

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑ /ว ๒๖๑๔๕ ลง. ๒๕ ธ.ค. ๕๗	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๔๕๙
๒.	ที่ มท ๐๕๑๕.๓ /ว ๑๖๑๔ ลง. ๒๒ ม.ค. ๕๘	ขอกำชับห้ามมิให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัว ประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านในการ ประกอบคำขอโดยไม่จำเป็น	๔๖๑
๓.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓ /ว ๒๗๗๔ ลง. ๓ ก.พ. ๕๘	การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗	๔๖๖
๔.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑ /ว ๓๔๓๒ ลง. ๑๐ ก.พ. ๕๘	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๔๗๘
๕.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑ /ว ๓๖๐๒ ลง. ๑๒ ก.พ. ๕๘	การคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ สูญหาย จำกัด	๔๘๐
๖.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓ /ว ๔๓๔๐ ลง. ๒๐ ก.พ. ๕๘	กำชับการปฏิเสธคำขอการจดทะเบียนจำนอง ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗	๔๘๑
๗.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑ /ว ๕๔๗๗ ลง. ๖ มี.ค. ๕๘	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๔๘๓

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๘.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๔๘๒ ลง. ๖ มี.ค. ๕๘	การมอบอำนาจให้ดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ของธนาคารออมสิน	๔๘๕
๙.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๑๖๔ ลง. ๑๓ มี.ค. ๕๘	ยกเลิกการจัดสร้าง ส.ค.๑ ขึ้นใหม่	๔๘๘
๑๐.	ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๗๙ ลง. ๑๗ มี.ค. ๕๘	การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน	๔๙๓
๑๑.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๙๙ ลง. ๑๖ เม.ย. ๕๘	มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนา พิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้	๔๙๖
๑๒.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๘๔๗ ลง. ๑๗ เม.ย. ๕๘	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๕๐๓
๑๓.	ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๑๕๖ ลง. ๓๐ เม.ย. ๕๘	การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงาน การบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด	๕๐๖
๑๔.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒ ลง. ๑๔ พ.ค. ๕๘	การทำนิติกรรมต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์	๕๐๗

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑๕.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๗๗ ลง. ๑๘ พ.ค. ๕๘	การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษี อากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้	๕๑๑
๑๖.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๒๑๐ ลง. ๕ มิ.ย. ๕๘	มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนา พิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้	๕๒๓
๑๗.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๓๐๙ ลง. ๘ มิ.ย. ๕๘	ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียน ขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวม หลายครั้ง	๕๓๐
๑๘.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๘๗๒ ลง. ๑๕ มิ.ย. ๕๘	ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อ บริจาคให้แก่มหาวิทยาลัยมหิดล	๕๓๒
๑๙.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๖๙๖ ลง. ๒๒ มิ.ย. ๕๘	การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สิน จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี	๕๓๙
๒๐.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๓๖๘ ลง. ๒๙ มิ.ย. ๕๘	การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมซึ่งได้ จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้	๕๔๕
๒๑.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๔๒๓ ลง. ๓๐ มิ.ย. ๕๘	การคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาก จำกัด	๕๕๐

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๒๒.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๙๑ ลง. ๑๖ ก.ค. ๕๘	แนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม ตามพระราชบัญญัติการอำนวยการ ความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของ ทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘	๕๕๑
๒๓.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๑๘ ลง. ๒๓ ก.ค. ๕๘	การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ พาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘	๕๖๒
๒๔.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๐๐๙ ลง. ๑๓ ส.ค. ๕๘	แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๕๗๑
๒๕.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๙๐๑๕ ลง. ๑๓ ส.ค. ๕๘	ขอกำชับห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนา บัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียน บ้านในการประกอบคำขอโดยไม่จำเป็น	๕๗๓
๒๖.	ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๗๖๘ ลง. ๒๐ ส.ค. ๕๘	ขอความร่วมมือในการปฏิบัติเกี่ยวกับการ ตรวจสอบหลักทรัพย์ของกรมที่ดิน	๕๗๕
๒๗.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๐๑๙ ลง. ๒๔ ส.ค. ๕๘	การประชาสัมพันธ์การใช้ประกาศบัญชี กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์ รอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ – ๒๕๖๒	๕๗๘

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๒๘.	ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๐๙๓๕ ลง. ๑ ก.ย. ๕๘	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.๒๕๕๘	๕๘๐
๒๙.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๖๗๔ ลง. ๒๐ ต.ค. ๕๘	แจ้งรายชื่ออธิบดีบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๕๙๔
๓๐.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๒๔๕ ลง. ๒๘ ต.ค. ๕๘	การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	๕๙๖
๓๑.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๐๔๑ ลง. ๑๘ พ.ย. ๕๘	แจ้งรายชื่ออธิบดีบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๖๐๒
๓๒.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๓๕๕ ลง. ๒๓ พ.ย. ๕๘	ขอกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๖๐๔
๓๓.	ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๓๕๖ ลง. ๒๓ พ.ย. ๕๘	แจ้งรายชื่ออธิบดีบริหารสินทรัพย์รายใหม่	๖๐๕

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๓๔.	ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๘๓๕๙ ลง. ๒๓ พ.ย. ๕๘	พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการ สนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘	๖๐๗
๓๕.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๐๖๙๗ ลง. ๒๓ ธ.ค. ๕๘	การจดทะเบียนโอนห้องชุดและที่ดินจัดสรร ให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตาม คำสั่งศาล	๖๑๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๑๔๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ เออีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขาย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์โดยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ เออีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ เออีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ เออีซี อินเทอร์เน็ต จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๔๕๙



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 006/2557

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ เออีซี อินเตอร์ไพรส์ จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2557

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๑๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอกำชับห้ามมิให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านในการ
ประกอบคำขอโดยไม่จำเป็น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๓๗๘๔ ลงวันที่ ๓
พฤศจิกายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการเรียกเอกสารหลักฐาน
เพื่อประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สรุปได้ว่า
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับมาใช้ในการสอบสวนและตรวจสอบ
เท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยมีให้เรียกสำเนาเอกสารหลักฐานเพื่อประกอบคำขอและนำเข้าเก็บ
ในสารบบโดยไม่มีความจำเป็นอีก นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่บางสำนักงานที่ดินไม่ปฏิบัติตามหนังสือ
ดังกล่าวยังมีการเรียกสำเนาเอกสารหลักฐานประกอบคำขอและเก็บเข้าสารบบโดยไม่มีความ
จำเป็น ประกอบกับกระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือตามสิ่งที่ส่งมาด้วย กำชับให้หน่วยงานของรัฐ
ถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ โดยเคร่งครัด กล่าวคือ กรณีมีความ
จำเป็นต้องใช้สำเนาทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอรับบริการ ให้เจ้าหน้าที่
จัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวขึ้นเองเพื่อราษฎรไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการขอคัดสำเนา
หรือถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านอีก

ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวและ
อำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนในการติดต่อราชการกรมที่ดิน จึงขอให้กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่
ดังนี้

๑. ในการเรียกเอกสารสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน
ตลอดจนการตรวจสอบต้นฉบับเอกสารหลักฐาน ประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงโดยเคร่งครัด โดยกรณีที่ไม่ต้องมีการใช้สำเนาเอกสารหลักฐานเมื่อได้ตรวจสอบเอกสารจากต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงแล้ว ไม่ต้องเรียกสำเนาเอกสารไว้ในสารบบอีก

๒. สำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองได้นั้น กรมการปกครองแจ้งว่า ได้พัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์เพื่อใช้สำหรับการคัดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลฯ แทนการเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวจากประชาชนที่มาติดต่อขอรับบริการ ขณะนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการของกรมที่ดินเพื่อนำมาใช้ประโยชน์ต่อไป จึงขอขอมความเข้าใจและกำกับการปฏิบัติงานในการคัดสำเนารายการบุคคลจากทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง ดังนี้

๒.๑ กรณีคัดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าว ให้ใช้เฉพาะกรณีที่มีกรณีจำเป็นที่ต้องใช้สำเนาเอกสารดังกล่าวประกอบคำขอเท่านั้น เนื่องจากการยื่นคำขอของประชาชนในสำนักงานที่ดิน โดยหลักแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจหลักฐานเกี่ยวกับตัวประชาชนผู้ขอจากบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านอันเป็นต้นฉบับ โดยไม่ต้องเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวประกอบคำขอแต่ประการใดตาม ๑. ดังนั้น กรณีที่จะต้องมีการคัดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าวจึงมีกรณีใช้ดำเนินการน้อย เช่น กรณีแจ้งส่งประกาศมรดกให้แก่ทายาทที่มีได้ยื่นคำขอและผู้ขอรับมรดกไม่ทราบที่อยู่ เป็นต้น ส่วนกรณีการมอบอำนาจซึ่งผู้รับมอบอำนาจมิได้นำบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจมาด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกสำเนาภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องเท่านั้น ไม่สามารถใช้คัดสำเนาจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางดังกล่าวได้ เนื่องจากการต้องนำบัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องมาประกอบหนังสือมอบอำนาจนั้น เป็นมาตรการการยืนยันการมอบอำนาจอย่างหนึ่ง ทั้งนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยมาตรการการป้องกันการทุจริตและคุ้มครองสิทธิของประชาชนในการมอบอำนาจทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยเคร่งครัด

๒.๒ กรณีที่จำเป็นต้องคัดสำเนารายการทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนให้คัดเพื่อใช้ประโยชน์เฉพาะในการปฏิบัติราชการของกรมที่ดินเท่านั้น และพึงระมัดระวังไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนผู้เป็นเจ้าของรายการทะเบียน ทั้งนี้ กรมการปกครองได้มีระบบการตรวจติดตามการคัดสำเนารายการทะเบียนจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
โดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**
(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๓๗๘๔

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง การอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชนเกี่ยวกับการใช้สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด และปลัดกรุงเทพมหานคร

อ้างถึง ๑. มติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

๒. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๓๐๙.๑/ว ๗๔๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่องการอำนวยความสะดวกให้แก่ราษฎรเกี่ยวกับการทะเบียนราษฎร โดยมีสาระสำคัญกำหนดให้หน่วยงานของรัฐทุกแห่งยอมรับสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านที่นายทะเบียนจัดทำมอบให้เจ้าบ้านยึดถือไว้เป็นเอกสารของทางราชการ สำหรับกรณีที่มีความจำเป็นต้องได้หลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านก็ให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นจัดทำสำเนาขึ้นเองเพื่อราษฎรไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการขอคัดสำเนาหรือถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านอีก และขอให้จังหวัดและกรุงเทพมหานครสั่งกำชับหน่วยงานในสังกัดทุกแห่งถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวโดยเคร่งครัด หากการปฏิบัติที่เคยดำเนินการอยู่เดิมไม่สอดคล้องกับมติคณะรัฐมนตรี ขอให้แก้ไขปรับปรุงให้ถูกต้องโดยเร็ว รายละเอียดแจ้งตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กระทรวงมหาดไทย พิจารณาแล้วเห็นว่าปัจจุบันยังคงปรากฏปัญหาเรื่องการเรียกหลักฐานสำเนาทะเบียนบ้านจากประชาชนผู้ยื่นคำขอรับบริการงานต่างๆ เพื่อนำไปประกอบเรื่องหรือเก็บไว้เป็นหลักฐาน โดยไม่ได้ปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนั้น เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และเพื่อเป็นการคืนความสุขให้แก่ประชาชน ให้ได้รับความสะดวกในการขอรับบริการจากหน่วยงานของรัฐ โดยไม่ต้องเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการถ่ายเอกสารทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน จึงขอให้จังหวัดและกรุงเทพมหานครแจ้งนายอำเภอ ผู้อำนวยการเขต ปลัดเมืองพัทยา และปลัดเทศบาล (เฉพาะเทศบาลที่จัดตั้งสำนักทะเบียนท้องถิ่นเทศบาลและให้บริการงานทะเบียนราษฎรแล้ว) ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้สั่งกำชับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานทะเบียนและบัตรประจำตัวประชาชน รวมถึงงานของฝ่ายปกครองและงานอื่นๆ ให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดกรณีที่ระเบียบหรือหนังสือ

สั่งการกำหนดให้เรียกเอกสารสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้าน บัตรประจำตัวประชาชน พร้อมสำเนาจากประชาชนที่ยื่นคำร้องขอรับบริการ หรือกรณีเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่ามีความจำเป็นต้องได้สำเนาเอกสารทะเบียนบ้านหรือบัตรประจำตัวประชาชนเพื่อเป็นหลักฐานประกอบการเสนอเรื่องต่อผู้มีอำนาจตามกฎหมายเพื่อพิจารณาสั่งการหรือเพื่อการอื่นใดก็ตาม ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่เรียกสำเนาภาพถ่ายเอกสารดังกล่าวหรือแนะนำให้ผู้ร้องไปขอคัดสำเนารายการทะเบียนบ้านหรือบัตรฯ จากระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งต้องเสียค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียม แต่ให้เจ้าหน้าที่คัดสำเนารายการทะเบียนบ้านหรือรายการบัตรประจำตัวประชาชนจากฐานข้อมูลทะเบียนและบัตรฯ ในระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักทะเบียนนั้นแทนโดยไม่ต้องลงชื่อรับรองเอกสารก็ได้

