เห็นว่า ต่างฝ่ายต่างอ้างสิทธิในฐานะทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดก กล่าวคือ พ. ร้องศาลขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก โดยอ้างสิทธิการเป็นทายาทตามพินัยกรรม ส่วน ก. กับ ป. ร้องคัดค้าน โดยอ้างสิทธิของการเป็นทายาทโดยธรรม กล่าวหา พ. เบียดบังทายาทและยักยอกทรัพย์มรดกของผู้ตายและพินัยกรรมปลอม จึงอยู่ที่ว่าใครจะมีสิทธิดีกว่ากัน

พินัยกรรมปลอมจริงดังที่ผู้ร้องคัดค้านกล่าวอ้างหรือไม่ หากเป็นพินัยกรรมปลอม ทรัพย์มรดกของ บ. เจ้ามรดก ย่อมไม่ใช่ตกได้กับ พ. เพียงผู้เดียว แต่จะตกไปยังทายาทโดยธรรมของผู้ตาย เมื่อปรากฏว่าคู่กรณีไม่ติดใจ สู้คดีกันต่อไป โดยต่างฝ่ายต่างตกลงประนีประนอมยอมผ่อนปรนให้แก่กัน โดย พ. ทายาทตามพินัยกรรมยอมสละสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมโดยยอมโอนโฉนดที่ดินให้แก่ ก. พร้อมเงินสดจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. และ ป. ผู้ร้องคัดค้าน ทั้งสองฝ่าย ก. กับ ป. ผู้ร้องคัดค้าน ก็ยอมถอนคำร้องคัดค้านคำขอตั้งผู้จัดการมรดก บันทึกข้อตกลงในรายงานกระบวนพิจารณาชั้นศาลที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันไว้ดังกล่าวทำให้ข้อพิพาทที่มีอยู่ทั้งหมดระงับสิ้นไปรวมทั้งสิทธิเรียกร้องของ พ. ทายาทตามพินัยกรรม ซึ่งต่อมาได้เป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกด้วย (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐, ๘๕๒) และต่างฝ่ายต่างได้สิทธิเรียกร้องใหม่ตามที่ได้ตกลงประนีประนอมไว้ ดังนั้น เมื่อสิทธิเรียกร้องตามพินัยกรรมระงับไปแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่จำเป็นต้องให้ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดกโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ตนเองในฐานะทายาทตามพินัยกรรมอีกต่อไป แต่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ทายาทโดยธรรมตามคำขอของ พ. ผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ได้โดยตรง

การที่ พ. ทายาทตามพินัยกรรมตกลงประนีประนอมโอนที่ดินให้แก่ ก. ถือว่าเป็นการสละมรดกตามพินัยกรรมอันทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมหรือไม่นั้น เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๑๓ วรรคหนึ่ง การสละมรดกจะสละแต่เพียงบางส่วนไม่ได้ เมื่อตามคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ บ. เจ้ามรดก ปรากฏว่าทรัพย์สินของผู้ตายนอกจากจะมีที่ดินแปลงที่จะโอนให้แก่ ก. แล้วยังมีทรัพย์สินอื่นอีก ประกอบกับการที่ พ. ตกลงยินยอมโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. ก็เนื่องจาก ก. และ ป. คัดค้านคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ พ. เพื่อไม่ต้องมีข้อพิพาทสู้คดีกับผู้ร้องคัดค้านทั้งสองให้เป็นการยุ่งยากต่อไปจึงยอมรับที่จะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ ก. และเงินสดอีกจำนวนหนึ่งให้แก่ ก. กับ ป. การตกลงยินยอมโอนทรัพย์มรดกเพียงบางส่วนดังกล่าวจึงมิใช่การสละมรดก ส่วนปัญหาว่าพินัยกรรมชอบด้วยกฎหมายใช้บังคับได้หรือไม่ เมื่อศาลยังมิได้พิจารณาวินิจฉัยในประเด็นนี้ ก็ต้องถือว่ามีผลบังคับอยู่ เพียงแต่ พ. ไม่ติดใจจะโต้แย้งและเรียกร้องตามพินัยกรรมนั้นต่อไป ซึ่งข้อตกลงในรายงานกระบวนพิจารณาชั้นศาลดังกล่าวถือได้ว่าเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความอันมีผลใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีทั้งสองฝ่ายเท่านั้น (มาตรา ๑๔๕ วรรคสองแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง) ทายาทอื่นจะอ้างสิทธิเรียกร้องด้วยไม่ได้ ข้อตกลงประนีประนอมของ พ. จึงไม่ใช่การสละมรดกตามพินัยกรรม และไม่ทำให้มรดกตกได้แก่ทายาทโดยธรรมแต่อย่างใด

๑๔. เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้ ส. เป็นผู้จัดการมรดกของ อ. แม้คำสั่งดังกล่าวจะยังไม่ถึงที่สุดเนื่องจากอยู่ในระหว่างอุทธรณ์ แต่การยื่นอุทธรณ์ไม่เป็นการทุเลาการบังคับคดีตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลชั้นต้น อีกทั้งศาลอุทธรณ์ได้สั่งยกคำร้องขอทุเลาการบังคับของ ง. ผู้คัดค้านแล้ว โดยวินิจฉัยว่าเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทายาทย่อมได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอยู่แล้ว ดังนั้นตราบใดที่ ง. ผู้ยื่นอุทธรณ์มิได้ขอให้ใช้วิธีการชั่วคราว ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ส. ผู้จัดการมรดกของ อ. ก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกโดยอาศัยสิทธิและหน้าที่ที่มีอยู่ตามกฎหมายได้

๑๕. การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้ามรดกจะต้องมีชื่อเป็นผู้มีสิทธิในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน จึงจะจดทะเบียนให้ได้ สำหรับเรื่องนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดินที่ พ. ผู้จัดการมรดกของ ง. ตามคำสั่งศาล นำมาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกนี้มีชื่อบุคคลอื่นซึ่งมิใช่เจ้ามรดกเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ ซึ่งผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินย่อมได้รับข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๓ ประกอบกับในการร้องขอตั้งผู้จัดการมรดกนั้น แม้จะมีการระบุบัญชีเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวแสดงต่อศาลโดยอ้างว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกก็ตาม แต่ศาลก็มิได้มีคำสั่งให้ปรากฏว่าเป็นทรัพย์สินของเจ้ามรดกแต่อย่างใด จึงรับฟังไม่ได้ว่าที่ดินดังกล่าวเป็นทรัพย์มรดกของ ง. เจ้ามรดก พ. ผู้จัดการมรดกจึงไม่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙

แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ภายหลังที่เจ้ามรดกเสียชีวิตแล้ว ทายาทได้นำเงินของกองมรดกไปซื้อที่ดินดังกล่าวและลงชื่อทายาทแต่ละคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ ก็ต้องถือว่าทายาทแต่ละคนซื้อที่ดินเพื่อตนเอง ส่วนเงินที่นำมาซื้อนั้นทายาทก็มีหน้าที่ต้องชำระคืนให้แก่กองมรดกซึ่งอาจจะชำระเป็นตัวเงินหรือจะโอนที่ดินเป็นการชำระหนี้ก็ได้

๑๖. ผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งโดยที่มิได้มีพินัยกรรมตั้งผู้จัดการมรดกไว้ เมื่อผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไป ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้ ก็จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน แต่เรื่องนี้ศาลได้มีคำพิพากษาให้ผู้จัดการมรดกของ พ. ที่เหลือ ๓ คน (จำเลย) ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ จึงถือได้ว่าศาลได้มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่เหลือ ๓ คน มีอำนาจจัดการมรดก เพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาฎีกานี้ได้ไม่จำเป็นจะต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตอีก แต่ถ้าเป็นการจัดการมรดกที่ไม่เกี่ยวกับคำพิพากษานี้ เห็นว่าผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะกระทำได้ จะต้องไปขอให้ศาลสั่งอนุญาตเป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก

การดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษาดังกล่าวจะต้องมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว จึงจดทะเบียนโอนให้แก่โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. สำหรับโฉนดที่ดินที่โอนไปทั้งแปลง จึงไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดการมรดกต่อไป แต่โฉนดที่ดินที่มีการโอนมรดกบางส่วน (ครึ่งหนึ่ง) เมื่อโอนมรดกให้แก่โจทก์แล้ว จะมีชื่อผู้จัดการมรดกของ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ด้วย การจัดการมรดกส่วนที่เหลือของผู้จัดการมรดกดังกล่าวต่อไป ไม่ถือว่าเป็นการจัดการเพื่อให้เป็นไปตามคำพิพากษา ผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการต่อไปได้จะต้องให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตก่อน

๑๗. กรณีนี้ศาลตั้งผู้จัดการมรดกของ บ. ไว้จำนวน ๘ คน ผู้จัดการทั้ง ๘ คน ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดิน และเจ้าพนักงานที่ดินได้จดทะเบียนให้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คน ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนของโฉนดแปลงหนึ่ง และยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่งให้แก่ทายาทของเจ้ามรดกบางคน โดยไม่มีผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งยื่นคำขอดำเนินการด้วย และผู้จัดการมรดกอีกผู้หนึ่งมีหนังสือคัดค้านไว้ก่อนแล้ว การตกลงดำเนินการขอจดทะเบียน

ของผู้จัดการมรดกจำนวน ๖ คนดังกล่าว ถ้าได้มีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกอีกสองคนได้ทราบแล้ว ถึงแม้ผู้จัดการมรดกที่มิได้มายื่นคำขอจดทะเบียนจะคัดค้าน ก็ถือได้ว่าการจัดการมรดกทั้ง ๖ คน เป็นการจัดการของผู้จัดการมรดกที่เห็นด้วยเป็นส่วนมาก ซึ่งถือเป็นเสียงข้างมากสามารถที่จะดำเนินการได้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖, ๒๕๑๗/๒๕๒๑

๑๘. กรณีผู้จัดการมรดกนาง ข. ได้ยื่นขอจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่วัด เพื่อให้เป็นไปตามหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตาย แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธ ไม่รับจดทะเบียน โดยอ้างว่าหนังสือแสดงเจตนาที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายไม่ใช่พินัยกรรม เนื่องจากไม่มีข้อกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน และการให้ทรัพย์สินจะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อผู้ให้ถึงแก่ความตายโดยยังไม่มีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัด การให้ก็ไม่สมบูรณ์กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจึงเป็นมรดกตกได้แก่ทายาท ผู้จัดการมรดกไม่อาจนำที่ดินดังกล่าวไปยกให้แก่วัดได้ กรมที่ดินได้วินิจฉัยแยกเป็น ๒ ประเด็น ดังนี้

(๑) ประเด็นแรก หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินที่เจ้ามรดกทำไว้ก่อนตายเป็นพินัยกรรมหรือไม่ เห็นว่าตามมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติลักษณะสำคัญของพินัยกรรมไว้ประการหนึ่งว่าต้องมีการแสดงเจตนากำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินของตนเองหรือในการต่างๆ อันจะเกิดเป็นผลบังคับได้ตามกฎหมายเมื่อตนตาย ซึ่งหมายความว่า พินัยกรรมย่อมต้องมีข้อความตอนใดตอนหนึ่งแสดงให้เห็นว่า เป็นการแสดงเจตนาของผู้ตายในการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สินให้เกิดผลบังคับเมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้ถึงแก่ความตายไปแล้ว เมื่อพิจารณาความในหนังสือแสดงเจตนาของเจ้ามรดกรายนี้ไม่มีข้อความตอนใดแสดงให้เห็นว่าผู้ตายประสงค์ยกให้ที่ดินดังกล่าวแก่วัดเมื่อตนตายไปแล้ว ตรงกันข้ามกลับมีข้อความระบุว่า ให้การแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดมีผลตั้งแต่วันที่ปรากฏในหนังสือแสดงเจตนา ดังกล่าวจึงไม่ใช่พินัยกรรมตามความในมาตรา ๑๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา

(๒) ประเด็นที่สอง เมื่อหนังสือแสดงเจตนาดังกล่าวเป็นหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินธรรมดา ผู้จัดการมรดกจะโอนที่ดินให้แก่วัดได้หรือไม่ เพราะเหตุใด เห็นว่า ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การให้อสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นเป็นโมฆะ แต่สำหรับการยกให้ที่ดินแก่วัด ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกาวินิจฉัยไว้เป็นบรรทัดฐานตลอดมารวมถึงคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ ว่า การทำหนังสือยกให้ที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่ดินให้เพื่อใช้เป็นที่สร้างวัด ที่ดินย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สร้างวัดตามเจตนาของผู้อุทิศทันทีโดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๕๒๕

กรณีที่ต้องพิจารณาก็คือ การอุทิศที่ดินให้แก่วัดเพื่อขยายเขตวัด จะมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดินดังเช่นการอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัด ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ หรือไม่ เห็นว่าตาม

มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ที่วัดไม่ได้หมายถึงเฉพาะแต่ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งหรือสร้างวัดเท่านั้น แต่ยังหมายรวมถึงที่ดินที่เป็นเขตของวัดนั้นด้วย การอุทิศที่ดินเพื่อขยายเขตวัดจึงมีผลให้ที่ดินนั้น ตกเป็นของแผ่นดินโดยเป็นที่วัดตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ดังนั้น การที่ก่อนตายเจ้ามรดกได้ทำหนังสือแสดงเจตนายกที่ดินให้แก่วัดเพื่อใช้ขยายเขตวัดไว้สำหรับประกอบศาสนกิจต่างๆ ย่อมมีผลให้ที่ดินตกเป็นของแผ่นดิน เช่น การอุทิศที่ดินเพื่อใช้สร้างวัดตามคำพิพากษาฎีกา ที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘ โดยไม่ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ยกให้ตายก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่วัด หนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดินแก่วัดย่อมผูกพันผู้จัดการมรดกที่จะต้องดำเนินการโอนที่ดินนั้นให้แก่วัดต่อไปและเมื่อที่ดินตกได้แก่วัดตั้งแต่มีการอุทิศ (ขณะอุทิศที่ดินวัดมีฐานะเป็นนิติบุคคลแล้ว) ที่ดินจึงมิใช่มรดกที่จะตกได้แก่ทายาทของผู้ตาย กรณีผู้จัดการมรดกประสงค์โอนที่ดินให้แก่วัด และวัดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่วัดตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในประเภท “ให้” โดยในคำขอฯ (ท.ด.๑) หนังสือสัญญาให้ และสารบัญจดทะเบียนช่องเนื้อที่ให้หมายเหตุลงไว้ว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกเป็นของวัดโดยการอุทิศตามหนังสือแสดงเจตนายกให้ที่ดิน ของ .....ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....”

๑๙. การที่ศาลมีคำสั่งแต่งตั้ง นายแดง เป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งแรก และแต่งตั้งนายดำเป็นผู้จัดการมรดกของนางมะลิ เป็นคำสั่งที่สอง ซึ่งคำสั่งฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลง แก้ไขหรือยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับแรกคำสั่งศาลทั้งสองจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะ การจัดการมรดกผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด มิใช่มีอำนาจจัดการเฉพาะทรัพย์ที่ระบุไว้ต่อศาลเท่านั้น (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๘๗๐/๒๕๐๑) และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๖-๓๒๐/๒๕๐๖) ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามความในมาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในทางปฏิบัติเมื่อมีกรณีเช่นนี้เกิดขึ้นควรจดทะเบียนลงชื่อ นายแดง และนายดำ เป็นผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินร่วมกัน ซึ่งเรื่องนี้แม้พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้จดทะเบียนลงชื่อนายดำในฐานะผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินไปแล้ว แต่เมื่อเป็นการจดทะเบียนไปตามคำพิพากษาที่ชอบด้วยกฎหมาย จึงไม่มีกรณีต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่เพื่อให้นายดำกับนายแดงเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน จึงต้องจดทะเบียนในประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก” โดยใส่ชื่อ ๑. นายแดง ๒. นายดำ (๑ - ๒. ผู้จัดการมรดกของนางมะลิ) ในช่องผู้รับสัญญา

๒๐. นาย ส. นำคำสั่งศาลซึ่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. โดยนาย ส. ผู้แทนโดยชอบธรรม เป็นผู้จัดการมรดกของนาง จ. ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในโฉนดที่ดินของนาง จ. โดยมีประเด็น

พิจารณาว่าการที่ศาลแต่งตั้งให้ผู้เยาว์เป็นผู้จัดการมรดกจะขัดกับมาตรา ๑๗๑๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

กรณีนี้ เมื่อศาลได้มีคำสั่งแล้ว ย่อมมีผลบังคับจนกว่าคำสั่งนั้นได้ถูกเปลี่ยนแปลง แก้ไขกลับ หรืองดเสีย อย่างไรก็ดี ก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้ ควรสอบถามศาลไปใหม่โดยระบุให้ชัดว่า ศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้เด็กชาย ว. เป็นผู้จัดการมรดกโดยให้นาย ส. ในฐานะผู้แทนโดยชอบธรรมดำเนินการแทนผู้เยาว์ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามนัยมาตรา ๑๗๒๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือศาลมีคำสั่งแต่งตั้งให้นาย ส. เป็นผู้จัดการมรดก การที่สอบถามศาลไปเช่นนี้ก็เพื่อขอทราบเพิ่มเติม จากคำสั่งศาล ซึ่งศาลได้สั่งไว้ไม่แจ้งชัดเท่านั้น หากศาลได้แจ้งยืนยันเป็นประการใดในประเด็นที่ถามไป ก็ดำเนินการต่อไปได้

๒๑. พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้หรือไม่

ตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติไว้เฉพาะการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ประเด็นปัญหาดังกล่าวจึงมีกรณีพิจารณาว่า ใบจองถือเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑ คำว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย และ คำว่า “ใบจอง” หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว ประกอบกับมาตรา ๖๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้บัญญัติว่า “ถ้าโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หนังสือรับรองทำประโยชน์ หรือ ใบจอง ฉบับสำนักงานที่ดินเป็นอันตราย ชำรุดสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวจากผู้มีสิทธิในที่ดินมาพิจารณาแล้วจัดทำขึ้นใหม่.....” ใบจองจึงถือได้ว่าเป็นหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประเภทหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในใบจองตามนัยมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

๒๒. ศาลมีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ระหว่าง นางสาว น. กับ นาง พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกนาย ธ. ว่า นาง พ. ตกลงโอนที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. ในอัตราร้อยละ ๒๕ เด็กชาย ท. ในอัตราร้อยละ ๒๕ นางสาว น. อัตราร้อยละ ๒๕ และนาง ป. ในอัตราร้อยละ ๒๕ ของที่ดินทุกแปลง แต่ปรากฏว่า นาย ธ. เจ้ามรดก ได้ทำพินัยกรรมระบุยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม นาง พ. ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของนาย ธ. ตามคำสั่งศาลได้ยื่นขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล และโอนมรดกที่ดินตามคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจะดำเนินการให้ได้ เนื่องจากกรณีนี้ เมื่อศาลมีคำสั่งแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกนาย ธ. แม้คำร้องระบุว่าผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมหรือตั้งบุคคลใดเป็นผู้จัดการมรดกไว้แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่านาย ธ. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่เด็กหญิง ร. เนื้อที่ร้อยละ ๓๐ และเด็กชาย ท. เนื้อที่ร้อยละ ๗๐ ของที่ดินแต่ละแปลง และได้

แต่งตั้งนางสาว น. เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ซึ่งพินัยกรรมของนาย ธ. ก็ได้ทำถูกต้องตามแบบแห่งพินัยกรรมตามกฎหมายและไม่มีคำสั่งศาลที่วินิจฉัยว่า เป็นพินัยกรรมปลอมหรือตกเป็นโมฆะ พินัยกรรมจึงมีผลใช้ได้ ส่วนคำสั่งศาลที่ตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดก เมื่อไม่มีคำสั่งศาลเปลี่ยนแปลง หรือแก้ไข หรือให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล การที่ศาลแต่งตั้งนาง พ. เป็นผู้จัดการมรดกจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย นาง พ. ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลและนางสาว น. ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมย่อมต้องร่วมกันจัดการทรัพย์มรดกของนาย ธ. และต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ คือ จะต้องกระทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดหรือโดยปริยายแห่งพินัยกรรม เพื่อจัดการมรดกโดยทั่วไป หรือเพื่อแบ่งปันทรัพย์มรดก โดยมีหน้าที่จะต้องทำการโอนมรดกให้แก่เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ไปตามพินัยกรรมและจะโอนมรดกดังกล่าวให้แก่บุคคลภายนอกพินัยกรรมไม่ได้ ตามมาตรา ๑๗๑๙ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘ ข้อ ๕๑ (๓)

ในส่วนที่ นาง พ. และนางสาว น. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์มรดกของนาย ธ. ขัดกับเจตนาของนาย ธ. เจ้ามรดกที่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ประกอบกับการทำสัญญาประนีประนอมยอมความแบ่งทรัพย์มรดก ไม่ใช่การจัดการทรัพย์มรดกของผู้จัดการมรดก แม้ศาลจะมีคำพิพากษาตามยอมก็ไม่อาจใช้ยันกับบุคคลภายนอก คือ เด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งมิใช่คู่ความได้ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง และการที่นางสาว น. ซึ่งเป็นผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ผู้เยาว์จะทำสัญญาประนีประนอมยอมความเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ต้องได้รับอนุญาตจากศาลที่มีอำนาจตามกฎหมายก่อน ตามนัยมาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประกอบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๖/๒๕๑๖ และที่ ๔๘๖๐/๒๕๔๘ โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ มิฉะนั้นเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อข้อตกลงในสัญญาประนีประนอมยอมความ มีผลให้นางสาว น. ผู้จัดการมรดกได้รับประโยชน์ในทรัพย์มรดกของ นาย ธ. เจ้ามรดกซึ่งทำพินัยกรรมยกทรัพย์มรดกให้แก่ผู้เยาว์ จึงเป็นกรณีประโยชน์ของผู้ใช้อำนาจปกครองขัดกับประโยชน์ของผู้เยาว์ เมื่อไม่ปรากฏหลักฐานว่านางสาว น. ผู้ใช้อำนาจปกครองของเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความโดยได้รับอนุญาตจากศาล สัญญาประนีประนอมยอมความจึงเป็นโมฆะและไม่มีผลผูกพันเด็กหญิง ร. และเด็กชาย ท. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก ตามมาตรา ๑๔๕ แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนมรดกตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าวได้

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับพินัยกรรม

๑. ตามพินัยกรรมมีข้อหนึ่งซึ่งระบุไว้โดยเฉพาะเจาะจงไว้เพียงว่า ให้ที่ดินแปลงนี้ตกแก่ทายาทโดยธรรม เช่นนี้ ถือเป็นพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา

๑๖๕๑ (๒) ดังนั้น ผู้มีสิทธิ รับมรดกแปลงนี้จึงได้แก่ผู้ที่เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดกทุกคน โดยรวมถึงผู้มีสิทธิรับมรดกแทนที่ด้วย ซึ่งผู้จัดการมีหน้าที่จะต้องจัดการให้เป็นไปตามคำสั่งแจ้งชัดในพินัยกรรมนั้น การที่ผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกให้แก่ทายาทเพียงบางคน จึงเป็นการขัดต่อพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ มิอาจกระทำได้

๒. การรับรองลายมือชื่อของพยานนั้น แม้จะไม่มีข้อความรับรองลายมือชื่อไว้ด้วย ถ้าปรากฏว่าผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อต่อหน้าพยานก็ต้องถือว่าพินัยกรรมสมบูรณ์ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๔๙๑) แม้พินัยกรรมของ บ. จะไม่มีข้อความว่าพยานรับรองลายมือชื่อผู้ทำพินัยกรรม แต่ก็ปรากฏข้อความว่า ผู้ทำพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยาน ดังนั้น หากไม่มีหลักฐานหรือมีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านว่า ผู้ทำพินัยกรรมไม่ได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานและพยานไม่ได้ลงลายมือชื่อในขณะนั้น ก็ไม่มีเหตุที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะยกเป็นเหตุขัดข้องที่จะไม่จดทะเบียนให้ตามพินัยกรรมดังกล่าว

๓. การที่ น. ซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมได้ลงลายมือชื่อเป็นผู้เขียนพินัยกรรมข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ น. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกย่อมเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคหนึ่ง และ มาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังคงสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ ไม่ตกเป็นโมฆะไปด้วย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๖/๒๕๐๗)

๔. คู่สมรสของผู้เขียนหรือพยานในพินัยกรรมที่จะรับทรัพย์ตามพินัยกรรมไม่ได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคสอง หมายถึงคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมเท่านั้นกรณีนี้ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในขณะที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรม ส. ยังไม่ได้จดทะเบียนสมรสกับ ม. พยานในพินัยกรรม ก็ยังถือไม่ได้ว่า ส. เป็นคู่สมรสที่ชอบด้วยกฎหมายของ ม. จึงไม่ต้องห้าม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ จึงดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอต่อไปได้

๕. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่ได้จำกัดไว้ว่าพินัยกรรมการจะทำเป็นภาษาอื่นนอกจากภาษาไทยไม่ได้ หากข้อความในหนังสือนั้นเป็นการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน หรือในการอื่นๆ เพื่อให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว ก็ย่อมจะถือเป็นพินัยกรรมได้

น. ได้ทำเป็นหนังสือภาษายาวี คณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดปัตตานีได้แปลเป็นภาษาไทยว่า “หนังสือนาซาร์” ทำขึ้นเพื่อเป็นหลักฐานว่าได้ยกทรัพย์สินให้แก่บุคคลที่ระบุชื่อไว้.....โดยผู้ทำหนังสือต้องการให้ทรัพย์สินตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้รับก่อนวันที่ตนถึงแก่ความตาย ๓ วัน แต่การที่จะทราบว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับในวันใดแน่นอนก็จะต้องมีความตายของผู้ทำเกิดขึ้นเสียก่อน แสดงว่าหนังสือนี้จะมีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว จึงน่าจะถือได้ว่าข้อความดังกล่าวเป็นการกำหนดการเผื่อตายในเรื่องทรัพย์สิน อันมีผลเมื่อตนตายแล้วเข้าลักษณะเป็นพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔๖ หนังสือฉบับนี้ผู้ทำได้ลงลายมือชื่อลงวัน เดือน ปี ที่ทำ พร้อมทั้งมีพยานลงชื่อครบถ้วนถูกต้องตามแบบพินัยกรรมธรรมดา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๖ ประกอบกับเคยมี

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๙/๒๕๐๕ วินิจฉัยเกี่ยวกับหนังสือนาซาร์ไว้แล้วว่าเป็นพินัยกรรมตามกฎหมายอิสลาม ไม่ใช่การยกให้เพราะหนังสือนี้มีผลเมื่อผู้ทำตายแล้ว แต่ไม่ใช่พินัยกรรมธรรมดาเพราะมีผลย้อนหลังไปถึงวันที่กำหนด คือก่อนเจ็บตาย ๓ วัน ดังนั้น จึงเห็นว่าหนังสือนาซาร์ของ น. เป็นพินัยกรรมสมบูรณ์ตามกฎหมาย สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอได้

๖. กรณีที่ดินตามพินัยกรรมดังกล่าวไม่ได้ระบุเลขที่โฉนดที่ดิน แต่ก็ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินว่ามีทิศใดติดต่อกับที่ดินของใครบ้างก็ย่อมจะสอบสวนได้ว่าเป็นที่ดินแปลงใด ฉะนั้นหากสอบสวนแล้วปรากฏว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ผู้รับพินัยกรรมนำมาขอจดทะเบียน เช่น ข้างเคียงถูกต้องหรือที่ดินที่เป็นที่นาในตำบล อำเภอดังกล่าวของเจ้ามรดกมีเพียงแปลงเดียวก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๗. ตามพินัยกรรมแบบเอกสารฝ่ายเมืองของ ง. ปรากฏว่าเจ้ามรดกทำพินัยกรรมมีข้อกำหนดยกที่ดินพร้อมบ้านให้แก่ น. และ จ. คนละเท่ากัน แม้ จ. จะลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรอง ลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จัดทำพินัยกรรมไว้ด้วย แต่ในพินัยกรรรมฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุว่า ง. เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมต่อหน้าปลัดอำเภอ ป. กับ ร. พยาน แสดงว่า จ. ไม่ใช่พยานในการทำพินัยกรรม การที่ จ. ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ทำพินัยกรรม จึงถือไม่ได้ว่า จ. ได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานรับรองพินัยกรรม ไม่มีผลให้ข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ง. ฉบับนี้ในเรื่องยกทรัพย์มรดกให้แก่ จ. เป็นโมฆะ (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๔๐/๒๕๓๙)