๒. ให้อำนาจและท้องถิ่นพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมเพื่อเป็นมาตรการส่งเสริมและสนับสนุนให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วและถูกต้องสามารถลดภาระของประชาชนในการติดต่อราชการ โดยเฉพาะประเด็นการเรียกเอกสารประกอบการยื่นคำขอรับบริการในเรื่องต่างๆ โดยถ้าเอกสารใดสามารถตรวจสอบได้จากเอกสารต้นฉบับที่จัดเก็บอยู่ที่หน่วยงานนั้น หรือสามารถตรวจได้จากระบบคอมพิวเตอร์ของสำนักทะเบียน ก็ให้ยกเว้นการเรียกเอกสารดังกล่าวและให้เจ้าหน้าที่รับผิดชอบตรวจสอบข้อมูลที่จัดเก็บหรือมีอยู่ในหน่วยงานแทน เช่นงานบริการที่กำหนดให้เรียกสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านเพื่อตรวจสอบรายการบุคคลและที่อยู่ อาทิ การขอเลขที่บ้าน การขอทำบัตรประจำตัวประชาชน การขอจดทะเบียนรับรองบุตร การขอจดทะเบียนบันทึกฐานะครอบครัว เป็นต้น ถ้างานดังกล่าวไม่มีขั้นตอนที่จะต้องบันทึกหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายการในทะเบียนบ้าน ก็สามารถยกเว้นการเรียกสำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้านจากผู้ยื่นคำขอ โดยใช้การตรวจสอบรายการบุคคลจากฐานข้อมูลการทะเบียนราษฎรแทนได้

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์**

(นายอภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง

สำนักบริหารการทะเบียน

ส่วนการทะเบียนราษฎร

โทร ๐-๒๓๙๙๑-๗๓๑๓-๖

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓ / ว ๒๗๗๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. สรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่

๓. สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่
ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แก้ไขเพิ่มเติมในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑๑ ค้ำประกัน และลักษณะ ๑๒ จำนอง โดยบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนอง ซึ่งมีใช้ลูกหนี้ขึ้นต้น แต่เป็นเพียงบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการชำระหนี้ แทนลูกหนี้เท่านั้นมากยิ่งขึ้น โดยพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๑ ตอนที่ ๗๗ ก เมื่อวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ และจะมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เป็นต้นไป) รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ผลของกฎหมายที่แก้ไขใหม่มีผลโดยสรุปให้การค้ำประกันหนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข ต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันให้ชัดเจน ข้อตกลงให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมเป็นโมฆะ ระยะเวลาในการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชดใช้เงินต้องชัดเจน

มีระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด กรณีเจ้าหน้าที่ลดหนี้หรือเพิ่มหนี้ให้ลูกหนี้ หากผู้ค้ำประกันไม่ทราบมีผลให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้น หากข้อตกลงใดเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันให้เป็นโมฆะ การผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันต้องตกลงด้วยและการทำข้อตกลงผ่อนเวลาล่วงหน้าจะใช้บังคับไม่ได้ รายละเอียดปรากฏตามสรุปหลักการเรื่องค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.

๒. การแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว บทบัญญัติที่แก้ไขไม่ขัดกับทางปฏิบัติที่กรมที่ดินวางไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงไม่มีกรณีต้องแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๓. การดำเนินการสอบสวนและจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่เรื่องจำนองตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ โดยเฉพาะกรณีที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมและให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมเป็นโมฆะ มีผลให้ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง ไม่ให้มีข้อตกลงที่ขัดต่อบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว และหากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ามีข้อตกลงข้อใดข้อหนึ่งเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รายละเอียดปรากฏตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะและการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๔. แม้บทบัญญัติของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่นี้จะไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนกฎหมายมีผลใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น แต่กรณีมีการแก้ไขสัญญาจำนองหรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองหรือการขึ้นเงินจำนอง ถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด โดยให้ถือปฏิบัติตาม ๓.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และเมื่อกฎหมายใช้บังคับแล้ว ให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐)

พ.ศ. ๒๕๕๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗

เป็นปีที่ ๖๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๔๑ อันคำประกันนั้นจะมีได้แต่เฉพาะเพื่อหนี้อันสมบูรณ์

หนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไขจะประกันไว้เพื่อเหตุการณ์ซึ่งหนั้นอาจเป็นผลได้จริงก็ประกันได้ แต่ต้องระบุวัตถุประสงค์ในการก่อหนี้รายที่คำประกัน ลักษณะของมูลหนี้ จำนวนเงินสูงสุดที่คำประกัน และระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะคำประกัน เว้นแต่เป็นการคำประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ตามมาตรา ๖๔๙ จะไม่ระบุระยะเวลาดังกล่าวได้

สัญญาคำประกันต้องระบุหนี้หรือสัญญาที่คำประกันไว้โดยชัดแจ้ง และผู้คำประกันย่อมรับผิดชอบเฉพาะหนี้หรือสัญญาที่ระบุไว้เท่านั้น

หนี้อันเกิดแต่สัญญาซึ่งไม่ผูกพันลูกหนี้เพราะทำด้วยความสำคัญผิดหรือเพราะเป็นผู้ไร้ความสามารถนั้นก็อาจจะมีประกันอย่างสมบูรณ์ได้ ถ้าหากว่าผู้คำประกันรู้เหตุสำคัญผิดหรือไร้ความสามารถนั้นในขณะที่เข้าทำสัญญาผูกพันตน”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๔๑/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๖๔๑/๑ ข้อตกลงใดที่กำหนดให้ผู้ค้าประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วม หรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๖๔๕/๑ ของหมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ของลักษณะ ๑๑ คำประกัน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๖๔๕/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการค้าประกันที่แตกต่างไปจากมาตรา ๖๔๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๔๔ มาตรา ๖๔๘ และมาตรา ๖๔๙ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“มาตรา ๖๔๖ เมื่อลูกหนี้ผิดนัด ให้เจ้าหนี้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้ค้าประกัน ภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ลูกหนี้ผิดนัด และไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดเจ้าหนี้จะเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระหนี้ก่อนที่หนังสือบอกกล่าวจะไปถึงผู้ค้าประกันมิได้ แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ค้าประกัน ที่จะชำระหนี้เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระ

ในกรณีที่เจ้าหนี้มิได้มีหนังสือบอกกล่าวภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทน ตลอดจนค่าภาระติดพัน อันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น บรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังจากพ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง

เมื่อเจ้าหนี้มีสิทธิเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระหนี้หรือผู้ค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ตามวรรคหนึ่ง ผู้ค้าประกันอาจชำระหนี้ทั้งหมดหรือใช้สิทธิชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ ที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้ก่อนการผิดนัดชำระหนี้ ทั้งนี้ เฉพาะในส่วนที่ตนต้องรับผิดชอบได้ และให้นำความในมาตรา ๗๐๑ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในระหว่างที่ผู้ค้าประกันชำระหนี้ตามเงื่อนไขและวิธีการในการชำระหนี้ของลูกหนี้ ตามวรรคสาม เจ้าหนี้จะเรียกดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นเพราะเหตุที่ลูกหนี้ผิดนัดในระหว่างนั้นมิได้

การชำระหนี้ของผู้ค้าประกันตามมาตรา ๖๔๖ ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้ค้าประกัน ตามมาตรา ๖๔๓”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้เป็นแทน

“มาตรา ๖๔๑ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้าประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้วก็ดี ลูกหนี้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวไม่ครบถ้วนแต่ผู้ค้าประกันได้ชำระหนี้ส่วนที่เหลือนั้นแล้วก็ดี ลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแต่ผู้ค้าประกันได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดนั้นแล้วก็ดี ทั้งนี้ไม่ว่าจะล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ได้ลดดังกล่าวแล้วหรือไม่ก็ตาม ให้ผู้ค้าประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้าประกัน

ข้อตกลงใดที่มีผลเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้าประกันให้มากกว่าที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๐๐ ถ้าคำประกันหนี้จะต้องชำระ ณ เวลาที่กำหนดแน่นอนและเจ้าหนี้นยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ ผู้คำประกันยอมหลุดพ้นจากความรับผิด เว้นแต่ผู้คำประกันจะได้ตกลงด้วยในการผ่อนเวลานั้น

ข้อตกลงที่ผู้คำประกันทำไว้ล่วงหน้าก่อนเจ้าหนี้นยอมผ่อนเวลาอันมีผลเป็นการยินยอมให้เจ้าหนี้นยอมผ่อนเวลาข้อตกลงนั้นใช้บังคับมิได้”

มาตรา ๙ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๑๔/๑ ของหมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ของลักษณะ ๑๒ จำนวน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๑๔/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการจำนองที่แตกต่างไปจากมาตรา ๗๒๔ มาตรา ๗๒๙ และมาตรา ๗๓๕ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๗ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๖๙๑ มาตรา ๖๙๗ มาตรา ๗๐๐ และ มาตรา ๗๐๑ มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้บุคคลอื่นจะต้องชำระด้วยโดยอนุโลม”

มาตรา ๑๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๗/๑ ของหมวด ๓ สิทธิและหน้าที่ ของผู้รับจำนองและผู้จำนอง ของลักษณะ ๑๒ จำนวน ของบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๒๗/๑ ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้ เพื่อประกันหนี้บุคคลอื่นจะต้องชำระ ไม่ต้องรับผิดในหนี้เกินราคาทรัพย์สินที่จำนองในเวลา ที่บังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด

ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนองรับผิดเกินที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จำนอง รับผิดอย่างผู้คำประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ทั้งนี้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนอง หรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก”

มาตรา ๑๒ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๘ เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยัง ลูกหนี้ก่อนว่า ให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดี ต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ อันบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้น ให้ผู้จำนองเช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

มาตรา ๑๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๒๙ ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

(๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ

(๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นที่เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ”

มาตรา ๑๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๗๒๙/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

“มาตรา ๗๒๙/๑ เวลาใดๆ หลังจากทีหนึ่งถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น

แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จำนองย่อมรับผิดเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้”

มาตรา ๑๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๕ เมื่อผู้รับจำนองคนใดจะบังคับจำนองเอาแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนล่วงหน้าเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าหกสิบวันก่อน จึงจะบังคับจำนองได้”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๓๗ ผู้รับโอนจะไถ่ถอนจำนองเมื่อใดก็ได้ แต่ถ้าผู้รับจำนองได้บอกกล่าวว่าจะบังคับจำนอง ผู้รับโอนต้องไถ่ถอนจำนองภายในหกสิบวันนับแต่วันรับคำบอกกล่าว”

มาตรา ๑๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗๔๔ อันจำนองย่อมระงับสิ้นไป

(๑) เมื่อหนี้ที่ประกันระงับสิ้นไปด้วยเหตุประการอื่นใดมิใช่เหตุอายุความ

(๒) เมื่อปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองด้วยหนังสือเป็นสำคัญ

(๓) เมื่อผู้จำนองหลุดพ้น

(๔) เมื่อถอนจำนอง

(๕) เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง หรือเมื่อมีการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามมาตรา ๗๒๙/๑

(๖) เมื่อเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองนั้นหลุด”

มาตรา ๑๘ บทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบกระเทือนถึงสัญญาที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เว้นแต่กรณีที่พระราชบัญญัตินี้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่ลูกหนี้ผิดนัดนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ สิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกัน ให้เป็นไปตามมาตรา ๖๘๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๑ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้กับสัญญาจำนองที่ยังมีผลบังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๒ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๒๘ และมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับการบังคับจำนองที่ทำขึ้นนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย

มาตรา ๒๓ บทบัญญัติตามมาตรา ๗๓๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับกับกรณีที่ได้รับโอนต้องการไถ่ถอนจำนองเมื่อมีการบอกกล่าวบังคับจำนองตามมาตรา ๗๓๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันยังไม่เพียงพอที่จะคุ้มครองสิทธิและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนองซึ่งมี채ลูกหนี้ชั้นต้น แต่เป็นเพียงบุคคลภายนอกที่ยอมผูกพันตนต่อเจ้าหนี้ในการที่จะชำระหนี้แทนลูกหนี้เท่านั้น โดยข้อเท็จจริงในทางปฏิบัติปรากฏว่าเจ้าหนี้ส่วนใหญ่ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการอาชีพให้กู้ยืม มักจะอาศัยอำนาจต่อรองที่สูงกว่าหรือความได้เปรียบในทางการเงินกำหนดข้อตกลงอันเป็นการยกเว้นสิทธิของผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หรือให้ค้ำประกันหรือผู้จำนองต้องรับผิดชอบเป็นลูกหนี้ชั้นต้น กรณีจึงส่งผลให้ผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองซึ่งเป็นประชาชนทั่วไปไม่ได้รับความคุ้มครองตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย รวมทั้งต้องกลายเป็นผู้ถูกฟ้องล้มละลายอีกเป็นจำนวนมาก ดังนั้นเพื่อสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้ค้ำประกันและผู้จำนอง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๑ ตอนที่ ๗๗ ก ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

สรุปหลักการเรื่องค่าประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีหลักการดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติมให้การค้ำประกันนี้ในอนาคตหรือหนี้มีเงื่อนไข ต้องกำหนดรายละเอียดของหนี้และขอบเขตความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกัน รวมทั้งจำกัดความรับผิดชอบของผู้ค้ำประกันไว้เฉพาะหนี้ตามสัญญาหนี้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑)

๒. กำหนดให้ข้อตกลงที่ให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๖๘๑/๑)

๓. กำหนดให้ข้อตกลงเกี่ยวกับการค้ำประกันหรือการจำนองที่แตกต่างไปจากบทบัญญัติที่มีไว้เพื่อคุ้มครองผู้ค้ำประกันหรือผู้จำนองมิให้ต้องรับผิดชอบเกินสมควรเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๖๘๕/๑ และมาตรา ๗๑๔/๑)

๔. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ของเจ้าหนี้ในการบอกกล่าวไปยังผู้ค้ำประกันเมื่อลูกหนี้ผิดนัดและกำหนดผลในกรณีที่เจ้าหนี้ไม่บอกกล่าว รวมถึงให้สิทธิแก่ผู้ค้ำประกันในการชำระหนี้ที่ถึงกำหนดได้ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๘๖)

๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันเป็นโมฆะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๙๑)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดในหนี้อันมีกำหนดเวลาแน่นอน และเจ้าหนี้นียอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ และห้ามกำหนดข้อตกลงไว้ล่วงหน้าให้ผู้ค้ำประกันยินยอมที่จะเป็นประกันหนี้ต่อไป แม้ว่าเจ้าหนี้จะผ่อนเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้แล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๐๐)

๗. แก้ไขเพิ่มเติมให้นำมาตรา ๖๙๑ มาตรา ๖๙๗ มาตรา ๗๐๐ และมาตรา ๗๐๑ มาใช้บังคับกับกรณีที่บุคคลหลายคนเป็นผู้จำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้ อันบุคคลอื่นจะต้องชำระโดยอนุโลม (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๗)

๘. กำหนดให้ผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่น ไม่ต้องรับผิดชอบราคาทรัพย์สินที่จำนองเมื่อมีการบังคับจำนองหรือเอาทรัพย์สินจำนองหลุด รวมถึงให้ข้อตกลงที่กำหนดให้ผู้จำนองต้องรับผิดชอบเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๗/๑)

๙. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนในการบังคับจำนองของผู้รับจำนองให้ชัดเจนขึ้น รวมถึงให้ความคุ้มครองผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของผู้อื่นจากกรณี ที่ผู้รับจำนองไม่ปฏิบัติตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘)

๑๐. แก้ไขเพิ่มเติมขั้นตอนและเงื่อนไขที่ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียก เอาทรัพย์สินจำนองหลุดแทนการขายทอดตลาดให้ชัดเจนขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙)

๑๑. กำหนดให้สิทธิแก่ผู้จำนองในการแจ้งต่อผู้รับจำนองเพื่อให้มีการขายทอดตลาด ทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล (เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙/๑)

๑๒. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการบอกกล่าวแก่ผู้รับโอนทรัพย์สินซึ่งจำนองเพื่อให้ สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๒๘ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๓๕)

๑๓. แก้ไขเพิ่มเติมระยะเวลาในการไถ่ถอนจำนองของผู้รับโอนให้สอดคล้อง กับระยะเวลาในการบอกกล่าวการบังคับจำนองของผู้รับจำนองมายังผู้รับโอนตามมาตรา ๗๓๕ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๓๗)

๑๔. แก้ไขเพิ่มเติมเหตุระงับจำนอง ให้รวมถึงการขายทอดตลาดทรัพย์สิน ซึ่งจำนองตามมาตรา ๗๒๙/๑ ด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗๔๔)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

สรุปหลักเกณฑ์ ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่	
ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
๑. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเป็นการค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่นอันไม่สมบูรณ์ เป็นโมฆะ – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุวัตถุประสงค์ในการก่อหนี้รายที่ค้าประกัน ไม่ระบุลักษณะของมูลหนี้ ไม่ระบุจำนวนเงินสูงสุดที่ค้าประกัน และไม่ระบุระยะเวลาในการก่อหนี้ที่จะค้าประกัน เป็นโมฆะ (เว้นแต่เป็นการค้าประกันเพื่อกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ตามมาตรา ๖๙๙ ไม่ระบุเวลาก็ได้) – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะไม่ระบุหนี้หรือสัญญาที่ค้าประกันให้ชัดเจน เป็นโมฆะ – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันรับผิดชอบเกินกว่าหนี้ในสัญญา เป็นโมฆะ	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจ้างงานและสัญญาต่อท้ายฯ ให้มีข้อตกลงเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ๒. หากข้อตกลงใดฝ่าฝืนและกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะ ห้ามมิให้จดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๓. สัญญาจ้างงาน/สัญญาต่อท้ายฯ ต้องระบุโดยชัดเจนว่าเป็นการประกันหนี้ของบุคคลใด จะระบุในทำนองว่า “ประกันหนี้ นาย ก. หรือ นาย ข.” ไม่ได้ ต้องระบุให้ชัดเจน เช่น ประกันหนี้ นาย ก. ก็ต้องระบุแค่ประกันหนี้ นาย ก. หากเป็นการประกันหนี้ นาย ก. และนาย ข. ก็ต้องระบุเป็น “และ” เท่านั้น เนื่องจากในการจดทะเบียนจำนองค้าประกันหนี้นั้น จำนองต้องทราบชัดเจนว่ากำลังค้าประกันหนี้ของผูใด จำนวนสูงสุดเท่าใด เป็นต้น ๔. กรณีมีเอกสารต่อท้ายสัญญาจ้างงานโดยคู่สัญญาให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวนแผ่นของเอกสารดังกล่าวไว้ใน () ต่อท้ายด้วย เช่น ให้ถือสัญญาต่อท้ายเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างฉบับนี้ด้วย (จำนวน.....แผ่น)
๒. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม เป็นโมฆะ	
๓. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะเกี่ยวกับการค้าประกันหรือการจ้างงานที่แตกต่างไปจากบทบัญญัติที่มีไว้เพื่อคุ้มครองผู้ค้าประกันหรือผู้จ้างงาน เป็นโมฆะ เช่น – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงจะไม่ยกข้อต่อสู้ใดๆ ของผู้ค้าประกันที่มีต่อเจ้าหนี้ หรือไม่ยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ที่มีต่อเจ้าหนี้ เป็นโมฆะ – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่หลุดพ้นความรับผิดแม้หนี้ประธานที่เข้าค้าประกันระบับสิ้นไปแล้ว เป็นโมฆะ – ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันไม่มีสิทธิบอกเลิกการค้าประกันหนี้ที่มีลักษณะเป็นกิจการเนื่องกันไปหลายคราว ไม่จำกัดเวลา เป็นโมฆะ	

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
๔. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่นไม่ได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ รวมทั้งกำหนดให้ข้อตกลงที่เป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้าประกัน เป็นโมฆะ	๕. กรณีมีการแก้ไขสัญญาจ้างงาน หรือสัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงาน หรือ การขึ้นเงินจ้างงาน ถือเป็นการตกลงกันใหม่ในส่วนที่แก้ไขหรือเพิ่มเติม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบด้วยว่ามีข้อตกลงใดฝ่าฝืนกฎหมายที่แก้ไขใหม่หรือไม่ ประการใด
๕. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันตกลงไว้ล่วงหน้า ยินยอมให้เจ้าหนี้ผ่อนเวลาให้ลูกหนี้ (กรณีมีกำหนดเวลาแน่นอน) เป็นโมฆะ	
๖. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้จ้างงานซึ่งจ้างงานทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของบุคคลอื่น ต้องรับผิดชอบราคาทรัพย์สินที่จ้างงานเมื่อมีการบังคับจ้างงานหรือเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุด รวมถึงข้อสัญญาที่กำหนดให้ผู้จ้างงานต้องรับผิดชอบเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือให้รับผิดชอบอย่างลูกหนี้ เป็นโมฆะ	
๗. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะกำหนดขั้นตอนการบังคับจ้างงาน ใช้วิธีการต่างจากกฎหมายกำหนด เป็นโมฆะ เช่น - ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้การบังคับจ้างงาน โดยผู้รับจ้างงานไม่ต้องมีหนังสือบอกกล่าวลูกหนี้ให้ชำระหนี้ก่อนหรือมีระยะเวลาชำระหนี้ของลูกหนี้เป็นเวลานานน้อยกว่าหกสิบวัน นับแต่ลูกหนี้รับคำบอกกล่าว เป็นโมฆะ	
๘. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะตกลงให้ผู้รับจ้างงานสามารถฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดแทนการขายทอดตลาด โดยมีเงื่อนไขต่างไปจากที่กฎหมายบัญญัติไว้ เป็นโมฆะ เช่น ตกลงยอมให้มีการเรียกเอาทรัพย์สินจ้างงานหลุดได้ แม้ลูกหนี้จะขาดส่งดอกเบี้ยเป็นเวลาไม่ถึงห้าปี และ/หรือผู้รับจ้างงานไม่ต้องแสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่า ราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระก็ได้	
๙. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะอื่นๆ ที่มีผลทำให้ข้อสัญญานั้นๆ เป็นโมฆะด้วยประการอื่น	

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๔๓๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล
ลิ่งค์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิ่งค์ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท แคปปิตอล ลิ่งค์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๑/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๘ มกราคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ แคปปิตอล ลิ่งค์ จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๔๗๘



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 001/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ แคมป์ตอล ลิมิเต็ด จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 8 มกราคม 2558

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๖๐๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขทัย จำกัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๑๗๘ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขทัย จำกัด มาเพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขทัย จำกัด ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และมีสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดดังกล่าว นั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขทัย จำกัด ได้ส่งคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ เนื่องจากอยู่ระหว่างดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อและวัตถุประสงค์ต่อนายทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกลาง กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์สุโขทัย จำกัด ส่งคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้แก่ธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทย่อมไม่สามารถประกอบธุรกิจในฐานะบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และไม่มีสิทธิขอรับสิทธิประโยชน์ใดๆ ตามพระราชกำหนดดังกล่าว ดังนั้น ในการทำนิติกรรมใดๆ ต่อจากนี้ไปต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในลักษณะเดียวกับนิติบุคคลทั่วไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๔๘๐

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง กำชับการปฏิเสธคำขอการจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยสรุปหลักการเรื่องการค้ำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ และสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ และการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ปรากฏว่า กรมที่ดินได้รับเรื่องร้องเรียนจากธนาคารหลายแห่งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนจำนอง โดยอ้างว่าเนื้อหาสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนองที่ธนาคารจัดทำมาเองนั้นขัดกับกฎหมายที่แก้ไขใหม่ทั้งหมด หรือไม่ยอมรับจดทะเบียนจำนองโดยไม่มีเหตุผลและไม่ดำเนินการปฏิเสธคำขอให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ จึงขอกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การปฏิเสธคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมเหตุผลที่ชัดเจนในการปฏิเสธคำขอและสิทธิในการอุทธรณ์ ให้คู่กรณีที่ถูกกระทบสิทธิทราบด้วย โดยต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ โดยเคร่งครัด เนื่องจากการปฏิเสธคำขอโดยไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายย่อมถือเป็นการปฏิบัติหน้าที่โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

๒. หลักกฎหมายที่แก้ไขใหม่เป็นการแก้ไขเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่นเป็นหลัก และบางส่วนเป็นการบัญญัติคุ้มครองสิทธิของผู้จำนองในการบังคับจำนอง ดังนั้นการตรวจสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง (ถ้ามี) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องพิจารณาให้ชัดเจนว่า สัญญาจำนองนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็น

การค้าประกันหนี้ของผู้จำนองเอง หรือเป็นการค้าประกันหนี้เฉพาะของบุคคลอื่นเท่านั้น โดยให้ตรวจสอบจากข้อสัญญาที่ระบุว่าเป็นการจำนองการค้าประกันหนี้ของผู้ใดตามที่คู่สัญญาระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นหลัก ฉะนั้น ในกรณีที่เป็นการจำนองเพื่อการค้าประกันหนี้ของบุคคลอื่นเท่านั้น การตรวจสอบสัญญาจำนองและบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง ให้พิจารณาข้อสัญญาว่าต้องมีข้อความที่ไม่ขัดต่อกฎหมายที่แก้ไขใหม่ ตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะทุกข้อ หากเป็นการจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนองเองด้วย ให้พิจารณาตามสรุปหลักเกณฑ์ดังกล่าว ข้อ ๗ ถึงข้อ ๙ ตามหนังสือที่อ้างถึง และตามมาตรา ๖๔๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขใหม่เป็นหลัก

๓. ในกรณีที่ข้อสัญญาไม่ชัดเจน พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการสอบสวนตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและบันทึกถ้อยคำคู่สัญญาได้ตามอำนาจหน้าที่ โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนอง หรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนอง ต้องให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อกำกับข้อความนั้น ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอโดยให้ผู้ขอต้องไปจัดทำสัญญาใหม่โดยเด็ดขาด

๔. ในกรณีที่ข้อสัญญามีข้อสงสัยในการตีความและไม่สามารถหาข้อยุติได้ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หากผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนและบันทึกรับรองไว้เป็นหลักฐานแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาและดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไปได้ เนื่องจากหากข้อสัญญาใดต่อมาในภายหลังศาลมีคำสั่งว่าเป็นโมฆะ เนื่องจากคู่สัญญาได้ตกลงกันไม่เป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมายแล้ว ย่อมเป็นผลมาจากการตกลงของผู้จำนองและผู้รับจำนองที่ทำข้อสัญญานั้นเอง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๔๗๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ แอคครีทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับที่ ๐๐๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขาย หรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ แอคครีทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ แอคครีทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด ฉบับที่ ๐๐๒/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ แอคครีทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๕๘๓



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 002/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ แอคครีทีฟ (ประเทศไทย) จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2558

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๔๘๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๖ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การมอบอำนาจให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของธนาคารออมสิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๓๘๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารออมสิน ที่ ลธ. ๓๒๒.๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือธนาคารออมสิน ที่ ลธ. ๒๘๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เรื่อง มอบอำนาจให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบ นั้น

บัดนี้ ธนาคารออมสินได้มีหนังสือ ที่ ลธ. ๓๒๒.๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ แจ้งว่าธนาคารได้มีการเปลี่ยนแปลงชื่อตำแหน่งของผู้รับมอบอำนาจ จึงขอยกเลิกหนังสือของธนาคาร ที่ ลธ. ๒๘๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และขอใช้หนังสือ ที่ ลธ. ๓๒๒.๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ แทน

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาหนังสือธนาคารออมสิน ที่ ลธ. ๓๒๒.๙/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ เรื่อง มอบอำนาจให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ ลธ. ๓๒๒.๙/๒๕๕๘

ธนาคารออมสิน

๔๗๐ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง มอบอำนาจให้ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือธนาคารออมสิน ที่ ลธ. ๒๘๗/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือต้นฉบับ จำนวน ๑,๘๐๐ ชุด