๘. กรณีพินัยกรรมของ ญ. มีข้อความว่า “เมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลงที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของข้าฯ ขอยกให้แก่ พ. สามีแต่เพียงผู้เดียว หาก พ. ถึงแก่กรรมก่อนข้าฯ และเมื่อข้าฯ ถึงแก่กรรมลงทรัพย์สินของข้าฯ ขอยกให้ น.” นั้น มีความหมายว่า ถ้า พ. สามีตายก่อน ญ. ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ตกแก่ น. แต่ถ้า พ. สามีตายหลัง ญ. ให้ พ. ได้มรดกดังกล่าวโดยเด็ดขาดไม่ให้ตกเป็นทรัพย์ของ น. ดังนี้ เมื่อ พ. ตายหลัง ญ. ทรัพย์มรดกดังกล่าวย่อมตกได้แก่ พ. โดยสิ้นเชิง นับแต่ ญ. ผู้ทำพินัยกรรมถึงแก่กรรมเป็นต้นไป ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๗๓ (ฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๕๐๖) พ. ในฐานะผู้จัดการมรดกจึงมีหน้าที่ทำการอันจำเป็นเพื่อให้การเป็นไปตามพินัยกรรมที่จะต้องโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ตนเอง ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๑๙ และโดยที่การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดกเป็นการได้มาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม หากยังมิได้จดทะเบียนการได้มาจะมีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไปไม่ได้ ทั้งนี้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ดังนั้น หาก พ. ประสงค์จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ น. ก็ต้องขอรับมรดกให้ปรากฏชื่อของตนในทางทะเบียนเสียก่อน มิฉะนั้นแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ น. ได้

๙. กรณีในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ ผู้ทำพินัยกรรมระบุในพินัยกรรมฉบับนี้ว่าเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย และมีข้อกำหนดให้มีผลยกเลิกพินัยกรรมฉบับก่อนๆ

ที่ผู้ทำพินัยกรรมได้ทำไว้ทั้งหมด ส่วนในพินัยกรรมลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทย ผู้ทำพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นพินัยกรรมฉบับสุดท้าย อันแสดงให้เห็นว่า ว. ได้ทำพินัยกรรมฉบับภาษาไทยขึ้นก่อนพินัยกรรมฉบับภาษาอังกฤษ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมได้แสดงเจตนาไว้ในพินัยกรรมภาษาอังกฤษดังกล่าวย่อมมีผลเป็นการเพิกถอนพินัยกรรม ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาไทยด้วย ส. จึงมีสิทธิรับมรดกบ้านและที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งบ้านดังกล่าว ตามข้อกำหนดในพินัยกรรมของ ว. ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๕ ฉบับภาษาอังกฤษ แต่ไม่มีสิทธิรับมรดกห้องแถวตามที่ระบุไว้ในพินัยกรรมฉบับภาษาไทย และที่ดินที่เป็นที่ตั้งห้องแถวดังกล่าว

๑๐. กรณี ส. ซึ่งเป็นผู้รับทรัพย์มรดกตามพินัยกรรมเป็นผู้เขียนพินัยกรรมด้วยตนเอง ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่กำหนดให้ ส. เป็นผู้รับทรัพย์มรดกย่อมเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ วรรคแรก และมาตรา ๑๗๐๕ แต่ข้อกำหนดในพินัยกรรมส่วนที่เกี่ยวกับทายาทอื่นยังสมบูรณ์ใช้ได้อยู่ไม่ตกเป็นโมฆะด้วย สำหรับมรดกส่วนที่ ส. จะได้รับตามพินัยกรรมนั้น เมื่อข้อกำหนดในพินัยกรรมเป็นโมฆะไปแล้วเช่นนี้มรดกในส่วนนี้ถ้าเป็นพินัยกรรมมิได้กำหนดไว้ให้ตกเป็นของผู้ใด ก็ย่อมตกแก่ทายาทโดยธรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๙๙ ดังนั้น หาก ส. ผู้เขียนพินัยกรรม และ ป. กับ ท. ผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรมเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้าของมรดกแล้ว บุคคลทั้งสามก็ย่อมมีสิทธิได้รับมรดกในส่วนนี้ร่วมกับทายาทอื่นๆ (ถ้ามี) ด้วย สำหรับวิธีการจดทะเบียนนั้นดำเนินการได้ดังนี้

(๑) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม มาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกัน ให้ทายาทผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนในฉบับเดียวกัน และระบุไว้ในคำขอให้ชัดเจนถึงความเป็นมาและสิทธิในการขอรับมรดกของผู้ขอแต่ละคนว่า ผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอคนใดขอรับโอนมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม รวมทั้งระบุไว้ให้ชัดเจนในการประกาศขอรับโอนมรดกด้วย แล้วจึงจดทะเบียนให้รับมรดกร่วมกันไปในคราวเดียวกัน

(๒) กรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามพินัยกรรม และทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกในส่วนที่พินัยกรรมไร้ผลในฐานะทายาทโดยธรรม มิได้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกในคราวเดียวกันก็ชอบที่จะดำเนินการให้แก่ผู้ขอไปตามที่ขอในแต่ละคราวได้

๑๑. พินัยกรรมที่มีเงื่อนไขให้ผู้รับพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์สินที่ยกให้โดยพินัยกรรมนั้นแก่บุคคลอื่น อันเป็นกรณีต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๗ ซึ่งบัญญัติไว้ชัดแจ้งว่าเงื่อนไขเช่นว่านั้นให้ถือว่าเป็นอันไม่มีเลย ดังนั้น เมื่อ ท. ผู้จัดการมรดก พ. ยื่นคำขอโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทซึ่งเป็นผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามข้อกำหนดในพินัยกรรมนั้น ก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ ท. ต่อไปได้ ส่วนเมื่อ ท. ได้รับโอนมรดกแล้วจะโอนต่อให้ ส. หรือไม่นั้นย่อมเป็นสิทธิของ ท.

๑๒. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า พินัยกรรมที่ผู้ขออ้างเป็นพินัยกรรมแบบผู้ทำพินัยกรรมเขียนเองทั้งฉบับซึ่งพินัยกรรมแบบนี้กฎหมายบังคับว่า ผู้เขียนจะต้องลง วัน เดือน ปี ที่ทำพินัยกรรมไว้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๗ เมื่อผู้ทำพินัยกรรมมิได้ ลง วัน เดือน ปีที่ทำพินัยกรรมทั้งสองฉบับจึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๕

โดยที่ข้อเท็จจริงตามที่ปรากฏตามคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก ส. ผู้จัดการมรดกก็เป็นทายาทโดยธรรมอยู่ด้วย กรณีนี้จึงควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ส. เป็นทายาทโดยธรรมมีสิทธิรับโอนมรดกของเจ้ามรดกรายนี้หรือไม่ ถ้าเป็นทายาทโดยธรรม ส. ผู้จัดการมรดกจะโอนมรดกที่ดินดังกล่าวให้แก่ ส. ในฐานะทายาทโดยธรรมก็ดำเนินการให้ได้

๑๓. กรณีพินัยกรรมได้ระบุยกที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและบรรดาทรัพย์สินทั้งหมดให้ น. ก. และ ฉ. คนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน หากแปลความพินัยกรรมดังกล่าวว่า เจ้ามรดกมีเจตนายกทรัพย์สินทุกอย่างรวมถึงที่ดินให้แก่ทุกคนโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์แต่ละอย่างคนละหนึ่งส่วนเท่าๆ กัน แม้ผู้รับโอนมรดกจะมีผู้เยาว์รวมอยู่ด้วยกันก็ตามก็สามารถจะจดทะเบียนบรรยายส่วนได้ เพราะเป็นการบรรยายส่วนไปตามเจตนาของเจ้ามรดกที่ระบุในพินัยกรรม การบรรยายส่วนมิได้ทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้เยาว์เปลี่ยนแปลงไปแต่อย่างใด

แต่ในกรณีนี้ ถ้าพินัยกรรมได้ระบุไว้ดังกล่าว แต่ไม่ได้เป็นการระบุเฉพาะเจาะจงว่าจะต้องโอนมรดกให้ทายาททุกคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินทุกอย่างร่วมกันอย่างละเท่าๆ กัน การแบ่งปันมรดก ผู้จัดการมรดกอาจใช้ดุลยพินิจแบ่งปันมรดกอย่างไรก็ได้โดยให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งคิดเป็นมูลค่าเท่าๆ กัน ถึงแม้จะจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาททั้ง ๓ คนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดิน ผู้รับโอนมรดกแต่ละคนก็อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่เท่ากันก็ได้ หากผู้จัดการมรดกมีเจตนาจะแบ่งปันมรดกโดยให้ทุกคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินคนละเท่าๆ กัน ก็ควรจะต้องมีการบรรยายส่วนไว้ในขณะที่จดทะเบียนโอนมรดกด้วย เมื่อผู้จัดการมรดกได้โอนมรดกให้แก่ผู้รับพินัยกรรมเรียบร้อยแล้ว ถือว่าการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกเสร็จสิ้นแล้ว ผู้จัดการมรดกไม่อาจมาขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบรรยายส่วน ที่ดินที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกไปเสร็จสิ้นแล้วได้อีก หากจะมีการบรรยายส่วนก็ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของมายื่นคำขอบรรยายส่วนร่วมกัน แต่โดยที่การบรรยายส่วนเป็นเรื่องที่ผู้เป็นเจ้าของรวมตกลงกันกำหนดส่วนที่ดินของแต่ละคนเพื่อให้ทราบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์คนละมากน้อยเท่าใด อันถือว่าเป็นการระงับข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต จึงถือเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๕๐ ซึ่งในกรณีที่เป็นทรัพย์สินของผู้เยาว์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๒) บัญญัติว่า ผู้ใช้อำนาจปกครองจะกระทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยังไม่อาจจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ตามที่ร้องขอได้

๑๔. กรณีพินัยกรรมของ ช. ระบุว่า “ข้าฯ มีเจตนาประสงค์ที่จะยกทรัพย์สินทั้งหมดของข้าฯ ให้แก่ บ. ซึ่งเป็นภรรยาของข้าฯ และ ล. ซึ่งเป็นมารดาของข้าฯ ข้าฯ ขอแต่งตั้งให้บุคคลทั้งสองเป็น

ผู้จัดการมรดกของข้าฯ และให้มีสิทธิเท่าเทียมกันทุกประการ” มิได้กำหนดเจาะจงให้ บ. และ ล. รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม แต่กำหนดว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของใครบ้างเท่านั้น จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๑ (๑) ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิจัดแบ่งทรัพย์มรดกแก่ทายาทให้ได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กันได้ ไม่จำเป็นต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาททุกคน จะโอนให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่จะเข้าไปควบคุม การจัดการมรดกจะจัดแบ่งกันอย่างไร ใครได้เปรียบเสียเปรียบอย่างไร ดังนั้น บ. และ ล. ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จึงมีอำนาจที่จะทำการโอนมรดกที่ดินให้แก่ ล. ทายาทโดยธรรมรับไปแต่ผู้เดียวได้

๑๕. พินัยกรรมแบบทำด้วยวาจาของนางสาวดาว ตามคำบอกกล่าวของนายหนึ่งและนายสองพยานผู้รับคำสั่งจากเจ้ามรดก โดยข้อความในพินัยกรรมระบุให้ที่ดินเลขที่ ๑๑๑ พร้อมบ้านเลขที่ ๑ ตกได้แก่นายหนึ่ง และนายหนึ่งได้ลงลายมือชื่อเป็นพยานผู้รับคำสั่งจากผู้ทำพินัยกรรมในพินัยกรรม ตามมาตรา ๑๖๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดที่ให้ทรัพย์สินตามพินัยกรรมตกได้แก่นายหนึ่งพยานในพินัยกรรม จึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๗๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแก่นายหนึ่งในฐานะผู้รับทรัพย์มรดกตามข้อกำหนดในพินัยกรรมแบบทำด้วยวาจาได้ เพราะต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๕๓ และประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๓

๑๖. พินัยกรรมแปลความได้ว่า ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนายกทรัพย์สินที่มีอยู่ทั้งในขณะนี้และในภายหน้าให้เป็นกรรมสิทธิ์ของนายดำ นายขาว นายแดง คนละเท่าๆ กัน มิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่นเป็นเจ้าของรวม จึงเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามมาตรา ๑๖๕๑ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ทำพินัยกรรมมีเจตนาเพียงต้องการแจกแจงรายละเอียดเป็นข้อ ๆ ไว้ในพินัยกรรม เพื่อให้ผู้รับพินัยกรรมทราบว่าที่ดินเฉพาะส่วนของผู้ทำพินัยกรรมที่จะตกได้แก่ผู้รับพินัยกรรมมีจำนวนเท่าไร ที่ดินตามพินัยกรรมจึงมิใช่ทรัพย์สินเฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างซึ่งเจาะจงไว้โดยเฉพาะ หรือแยกต่างหากเป็นพิเศษจากกองมรดก แต่เป็นทรัพย์สินซึ่งรวมอยู่ในทรัพย์สินทั้งหมดที่จะตกได้แก่ นายดำ นายขาว และนายแดง คนละเท่าๆ กัน ดังนั้นผู้รับพินัยกรรมที่ดินดังกล่าวจึงมิใช่ผู้รับพินัยกรรมลักษณะเฉพาะ แต่เป็นผู้รับพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ซึ่งการจัดการแบ่งทรัพย์มรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไป กรมที่ดินเคยตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี และเวียนให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๑๖๖๕ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๑๘ ว่าเหมือนกับการจัดแบ่งมรดกแก่ทายาทโดยธรรม ผู้จัดการมรดกย่อมที่จะใช้ดุลยพินิจของตนเองได้ว่าจะจัดการแบ่งปันทรัพย์มรดกอย่างไร จึงจะให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน ไม่จำเป็นว่าผู้จัดการมรดกจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกันไป อำนาจของผู้จัดการมรดกที่จะโอนมรดกที่ดินแปลงใดให้แก่ทายาทคนใดนั้นอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดก ผู้จัดการ

มรดกจึงสามารถขอจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแปลง ข. ตามพินัยกรรมให้แก่นายขาวเพียงคนเดียวได้ (ปัจจุบันกำหนดไว้ในข้อ ๔๙ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. ๒๕๔๘)

๑๗. มาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้ที่ดินที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนสามารถตกทอดได้ทางมรดกคำว่า "ตกทอดทางมรดก" นี้หมายรวมถึงตกทอดทางมรดกแก่ทายาทตามพินัยกรรมด้วย เนื่องจากการตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาที่จะให้ "การตกทอดทางมรดก" มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่น มาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม (แต่กรณีนี้ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงกับเจตนาทำนิติกรรมด้วยว่า มีเจตนาหลบเลี่ยงกฎหมายในลักษณะการโอนที่หลีกเลี่ยงการซื้อขายระหว่างห้ามโอนซึ่งต้องห้ามตามกฎหมายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนให้ชัดเจนถึงเจตนาตามพินัยกรรมว่าเกี่ยวข้องอย่างไรกับเจ้ามรดกประกอบด้วย)

ค่าธรรมเนียม

๑. การจดทะเบียนโอนมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) แต่ถ้าเป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรมให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๓. การจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างบิดากับบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วโดยพฤติการณ์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๔. ผู้รับมรดกหลายคน ทายาทบางคนไม่ได้เป็นบุพการีหรือผู้สืบสันดานของเจ้ามรดก หรือในทางกลับกันเมื่อจดทะเบียนในวาระเดียวกันให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมโดยแยกเก็บตามส่วน

๕. การจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ผู้ขอได้แสดงการมีส่วนในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.๘) โดยคิดค่าเฉลี่ยตามส่วนที่ขอรับ

๖. การจดทะเบียนผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก และเลิกผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนแปลงละ ๕๐ บาท

๗. การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ต่อเรื่อง ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. การจดทะเบียนโอนมรดกและผู้จัดการมรดก ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ (คำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่องการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

๒. กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก (ทายาทจดทะเบียนรับโอนมรดกแล้วจดทะเบียนขาย) การนับวันเริ่มปีที่ถือครองเพื่อคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๔๘ (๔) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร ให้เริ่มนับปีที่ถือครองตั้งแต่วันที่มรดกได้ตกแก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๙ ซึ่งได้แก่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตาย (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๗๑๐ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๔๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาเกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมายังไม่เกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทแยกเป็น

(๑) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม แต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) ทายาทผู้รับโอนมรดกไม่มีพินัยกรรม ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีผู้รับโอนมรดก ตาม ๒ (๑) – (๓) ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมรดกมา แม้จะขายภายในระยะเวลา ๕ ปี หรือเกินกว่า ๕ ปี นับแต่รับโอนมรดกมา ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. การนับระยะเวลาการถือครองตาม ๒ (๑) ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาการได้มาของทายาทผู้รับโอน ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก้ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินก็ตาม

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๒๑ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

อากรแสตมป์

การโอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือทายาทตามพินัยกรรม ไม่เสียอากรแสตมป์ใบรับ (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

การจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม

.....

ความหมาย

กรรมสิทธิ์รวม คือ นิติกรรมซื้อขายหรือให้ ฯลฯ แต่เป็นการขายบางส่วน หรือให้บางส่วน ฯลฯ กล่าวคือ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคนขายบางส่วน หรือให้บางส่วนไม่หมดแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ โดยการบรรยายส่วนเรียกว่า กรรมสิทธิ์รวม เช่น ๑ ส่วนใน ๔ ส่วน หรือ ๑๐๐ ส่วนใน ๑,๐๐๐ ส่วน เป็นต้น แต่ทั้งนี้จะทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนไม่ได้หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนแล้ว จะต้องให้ขอรังวัดแบ่งแยกเสียก่อน ความจริงแล้ว หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก.) ไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ น่าจะเป็นเรื่องให้เติมชื่อ ไม่ใช่กรรมสิทธิ์ แต่ทางปฏิบัติได้ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวมกันตลอดมา ดังนั้น แม้การขายบางส่วนหรือให้บางส่วน ฯลฯ ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ใช้ประเภทกรรมสิทธิ์รวม

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๖ ถึง มาตรา ๑๓๖๖
- คำสั่ง ที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่อง การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

ประเภทการจดทะเบียน

- **กรรมสิทธิ์รวม** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของคนเดียวให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม หรือมีชื่อเจ้าของหลายคน ทุกคนให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวม (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิมีชื่อเจ้าของหลายคน โดยมีบุคคลคนเดียวหรือหลายคน แต่ไม่ทั้งหมดให้บุคคลอื่นที่ยังไม่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธินั้น หรือมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิอยู่แล้ว แต่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมโดยเพิ่มส่วนของตนให้มากขึ้น (คำสั่งกรมที่ดินที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- **กรรมสิทธิ์รวม (ปลอดจำนอง) กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน (ปลอดจำนอง)** หมายถึง ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่และมีชื่อคนเดียวหรือหลายคน คนเดียวหรือหลายคน (ทั้งหมด) หรือแต่บางคนไม่ทั้งหมดแล้วแต่กรณี ยอมให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมและในส่วนของบุคคลที่เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมใหม่นี้ พ้นจากการจำนองโดยส่วนที่เหลือยังคงจำนองอยู่ตามเดิม ในวงเงินจำนองเดิม (หนังสือกรมที่ดินตอบข้อหารือจังหวัดนนทบุรี ที่ มท ๐๖๐๘/๕๐๗๙๑ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๑๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๑๕๙๗ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๑๓)

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนชำระหนี้จำนองบางส่วน)** หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่อยู่ในระหว่างจำนอง ต่อมาผู้จำนองตกลงโอนที่ดินชำระหนี้จำนองบางส่วนแก่ผู้รับจำนองโดยให้ส่วนที่ดินชำระหนี้ปลอดจากการจำนอง ส่วนที่เหลือคงมีการจำนองต่อไปตามเดิม (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑๒๖ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๐) หรือพ้นจากการจำนองก็ได้

- **กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ)** หมายถึง หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อบุคคลคนหนึ่งโอนให้ตัวการบางส่วนไม่หมดทั้งแปลง โดยไม่มีการรังวัดแบ่งแยกแต่สามารถทราบส่วนได้ (ถ้าต้องการจะให้ทราบ) โดยการบรรยายส่วนแต่จะทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนไม่ได้ หากคู่กรณีทราบเขตและเนื้อที่ที่แน่นอนแล้วก็จะต้องไปจดทะเบียนประเภทแบ่งโอนให้ตัวการ ตัวอย่างการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เช่น โฉนดที่ดินมีชื่อนาย ก. ซึ่ง ก. ถือไว้แทน ข. บางส่วนและต้องการจะโอนส่วนที่เป็นของ ข. คืนให้ ข. โดยคู่กรณียังไม่ประสงค์จะแยกที่ดินออกจากกัน การจดทะเบียนก็จะปรากฏชื่อ ข. และ ก. ในโฉนดที่ดิน (บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๒๓ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๒๑)

สาระสำคัญ

- กรณีทรัพย์สินของบุคคลหลายคนรวมกัน ให้ใช้หลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์รวม เว้นแต่มีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๑๓๕๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กฎหมายให้สันนิษฐานว่าผู้เป็นเจ้าของรวมกันมีส่วนเท่ากัน และมีสิทธิจัดการทรัพย์สินรวมกัน (มาตรา ๑๓๕๗ และมาตรา ๑๓๕๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ อาจใช้สิทธิอันเกิดแต่กรรมสิทธิ์ครอบไปถึงทรัพย์สินทั้งหมด เพื่อต่อสู้บุคคลภายนอก แต่ในการเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนนั้น ต้องอยู่ในบังคับแห่งเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมาตรา ๓๐๒ แห่งประมวลกฎหมายนี้ (มาตรา ๑๓๕๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่ต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่นๆ และเจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิได้ดอกผลตามส่วนของตนที่มีในทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๑๓๖๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ จะจำหน่ายส่วนของตน หรือจำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันก็ได้ แต่ตัวทรัพย์สินนั้นจะจำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันได้ ก็แต่ด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน ถ้าเจ้าของรวมคนใด จำหน่าย จำนำ จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันทรัพย์สินโดยมิได้รับความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน แต่ภายหลังเจ้าของรวมคนนั้นได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินแต่ผู้เดียว นิติกรรมนั้นเป็นอันสมบูรณ์ (มาตรา ๑๓๖๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- เจ้าของรวมคนหนึ่งๆ มีสิทธิเรียกให้แบ่งทรัพย์สินได้ เว้นแต่จะมีนิติกรรมขัดอยู่ หรือถ้าวัตถุที่ประสงค์ที่เป็นเจ้าของรวมกันนั้นมีลักษณะเป็นการถาวร ก็เรียกให้แบ่งไม่ได้ โดยสิทธิเรียกให้แบ่ง

ทรัพย์สินนั้น จะตัดโดยนิติกรรมเกินคราวละสิบปีไม่ได้ และเจ้าของรวมจะเรียกให้แบ่งทรัพย์สินในเวลาที่ไม่เป็นโอกาสอันควรไม่ได้ (มาตรา ๑๓๖๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินรวมคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนประสงค์จะให้บุคคลอื่นเพียงคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้ โดยผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่นไม่จำต้องให้ถ้อยคำยินยอม (คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

- ถ้าเจ้าของรวมได้กำหนดตกลงไว้ชัดแจ้ง หรือมีกฎหมายแบ่งส่วนกันไว้ชัดแจ้งว่ามีมากน้อยกว่ากันอย่างไรก็ต้องเป็นไปตามนั้น แต่ถ้าไม่มีนิติกรรมหรือกฎหมายกำหนดไว้ชัด ก็ให้ถือว่าเจ้าของรวมแต่ละคนมีส่วนเท่ากัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่มีชื่อหลายคน ถ้าคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์โดยระบุส่วนไปด้วย จะต้องให้ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นทุกคนมาจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ทราบเสียก่อนว่าแต่ละคนมีส่วนในที่ดินนั้นเท่าใด เมื่อมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแล้ว ต่อไปคนหนึ่งคนใดจะให้บุคคลอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยระบุส่วนว่ามีกี่ส่วนในที่ตนมีส่วนอยู่ก็ย่อมดำเนินการได้

- การแบ่งทรัพย์สินระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม สามารถกระทำได้โดยแบ่งทรัพย์สินกันเองระหว่างเจ้าของรวม การตกลงแบ่งกันเองระหว่างผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะตกลงแบ่งด้วยวิธีใดก็ได้ เช่น แบ่งครอบครองกันอย่างเป็นสัดส่วน ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินระหว่างเจ้าของรวมกฎหมายมิได้กำหนดแบบจะทำกันด้วยวาจาก็ได้ ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือก็ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๑๕/๒๕๒๔) บันทึกข้อตกลงแบ่งทรัพย์สินกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่สามารถกำหนดได้แน่นอนว่า แบ่งกันจุดไหนยังใช้บังคับไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๕/๒๕๓๓)

- วิธีดำเนินการการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวม

(๑) จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และบันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวมตามแบบ ท.ด.๗๐ (คำสั่งที่ ๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๐)

(๒) ในกรณีที่มีการตกลงกันให้มีค่าตอบแทนให้ระบุจำนวนเงินไว้ในข้อตกลงให้ชัดเจน ถ้าไม่มีค่าตอบแทนก็ให้ระบุไว้ว่าโดยเสน่หา

(๓) การขอจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมโดยคู่กรณีขอให้ระบุส่วนให้หมายเหตุใน ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย..... ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วยจำนวน.....”

(๔) การจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุใน ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก และสารบัญจดทะเบียนให้ปรากฏข้อความว่า “นาย.....ยินยอมให้นาย..... ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนของนาย.....ส่วนของคนอื่นคงอยู่ตามเดิม”

((๒) (๓) (๔) คำสั่งที่ ๖/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๔๙๙)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์รวม

๑. ในการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วนในโฉนดที่ดินซึ่ง ป. และ ย. ผู้ขายกับ น. ผู้ซื้อมีเจตนาซื้อขายที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนที่ ป. และ ย. ซื้อมาจาก ห. จำนวน ๑๐ ส่วน ในที่ดินทั้งหมด ๑๔ ส่วน คงเหลือเพียงส่วนของ ป. ที่รับมรดกจาก ด. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น ส่วนของ ย.หมดไป การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภทกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยเติมชื่อ น. ลงในโฉนดที่ดินและคงชื่อ ป. ไว้แต่มิได้ยกชื่อ ย. มาจดไว้ด้วย จึงไม่ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน เนื่องจากการจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเป็นการให้ผู้อื่นเข้ามีกรรมสิทธิ์รวมโดยตนเองก็ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่

ในกรณีนี้การจดทะเบียนให้ถูกต้องตามหลักการทางทะเบียน และเจตนาที่แท้จริงของผู้ขอก่อนจดทะเบียนลงชื่อ น. ในโฉนดที่ดิน ควรจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏว่าในที่ดินแปลงนี้ ส่วนระหว่าง ป. และ ย. มีอยู่อย่างไร คนละกี่ส่วน แล้วให้ ย. จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ น. เสร็จแล้วจึงให้ ป. จดทะเบียนให้ น. ถือกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน โดยรวมส่วนของ น. ที่ได้จากการจดทะเบียนโอนมาจาก ย. ด้วย รายการจดทะเบียนทั้งสองรายการที่ น.รับโอนจาก ย. และ ป. จึงมีเท่ากับ ๑๐ ส่วน ป. เหลือเพียงส่วนที่ได้รับมรดกจาก ด. จำนวน ๑ ส่วน เท่านั้น