ตามหนังสือที่อ้างถึง ธนาคารออมสินได้มอบอำนาจให้พนักงานของธนาคาร
ออมสินตำแหน่งต่างๆ เป็นผู้มียอำนาจในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ต่อกรมที่ดิน นั้น
เนื่องจากธนาคารออมสินได้เปลี่ยนแปลงชื่อตำแหน่งของผู้รับมอบอำนาจ ดังนั้น
จึงขอยกเลิกหนังสือที่อ้างถึงดังกล่าว และขอใช้หนังสือฉบับนี้แทน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ข้อ ๑. ขอมอบอำนาจให้ ผู้ดำรงตำแหน่ง ดังต่อไปนี้

- ๑.๑ รองผู้อำนวยการธนาคารออมสินอาวุโส
- ๑.๒ รองผู้อำนวยการธนาคารออมสิน
- ๑.๓ ผู้ช่วยผู้อำนวยการธนาคารออมสิน
- ๑.๔ ผู้อำนวยการฝ่ายสวัสดิการและส่งเสริมคุณภาพชีวิต
- ๑.๕ รองผู้อำนวยการฝ่ายสวัสดิการและส่งเสริมคุณภาพชีวิต
- ส่วนสวัสดิการ
- ๑.๖ ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อธุรกิจขนาดใหญ่
- ๑.๗ ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อภาครัฐและสถาบัน ๑
- ๑.๘ ผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อภาครัฐและสถาบัน ๒
- ๑.๙ ผู้อำนวยการฝ่ายพิธีการสินเชื่อ
- ๑.๑๐ ผู้อำนวยการภาค
- ๑.๑๑ รองผู้อำนวยการภาค
- ๑.๑๒ ผู้อำนวยการเขต
- ๑.๑๓ ผู้จัดการสาขาอาวุโส
- ๑.๑๔ ผู้จัดการสาขา
- ๑.๑๕ ผู้ช่วยผู้อำนวยการภาค
- ๑.๑๖ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขต

เป็นผู้แทนของธนาคารออมสินในอันที่จะกระทำการแทนธนาคารออมสิน ภายใต้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. ๒๔๘๙ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๖ พระราชกฤษฎีกา และกฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว และภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ ตลอดจนข้อบังคับ ระเบียบและคำสั่งธนาคารออมสินเฉพาะกิจการตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒.

ข้อ ๒. การดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้

- ๒.๑ รับจำนอง
- ๒.๒ ขึ้นเงินจากจำนอง
- ๒.๓ รับจำนองเฉพาะส่วน
- ๒.๔ รับจำนองเพิ่มหลักทรัพย์
- ๒.๕ รับจำนองลำดับที่.....
- ๒.๖ ไถ่ถอนจากจำนอง
- ๒.๗ ปลดจำนอง
- ๒.๘ แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันซึ่งทำให้ผู้รับจำนองได้ประโยชน์

เพิ่มขึ้น

๒.๙ ให้ความยินยอมระหว่างจำนองเกี่ยวกับที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง สิ่งปลูกสร้างและอาคารชุด เช่น การโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างจำนอง การขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิม หรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวม การเปลี่ยน น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ เป็นโฉนดที่ดิน ฯลฯ

๒.๑๐ ตรวจสอบและรับทราบราคาประเมินที่ดิน

ข้อ ๓. เพื่อประโยชน์ในกิจการดังกล่าวข้างต้น ให้ผู้รับมอบอำนาจมีอำนาจแต่งตั้งพนักงานธนาคารออมสิน หรือลูกจ้างธนาคารออมสิน เป็นผู้รับมอบอำนาจช่วงเพื่อดำเนินการแทนการมอบอำนาจช่วงเช่นว่านี้จะกระทำได้ครั้งหนึ่งเฉพาะกิจการอย่างหนึ่งเท่านั้น จะมอบอำนาจให้ดำเนินการแทนทั่วไป หรือในกิจการหลายอย่างในการมอบอำนาจครั้งหนึ่งๆ ไม่ได้

ธนาคารออมสินขอรับผิดชอบในการกระทำของผู้รับมอบอำนาจอันเกี่ยวกับกิจการตามที่มอบอำนาจดังกล่าวมาทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรรมที่ดินทราบ และธนาคารออมสินขอขอบคุณในการให้ความอนุเคราะห์แก่ธนาคารออมสินด้วยดีตลอดมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชาติชาย พยุหนาวีชัย**

(นายชาติชาย พยุหนาวีชัย)

ผู้อำนวยการธนาคารออมสิน

ฝ่ายนิติการ

โทร. ๐ ๒๒๙๙ ๘๐๐๐ ต่อ ๑๕๐๗๗๘ โทรสาร ๐ ๒๖๑๔ ๙๕๗๐

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๑๖๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ยกเลิกการจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๒๖๐๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๐๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรายงานการสำรวจและทำลายแบบพิมพ์ ส.ค. ๑ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแผนทางปฏิบัติกรณี ส.ค. ๑ ฉบับของอำเภอ และฉบับเจ้าของที่ดินสูญหายทั้งสองฉบับ หาก ส.ค. ๑ ของที่ดินแปลงที่สูญหายปรากฏว่า ได้มีการรับแจ้งการครอบครองและลงทะเบียนการครอบครองที่ดินไว้แล้ว ให้อำเภอสอบสวนเรื่อง ส.ค. ๑ ฉบับของอำเภอว่าสูญหายไปได้ อย่างไรเสียก่อน แล้วดำเนินการจัดทำ ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่ ทั้ง ๒ ตอน โดยอาศัยหลักฐานในทะเบียนการครอบครองที่ดินและข้อความอื่นจากการสอบสวน เจ้าของที่ดิน และให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงในที่ว่างด้านหน้า ส.ค. ๑ ทั้ง ๒ ตอนว่า “ส.ค. ๑ ฉบับของอำเภอสูญหายและ ส.ค. ๑ ตอน ๒ ก็เป็นอันตรายหรือสูญหายไปด้วย จึงได้ทำขึ้นใหม่” เสร็จแล้วให้นายอำเภอหรือผู้แทนลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วมอบ ส.ค. ๑ ตอน ๒ ให้เจ้าของที่ดินรับไป ส่วน ส.ค. ๑ ฉบับของอำเภอนำเก็บเข้าสารบบ ตามระเบียบการจัดทำ ส.ค. ๑ ดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นการแจ้งการครอบครองใหม่แต่อย่างใด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากการแจ้ง ส.ค. ๑ ได้ผ่านมาเป็นระยะเวลา นานแล้ว ผู้แจ้ง ส.ค. ๑ กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านผู้รับรอง พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง ส่วนมาก จะถึงแก่กรรมเกือบหมดแล้ว การจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ตอน โดยอาศัยหลักฐาน ในทะเบียนการครอบครองที่ดิน อันได้แก่ เลขที่ ส.ค. ๑ สภาพที่ดิน จำนวนเนื้อที่ วัน เดือน ปี ที่แจ้งการครอบครองที่ดิน ชื่อผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ส่วนข้อความอื่นอันได้แก่ ทิศข้างเคียง รูปแผนที่โดยประมาณ ลายมือชื่อผู้แจ้ง กำนันหรือผู้ใหญ่บ้านที่รับรอง พยาน พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง ที่อยู่ของผู้แจ้ง การได้มาของที่ดิน หลักฐานการได้มา ฯลฯ ซึ่งไม่ปรากฏในทะเบียน การครอบครองที่ดิน ให้สอบสวนจากเจ้าของที่ดิน ตามหนังสือที่อ้างถึงนั้น เป็นปัญหาในทาง ปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในเรื่องความถูกต้องของ ส.ค. ๑ ที่จัดสร้างขึ้นใหม่เป็นอย่างมาก

เนื่องมาจากผู้ที่มาขอคัดทะเบียนการครอบครองที่ดินเพื่อจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่นั้นเป็นผู้ครอบครองที่ดินต่อเนื่องจากผู้แจ้งเดิม เช่น เป็นทายาท เป็นผู้ซื้อ ฯลฯ ประกอบกับหากปัจจุบันที่ดินแปลงข้างเคียงมีการเปลี่ยนแปลงไปแล้ว ผู้ขอซึ่งเป็นผู้ครอบครองต่อเนื่อง ไม่สามารถให้รายละเอียดข้อเท็จจริงที่ถูกต้องในการจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่ อันเป็นช่องทางให้เกิดการทุจริตได้

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่มีอยู่และป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้น จึงกำหนดแนวทางปฏิบัติใหม่ ดังนี้

๑. ให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๒๖๐๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๐๙ เรื่อง การคัดสำเนา ส.ค. ๑ (หนังสือที่อ้างถึง) โดยยกเลิกการจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่ทั้ง ๒ ตอน ตามหนังสือดังกล่าว

๒. กรณี ส.ค. ๑ ฉบับผู้แจ้งสูญหาย และ ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายไป ด้วยนั้น ไม่ว่าจะเป็นกรณีมีสำเนา ส.ค. ๑ ฉบับผู้แจ้ง หรือสำเนา ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน แม้มีการรับรองของพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ก็ตาม ห้ามมิให้มีการจัดสร้าง ส.ค. ๑ ขึ้นใหม่โดยเด็ดขาด

๓. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอ้างว่ามีหลักฐาน ส.ค. ๑ และปรากฏว่า ส.ค. ๑ ฉบับผู้แจ้งและฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายไปทั้งสองฉบับ ให้ผู้นั้นยื่นคำขอถ่ายทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแทน

การพิสูจน์เกี่ยวกับที่ดินตาม ส.ค. ๑ ในเรื่องความถูกต้อง ตำแหน่งที่ตั้ง การครอบครองและทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ให้ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และขั้นตอนในชั้นการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในคราวเดียวกัน

๔. กรณีมีผู้มายื่นคำขอคัดถ่าย ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน โดยนำ ส.ค. ๑ ฉบับจริงหรือสำเนา ส.ค. ๑ มาเป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำขอคัดถ่าย ส.ค. ๑ เพื่อนำไปประกอบการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ผู้ขอเกี่ยวข้องกับอย่างไรกับผู้แจ้งการครอบครองที่ดิน ได้ที่ดินมาอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด พร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานประกอบ โดยให้ระบุความประสงค์ให้ชัดเจนว่า ขอถ่ายเพื่ออะไร หากพิจารณาเห็นว่าผู้ขอเป็นผู้ครอบครองในฐานะเจ้าของก็ให้ดำเนินการให้ตามคำขอ แต่หากเห็นว่าผู้ขอไม่เป็นผู้ครอบครองในฐานะเจ้าของ ก็ให้สั่งยกเลิกคำขอและแจ้งคำสั่งทางปกครองเสร็จแล้วให้ตรวจสอบ ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน ทะเบียนการครอบครองที่ดิน และสารบบที่ดินโดยละเอียดว่า มีหลักฐานการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วหรือไม่ หากไม่พบการนำไปออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

๔.๑ กรณีมี ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน ให้ปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๓๑๖๘ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๙ โดยให้ถ่าย ส.ค. ๑ ฉบับสำนักงานที่ดิน และหมายเหตุในสำเนาแบบ ส.ค. ๑ ที่ถ่ายว่า “สำเนาถูกต้อง ทะเบียนการครอบครองเล่ม.....

หน้า.....ผู้ขอถ่ายเพื่อ..... (ออก น.ส.๓ หรือ โฉนดที่ดิน).....” เสร็จแล้วลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔.๒ กรณี ส.ค.๑ ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ผู้ขอได้ ส.ค.๑ มาอย่างไร พร้อมตรวจสอบในเบื้องต้นว่า ส.ค.๑ ฉบับผู้แจ้งหรือสำเนา ส.ค.๑ ฉบับผู้แจ้ง ที่นำมาแสดงน่าเชื่อถือหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็น ส.ค.๑ ที่น่าเชื่อถือก็ ให้ถ่ายเก็บไว้ในสารบบ และหมายเหตุว่า “ส.ค.๑ ฉบับนี้ถ่ายจาก (ต้นฉบับหรือสำเนา ส.ค.๑ ฉบับผู้แจ้ง) ที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบในการยื่นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” เสร็จแล้ว ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี กำกับไว้ เพื่อเก็บไว้เป็นข้อมูล โดยห้ามมิให้มีการคัดถ่าย ให้แก่บุคคลภายนอก และให้ถ่ายสำเนาทะเบียนการครอบครองที่ดินเฉพาะ ส.ค.๑ เลขที่นั้น เท่านั้น โดยหมายเหตุในทะเบียนการครอบครองที่ดินว่า “สำเนาถูกต้อง ทะเบียนการครอบครอง ที่ดินเล่ม.....หน้า.....ผู้ขอถ่ายเพื่อ..... (ออก น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดิน).....” เสร็จแล้วลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่และวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณี ส.ค.๑ ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายนั้น ให้ตั้งคณะกรรมการสอบสวน ข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติว่า ส.ค.๑ ฉบับสำนักงานที่ดินสูญหายไปได้อย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด เกิดจากการทุจริตหรือไม่ หากเกิดจากการทุจริตให้ดำเนินการทางวินัยต่อไป

๕. กรณีมีผู้มาขอตรวจสอบทะเบียนการครอบครองที่ดินนั้น เนื่องจากทะเบียน การครอบครองที่ดินถือเป็นข้อมูลส่วนบุคคล การเปิดเผยโดยผู้ขอไม่สามารถแสดงให้เห็นถึงเหตุ และความเกี่ยวข้องกับที่ดินที่มี ส.ค.๑ ในทะเบียนการครอบครองที่ดิน ย่อมเป็นการรุกรานสิทธิ ส่วนบุคคลของผู้อื่นโดยไม่มีเหตุสมควร ตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสาร ของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ทะเบียนการครอบครองที่ดินจึงไม่ใช่ข้อมูลข่าวสารของราชการที่ พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ กำหนดให้เป็นข้อมูลข่าวสารที่ต้องจัดไว้ ให้ประชาชนเข้าตรวจดู

๖. ห้ามมิให้ผู้ใดคัดถ่าย ส.ค.๑ หรือทะเบียนการครอบครองที่ดินโดยไม่มีคำขอ ให้ถูกต้องตามระเบียบโดยเด็ดขาด

๗. การดำเนินการเกี่ยวกับ ส.ค.๑ ที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่แล้ว หรืออยู่ในระหว่าง จัดสร้างแต่ยังไม่แล้วเสร็จ ให้ดำเนินการดังนี้

๗.๑ กรณี ส.ค.๑ ที่ได้จัดสร้างขึ้นใหม่และได้มอบ ส.ค.๑ ตอนที่ ๒ ให้กับ ผู้ขอไปแล้วก่อนแนวทางปฏิบัติใหม่ของกรมที่ดิน สามารถใช้เป็นหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ รังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

๗.๒ กรณี ส.ค.๑ ที่อยู่ระหว่างการจัดสร้างขึ้นใหม่แต่ยังไม่แล้วเสร็จ หรือ เสร็จแล้วแต่ยังไม่ได้มอบ ส.ค.๑ ตอนที่ ๒ ให้กับเจ้าของที่ดิน (ผู้ขอ) รับไปนั้น ให้ดำเนินการ ยกเลิกคำขอและทำลายแบบพิมพ์ ส.ค.๑ ดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแก่ผู้ขอว่า

การยกเลิกคำขอการจัดสร้าง ส.ค. ๑ ไม่เป็นการกระทบสิทธิของผู้ขอ เนื่องจากผู้ขอสามารถยื่นคำขอถ่ายทะเบียนการครอบครองที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานในการยื่นคำขอรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยเข้าสู่กระบวนการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามกฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

๘. ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ ทำการสำรวจว่ามีแบบพิมพ์ ส.ค. ๑ เก็บรักษาอยู่หรือไม่ เป็นจำนวนเท่าใด เสร็จแล้วให้ตั้งคณะกรรมการทำลายตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการพิมพ์ การควบคุมรักษาและการเบิกจ่ายแบบพิมพ์โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ และหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด พ.ศ. ๒๕๔๗ โดยอนุโลม แล้วรายงานให้จังหวัดทราบ ส่วนสำนักงานที่ดินใดที่ไม่มีแบบพิมพ์ ส.ค. ๑ คงเหลืออยู่ ให้ทำหนังสือแจ้งยืนยันผลการสำรวจ แล้วรายงานให้จังหวัดทราบด้วยเช่นกัน และให้จังหวัดรวบรวมข้อมูลทั้งหมดรายงานให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘ ตามแบบรายงานสิ่งที่ส่งมาด้วย

๙. หนังสือสั่งการใดๆ ในส่วนที่ขัดหรือแย้งกับหนังสือสั่งการนี้ หรืออ้างถึงหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว. ๒๖๐๘ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๐๙ ให้ยกเลิกเฉพาะส่วนที่ขัดหรือแย้ง หรือที่อ้างถึงและถือปฏิบัติใหม่ตามหนังสือฉบับนี้แทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๗๕ – ๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๘

ตัวอย่าง
สิ่งที่ส่งมาด้วย
แบบรายงานการสำรวจและทำลายแบบพิมพ์ ส.ค.๑ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๖๑๖๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘
ของจังหวัด.....

ลำดับ ที่	สำนักงานที่ดิน	แบบพิมพ์ ส.ค.๑ ที่คงเหลืออยู่ ทั้งหมด	จำนวนแบบพิมพ์ ส.ค.๑ ที่มีการจัดสร้างแล้วยกเลิก	รวมทำลายตามระเบียบฯ		หมายเหตุ
		ฉบับ	ฉบับ	ฉบับ	ฉบับ	
๑.	สำนักงานที่ดินจังหวัด.....					
๒.	สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ส่วนแยก.....					
๓.	สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....					
๔.	สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....ส่วนแยก.....					
๕.	สำนักงานที่ดินอำเภอ.....					
	รวม					

ลงชื่อผู้ตรวจสอบ
(.....)
ตำแหน่ง
ลงชื่อผู้รายงาน
(.....)
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๗๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๒๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

ตามระเบียบกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. กำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่เร่งรัดดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินโดยเคร่งครัด นั้น

ปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินบางแห่งในการรับคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ อยู่อีก ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินมีความถูกต้อง สะดวก และรวดเร็ว เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว ตลอดจนเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลต่อความพึงพอใจของประชาชน และภาพลักษณ์ที่ดีของกรมที่ดิน จึงขอขอความร่วมมือและกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ในกรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอทราบว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินจะต้องให้สำนักงานที่ดินท้องถิ่นที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ประเมินราคาทุนทรัพย์ และแจ้งผลมาก่อนเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียม

ภาษีและอากร ซึ่งอาจจะมีระยะเวลารอคอยประมาณ ๑ ชั่วโมง หรือมากกว่านั้น หากมีปัญหา ข้อขัดข้องในการดำเนินการในการประเมินราคาทุนทรัพย์ หากผู้ขอไม่ประสงค์จะรอให้นัดหมาย กับผู้ขอ หรือให้ผู้ขอแจ้งที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ หรืออื่นๆ ที่สามารถติดต่อหรือแจ้งให้ผู้ขอทราบได้ เพื่อมาดำเนินการต่อไปเมื่อได้รับแจ้งผลแล้ว

๒. สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน เมื่อได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดิน ที่รับคำขอเพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ ตรวจสอบ ความถูกต้องและแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสารให้ครบถ้วนทั้งราคา ประเมินทุนทรัพย์ ข้อมูลการยึดหรืออายัด และมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ อย่างไร ตามแบบบันทึกการประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต่างสำนักงานที่ดินทำระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.๒๕๕๔ ภายในเวลา ๓๐ นาทีไม่เกิน ๑ ชั่วโมง นับแต่ได้รับโทรสาร โดยถือเป็นกรณีเร่งด่วนที่ไม่ต้องนำเรื่องดังกล่าวไปต่อดังงานบริการในสำนักงานที่ดินตามปกติ เพื่อจะได้แจ้งให้สำนักงาน ที่ดินที่รับคำขอทราบและดำเนินการให้ผู้ขอโดยเร็ว กรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถประเมินราคา ทุนทรัพย์หรือแจ้งผลการประเมินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่รับ คำขอทราบในทันที เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอทราบ ต่อไป

๓. การพิมพ์ชื่อสำนักงานที่ดิน และวันที่ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ให้พิมพ์ สถานที่ในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงเป็นสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน และให้สำนักงานที่ดิน ท้องที่ที่จดทะเบียนลงวันเดือนปีที่จดทะเบียนตามความเป็นจริง

๔. การส่งคำขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวโดย เคร่งครัด เนื่องจากหากดำเนินการล่าช้า อาจทำให้ผู้ขอได้รับความเสียหาย หรืออาจถูกเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้เพิ่มขึ้นได้ หากมีการปรับราคาประเมินที่ดิน หรือจดทะเบียนล่าช้าข้ามปี ทำให้ระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณภาษีเงินได้เปลี่ยนแปลงไป

๕. พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนต้องตรวจสอบ เอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนก่อนส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอว่า ได้จัดแจ้งเอกสาร รายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและ เอกสารที่เกี่ยวข้องถูกต้องและครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้จัดส่งเอกสารหลักฐานต่างๆ คืนไปครบถ้วน แล้ว เพื่อจะได้ไม่ต้องมีการส่งหลักฐานดังกล่าวมาแก้ไขให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายอีก

๖. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดิน อำเภอบาง ภูเก็ตการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินโดยเด็ดขาด เนื่องจาก

ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง
สำนักงานที่ดินได้ โดยมีเจตนารมณ์เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและบรรเทาความเดือดร้อน
แก่ประชาชนในด้านเวลา และค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่ง
ห่างไกล และตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวได้วางแนวทางปฏิบัติให้ประชาชนสามารถยื่นคำขอ
จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินได้ทุกแห่ง ยกเว้นสำนักงานที่ดินอำเภอ ซึ่งไม่สามารถรับคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ตามกฎหมาย

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการด้วยตนเอง ทั้งนี้
เพื่อเป็นการป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
โดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ น่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ น่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๙๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนอง ห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
๓. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้
๔. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๗ เห็นชอบตามที่กระทรวงการคลังเสนอให้ขยายระยะเวลาการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร รวมทั้งลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและการจดทะเบียนจำนองเหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ได้แก่ จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสบไย้อย และจังหวัดสตูล ซึ่งได้สิ้นสุดไปแล้วแต่วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ ออกไปอีกจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ และ

กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ และห้องชุดตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดแล้วเมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ซึ่งการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดที่อยู่ในหลักเกณฑ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวจะต้องมีลักษณะดังนี้

๑. อสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

๒. ประเภทการจดทะเบียนโอน คือ ขาย (รวมทั้งขายฝาก) แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท สำหรับการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑

๓. การจดทะเบียนจำนอง หมายความว่ารวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนองด้วย โดยถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรืออย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน ที่รัฐมนตรีกำหนด แต่ถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกัน โดยไม่มีเพดานการเรียกเก็บ

โดยกรมที่ดินได้จัดทำสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรการดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. และ ๔.

สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ นั้น ในขณะนี้พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ตามมาตรการดังกล่าว อยู่ระหว่างดำเนินการของกรมสรรพากร ยังไม่มีผลใช้บังคับ ฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เว้นแต่จะอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดอัตราหรือยกเว้นตามมาตราการอื่น เมื่อพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป ส่วนการขอคืนภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

อนึ่ง กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่เสียไปในอัตราปกติก่อนที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. จะมีผลใช้

บังคับ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมเหลือ ๐.๐๑ แล้ว ก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้การคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินคืนให้แก่ผู้ขอได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติต้องส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมนั้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้เพื่อถอนคืนค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ขอจดทะเบียน โดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เห็นชอบการขยาย
ระยะเวลามาตรการสำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี
กำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่
ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และ
การลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนา
เศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนอง
อสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์โดยการขาย แลกเปลี่ยน
ให้ และการโอนโดยทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในท้องที่
จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอ
เทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๗๕ ง ๒ เมษายน ๒๕๕๘

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
กรณีการโอนและการจำนองห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ
ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เห็นชอบการขยาย
ระยะเวลามาตรการสำหรับเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ และให้ขยายระยะเวลาการลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและ
การจำนองห้องชุดตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี
กำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือแก่
ประชาชนในด้านการลงทุนและการประกอบกิจการ และเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ การค้า และ
การลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ อันจะเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการพัฒนา
เศรษฐกิจในเขตพื้นที่ดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุด
ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับการโอนห้องชุดโดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ และการโอนโดย
ทางมรดกให้แก่ทายาท หรือการจำนองห้องชุดที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี
จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอ
สะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑
ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

**สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุน
เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้**

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	- ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้ บังคับแล้ว และถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีเงินได้ไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่ กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถาม ได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑)
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	- เรียกเก็บตามปกติ (จะได้รับลดหย่อนก็ต่อเมื่อพระราชกฤษฎีกา ของกรมสรรพากรมีผลใช้ บังคับแล้ว และถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราช- กฤษฎีกา จะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอ คืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๖๖๑)
๕. ค่าอากรแสตมป์	- เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียค่าอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้าย ประมวลรัษฎากร)

หมายเหตุ

๑. โอน หมายถึง ขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน
ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้
และโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา
เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสบไย้อย และจังหวัดสตูล

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด
ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	– ร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนอง (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐) (– กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์ กรณีค่าธรรมเนียมจำนองเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ให้เรียกเก็บ ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๙ ข้อ ๒ (๗) (๑) หากเป็นกรณีการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ให้เรียกเก็บ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๙ ข้อ ๒ (๗) (๒) – กรณีห้องชุด เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทั้งหมด เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ไม่ได้กำหนดเพดานขั้นสูงสุดการเรียกเก็บไว้)
๒. ค่าอากรแสตมป์	เรียกเก็บตามปกติ หากถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ

๑. การจดทะเบียนจำนองกรณีนี้หมายความว่ารวมถึงการขึ้นเงินจำนอง, จำนองลำดับที่ รวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนอง (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้หรือโอนชำระหนี้จำนอง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
๒. เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๘๔๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างอิง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยคุณ จำกัด
ฉบับที่ ๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยคุณ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยคุณ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๓/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์
ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยคุณ จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 003/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยคุณ จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 24 มีนาคม 2558

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๐๑๕๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของสำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยสำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด แจ้งว่า ได้มีหนังสือถึงสำนักงานที่ดินต่างๆ ขอความร่วมมือตรวจสอบทรัพย์สินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อใช้ในการดำเนินการบังคับคดียึดทรัพย์สินใช้หนี้ทางราชการ แต่สำนักงานที่ดินบางแห่งแจ้งเหตุขัดข้องและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบหลักทรัพย์ที่ดิน เป็นเหตุให้การปฏิบัติงานของสำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด ต้องชะงักงันและอาจหยุดชะงัก เพราะไม่อาจปฏิบัติตามที่เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติองค์กรอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๑๖ บัญญัติให้พนักงานอัยการมีอำนาจในการแสวงหาข้อเท็จจริงและรวบรวมพยานหลักฐาน สอบปากคำพยานบุคคล ออกคำสั่งเรียกบุคคลใดมาให้การต่อพนักงานอัยการ ออกคำสั่งให้ส่งพยานหลักฐาน เอกสาร หรือวัตถุ และดำเนินการอื่นตามที่เห็นสมควร รวมทั้งอาจแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจ หรือเจ้าหน้าที่ของรัฐดำเนินการใดตามที่เห็นสมควรก็ได้ ดังนั้นกรณีสำนักงานการบังคับคดี สำนักงานอัยการสูงสุด ขอตรวจสอบหลักทรัพย์โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติองค์กรอัยการและพนักงานอัยการ พ.ศ.๒๕๕๓ จึงเป็นกรณีขอตรวจสอบหลักทรัพย์โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ซึ่งตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ.๒๕๕๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๗ ข้อ ๓๐ กำหนดให้ถือเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมาย และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการตรวจสอบ การคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารหรือคำรับรองเอกสารแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๕๐๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๒๓๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การทำนิติกรรมต่างๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๐๘๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ขั้นตอนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการนำหน่วยทรัสต์
เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