๒. โฉนดที่ดินที่ออกให้แก่ ว. และ ซ. จดทะเบียนบรรยายส่วน เมื่อวันที่ ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ว่า “ที่แปลงนี้มี ๓,๔๙๔ ส่วน เป็นของ ว. ๓,๓๙๔ ส่วน เป็นของ ซ. ๑๐๐ ส่วน” ในวันเดียวกัน ซ. ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วน (รวม ๒ โฉนด) ให้แก่ ห. ต่อมาวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๑ ได้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน และในวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๓๑ จดทะเบียนบรรยายส่วนกันใหม่เป็นว่า “ที่ดินแปลงนี้มี ๓,๔๔๔ ส่วน เป็นของ ห. ๕๖๐ ส่วน เป็นของ ส. อ. ก. บ. และ ด. คนละ ๕๗๐ ส่วน เป็นของ ว. ๓๔ ส่วน” การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและบรรยายส่วนใหม่ดังกล่าวเห็นได้ว่าเป็นโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กันนั่นเองซึ่งที่ถูกจะต้องจดทะเบียนในประเภท “กรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน” โดย ว. โอนกรรมสิทธิ์ของตนเพียงบางส่วนให้แก่ ห. กับพวก

ค่าธรรมเนียม

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการขาย คือเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

๒. กรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทนเรียกเก็บเช่นเดียวกับการให้ คือ เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) เว้นแต่เป็นการถือกรรมสิทธิ์รวมไม่มีค่าตอบแทน ระหว่างบุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคา

ประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ร้อยละ ๐.๕ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ง)

๓. กรณีกรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้โอนเป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนเป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เว้นแต่ กรณีบิดามารดาให้บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายถือกรรมสิทธิ์รวมเท่านั้น จึงไม่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๒) กรณีผู้โอนเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษี (หนังสือกรมสรรพากร ด่วน ที่ กค ๐๘๐๒/๙๐๐๐ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๘๖๖๔ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๒๘)

๒. กรณีบุคคลหลายคนได้ร่วมกันซื้อที่ดินในวันเดียวกันและเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมกัน ไม่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินหรือบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจน ต่อมาบุคคลเหล่านั้นได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อรายเดียวกัน แม้จะได้ทำสัญญาซื้อขายแยกกันคนละฉบับ และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายเฉพาะส่วนตามคำขอของผู้ขอแต่ละคนก็ตาม แต่เมื่อการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดจากการทำนิติกรรมซื้อขายและได้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนี้

(๑) ผู้ขายทั้งหมดต้องเสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล ซึ่งเป็นหน่วยภาษีแยกต่างหากจากบุคคลธรรมดา ตามมาตรา ๕๖ แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ ให้เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เสมือนเป็นบุคคลธรรมดาคนเดียวโดยไม่ได้มีการแบ่งแยกเป็นรายบุคคล

(๒) กรณีผู้ขายทั้งหมดได้ขายที่ดินที่ได้มาจากการทำนิติกรรมซื้อขายโดยถือครองที่ดินร่วมกันมาเป็นเวลาเกินกว่า ๒๐ ปี ไม่ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณ ตามมาตรา ๕๐ (๕)(ข) แห่งประมวลรัษฎากร กล่าวคือ

ให้จัดเก็บภาษี ณ ที่จ่าย ตามหลักเกณฑ์ของกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจากการ รับมรดก หรือได้รับจากการให้โดยเสน่หา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๙๐๐ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖)

(๓) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีอื่นๆ ให้เทียบเคียงกับการจดทะเบียนประเภทขายหรือประเภทให้ แล้วแต่กรณี

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทนที่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

๒. กรรมสิทธิ์รวม (โอนให้ตัวการ) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ร่วมกันซื้อมาเมื่อพ้น ๕ ปี มีดังนี้

(๑) กรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมิได้มีการแบ่งกำหนดส่วนของการถือกรรมสิทธิ์ไว้ จึงถือว่าเป็นเจ้าของรวมและมีส่วนเท่ากันตามมาตรา ๑๓๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ซื้อมาดังกล่าวเมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่าเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร จึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๒) กรณีสามีภริยาซึ่งจดทะเบียนสมรสได้ร่วมกันซื้อที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และต่อมาได้ร่วมกันขายที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไรจึงไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๓) กรณีบุคคลหลายคนเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวร่วมกันเป็นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มา ต่อมาผู้ถือ

กรรมสิทธิ์ร่วมบางคนไม่ทั้งหมด ได้ร่วมกันขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะส่วนของตนที่ได้กรรมสิทธิ์มาแล้วเกินกว่า ๕ ปี นับแต่วันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จึงเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเมื่อพ้นระยะเวลาเกินกว่า ๕ ปีนับแต่วันได้มา กรณีดังกล่าวไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางการค้าหรือหากำไร ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๙๒๕ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๓)

(๔) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอื่นๆ ให้เทียบเคียงกับการจดทะเบียนประเภทขายหรือประเภทให้แล้วแต่กรณี

อากรแสตมป์

อากรแสตมป์ ในกรณีกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน หรือไม่มีค่าตอบแทน เสียร้อยละ ๐.๕ ของราคาประเมินหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่ราคาใดสูงกว่าคิดตามราคาสูง (ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ฯ ประมวลรัษฎากร) กรณีที่เสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียอากร

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ประเด็นปัญหาและอุปสรรค
ในการปฏิบัติงาน

ประเด็นปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงาน

.....

ประเด็นการได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดของคนต่างด้าว

๑. **คำถาม** กรณีบุคคลสัญชาติไทยต้องการทำนิติกรรมยกห้องชุดให้บุตรหรือคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้หรือไม่

คำตอบ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การถือครองกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวว่า ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขของมาตรา ๑๙ (๑) (๒) และ (๕) กล่าวคือ ต้องเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือเป็นคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ โดยคนต่างด้าวผู้รับโอนห้องชุดต้องแสดงหลักฐานตามมาตรา ๑๙ ตรี กล่าวคือ ถ้าเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) ต้องแสดงหลักฐานเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง หรือตามมาตรา ๑๙ (๒) ต้องแสดงหลักฐานการเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน หรือตามมาตรา ๑๙ (๕) ต้องแสดงหลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานการถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีฝากเงินตราต่างประเทศจำนวนไม่น้อยกว่าห้องชุดที่จะซื้อ

กรณีคนไทยจะโอนห้องชุดให้บุตรหรือคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าว จึงต้องพิจารณาว่าบุตรและคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวตามมาตรา ๑๙ (๑) และ (๒) ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดหรือไม่

๒. **คำถาม** กรณีตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าว และนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒๑ และข้อ ๒๒ โดยผู้ขอจดทะเบียนและสามีหรือภรรยาที่เป็นคนต่างด้าวได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า เงินทั้งหมดที่คนสัญชาติไทยมาซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวหรือทรัพย์ส่วนตัวของคนสัญชาติไทยแต่เพียงฝ่ายเดียว มิใช่สินสมรสหรือทรัพย์ที่ทำมาหาได้ร่วมกัน หากคนต่างด้าวอยู่ต่างประเทศไม่สามารถมายืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันกับคนสัญชาติไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ผู้ขอและสามีหรือภรรยาที่เป็นคนต่างด้าวต้องไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค (Notary Pubic) บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรอง กรณีนี้สามีหรือภรรยาที่เป็นคนต่างด้าวจะไปดำเนินการให้ถ้อยคำรับรองเพียงฝ่ายเดียวได้หรือไม่ เนื่องจากบางครั้งผู้ขอมิได้อาศัยอยู่ในต่างประเทศกับสามีหรือภรรยาที่เป็นคนต่างด้าวด้วย

<u>คำตอบ</u> ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวและนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒๒ กำหนดว่ากรณีคนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าวหรืออยู่กินกันฉันสามีภรรยากับคนต่างด้าว ไม่สามารถให้ถ้อยคำ (รับรองว่าเงินที่ซื้อห้องชุดเป็นสินส่วนตัวของคนไทย) ร่วมกับคนไทยต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้คนต่างด้าวไปติดต่อเพื่อให้สถานเอกอัครราชทูต สถานกงสุล หรือโนตารีพับลิค บันทึกถ้อยคำไว้ในหนังสือรับรอง (ตามตัวอย่าง ๒ ท้ายระเบียบฯ) ว่าเงินทั้งหมดที่คนไทยนำไปซื้อห้องชุดนั้นเป็นสินส่วนตัวของคนไทย มิใช่สินสมรส แล้วรับรองว่าบุคคลที่ทำหนังสือนั้นเป็นคู่สมรสกับคนไทยจริง และในวันจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนไทยมอบต้นฉบับหนังสือรับรองนั้นให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป ดังนั้น ตามระเบียบฯ คนต่างด้าวจึงไปดำเนินการให้ถ้อยคำในหนังสือรับรองเพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น คนไทยไม่ต้องไปแต่อย่างใด

๓. **<u>คำถาม</u>** ผู้ซื้อมีคู่สมรสต่างด้าว วันที่จดทะเบียนซื้อให้ถ้อยคำว่าที่ดินที่ซื้อเป็นสินส่วนตัว ต่อมาภายหลังผู้ซื้อจะขอจดทะเบียนเช่าหรือสิทธิเก็บกินให้กับคู่สมรสต่างด้าวได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> สิทธิเก็บกินเป็นทรัพยสิทธิชนิดหนึ่งที่เจ้าของยังมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เพียงแต่ยอมให้ผู้ทรงสิทธิเก็บกินเข้ามามีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาซึ่งประโยชน์แห่งทรัพย์สินตลอดจนมีอำนาจจัดการทรัพย์สินได้โดยจะมีกำหนดระยะเวลาหรือกำหนดตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิเก็บกินก็ได้ ถ้ากำหนดเวลาไว้จะต้องไม่เกินสามสิบปี ถ้าไม่มีกำหนดเวลาไว้กฎหมายให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า สิทธิเก็บกินมีอยู่ตลอดชีวิตของผู้ทรงสิทธิ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๑๗ และ ๑๔๑๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินแก่บุคคลต่างด้าวส่วนใหญ่ (เกือบทั้งหมด) จะเป็นการหลบเลี่ยงกฎหมายถือครองที่ดินแทนคนต่างด้าวทั้งสิ้น และหากปรากฏข้อเท็จจริงว่าการจดทะเบียนสิทธิเก็บกินดังกล่าวเป็นกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมายการถือครองที่ดิน ของคนต่างด้าว ผู้ขอทั้งคู่จะถูกดำเนินคดีอาญาตามกฎหมาย โดยมีความผิดฐานแจ้งความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานตามมาตรา ๑๓๗ และฐานแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จดข้อความอันเป็นเท็จลงในเอกสารราชการตามมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา และคนไทยมีความผิดฐานถือที่ดินแทนคนต่างด้าว การจดทะเบียนให้คนต่างด้าวเช่าที่ดินก็เช่นเดียวกัน

ประเด็นการจดทะเบียนโอนมรดก

๑. **<u>คำถาม</u>** มีคำสั่งศาลตั้งผู้จัดการมรดก ๒ คำสั่ง เช่น คำสั่งแต่งตั้ง นาย ก. และภายหลังแต่งตั้ง นาย ข. ผู้จัดการมรดกทั้งสองคนต่างฝ่ายต่างมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ ศาลมีคำสั่งตั้ง นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกแล้ว ต่อมายังมีการตั้งนาย ข. เป็นผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกอีก หากเป็นกรณีที่คำสั่งศาลฉบับหลังไม่ได้เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขให้ยกเลิกอำนาจผู้จัดการมรดกในคำสั่งฉบับตั้ง นาย ก. เป็นผู้จัดการมรดกแล้ว คำสั่ง ศาลทั้งสองคำสั่งจึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ในกรณีเช่นนี้ต้องถือว่าศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้หลายคน และเมื่อศาลไม่ได้กำหนดสิทธิหรือหน้าที่ของผู้จัดการมรดกไว้โดยเฉพาะการจัดการมรดกนั้น ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด และผู้จัดการมรดกแต่ละคนจะจัดการไปโดยลำพังไม่ได้ต้องร่วมกันจัดการ หากตกลงกันไม่ได้จะต้องให้ศาลเป็นผู้ชี้ขาด ตามความในมาตรา ๑๗๒๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรณีเช่นนี้ก็ควรจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้งสองคนลงในโฉนดที่ดิน สำหรับโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไปแล้วเพียงคนเดียว ควรจดทะเบียนประเภท “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก” โดยใส่ชื่อผู้จัดการมรดกทั้งสองคน

๒. **คำถาม** โอนมรดกมีพินัยกรรม ปรากฏว่าทายาทอื่นมาคัดค้านขณะปิดประกาศ แต่ไม่ได้ขออายัด หากครบกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันประกาศ จะทำการจดทะเบียนโอนมรดกได้หรือไม่

คำตอบ พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอได้ต้องดำเนินการตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใดๆ มาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และทำการเปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร หากฝ่ายใดไม่พอใจก็ให้ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่ได้รับแจ้ง ถ้าผู้นั้นไม่ได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนด ก็ให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

๓. **คำถาม** เรื่องมรดกเป็นเรื่องซับซ้อนยุ่งยากเกินกว่าที่ประชาชนจะเข้าใจได้ จำนวนทายาทมีจำนวนมากอยู่กันคนละที่ ปัญหาที่พบคือเอกสารประกอบการพิจารณาไม่ครบ

คำตอบ เมื่อประชาชนมาติดต่อขอโอนมรดก พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องชี้แจงรายละเอียดให้ประชาชนเข้าใจ พร้อมทั้งแจ้งให้ทราบด้วยว่าเอกสารที่ต้องใช้มีอะไรบ้าง เอกสารที่ผู้ขอเอามายังขาดอะไรอยู่อีก หากเอกสารที่ให้เอามาเพิ่มไม่สามารถจะนำมาได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแนะนำทางออกให้ประชาชน เพื่อนำเอกสารอื่นที่ทดแทนกันได้มาประกอบการจดทะเบียน

๔. **คำถาม** ปัญหาการปิดบังทายาทเจ้ามรดก กรณียื่นคำขอตามมาตรา ๘๑ ส่งผลให้การจดทะเบียนโอนมรดกไม่ชอบด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน

คำตอบ การปิดบังทายาททำให้ผู้ขอได้รับมรดกไปเกินส่วนที่ตนมีสิทธิ การจดทะเบียนจะไม่เสียไปทั้งหมด เป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน อยู่ในหลักเกณฑ์แก้ไขให้ถูกต้องได้ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ขออาจมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน (ป.อาญา มาตรา ๑๓๗)

๕. **คำถาม** แนวทางในการไม่ขอรับมรดกจำเป็นที่เจ้าตัวต้องมาเซ็นไม่ขอรับมรดกที่สำนักงานที่ดินหรือไม่

คำตอบ ไม่จำเป็น ผู้ขอสามารถนำหลักฐานการไม่รับมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ (ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ ข้อ ๔ (๒))

๖. **คำถาม** ทายาทผู้รับมรดกแจ้งทายาทไม่ครบถ้วนเป็นเหตุให้นำไปสู่การฟ้องร้อง และเจ้าหน้าที่ต้องไปเป็นพยานศาล

คำตอบ เจ้าหน้าที่ขณะทำการสอบสวนสิทธิควรชี้แจงประเด็นนี้ให้ผู้ขอรับมรดกทราบถึงปัญหาอันอาจเกิดขึ้นในภายหน้าและเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนทำให้เกิดความยุ่งยากเสียเวลา และผู้ขออาจมีความผิดฐานแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน (ป.อาญา มาตรา ๑๓๗)

๗. **คำถาม** ในกรณีที่ผู้ไม่ประสงค์จะขอรับมรดกเสียชีวิตไปก่อนจดทะเบียนโอนมรดกต้องประกาศใหม่หรือไม่

คำตอบ เมื่อแสดงเจตนาไม่ประสงค์รับมรดกกับพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว ต่อมาเสียชีวิตระหว่างประกาศ การแสดงความประสงค์ดังกล่าวก็ไม่เสียไป เพราะการประกาศมรดกมีเจตนาเพื่อให้ทายาทคนอื่นๆ ที่ไม่ได้มาดำเนินการด้วยหรือถูกปกปิดทายาทไว้ได้มีโอกาสทราบหรือคัดค้านตามสิทธิของตนเองที่มีอยู่ตามกฎหมาย ดังนั้น หากครบประกาศแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนมรดกให้ผู้ขอได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่

๘. **คำถาม** กรณี บิดา - มารดาของเจ้ามรดกตายหลังเจ้ามรดก ในการโอนมรดกจะต้องสอบทายาทที่เป็นพี่น้องร่วมบิดา - มารดาเดียวกันของเจ้ามรดกด้วยหรือไม่

คำตอบ กรณีที่บิดา - มารดาของเจ้ามรดกตายหลังจากเจ้ามรดก มรดกจึงตกไปยังบิดา - มารดาเจ้ามรดกแล้ว พี่น้องร่วมบิดามารดาของเจ้ามรดกเป็นทายาทโดยธรรมซึ่งมีสิทธิรับมรดกตกทอดของบิดา - มารดา ของเจ้ามรดก จึงต้องสอบการเป็นทายาทด้วย

๙. **คำถาม** ครบกำหนดประกาศขอรับมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอรับมรดกตายต้องยกเลิกคำขอหรือไม่

<u>คำตอบ</u> หากผู้ขอรับมรดกที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ทายาทของผู้รับมรดกที่ดินยื่นคำขอรับมรดกแทรกเพิ่มอีก ๑ คำขอ โดยไม่ต้องยกเลิกคำขอเดิม โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องบรรยายในคำขอ และประกาศมรดกให้ชัดเจนว่ามีสิทธิรับมรดกต่อเนื่องกันอย่างไร แต่หากผู้ขอรับมรดก มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของผู้ขอ สามารถขอดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อจากที่ผู้ขอยื่นไว้ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกทำแทนผู้ขอไม่ใช่ ขอรับมรดกเป็นการส่วนตัว จึงไม่ต้องประกาศโอนมรดกใหม่
(คู่มือการประกาศเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน หน้า ๔๔)

๑๐. **<u>คำถาม</u>** ระหว่างประกาศโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกนำบุตรที่เกิดกับเจ้ามรดก ๒ คน อายุ ๗, ๑๐ ขวบ มายื่นคำขอคัดค้านการโอนมรดก เจ้าพนักงานที่ดินจึงรับคำขอคัดค้าน และได้ทำหนังสือแจ้งคู่กรณี (ผู้ขอและผู้คัดค้าน) มาทำการสวบสวน เปรียบเทียบ ในวันสอบสวนเปรียบเทียบเจ้าพนักงานที่ดินสั่งให้ลงชื่อบุตร ๒ คน ที่เกิดจากภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกในเอกสารสิทธิร่วมกับผู้ขอรับมรดก ในวันนี้ภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกอ้างว่า เจ้ามรดกยังมีภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกอีก ๑ คน และมีบุตร ๑ คน แต่มิได้มาคัดค้านการขอรับ มรดก โดยมีเอกสารที่อยู่ที่ติดต่อได้ กรณีนี้เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องทำหนังสือแจ้งให้ทายาทดังกล่าวทราบเพื่อคัดค้านหรือไม่ ถ้าหากแจ้งแล้วแต่ทายาทเพิกเฉยไม่ติดต่อสำนักงานที่ดินแต่อย่างใด เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนลงชื่อบุตร ๒ คน ที่เกิดจากภรรยาที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกที่มาคัดค้านร่วมกับผู้ขอรับมรดกไปก่อนตามที่เปรียบเทียบกันได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> เมื่อภายหลังจากประกาศโอนมรดกครบกำหนดแล้ว จึงปรากฏข้อเท็จจริงว่า ผู้ขอแจ้งบัญชีเครือญาติผู้มีสิทธิรับมรดกไม่ครบถ้วน หากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทตามที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติและทายาทที่ปรากฏเพิ่มเติมในวันสอบสวนเปรียบเทียบมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือนำหลักฐานการไม่ขอรับมรดกของทายาทนั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอรับมรดกเสีย ทั้งนี้ ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ฯ ข้อ ๔ (๒)

๑๑. **<u>คำถาม</u>** การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่า ในสัญญาเช่ามิได้ระบุว่าให้ตกทอดทางมรดกได้ จะจดทะเบียน โอนมรดกสิทธิการเช่าได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> หากในสัญญาเช่าคู่กรณีมิได้ระบุว่าให้สิทธิการเช่าตกทอดทางมรดกได้ ทายาทจะขอจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการเช่าไม่ได้ เนื่องจากสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า

เมื่อผู้เช่าตายสัญญาเช่าย่อมระงับ (ฎีกาที่ ๒๗๖๐/๒๕๓๔, ๑๐๐๘/๒๕๓๗) เว้นเสียแต่การเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าต่างตอบแทนพิเศษยิ่งกว่าสัญญาเช่าธรรมดา แม้มิได้ระบุไว้ในสัญญาสิทธิการเช่านั้น จะตกทอดแก่ทายาท จึงสามารถจดทะเบียนโอนมรดก สิทธิการเช่าได้ (ฎีกาที่ ๑๗๒/๒๔๘๘, ๘๐๑/๒๔๙๒)

ประเด็นการปิดประกาศ

๑. **<u>คำถาม</u>** ใครจะเป็นผู้นำประกาศไปปิดบริเวณที่ดิน กรณีโอนมรดกที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตเทศบาล ไม่มีกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน หากจะให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินไปปิด อยู่ในวิสัยจะหาที่ดินเจอแล้วปิดประกาศได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินที่ได้รับมอบหมาย โดยให้ผู้ขอนำเจ้าหน้าที่ไปปิดประกาศ ที่บริเวณที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒๓ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑

๒. **<u>คำถาม</u>** ขาย/ให้/โอนมรดก ในเรื่องที่เกี่ยวกับการปิดประกาศใครจะเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย

<u>คำตอบ</u> เป็นเรื่องของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งทางไปรษณีย์ตอบรับหรือจะมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้ไปนำส่งก็ได้ ห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียน เว้นแต่เป็นความประสงค์ของผู้ขอ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๖๖๗ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๑, ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๒๓) ค่าปิดประกาศผู้ขอเป็นผู้จ่าย โดยเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บไว้ตามกฎกระทรวง (ค่าปิดประกาศ)

๓. **<u>คำถาม</u>** น.ส.๓ ขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแล้วจดทะเบียนขายในวันเดียวกัน ผู้ซื้อขอจดทะเบียนจำนองด้วย จะต้องประกาศเรื่องการจำนองหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ไม่ต้องประกาศ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๖ (๒) (๕)

๔. **<u>คำถาม</u>** สถานที่ปิดประกาศโอนมรดก ตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แก้ไขใหม่นั้น สรุปว่า ถ้าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลไม่ต้องติดประกาศที่ อบต. แต่ถ้าตั้งอยู่ในเขต อบต. ต้องไปดูประกาศที่อื่น แต่กรณีตั้งอยู่ในเขตเทศบาลจะไม่มีกำนัน ซึ่งสำนักงานที่ดินบางแห่งมีเทศบาลหลายแห่ง เช่น จังหวัดอ่างทอง จังหวัดสิงห์บุรี ไม่มีสาขา สำนักงานที่ดินบางแห่งรับผิดชอบหลายอำเภอจะมีเทศบาลต่างอำเภอและมีพื้นที่ไกลๆ จะทำอย่างไรในการปิดประกาศ

<u>คำตอบ</u> การปิดประกาศจะต้องปิดประกาศ ณ สถานที่ทุกแห่งที่ที่ดินตั้งอยู่ตามที่กฎหมายกำหนด แห่งละ ๑ ฉบับ เว้นแต่ไม่มีที่ให้ปิด เช่น ไม่มี อบต. เนื่องจากปัจจุบันได้ยกฐานะเป็นเทศบาลแล้วเช่นนี้ก็ปิดที่เทศบาล ถ้าที่ดินคาบเกี่ยวทั้ง อบต. และเทศบาลก็ต้องปิดทั้ง อบต. และเทศบาล เป็นต้น

ประเด็นการจดทะเบียนจำนอง

<u>คำถาม</u> สมาคมรับจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้อันเกิดจากการทำงานของพนักงานสมาคมได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> นิติบุคคลโดยทั่วไปจะกระทำกิจการใดได้ก็ต้องดูจากวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้นที่จดทะเบียนไว้ สำหรับสมาคมโดยทั่วไปแล้วก็จะไม่มีการระบุวัตถุประสงค์ให้มีการรับจำนองไว้ด้วยแต่อย่างใด ดังนั้น การรับจำนองโดยการให้กู้ยืมเงินโดยทั่วไปย่อมไม่อาจกระทำได้ แต่ถ้าสมาคมรับจำนองเพื่อเป็นการประกันหนี้อันเกิดจากการเข้าทำงานเป็นพนักงานของสมาคมแล้วย่อมกระทำได้ ถือว่าเป็นกิจการโดยทั่วไปที่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของสมาคม พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนจำนองได้

ประเด็นการจดทะเบียนโอนตามคำสั่งศาล

<u>คำถาม</u> ผู้ขอได้นำคำพิพากษาตามยอมมาดำเนินการฝ่ายเดียว ในการพิมพ์สัญญาจะใช้แบบพิมพ์ประเภทใด ท.ด. ๙ ลงชื่อฝ่ายเดียว หรือใช้หนังสือสัญญาซื้อขาย (ท.ด. ๑๓) และฝ่ายโอนลงชื่อโดยใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา

<u>คำตอบ</u> กรณีการโอนที่ดินมีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าวนั้นรวมกับที่ดิน

(๑) ให้ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๙ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุด โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลแล้วแต่กรณี ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนตามคำสั่งศาล โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำหนังสือสัญญาด้วย ก็ให้ทำหนังสือสัญญาตามคำสั่งศาล โดยใช้ชื่อผู้โอนและผู้รับโอนเป็นฝ่ายในหนังสือสัญญา เว้นแต่การลงลายมือชื่อในตอนท้ายของหนังสือสัญญา ถ้าศาลมิได้แจ้งมาว่าผู้ใดจะเป็นผู้ลงลายมือชื่อแทนผู้โอนแล้ว ก็ให้เขียนในช่องลายมือชื่อผู้โอนด้วยอักษรสีแดงว่า “โอนตามคำสั่งศาล ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

(๓) ประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อตามประเภทที่ปรากฏในคำสั่งศาล เช่น ขายหรือให้ตามคำสั่งศาล เป็นต้น ถ้าในคำสั่งศาลไม่ปรากฏว่าเป็นการโอนประเภทใด ก็ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนตามคำสั่งศาล” และให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงต่อท้ายชื่อประเภทใน ท.ด. ๑ และในสารบัญจดทะเบียนว่า “ตามคำสั่งศาล (หรือคำพิพากษา) ที่...../..... ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. ....”