๒. ตัวอย่างหนังสือรับทราบการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ พร้อมทั้งเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และ
ตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน”) ว่า ตามขั้นตอนการจัดตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ผู้จัดการกองทรัสต์จะยื่นขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงานและต้องได้รับอนุญาตจาก
สำนักงาน จึงจะสามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุนได้ หลังจากมีการเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว
จะนำเงินที่ได้จากการเสนอขายมาก่อตั้งเป็นทรัสต์ โดยจะรายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์
และมีหนังสือแจ้งต่อสำนักงานว่ามีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว สำนักงานจะออกหนังสือรับทราบ
การก่อตั้งทรัสต์ (REIT) เพื่อให้สามารถใช้เป็นหลักฐานในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้
เมื่อกองทรัสต์โดยทรัสต์ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์
เพื่อนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์แล้ว
ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์จึงจะนำหน่วยทรัสต์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
 (“ตลาดหลักทรัพย์”) ซึ่งตลาดหลักทรัพย์จะออกหลักฐานการรับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน
ในขั้นตอนนี้ โดยสำนักงานได้สรุปขั้นตอนการจัดตั้งกองทรัสต์และตัวอย่างหนังสือรับทราบฯ
ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน
ของกองทรัสต์ ผู้ขอจะมีเอกสารหลักฐาน คือ หนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ออกโดย

สำนักงาน แต่จะยังไม่สามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ จึงขอให้ใช้หนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์ที่ออกโดยสำนักงาน แทนหลักฐานการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่ออกโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ฉะนั้น เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนของการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จึงให้ยกเลิกแนวทางปฏิบัติในข้อ ๖ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๐๘๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖ ที่อ้างถึง และให้ถือปฏิบัติใหม่ดังนี้

“๖. หลักฐานเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว นอกจากผู้ขอต้องนำเอกสารหลักฐานต่างๆ มาแสดงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐาน เช่นเดียวกับการจดทะเบียนตามปกติแล้ว ให้ผู้ขอ นำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย คือ

๖.๑ หลักฐานการได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์

๖.๒ หลักฐานการได้รับแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๖.๓ สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐) เช่น ชื่อกองทรัสต์ซึ่งต้องแสดงลักษณะสำคัญของกองทรัสต์ ชื่อและที่อยู่ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ หน้าที่และความรับผิดชอบ วิธีดำเนินการในเรื่องต่างๆ ของกองทรัสต์ เป็นต้น และหนังสือแสดงเจตนา ก่อตั้งทรัสต์ในกรณีที่มีผู้ก่อตั้งทรัสต์ และทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกัน

๖.๔ หลักฐานหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์จากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์” (ตัวอย่างหนังสือรับทราบฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒.)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

**ขั้นตอนการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการนำหน่วยทรัสต์
เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์**

๑. ผู้จัดการกองทรัสต์ ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
๒. สำนักงาน ก.ล.ต. อนุญาตให้เสนอขายหน่วยทรัสต์
๓. ผู้จัดการกองทรัสต์เสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อผู้ลงทุนตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในหนังสือชี้ชวน
๔. ผู้จัดการกองทรัสต์รายงานผลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ และนำเงินที่ได้จากการเสนอขาย
หน่วยทรัสต์ จัดตั้งเป็นกองทรัสต์
๕. สำนักงาน ก.ล.ต. ออกหนังสือรับทราบการจัดตั้งกองทรัสต์
๖. กองทรัสต์โดยทรัสต์ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สิน นำเงินไปลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์
๗. ทรัสต์/ผู้จัดการกองทรัสต์ นำหน่วยทรัสต์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

www.sec.or.th
โทร : 0-2695-9999
แฟกซ์: 0-2695-9660

เลขที่/25....

หนังสือรับทราบการจัดตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รับทราบว่า

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์.....(ชื่อ).....

ได้จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในศตวรรษที่ ๒๕๕๐

เมื่อวันที่.....

.....เป็นทนายความของกองทรัสต์

บริษัท.....เป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ดังปรากฏตามเอกสารหลักฐานที่แสดงไว้ในหนังสือของ

บริษัท..... (ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์)วันที่

จึงออกหนังสือนี้ให้ไว้เป็นหลักฐาน

ให้ไว้ ณ วันที่

ผู้อำนวยการฝ่ายจดทะเบียนหลักทรัพย์-ตราสารทุนและโครงสร้างพื้นฐาน

เลขานุการ แทน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๔๗๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๗๓๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไข กรณีหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับ
จำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงิน
นำมาจ่ายเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีใช้
เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ที่เป็น
สถาบันการเงินซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด
ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง
หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวล
กฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด
ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ และ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณี
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

จำนวน ๒ ฉบับ ซึ่งใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ พร้อมทั้งแจ้งแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ในเบื้องต้นว่ายังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้นภาษีอากรได้ เนื่องจากพระราชกฤษฎีกาออก ตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการยกเว้นภาษีอากร อยู่ระหว่างดำเนินการ ยังไม่มีผลใช้บังคับ รวมทั้งแจ้งทางปฏิบัติในการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม และแนะนำให้ขอคืนภาษีอากรต่อกรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ และเมื่อพระราชกฤษฎีกา และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร มีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรว่า ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตาม ความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ มาตรา ๖ มาตรา ๘ และมาตรา ๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากร แสตมป์ ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และสถาบันการเงินลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงห้องชุด) อันเนื่องมาจากการดำเนินการ ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ โดยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีอากรเป็นไปตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ.๒๕๕๔ จำนวน ๒ ฉบับ จึงส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑, ๒ และ ๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ทั้งนี้ เพื่อประกอบ การพิจารณาคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึก ถ้อยคำผู้ขอจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” “โอนชำระหนี้จำนอง” “ขาย” “จำนอง” หรือ “ขึ้นเงินจากจำนอง” ซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม ตามประกาศกระทรวง มหาดไทยไว้หลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี เพื่อเป็นหลักฐานว่าการจดทะเบียนรายนี้ เป็นกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนดและมีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฉบับใดไว้แล้ว หรือไม่ อย่างไร และ ให้ผู้โอนหรือผู้จำนองลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งบันทึกรายละเอียดลงในบัญชีตาราง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติ คณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน

พ.ศ.๒๕๕๗ ตามที่กรมที่ดินแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามนัยข้อ ๔ ของหนังสือที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๕๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับกับหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- (๔) บรรษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์
- (๕) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรี

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจา ร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็น หนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบัน การเงินด้วย และให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ด้วย

มาตรา ๕ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการปลดหนี้ของ สถาบันการเงิน โดยสถาบันการเงินนั้นได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ที่ได้กระทำ ในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๖ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับ จากการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ กำหนด ทั้งนี้ เฉพาะการโอนทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการและสำหรับการกระทำ ตราสารที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๗ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับการปลดหนี้ของ เจ้าหนี้อื่น ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้โดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการปลดหนี้ ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๘ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นและเจ้าหนี้อื่น สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอน ทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการและสำหรับการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการปรับปรุง โครงสร้างหนี้ของเจ้าหนี้อื่นที่ได้ดำเนินการโดยนำหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของ สถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดมาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ เฉพาะการโอน ทรัพย์สิน การขายสินค้าหรือการให้บริการ และสำหรับการกระทำตราสารที่ได้กระทำในระหว่าง วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๙ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่ลูกหนี้ ของสถาบันการเงิน สำหรับเงินได้ที่ได้รับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน นำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว โดยลูกหนี้ของ สถาบันการเงินต้องนำเงินได้นั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการ ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงิน หรือมีการผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่อธิบดีประกาศกำหนด และให้ใช้บังคับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสาร ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ เนื่องจากประเทศไทยประสบภาวะวิกฤตทางเศรษฐกิจอันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของภาคเอกชน ทำให้สถาบันการเงิน และเจ้าหนี้อื่นต้องปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อให้สอดคล้องกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกหนี้ จึงได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๗) พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น เพื่อส่งเสริมให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ซึ่งมีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๕ แต่โดยที่ในขณะนี้การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน และเจ้าหนี้อื่นยังดำเนินการไม่เสร็จสิ้น จำเป็นต้องให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรต่อไปอีกระยะหนึ่ง ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น และเพื่อเป็นการช่วยเหลือและบรรเทาภาระภาษีอากรในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น อันจะช่วยสนับสนุนการรักษาเสถียรภาพทางเศรษฐกิจของประเทศไทยให้เติบโตอย่างต่อเนื่องภายใต้สถานการณ์เศรษฐกิจโลกที่ยังมีความผันผวนสมควรกำหนดให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรแก่ลูกหนี้และเจ้าหนี้ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน หรือเจ้าหนี้อื่น บางกรณี ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๔ ก ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๘

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงิน
ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ. ๒๕๕๔ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนด
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข กรณีนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์
การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กรณีนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด หมายความว่า กรณี
แต่ละบัญชีของลูกค้าที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ
ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและการกันเงินสำรองของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนด และให้รวมถึงกรณีที่ลูกค้าถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบ
ร้อยละร้อย และตัดออกจากบัญชีแล้วแต่ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี และได้ดำเนินการ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร
แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ไม่ว่าบัญชีลูกหนี้จะได้รับการจัดชั้นดังกล่าวก่อนปี พ.ศ. ๒๕๕๖
หรือภายใน วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

ข้อ ๒ กรณีตามข้อ ๑ เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เจ้าหนี้อื่น ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน
และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศ
กำหนด โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ต้องแจ้งหนังสือรับรองตาม
วรรคหนึ่ง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบ
หนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับผิดชอบสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินและลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นประสงค์
จะชำระภาษีอากรก่อน ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบ
หนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่
ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน และลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการ
ตั้งอยู่หรือในเขตท้องที่ที่โอนสินทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๔

ประสงค์ พูนธเนศ

อธิบดีกรมสรรพากร

หนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ตามพระราชกฤษฎีกาฯ
(ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....
เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑) สถาบันการเงิน.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าหนี้”

(๒)สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าหนี้อื่น”

(๓)เป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
ราย.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ลูกหนี้”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ
อันส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น
ตามจำนวนเงินและ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่นได้ จึงต้องดำเนินการ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคาร
แห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้
เลขที่.....ลงวันที่.....

๓. เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น ขอรับรองว่า หนี้แต่ละบัญชีของลูกหนี้เป็นหนี้ที่ถูกจัดชั้น
เป็นสินทรัพย์ จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ตามหลักเกณฑ์การจัดชั้นและ
การกันเงินสำรองของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด และให้รวมถึงหนี้
ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละร้อยและตัดออกจากบัญชีแล้ว แต่ยัง
ไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี และได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียด
ประเภทสินเชื่อ.....เลขที่บัญชี.....จำนวนเงิน.....บาท
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

เจ้าหนี้/เจ้าหนี้อื่น และลูกหนี้ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ขอรับรองว่า รายการในหนังสือฉบับนี้ เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อเจ้าหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อเจ้าหนี้อื่น
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อลูกหนี้ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมา จำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมีเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำไปชำระหนี้ที่ค้างชำระแก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินซึ่งดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับจำนวนเงินที่ได้รับ จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินที่นำมา จำนองเป็นประกันหนี้ของเจ้าหนี้ ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอน อสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตาม หลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ จำนวนเงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่นำมา จำนองเป็นประกันหนี้ ของเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และสำหรับการกระทำ ธุรกรรมอันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ได้แก่ จำนวนเงินเฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ ค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือมีภาระผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับเจ้าหนี้ที่เป็น สถาบันการเงิน และต้องเป็นจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการ ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนด

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่ง ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์ จะต้องร่วมกันจัดทำหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของ สถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมีเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ ไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยหนังสือรับรองดังกล่าวต้องมีข้อความอย่างน้อยตามที่ แนบท้ายประกาศนี้

ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน ต้องแจ้งหนังสือรับรองตามวรรคสอง ดังนี้

(๑) แจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยให้ส่งมอบหนังสือ รับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรม เว้นแต่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินประสงค์จะชำระภาษีอากรก่อนในขณะจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามกฎหมาย ก็ไม่ต้องแจ้งและส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

(๒) แจ้งต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยให้ส่งมอบหนังสือรับรองดังกล่าวผ่านสรรพากรพื้นที่ ในเขตท้องที่ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินมีภูมิลำเนาหรือสถานประกอบการตั้งอยู่ หรือในเขตท้องที่ที่ อสังหาริมทรัพย์ที่โอนตั้งอยู่

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

ประสงค์ พูนธเนศ

อธิบดีกรมสรรพากร

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๗๐ ง ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๘

หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่
เจ้าหนี้ ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็น
สถาบันการเงิน เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๕๔๑) พ.ศ.๒๕๕๘

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เจ้าพนักงานที่ดิน.....

เรียน

อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านสรรพากรพื้นที่.....)