กรณีโอนที่ดินไม่มีโฉนดที่ดินหรือไม่มีใบไต่สวนหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นรวมกับที่ดินด้วยนั้น ให้ดำเนินการตาม (๑) - (๓) โดยอนุโลม เว้นแต่คำขอให้ใช้เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) เป็นคำขอ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สลักหลังประเภทการโอนตามคำสั่งศาลลงไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดิน

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล)

ประเด็นค่าธรรมเนียม ภาษี อากร

๑. **<u>คำถาม</u>** สามีภรรยาจดทะเบียนสมรสได้ซื้อที่ดินพร้อมบ้านโดยมีชื่อสามีเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เพียงคนเดียว ต่อมายังไม่ครบ ๕ ปี สามีต้องการขายที่ดินพร้อมบ้าน โดยภรรยาชอบด้วยกฎหมายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านหลังที่ขายเพียงคนเดียวเกิน ๑ ปีแล้ว จะต้องจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรสลงในโฉนดที่ดินก่อนหรือขายไปโดยอ้างว่าคู่สมรสมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปีแล้ว เพื่อจะได้ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> กรณีเช่นนี้ไม่จำต้องจดทะเบียนลงชื่อคู่สมรส เนื่องจากเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสโดยภรรยาชอบด้วยกฎหมายมีชื่อในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

๒. **<u>คำถาม</u>** ในกรณีที่ดินรับมรดกหรือรับให้มา แล้วมาแบ่งแยกเพื่อจำหน่าย (ในกรณีได้มาเกิน ๑๐ ปี) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่

<u>คำตอบ</u> กรณีที่ดินมีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคหรือให้คำมั่นว่าจะให้สิ่งดังกล่าว ย่อมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔ (๔) ตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๘๒/๒๕๔๒ ข้อ ๓ หนังสือเวียนกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒

๓. **คำถาม** ในกรณีขายที่ดินถ้าหากผู้ซื้อนำใบอนุญาตซึ่งมีชื่อตนเองเป็นผู้ขออนุญาต เจ้าหน้าที่จะประเมินสิ่งปลูกสร้างร่วมกับที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้หรือไม่

คำตอบ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนอยู่ก่อนแล้วโดยมีหลักฐานแสดงว่าเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ให้ระบุว่า "ขายเฉพาะที่ดิน สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้ออยู่ก่อนแล้ว" และให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๓

๔. **คำถาม** กรณีผู้ขายได้ที่ดินมาไม่พร้อมกัน เช่น รับมรดกมาหนึ่งส่วนและรับให้มาไม่เกิน ๕ ปีอีกส่วนหนึ่ง จะแยกคิดค่าภาษีธุรกิจเฉพาะอย่างไร

คำตอบ ส่วนที่ได้มาทางมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่รับให้และขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนให้ ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามหนังสือกรมสรรพกร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ ข้อ ๔ (๒) เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒ ส่วนอากรแสตมป์ให้เรียกเก็บเฉพาะส่วนที่รับมรดกมา

๕. **คำถาม** กรณีหลักฐานเดิมได้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่เมื่อขายต่อกลับแจ้งว่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างใดๆ และไม่มีหลักฐานการรื้อถอนจะต้องประเมินสิ่งปลูกสร้างในการคิดค่าธรรมเนียมอย่างไร

คำตอบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงตามที่ผู้ขอแจ้งโดยอาจออกไปตรวจสภาพที่ดินเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงในการประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๘.๓ และข้อ ๙ หรือมีหลักฐานใบอนุญาตรื้อถอนอาคารมาประกอบการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ก็ได้

๖. **คำถาม** การคิดคำนวณภาษีเงินได้จากการขาย, ให้ มีความยุ่งยากซับซ้อน ผู้มาใช้บริการไม่สามารถคิดเองได้

คำตอบ การคิดคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีความยุ่งยากซับซ้อนจริง มีอัตราการเก็บแบบก้าวหน้าตามฐานเงินได้ จึงทำให้เกิดการหลีกเลี่ยงภาษีขึ้น ซึ่งเรื่องนี้กระทรวงมหาดไทยโดยกรมที่ดินได้ขอให้กระทรวงการคลังแก้ไขประมวลรัษฎากร โดยแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในส่วนที่เกี่ยวกับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย กรณีบุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายในอัตราคงที่ เช่น ร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการปฏิบัติราชการและป้องกันการหลีกเลี่ยงภาษี แต่ข้อเสนอดังกล่าวไม่ได้รับการตอบสนอง ขณะนี้กรมที่ดินได้ทำหนังสือแจ้งไปยังกรมสรรพากรขอให้ทบทวนเรื่องนี้อีกครั้ง

๗. **<u>คำถาม</u>** การรวมโฉนดที่ดินที่ได้มาไม่พร้อมกันแล้วแบ่งแยกใหม่ การคำนวณภาษี ภาษีธุรกิจเฉพาะ ไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน

<u>คำตอบ</u> กรณีนี้มีการเขียนสั่งการไว้โดยชัดเจนแล้ว โดยให้คำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนี้

(๑) กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอย่างเดียวกัน และวันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในปีเดียวกัน เมื่อโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นไป การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย <u>ให้คำนวณรวมกัน</u> แต่ถ้าวันได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง ต่างปีกัน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย <u>ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง</u>

(๒) กรณีนำที่ดินหลายแปลง มารวมเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน แต่มีมูลเหตุของการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองต่างกัน เมื่อโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นไป การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้แยกคำนวณภาษีตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๘. **<u>คำถาม</u>** ซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยสิ่งปลูกสร้างได้บ้านเลขที่ปี พ.ศ. ๒๕๓๘ มาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพร้อมบ้านเมื่อ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ ต่อมามีการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านออกไปเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ ถือว่าได้มาซึ่งที่ดินพร้อมบ้านยังไม่เกิน ๑ ปี จะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ จะใช้สิทธิที่ผู้ขายมีชื่อในทะเบียนบ้านเกิน ๑ ปี แต่ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ซื้อมายังไม่ถึง ๑ ปี (ซื้อมาเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖)

<u>คำตอบ</u> การนับระยะเวลาการได้มาเพื่อพิจารณาว่าจะต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรือไม่ ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนได้มาจนถึงวันที่จดทะเบียนโอน กรณีนี้เมื่อซื้อที่ดินพร้อมบ้านมาเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ และจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านไปเมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ ถือว่าการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านยังไม่เกิน ๑ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การขายที่ดินพร้อมบ้านกรณีนี้จึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ (ข้อ ๓ (๖) ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒)

๙. **<u>คำถาม</u>** กรณีเจ้าของที่ดินซื้อที่ดินและบ้านมาพร้อมกันและมีชื่อในทะเบียนบ้านมาแล้วเป็นเวลาเกินกว่า ๑ ปี ต่อมาขายฝากเฉพาะที่ดินและไถ่ถอนขายฝากภายในกำหนด ต่อมาจะขายที่ดินและบ้าน

ต่อไป คิดภาษีเงินได้แยกสิ่งปลูกสร้างกับที่ดิน หรือรวมสิ่งปลูกสร้างกับที่ดิน จะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์

<u>คำตอบ</u> **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** ควรถือว่าการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไม่พร้อมกัน คำนวณภาษีเงินได้โดยแยกฐานราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

ภาษีธุรกิจเฉพาะ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร ในชั้นนี้ ควรเรียกเก็บไว้ก่อน

๑๐. **<u>คำถาม</u>** กรณีได้ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมาโดยการซื้อเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๐ ต่อมาเมื่อวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๐ มีขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีกำหนดหกเดือนและไถ่ถอนจากขายฝากภายในกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก คือ วันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๕๐ และขายฝากที่ดินพร้อมบ้านมีกำหนดหกเดือนต่อไปในวันเดียวกันและไถ่ถอนจากขายฝากภายในกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก คือ วันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ และจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านต่อไปในวันเดียวกัน ในการคำนวณระยะเวลาการได้มาเพื่อเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะจะนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่ซื้อมาครั้งแรกเมื่อวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๐ หรือวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากครั้งหลังสุดเมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐

<u>คำตอบ</u> **ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย** เริ่มนับระยะเวลาการได้มาตั้งแต่วันที่ไถ่ถอนขายฝากครั้งหลังสุดเมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๐ ซึ่งเป็นวันที่กรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของผู้ขายฝาก

ภาษีธุรกิจเฉพาะ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร ในชั้นนี้ ควรเรียกเก็บไว้ก่อน

๑๑. **<u>คำถาม</u>** ที่ดินได้มาจากการซื้อ โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์พร้อมกันหลายคน โดย ณ วันที่ซื้อไม่ได้มีการบรรยายส่วนของแต่ละคนไว้ ต่อมาภายหลังได้มีการจดทะเบียนบรรยายส่วนแสดงกรรมสิทธิ์ของแต่ละคนแล้ว ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทุกคนจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านไปพร้อมกันจะคิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตามส่วนของแต่ละคน หรือคิดรวมจากราคาประเมินทั้งแปลง

<u>คำตอบ</u> เมื่อพิจารณาแนวทางปฏิบัติที่กรมสรรพากรแจ้งมาและเวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๙๐๐ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ ข้อ ๑ ที่กำหนดว่าหากไม่ได้มีการแบ่งแยกที่ดินหรือบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจนแล้ว จะเสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคล กรณีตามคำถามเมื่อมีการบรรยายส่วนกันไว้อย่างชัดเจนแล้วจะเสียภาษีเงินได้แยกหรือรวมเสียขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าเป็นการซื้อมาและขายไปในลักษณะของคณะบุคคลหรือไม่ การบรรยายส่วนบางครั้งอาจเป็นเรื่องให้ทราบสัดส่วนของการร่วมลงทุนก็ได้

๑๒. **<u>คำถาม</u>** ซื้อที่ดินพร้อมบ้านมาแล้ว ๒ ปี และมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเกินกว่า ๑ ปี ต่อมาขายฝากมีกำหนดหกเดือน โดยในการขายฝากครั้งนี้ได้ใช้สิทธิการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและได้ไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลา ต่อมาได้มีการจดทะเบียนขายฝาก

ครั้งที่ ๒ หรือครั้งต่อ ๆ ไป สามารถใช้สิทธิการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเพื่อยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะได้อีกหรือไม่

คำตอบ ประเด็นหารือนี้กรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากร ยังไม่ได้รับคำตอบจากกรมสรรพากร

๑๓. **คำถาม** กรณีขายฝากแล้วไถ่ถอนจากการขายฝากหลาย ๆ ครั้ง สุดท้ายจดทะเบียนขาย การคิดภาษีธุรกิจเฉพาะจะนับเวลาการได้มาครั้งใด

คำตอบ ควรนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขาย เพราะหากเริ่มนับการได้มาซึ่งที่ดินตั้งแต่วันที่จดทะเบียนได้ที่ดินมาครั้งแรกจนถึงวันที่จดทะเบียนขาย ก็เท่ากับเป็นการให้สิทธิประโยชน์ซ้ำซ้อน เพราะในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากครั้งแรกได้รับสิทธิยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะแล้ว

ประเด็นการจดทะเบียนให้

๑. **คำถาม** มูลนิธิทั่วไปที่ไม่ใช่เกี่ยวกับคริสตจักร สามารถจดทะเบียนยกให้ที่ดินแก่ อบต. หรือเทศบาลเพื่อทำเป็นที่สาธารณประโยชน์ได้หรือไม่ และต้องตรวจสอบวัตถุประสงค์ของมูลนิธิก่อนจดทะเบียนด้วยหรือไม่

คำตอบ ได้ เทียบเคียงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๖๒ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

๒. **คำถาม** ธนาคารมักบังคับให้ผู้ขอทำนิติกรรมประเภทให้ (ระหว่างพี่น้อง หรือพ่อกับลูก หรือแม่กับลูก) เป็นประเภทขาย เมื่อเรียกผู้ขอมาสอบสวนก็จะบอกว่าไม่ได้ขายกัน เพียงแต่มาโอนให้กันเพื่อเข้าธนาคาร ซึ่งเจตนาไม่ถูกต้องแต่ต้น ผิดเจตนาเพราะไม่มีการซื้อขายกันจริงและไม่มีการจ่ายเงินกัน

คำตอบ นิติกรรมที่เป็นเรื่องให้ ผู้ให้อาจเรียกถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับประพฤติเนรคุณได้ ตามมาตรา ๕๓๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ธนาคารกลัวว่าหากมีการถอนคืนการให้แล้วจะมีผลกระทบต่อธนาคารที่ออกเงินกู้ให้กับลูกค้าซึ่งนำที่ดินมาจดทะเบียนจำนองค้ำประกันเงินกู้ ลักษณะเช่นนี้ถือว่าเป็นการทำนิติกรรมอำพรางตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓. **คำถาม** ปัญหากรณีพี่ให้น้อง หรือญาติให้ญาติด้วยกัน ทั้งที่ความจริงคือเรื่องขายกัน เพื่อเป็นการลดค่าธรรมเนียมในการโอน

คำตอบ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงและชี้แจงข้อแตกต่างระหว่างการขายกับการให้ว่าจะมีผลเช่นใด ซึ่งอาจเป็นนิติกรรมอำพรางทำให้การจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอน

การจดทะเบียนหรือผู้ให้ฟ้องศาลถอนคืนการให้ได้ (ป. แพ่ง มาตรา ๑๕๕, ๕๓๑) ซึ่งกรณีดังกล่าวทั้งประเภทให้ หรือขาย ย่อมเสียค่าธรรมเนียม ภาษี เท่ากัน

๔. **<u>คำถาม</u>** กรณีถอนคืนการให้ ศาลมีคำสั่งแล้วแต่ไม่ได้โฉนดที่ดินมาจะขอออกใบแทนได้เลยหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ออกใบแทนได้ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ ข้อ ๑๗ (๓) แล้วจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ เสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามปกติ จะใช้เพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้

ประเด็นการจดทะเบียนขาย

๑. **<u>คำถาม</u>** ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ข้อมูลสิ่งปลูกสร้างไม่มีในสารบบที่ดิน ไม่มีใบอนุญาตปลูกสร้างอาคารมาแสดง กรณีดังกล่าวต้องให้ผู้ขอไปขอหนังสือรับรองเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างที่เทศบาล หรือ อบต. มาประกอบการขายหรือไม่

<u>คำตอบ</u> ถ้าเทศบาล หรือ อบต. สามารถออกหนังสือรับรองว่าผู้ขายเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างจริง ก็ย่อมจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้ ถ้าหากไม่มีหนังสือรับรองดังกล่าว แต่สิ่งปลูกสร้างเป็นของเจ้าของที่ดินโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบ ผู้ขายก็ย่อมจดทะเบียนขายต่อไปได้ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗ แต่ต้องพิจารณาด้วยว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นสร้างมานานจนหาหลักฐานไม่ได้จริงหรือไม่ด้วย

๒. **<u>คำถาม</u>** ขายตามคำสั่งศาลมีสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ ตามหนังสือเวียนให้เสนอเรื่องให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา ทำให้ราษฎรไม่พอใจเพราะล่าช้า

<u>คำตอบ</u> กรณีขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ สำนักงานที่ดินต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว. ๑๑๐๒๑ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๕๔) พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เองถึงแม้ผู้ขอจะยินยอมก็ตาม เพราะอาจมีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรได้ เนื่องจากราคาประเมินนั้นไม่ใช่ราคาประเมินที่แท้จริงของสิ่งปลูกสร้างที่ยังสร้างไม่แล้วเสร็จ

๓. **<u>คำถาม</u>** การสอบสวนเกี่ยวกับราคาซื้อขายที่ดิน ที่คู่กรณีมักแจงราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาซื้อขายที่แท้จริง

<u>คำตอบ</u> ต้องสอบสวนตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๒ และข้อ ๓ หากปรากฏหลักฐานในภายหลังก็แจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

๔. **คำถาม** ผู้ขอไม่บอกราคาซื้อขายที่แท้จริง หรือกรณีขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ไม่สามารถบอกขนาดได้ หรือจำนวนปีสิ่งปลูกสร้างได้ ทำให้ประเมินราคาผิดพลาด

คำตอบ ต้องสอบสวนตามหลักเกณฑ์ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ข้อ ๒ (๒) หากไม่ทราบขนาด และไม่สามารถตรวจสอบได้ จากหลักฐานในสารบบและหลักฐานที่นำมาแสดง หากคู่สัญญาแจ้งขนาดไม่ตรงกัน เจ้าหน้าที่มีอำนาจออกไปตรวจสอบได้ โดยผู้ขอออกค่าใช้จ่าย หากปรากฏหลักฐานชัดเจนภายหลังสั่งหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่ติดตามต่อไป

๕. **คำถาม** การทำนิติกรรมขาย ปัญหาส่วนมากจะเกิดจากคู่กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำนิติกรรมแทน เจ้าหน้าที่ต้องเสี่ยงกับการตรวจสอบลายมือชื่อเจ้าของที่ดินว่า เป็นลายเซ็นปลอมหรือจริง

คำตอบ เจ้าหน้าที่ต้องยึดระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ประกอบระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยเคร่งครัด และในระเบียบเองให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินใช้ดุลพินิจตามความเหมาะสมและข้อเท็จจริงได้ จนกว่าจะเชื่อถือหนังสือมอบอำนาจหรือไม่เชื่อถือหนังสือมอบอำนาจ ก็สามารถปฏิเสธคำขอได้

ประเด็นการจดทะเบียนขายฝาก

๑. **คำถาม** กรณีผู้ขายฝากนำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิมาดำเนินการ ผู้ขายฝากจะขอออกใบแทนได้หรือไม่

คำตอบ กรณีวางทรัพย์แล้ว ผู้ขายฝากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แต่ผู้ขายฝากได้นำหลักฐานการวางทรัพย์โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงกรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้น (ข้อ ๒๓ ระเบียบขายฝาก)

๒. **คำถาม** ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากตกลงกันจะมาขยายเวลาไถ่จากขายฝากซึ่งส่วนมากจะเป็นวันสุดท้ายหรือใกล้ครบกำหนด เมื่อถึงวันนัดผู้ซื้อฝากไม่มา หาตัวไม่พบ ทำให้ผู้ขายฝากเสียโอกาส จะมีแนวทางแนะนำอย่างไร

คำตอบ ควรจะต้องแนะนำให้ทำหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้าย ตามข้อ ๒๒ แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ แล้วคู่กรณีค่อยนำหลักฐานนั้นมาจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากในภายหลังก็ได้ แต่หากหาตัวไม่พบจนกระทั่งครบกำหนดขายฝากแล้ว ย่อมต้องถือว่าคู่กรณีไม่ได้ตกลงขยายเวลาขายฝากกัน เพราะการขยายเวลาขายฝากต้องตกลงกันทั้ง ๒ ฝ่าย ไม่ใช่ฝ่ายผู้ขายฝากประสงค์ฝ่ายเดียว

๓. **คำถาม** สัญญาขายฝากครบกำหนดเวลาขายฝากแล้ว ผู้ขายฝากมาขอไถ่ถอนจากขายฝากโดยนำหลักฐานสัญญาขายฝากที่ผู้รับซื้อฝากสลักหลังไว้ให้ ซึ่งเป็นเวลาก่อนครบกำหนดเวลาขายฝาก ๒ เดือน หรือ ๑ เดือน หรือ ๑ สัปดาห์ กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากให้กับผู้ขายฝากได้หรือไม่

คำตอบ การขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ ในการจดทะเบียนควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และในสารบัญจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....”

๔. **คำถาม** การไถ่ถอนขายฝาก ผู้รับซื้อฝากสลักหลังสัญญาขายฝากให้ผู้ขายฝากมาจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว แต่มีภาระเรื่องภาษีซึ่งผู้รับซื้อฝากไม่ได้มอบให้ผู้ขายฝากมาด้วย ทำให้เป็นภาระของผู้ขายฝาก

คำตอบ เรื่องนี้เป็นกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนั้น ผู้รับซื้อฝากเมื่อได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากขายฝากเรียบร้อยแล้วก็จะไม่สนใจอะไรอีก ปล่อยให้เป็นภาระของผู้ขายฝาก ซึ่งในการขายฝากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แนะนำไว้แล้ว

๕. **คำถาม** การแจ้งทำสัญญาขายฝากที่มีระยะเวลาสั้นเกินไป เช่น หนึ่งเดือน เป็นต้น อาจทำให้ผู้ขายเสียเปรียบและไถ่ถอนไม่ทัน

คำตอบ เนื่องจากตามกฎหมายมิได้กำหนดเวลาขั้นต่ำไว้ จึงเป็นสิทธิของคู่สัญญาจะตกลงกัน แต่ในฐานะเจ้าหน้าที่จะต้องชี้แจงให้ผู้ขายฝากเข้าใจถึงผลตามกฎหมาย หากไม่สามารถไถ่ถอนขายฝากได้ภายในกำหนดเวลา (ตามแนวทางระเบียบการขายฝากที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๔ (๑))

๖. **คำถาม** การขายฝากที่ทำนิติกรรมแอบแฝงการจำนองเป็นนิติกรรมที่ผู้ขายฝากเสียเปรียบ ทั้ง ๆ ที่บางกรณีเป็นเพียงการประกันหนี้เท่านั้น

คำตอบ เจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในประเด็นนี้ให้ชัดเจนและอธิบายถึงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นภายหน้า เพื่อประกอบการตัดสินใจให้ดี เมื่อผู้ขอเข้าใจและมีความประสงค์จะจดทะเบียนเช่นใดจึงจะดำเนินการให้ต่อไป เพราะนิติกรรมดังกล่าวถือเป็นนิติกรรมอำพราง

๗. **คำถาม** การไถ่ถอนขายฝากหรือขยายระยะเวลาขายฝาก ที่ผู้มายื่นไถ่ถอนเมื่อเลยกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนโดยมีหลักฐานการไถ่ถอนจากผู้รับซื้อฝากที่ได้รับชำระหนี้ก่อนครบกำหนด

คำตอบ หากสอบสวนผู้ขอแล้วได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่ามีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดเวลาขายฝากจริง และมีหลักฐานการรับชำระหนี้จากผู้รับซื้อฝากจริง แม้มาจดทะเบียนหลังครบกำหนดระยะเวลาก็เป็นการจดทะเบียนโดยชอบ

๘. **คำถาม** กรณีการนับระยะเวลาขายฝาก หากครบกำหนดวันหยุดราชการจะนับเพิ่มวันเริ่มทำการหรือไม่

คำตอบ หากวันสุดท้ายของระยะเวลาเป็นวันหยุดราชการ ให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการนั้นเป็นวันสุดท้ายของระยะเวลาตาม ป.พ.พ มาตรา ๑๙๓/๘

ประเด็นสินสมรส

คำถาม ที่ดินเป็นสินสมรสโดยโฉนดที่ดินมีชื่อสามีและภรรยาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ สามีจะขายที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ภรรยาได้หรือไม่ และที่ดินยังคงเป็นสินสมรสอยู่หรือไม่

คำตอบ ขายได้ ที่ดินแปลงนี้เมื่อสามีขายเฉพาะส่วนขอตนแก่ภรรยาแล้วก็ไม่ถือว่าเป็นสินสมรสอีกต่อไป

ประเด็นการเพิกถอนแก้ไข

๑. **คำถาม** ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลได้นำคำสั่งศาลที่ตั้งตนเป็นผู้จัดการมรดกพร้อมโฉนดที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก (ระหว่างจำนอง) และจดทะเบียนโอนมรดก (ระหว่างจำนอง) ให้แก่ตนเอง พร้อมทั้งจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง หลังจากนั้นได้มีการจดทะเบียนต่อแต่ก็ได้จดทะเบียนไถ่ถอนไปแล้ว ต่อมาทายาทอื่นได้นำคำสั่งศาลที่สั่งให้เพิกถอนการเป็นผู้จัดการมรดกคนเดิมและให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนมรดกที่ผู้จัดการมรดกคนเดิมรับมรดกไปแล้วให้กลับคืนสู่กองมรดก พร้อมทั้งมีคำสั่งตั้งทายาทอื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทนคนเดิม กรณีเช่นนี้จะดำเนินการอย่างไรกับรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง รายการจดทะเบียนจำนอง และรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ๓ รายการ หลังจากโอนมรดกแล้ว

คำตอบ รายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง รายการจดทะเบียนจำนอง และรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ๓ รายการ ถือว่าเป็นรายการจดทะเบียนต่อเนื่อง ดังนั้น เมื่อเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดกแล้ว จึงควรเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ต่อเนื่อง

ในลำดับถัดมาด้วย เพื่อมิให้เจ้าหน้าที่สับสนในชื่อเจ้าของที่ดิน (ใช้เฉพาะกรณีมีการจดทะเบียนไถ่ถอนแล้วเท่านั้น)

๒. **คำถาม** ซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จดทะเบียนถูกต้อง แต่สัญญาขายที่ดินบันทึกเลขที่บ้านผิด จะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบหาใช่เป็นสาระสำคัญไม่ ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ด.๙ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ถูกต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านเท่าใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๗๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๒๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓)

๓. **คำถาม** นายแดง ผู้จัดการมรดกนายเอ ตามคำสั่งศาล (ไม่มีพินัยกรรม) ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกลงในโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนไถ่ถอนและโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมในคราวเดียวกัน หลังจากนั้นนายแดงได้จดทะเบียนจำนองและไถ่ถอนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวสองรายการ ต่อมาศาลมีคำสั่งตั้งนายขาวเป็นผู้จัดการมรดกนายเอแทนนายแดง และมีคำสั่งเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและรายการโอนมรดกของนายแดงเท่านั้น ส่วนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองในลำดับก่อนรายการจดทะเบียนโอนมรดก รวมทั้งรายการจดทะเบียนจำนองและไถ่ถอนจำนองในลำดับต่อจากรายการจดทะเบียนโอนมรดก ศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอนด้วย สำนักงานที่ดินจะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ กรณีตามประเด็นปัญหา ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและรายการจดทะเบียนโอนมรดกเท่านั้น รายการจดทะเบียนทั้งสองรายการเจ้าพนักงานที่ดินชอบที่จะดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนทั้งสองรายการ ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปดแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่อยู่ในลำดับต่อจากรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้แก้ไขในช่องผู้รับสัญญา จาก นายแดง ผู้จัดการมรดกนายเอ ผู้ไถ่ถอน เป็น นายเอ เป็นผู้ไถ่ถอนแทน สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองและไถ่ถอนจำนองที่นายแดงได้จดทะเบียนไว้ แม้ศาลมิได้มีคำสั่งให้เพิกถอนด้วยก็ตาม เมื่อนายแดงได้ชำระหนี้แล้ว ทำให้การจำนองระงับสิ้นไป ดังนั้น เจ้าพนักงานที่ดินก็ชอบที่จะแก้ไขเพิกถอนรายการจดทะเบียน

ทั้งสามรายการได้ ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือเป็นกระบวนการต่อเนื่องจากการเพิกถอนรายการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

ประเด็นการอายัดที่ดิน

<u>คำถาม</u> นาย ก. ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ นาย ข. ต่อมา นาย ก. ได้จดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ นาย ค. นาย ข. สามารถยื่นขออายัดที่ดินแปลงดังกล่าวได้หรือไม่

<u>คำตอบ</u> เมื่อนาย ก. ทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้กับ นาย ข. การที่ นาย ก. ไปจดทะเบียนขายที่ดินแก่นาย ค. นาย ก. จึงผิดสัญญาที่ทำไว้กับ นาย ข. นาย ข. จึงเป็นผู้เสียหาย จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินโดยตรง อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียนหรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ส่วนจะรับอายัดได้หรือไม่ ต้องดูประเด็นที่จะไปฟ้องศาลด้วยว่าเป็นประเด็นฟ้องเพื่อให้มีการเพิกถอน และจดทะเบียนให้ผู้ขออายัดหรือไม่ หากใช่ก็สามารถรับอายัดได้ แต่หากจะไปฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างเดียว ย่อมไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การรับอายัด

(คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ (ข้อ ๖ และข้อ ๑๒)

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

คณะผู้จัดทำ

ชื่อหนังสือ เรื่อง ปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทโอนกรรมสิทธิ์

ที่ปรึกษา

๑. นายชัยชาญ	สิทธิวิรัชธรรม	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒. นายชัยยศ	เหลืองภัทรเชวง	ผู้อำนวยการกองฝึกอบรม

คณะผู้จัดทำ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑. นางปภาวดี	ธรรมสนอง	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
๒. นายสยุมภู	สุรเกียรติ	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๓. นายณัฏฐ์ฑิพัฒณ์	กุลเพิ่มทวีรัชต์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๔. นางปราณี	บุญโพธิ์ทอง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๕. นางยุพา	แตงเส็ง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
๖. นางบุษบา	โพธิ์ทองศรีสิทธิ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
๗. นายหริรักษ์	หัตถศาสตร์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

กองฝึกอบรม

๑. นายพินัย	คงคาเขตร	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มงานวิชาการและพัฒนาการฝึกอบรม
๒. นางสาวพรอุษา	ประทุม	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการพิเศษ หัวหน้ากลุ่มวิจัยและพัฒนาการเรียนรู้
๓. นางสาวพรทิพย์	รัตนพันธ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๔. นายชัยอนันท์	ศิริรักษ์	นักทรัพยากรบุคคลชำนาญการ
๕. นางสาวประภาพร	จินาวัลย์	นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ
๖. นายชัยชาญ	เจริญรักษ์	นักทรัพยากรบุคคลปฏิบัติการ

พิมพ์ที่ : กองการพิมพ์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ปีที่พิมพ์ : กันยายน ๒๕๕๗ จำนวน ๑,๒๐๐ เล่ม