๑. หนังสือนี้ทำขึ้นโดย

(๑)ผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของ
ลูกหนี้ ราย.....สำนักงาน (ของผู้โอน) ตั้งอยู่เลขที่.....
ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

(๒) สถาบันการเงิน.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “เจ้าหนี้”

(๓) ผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์.....สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้ซื้อ”

๒. ตามที่ลูกหนี้มีภาระหนี้กับเจ้าหนี้ เนื่องจากมีภาวะวิกฤติทางเศรษฐกิจ อันส่งผล
กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ ทำให้ลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ตามจำนวนเงิน
และ/หรือตามกำหนดเวลาที่ตกลงไว้กับเจ้าหนี้ได้ ลูกหนี้และ/หรือผู้ค้ำประกันและเจ้าหนี้จึงได้ตกลง
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่ง
ประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้เลขที่.....
ลงวันที่.....

๓. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ นี้ จึงได้โอนอสังหาริมทรัพย์ โฉนด น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก.
อื่นๆ เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ ได้นำมาจดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ของ
เจ้าหนี้ ทั้งนี้ ตามหนังสือสัญญาขาย ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.ซึ่งลูกหนี้/
ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ และผู้ซื้อตกลงซื้อขายกันในราคา.....บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนเงิน.....บาท

๔. ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้ ณ วันที่ทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้
กับเจ้าหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย
ประกาศกำหนด จำนวน.....บาท และในขณะที่ทำสัญญาโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม
หนังสือรับรองฉบับนี้ ลูกหนี้มีหนี้คงค้างชำระอยู่กับเจ้าหนี้จำนวน.....บาท

๕. ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อตกลงและรับทราบว่า ลูกหนี้ต้อง
นำเงินจำนวน.....บาทที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ตาม ๓. มาชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้
ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๕๘๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้ เจ้าหนี้ และผู้ซื้อ ขอรับรองว่า รายการในหนังสือ
รับรองฉบับนี้เป็นความจริงทุกประการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ ลูกหนี้/ผู้ค้ำประกันของลูกหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ เจ้าหนี้
(.....)

ในฐานะ.....

ลงชื่อ ผู้ซื้อ
(.....)

ในฐานะ.....

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๒๑๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง มาตรการทางภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๙๙ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๕๘

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๔) พ.ศ. ๒๕๕๘
๒. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินและตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด อัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๒ ฉบับ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ พร้อมทั้งส่งสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ และสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะในอัตราปกติไปก่อน เนื่องจากพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร ตามมาตรการดังกล่าว ยังไม่มีผลใช้บังคับ และเมื่อพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้วจะแจ้งให้ทราบต่อไป นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตรา และยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๔) พ.ศ.๒๕๕๘ ตามมาตรการดังกล่าวข้างต้นและมีผลใช้บังคับแล้ว โดยประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๓๗ ก วันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ซึ่งความตามมาตรา ๖ และมาตรา ๘ กำหนดให้ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ได้แก่ จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอ สะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล ที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ.๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าวตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พร้อมนี้ ได้ส่งสรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และ อากรแสดงในปีในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษ เฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้ ที่จัดทำใหม่เพื่อให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้เป็นแนวทางปฏิบัติแทนสรุปการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสดงในปีในการโอน อสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดน ภาคใต้ ที่ส่งมาพร้อมหนังสือที่อ้างถึง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๔)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรลดอัตราและยกเว้นรัษฎากรสำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล และภาษีธุรกิจเฉพาะบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๘๔) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชกฤษฎีกานี้

“สินค้า” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีรูปร่างและไม่มีรูปร่างที่อาจมีราคาและถือเอาได้ ไม่ว่าจะมิใช่เพื่อขาย เพื่อใช้ หรือเพื่อการใดๆ

“บริการ” หมายความว่า การกระทำใดๆ อันอาจหาประโยชน์อันมีมูลค่าซึ่งมิใช่การผลิตสินค้า หรือการขายสินค้า

“สถานประกอบกิจการ” หมายความว่า สถานที่ซึ่งผู้ประกอบกิจการใช้ประกอบกิจการเป็นประจำ หรือสถานที่ซึ่งใช้เป็นที่เกิดผลิตสินค้าเป็นประจำ

“เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ” หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลาเฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

มาตรา ๔ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๗) และ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ จะเลือกเสียภาษีเงินได้ในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมิน โดยไม่ต้องนำไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร ก็ได้ ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึง พ.ศ. ๒๕๖๐ เฉพาะที่ได้จากการผลิตสินค้า หรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด

คำว่า “การขาย” ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่า การจำหน่าย จ่าย หรือโอนสินค้า โดยมีหรือไม่มีประโยชน์หรือค่าตอบแทน สัญญาให้เช่าซื้อสินค้า สัญญาซื้อขายผ่อนชำระ ที่กรรมสิทธิ์ในสินค้ายังไม่โอนไปยังผู้ซื้อเมื่อมีการส่งมอบสินค้าให้แก่ผู้ซื้อ และการส่งสินค้า ออกนอกราชอาณาจักร แต่ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการขายสินค้าที่ผู้ขายมิได้เป็นผู้ผลิตสินค้าและมีการส่งออกสินค้าโดยทางน้ำหรือทางอากาศ

กรณีการให้บริการตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้บริการมีสถานประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและการใช้บริการต้องเกิดขึ้นในราชอาณาจักร แต่ถ้าผู้ให้บริการมีสถานประกอบการทั้งในและนอกเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ การให้บริการและการใช้บริการนั้นต้องเกิดขึ้นในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ เท่านั้น

มาตรา ๕ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ตาม (ก) ของ (๒) สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล แห่งบัญชีอัตราภาษีเงินได้ท้ายหมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละสามของกำไรสุทธิ ให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจและมีรายได้ที่เกิดขึ้นจากการผลิตสินค้าหรือการขายสินค้าในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หรือการให้บริการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงรอบระยะเวลาบัญชี ๒๕๖๐ ที่สิ้นสุดภายในหรือหลังวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีประกาศกำหนด ทั้งนี้ บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่จะใช้สิทธิลดอัตราภาษีเงินได้นี้ ต้องไม่ใช่สิทธิยกเว้นภาษีเงินได้ตามมาตรา ๗ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๓๐) พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๖๔) พ.ศ. ๒๕๕๖

ให้นำความในมาตรา ๔ วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับกับการขายและการให้บริการตามวรรคหนึ่ง แล้วแต่กรณี

มาตรา ๖ ให้ลดอัตราภาษีเงินได้ในการหักภาษี ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้ สำหรับเงินได้พึงประเมินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งเมื่อคำนวณภาษีตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้ว อยู่ในบังคับต้องหักเป็นเงินภาษีสูงกว่าร้อยละศูนย์จุดหนึ่งของเงินได้พึงประเมินนั้น ทั้งนี้ สำหรับเงินได้ที่เกิดขึ้นตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึง พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๗ ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖ แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้พึงประเมินดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) (๒) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะกรณีที่มีผู้มีเงินได้ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้ นั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

มาตรา ๘ ให้ลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร และคงจัดเก็บในอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งสำหรับรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร ตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ทั้งนี้ เฉพาะการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ เนื่องจากมาตรการภาษีสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๖๖) พ.ศ. ๒๕๕๖ มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ แต่โดยที่ประชาชนและผู้ประกอบการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจยังมีความจำเป็นที่จะต้องได้รับการช่วยเหลือด้านภาษีอากรต่อไปอีกระยะหนึ่งสมควรลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาให้แก่ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๕๐ (๗) และ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร ลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลให้แก่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลซึ่งมีสถานประกอบการตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ลดอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดากรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ กำหนดให้ผู้มีเงินได้ที่ได้รับเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจซึ่งถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแล้ว ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้ดังกล่าวมาคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๕๘ (๑) (๒) และ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร และลดอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรที่ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจที่ได้กระทำในระหว่างวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ทั้งนี้ เพื่อบรรเทาภาระภาษีให้แก่ประชาชนและผู้ประกอบการกิจการในเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๓๗ ก ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๘

สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
ในการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามมาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจจังหวัดชายแดนภาคใต้

ประเภท	การเรียกเก็บ/อัตรา
๑. ค่าธรรมเนียม	– ร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึง วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐)
๒. ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่าย	– เรียกเก็บตามปกติ
๓. ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย	– คำนวณด้วยวิธีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามปกติตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราร้อยละ ๐.๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ จำนวนเงินใดต่ำกว่าเรียกเก็บตามจำนวนต่ำกว่านั้น สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการลดอัตราและยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๔) พ.ศ. ๒๕๕๘ – ถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีเงินได้ไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูล กรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑
๔. ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	– ร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๘ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๐) – กรณีอสังหาริมทรัพย์ติดจำนองให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์นั้นด้วย ตามข้อ ๖ ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร เียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒ – ถ้าผู้จดทะเบียนได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไปก่อนที่พระราชกฤษฎีกา ดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ให้แนะนำผู้จดทะเบียนนำหลักฐานไปยื่นขอคืนที่กรมสรรพากร หรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามได้ที่ศูนย์ข้อมูล กรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑
๕. ค่าอากรแสตมป์	– เรียกเก็บตามปกติ (ถ้าเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญญัติตราอากรแสตมป์ ท้ายประมวลรัษฎากร)

หมายเหตุ

- โอน หมายถึง ขาย แลกเปลี่ยน, ให้, โอนมรดกให้แก่ทายาท และขายฝาก (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๘๒๒๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๖) (ไม่รวมถึงการจดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนองตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๖/ว ๑๘๕๖๖ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๑)
- เขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ หมายความว่า ท้องที่จังหวัดนราธิวาส จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอเทพา อำเภอนาทวี และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑ / ว ๑๓๓๐๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๘ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไถ่จากขายฝาก และกรณีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากการขายฝากรวมหลายครั้ง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากรเกี่ยวกับปัญหาการเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ รวม ๒ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ กรณีผู้ขายได้จดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านและจดทะเบียนไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ และประสงค์จดทะเบียนขายต่อไปในวันเดียวกัน ซึ่งเมื่อนับระยะเวลาตั้งแต่ผู้ขายจดทะเบียนรับโอนที่ดินพร้อมบ้านมาก่อนขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝาก จนถึงวันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากและจดทะเบียนขายในวันเดียวกัน รวมระยะเวลาแล้วไม่ถึงห้าปี จึงไม่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓ ผู้ขายจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แต่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับตั้งแต่วันที่จดทะเบียนไถ่มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมบ้านตั้งแต่มีก่อนขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๖) (ค) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ จึงมีประเด็นพิจารณาว่า กรณีตามข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหรืออากรแสตมป์

ประเด็นที่ ๒ กรณีจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่ถอนจากขายฝากรวมหลายครั้ง ครั้งสุดท้ายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจะจดทะเบียนขายหรือขายฝากต่อไป มีประเด็นพิจารณาเกี่ยวกับการนับระยะเวลาการไถ่มาซึ่งที่ดินว่า จะเริ่มนับตั้งแต่เมื่อใด กล่าวคือ หากเริ่มนับระยะเวลาการไถ่มาตั้งแต่วันที่ผู้ขายจดทะเบียนไถ่มาซึ่งที่ดินครั้งแรกก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง ระยะเวลาภายหลังการไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป รวมระยะเวลาการไถ่มาเกินห้าปีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

แต่หากเริ่มนับระยะเวลาการได้มาตั้งแต่วันจดทะเบียนไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป รวมระยะเวลาไม่เกินห้าปีอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากรสรุปได้ ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ การนับระยะเวลาที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรมาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายที่ดินพร้อมบ้านภายหลังที่ได้ไถ่จากขายฝาก ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายได้จดทะเบียนไถ่จากขายฝากซึ่งเป็นวันที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมบ้านตกเป็นของผู้ขาย จนถึงวันที่จดทะเบียนขายครั้งต่อไป เมื่อวันจดทะเบียนไถ่จากขายฝากและจดทะเบียนขายเป็นวันเดียวกัน จึงไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขายมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านเป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ไดมาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) (ค) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

ประเด็นที่ ๒ การนับระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากที่ดินและไถ่จากขายฝากรวมหลายครั้ง ครั้งสุดท้ายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากแล้วจะจดทะเบียนขายหรือขายฝากต่อไป ต้องเริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้ขายจดทะเบียนไถ่มาซึ่งที่ดินครั้งแรก ระยะเวลาระหว่างขายฝากทุกครั้ง ระยะเวลาหลังจากวันไถ่จากขายฝากครั้งสุดท้าย จนถึงวันจดทะเบียนขายหรือขายฝากครั้งต่อไป เมื่อรวมระยะเวลาทุกช่วงเข้าด้วยกันแล้วเกินห้าปี ย่อมอยู่ในหลักเกณฑ์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๓ (๑๕) (ข) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๓๘๗๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ กรณีจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์
เพื่อบริจาคให้แก่มหาวิทยาลัยมหิดล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๕๑๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้น
รัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗
๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และ
เงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและ
อากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา
ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
กรณี สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาว่า มหาวิทยาลัยมหิดลไม่อยู่ในความหมาย
ของคำว่า “ทางราชการ” จึงไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน ดังนั้น การบริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มหาวิทยาลัยมหิดล ต้องเสียค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนประเภทโอนในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ตามมาตรา ๑๐๓ และมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความ
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) นั้น

กรมที่ดินได้หารือกรมสรรพากรเกี่ยวกับการเสียภาษีอากร กรณีนิติบุคคลบริจาค
อสังหาริมทรัพย์ให้แก่มหาวิทยาลัยมหิดลไปด้วยว่า นิติบุคคลนั้นจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษี
ธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ หรือไม่ อย่างไร และได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากร
สรุปได้ว่า กรณีนิติบุคคลบริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่มหาวิทยาลัยมหิดล ซึ่งเข้าลักษณะเป็น
สถานศึกษา ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วย

การยกเว้นภาษีอากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ.๒๕๔๗ เพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวง
ศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ นั้น นิติบุคคลดังกล่าวได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ
และอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ นิติบุคคลจะต้องไม่นำ
ต้นทุนของทรัพย์สินหรือของสินค้าซึ่งได้รับยกเว้นดังกล่าว มาหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษี
เงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยนิติบุคคลจะต้องแสดงหลักฐานจากสถานศึกษา
ที่พิสูจน์ได้ว่าเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ตามที่กำหนดในข้อ ๑๐ ของประกาศอธิบดี
กรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษี
มูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุน
การศึกษา ลงวันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ดังนั้น หากคู่กรณีแสดงหลักฐานจากสถานศึกษา
ดังกล่าวประกอบการขอจดทะเบียนด้วย และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้บันทึกถ้อยคำผู้โอนให้รับทราบ
และยืนยันว่า ผู้โอนจะไม่นำต้นทุนของทรัพย์สินหรือของสินค้าซึ่งได้รับยกเว้นภาษีอากรดังกล่าว
มาหักเป็นรายจ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ของผู้โอนและลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานแล้ว
ในกรณีนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้
นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์แต่อย่างใด รายละเอียดปรากฏตาม
สิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐)
พ.ศ. ๒๕๔๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗
เป็นปีที่ ๕๙ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่ผู้สนับสนุนการศึกษาบางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๒๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา ๓ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๓๖ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗”

มาตรา ๒ พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาให้แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การของรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ดังนี้

(๑) สำหรับบุคคลธรรมดา ให้ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้พึงประเมินหลังจากหักค่าใช้จ่ายและหักค่าลดหย่อนตามมาตรา ๔๗ (๑) (๒) (๓) (๔) (๕) หรือ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นจำนวนสองเท่าของรายจ่ายที่จ่ายไปเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของเงินได้พึงประเมินหลังจากหักค่าใช้จ่ายและหักค่าลดหย่อนดังกล่าว

(๒) สำหรับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ให้ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้เป็นจำนวนเงิน หรือมูลค่าของทรัพย์สินเป็นจำนวนสองเท่าของรายจ่ายที่จ่ายไปเป็นค่าใช้จ่าย

เพื่อสนับสนุนการศึกษา แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของกำไรสุทธิก่อนหักรายจ่ายเพื่อการกุศลสาธารณะหรือเพื่อสาธารณประโยชน์ และเพื่อการศึกษาหรือเพื่อการกีฬา ตามมาตรา ๖๕ ตรี (๓) แห่งประมวลรัษฎากร

ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

ค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ และเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับรายการดังต่อไปนี้

(๑) จัดหาหรือจัดสร้างอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือที่ดินให้แก่สถานศึกษา เพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษา

(๒) จัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อการศึกษา แบบเรียน ตำรา หนังสือทางวิชาการ สื่อและเทคโนโลยีเพื่อการศึกษา ตลอดจนวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษาให้แก่สถานศึกษา ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด

มาตรา ๔ ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน ๒ และส่วน ๓ หมวด ๓ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด ๔ ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่บุคคลธรรมดา หรือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการอินทรีพียูส หรือการขายสินค้า หรือสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการดำเนินการสนับสนุนการศึกษา ตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๓ โดยผู้โอนจะต้องไม่นำต้นทุนของทรัพย์สินหรือสินค้าซึ่งได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าวมาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ของบุคคลธรรมดา หรือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร

นายกรัฐมนตรี

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๑ ตอนพิเศษ ๔๗ ก ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๗

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ให้แก่ผู้สนับสนุนการศึกษา แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การของรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชน หรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน เพื่อส่งเสริมให้ภาคเอกชนได้มีส่วนร่วมในการสนับสนุนการศึกษา จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้
ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ และมาตรา ๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา แก่สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การของรัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“สถานศึกษา” หมายความว่า สถานศึกษาของทางราชการ สถานศึกษาขององค์การ รัฐบาล โรงเรียนเอกชนที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

ข้อ ๒ เงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาให้แก่สถานศึกษา โดยบุคคลธรรมดาหรือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลจะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ ข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑

ข้อ ๓ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดหาหรือจัดสร้างอาคาร อาคารพร้อมที่ดิน หรือที่ดิน ให้แก่สถานศึกษา ต้องเป็นการจัดหาหรือจัดสร้างทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อใช้ประโยชน์ทางการศึกษา ตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๔ ค่าใช้จ่ายสำหรับการจัดหาวัสดุอุปกรณ์เพื่อการศึกษา แบบเรียน ตำรา หนังสือทางวิชาการ สื่อ และเทคโนโลยีเพื่อการศึกษา ตลอดจนวัสดุอุปกรณ์อื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนด ที่ให้แก่สถานศึกษาดังกล่าวต้องเป็นการจัดหาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ

วัสดุอุปกรณ์เพื่อการศึกษาตามวรรคหนึ่ง ในกรณีที่เป็นคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ของคอมพิวเตอร์ ต้องไม่เป็นทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการของผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาหรือบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล และต้องไม่ผ่านการใช้งานมาแล้ว

คอมพิวเตอร์ตามวรรคสอง หมายถึง เครื่องอิเล็กทรอนิกส์แบบอัตโนมัติทำหน้าที่เสมือนสมองกลใช้สำหรับแก้ปัญหาต่างๆ ทั้งที่ง่ายและซับซ้อน โดยวิธีทางคณิตศาสตร์และอุปกรณ์ของคอมพิวเตอร์ หมายถึง เครื่องมือ เครื่องใช้ เครื่องช่วย หรือเครื่องประกอบกับคอมพิวเตอร์ เพื่อให้คอมพิวเตอร์ใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ แต่ไม่รวมถึงโปรแกรมคอมพิวเตอร์

ข้อ ๕ โครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบมีดังต่อไปนี้

(๑) สถานศึกษาตามโครงการพระราชดำริ

(๒) สถานศึกษาตามนโยบายที่จะระดมพลังเพื่อเร่งรัด ปรับปรุงคุณภาพ

(๓) สถานศึกษาที่รองรับพัฒนาเด็กด้อยโอกาส เด็กพิการ

สถานศึกษาตามโครงการตามวรรคหนึ่ง เป็นไปตามรายชื่อสถานศึกษาที่กระทรวงศึกษาธิการประกาศกำหนด

ข้อ ๖ ผู้ที่ประสงค์จะให้กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบโครงการเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามข้อ ๕ ต้องยื่นคำขอต่อกระทรวงศึกษาธิการ เพื่อพิจารณาตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กระทรวงศึกษาธิการกำหนด และเมื่อกระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้แจ้งโครงการที่ได้รับความเห็นชอบต่อกรมสรรพากรเพื่อให้ประกาศตามข้อ ๕

ข้อ ๗ การยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาแก่สถานศึกษาดังกล่าว ผู้มีหน้าที่เสียภาษีซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลต้องไม่นำค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาที่ได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้นี้ไปหักเป็นค่าลดหย่อนสำหรับเงินบริจาค ตามมาตรา ๔๗ (๗) แห่งประมวลรัษฎากร หรือไม่นำไปหักเป็นรายจ่ายเพื่อการศึกษ ตามมาตรา ๖๕ ตี (๓) แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๘ การยกเว้นภาษีเงินได้ของบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษาแก่สถานศึกษาดังกล่าว บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้น ต้องไม่เป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในเครือเดียวกันกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ประกอบกิจการโรงเรียนเอกชน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือกิจการสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน

ข้อ ๙ เงินได้ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนทรัพย์สิน หรือการขายสินค้า หรือสำหรับการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการดำเนินการสนับสนุนการศึกษา ตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ผู้โอนจะต้องไม่นำต้นทุนของทรัพย์สินหรือสินค้าซึ่งได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าวมาหักเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้ของบุคคลธรรมดา หรือบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

ข้อ ๑๐ การได้รับยกเว้นภาษีตามประกาศนี้ ผู้ได้รับยกเว้นภาษีต้องมีหลักฐานจากสถานศึกษาที่พิสูจน์ได้ว่าค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ตามข้อ ๓ และข้อ ๔ เป็นค่าใช้จ่ายเพื่อการสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๑ กรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติ ให้อธิบดีกรมสรรพากรมีอำนาจวินิจฉัย
และคำวินิจฉัยของอธิบดีกรมสรรพากรให้ถือเป็นหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดตาม
ประกาศนี้ด้วย

ข้อ ๑๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๕ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๗ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ศิริวัฒน์ สวัสดิ์พาณิชย์

อธิบดีกรมสรรพากร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๒ ตอนที่ ๑๖ ง ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๖๙๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๔๒๓๓ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๒๓๘๖ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๒. สำเนาประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑) เรื่อง

กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดแสตมป์อากรสำหรับ

ตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดเก็บอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี สรุปได้ว่า เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหน้าที่เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนสำหรับตราสารใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ในกรณีดังกล่าวอีก และกรณีมีการเรียกเก็บอากรแสตมป์ไม่ครบถ้วนถูกต้อง กรมสรรพากรจะส่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรต่อไป นั้น

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมบังคับคดีว่า กรมบังคับคดีได้เปลี่ยนข้อสัญญาในหนังสือสัญญาซื้อขายสำหรับการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ข้อ ๖ ระบุให้ผู้ซื้อทรัพย์สินเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าภาษีต่างๆ จากการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงค่าอากรแสตมป์ตามประมวลรัษฎากรด้วย เจ้าพนักงานบังคับคดีจึงได้ทำหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษีต่างๆ และค่าอากรแสตมป์จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรจากผู้ซื้อด้วยแล้ว และขอความร่วมมือให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา แล้วแต่กรณี เรียกเก็บค่าอากรแสตมป์

จากผู้ซื้อทรัพย์สินให้ครบถ้วน กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้กรมสรรพากรพิจารณาว่า กรมบังคับคดีสามารถเปลี่ยนหน้าที่ในการเรียกเก็บอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมาให้เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้เรียกเก็บได้หรือไม่ ประการใด และได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกรมสรรพากร สรุปได้ว่า กรมที่ดินไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี ตามที่กรมบังคับคดีขอความร่วมมือได้ จึงขอกำชับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า ในการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีของกรมบังคับคดี พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะจากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากร แต่ไม่มีหน้าที่เรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวแทนสำหรับตราสารใบรับตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) เพราะกรมสรรพากรกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานบังคับคดีเป็นผู้เรียกเก็บ ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑) เรื่อง กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดแสตมป์อากรสำหรับตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ ข้อ ๑ (๓) แต่หากเจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งกลับไปว่าเจ้าพนักงานที่ดินไม่มีอำนาจเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาด ตามที่กรมสรรพากรแจ้งให้ทราบตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๐๒/๒๓๙๖

กรมสรรพากร

๙๐ ซอยพหลโยธิน ๗

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กท. ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง อากรแสดมปี กรณีกการยกเลิกการเรียกเก็บค่าอากรแสดมปีจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขาย
ทอดตลาดของกรมบังคับคดี

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๒๔๕๓๓ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินแจ้งว่า กรมบังคับคดีได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ ยธ ๐๕๐๙/๕๔๘๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๗ ถึงกรมที่ดินโดยแจ้งว่า กรมบังคับคดีได้มีหนังสือแจ้งกรมสรรพากรเพื่อขอยกเลิกการเรียกเก็บค่าอากรแสดมปีจากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีตามข้อ ๑ (๓) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสดมปี (ฉบับที่ ๒๑) เรื่อง กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสดมปีอากรสำหรับตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสดมปี ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ ซึ่งประกาศอธิบดีกรมสรรพากรดังกล่าวได้กำหนดให้กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ให้ชำระค่าอากรแสดมปีเป็นตัวเงินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันที่ได้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยให้เจ้าพนักงานบังคับคดีนำเงินค่าอากรแสดมปีที่ได้รับส่งสรรพากรพื้นที่สาขาในเขตท้องที่ แต่เนื่องจากกรมบังคับคดีประสบปัญหาในการนำส่งค่าอากรแสดมปีดังกล่าวเกินระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ จึงขอให้กรมสรรพากรพิจารณาแก้ไขประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสดมปี (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ เป็นกำหนดให้การเรียกเก็บค่าอากรแสดมปีดังกล่าวอยู่ในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน กรมบังคับคดีจึงขอความร่วมมือให้กรมที่ดินแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขาแล้วแต่กรณี เรียกเก็บค่าอากรแสดมปีจากผู้ซื้อทรัพย์สินให้ครบถ้วน ตามหนังสือแจ้งโอนกรรมสิทธิ์ของเจ้าพนักงานบังคับคดีซึ่งระบุให้เจ้าพนักงานที่ดินเรียกเก็บค่าอากรแสดมปีจากผู้ซื้อทรัพย์สินตามที่กำหนดในข้อ ๑ (๑) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสดมปี (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมสรรพากรขอเรียนว่า

๑. กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดีนั้น ข้อ ๑ (๓) ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ กำหนดให้กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ให้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันที่ได้ขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้น ซึ่งขณะนี้ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรดังกล่าวยังมีผลใช้บังคับ มิได้แก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ซื้อทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาดชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนต่อเจ้าพนักงานที่ดินผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ได้จากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด กรมที่ดินจึงไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามที่กรมบังคับคดีขอความร่วมมือได้ จึงขอให้กรมที่ดินปฏิบัติตามกฎหมายกรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี ที่ยังคงใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันต่อไป

๒. กรณีกรมบังคับคดีขอยกเลิกการเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์จากผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดนั้น ขณะนี้อยู่ในระหว่างการประสานงานกับกรมบังคับคดีเพื่อเชิญผู้แทนจากกรมบังคับคดีมาหารือร่วมกันเพื่อพิจารณาในประเด็นว่า ควรมีการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวหรือไม่

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **วีระวุฒิ วิทยกุล**

(นายวีระวุฒิ วิทยกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย

กลุ่มกฎหมาย ๔

โทร. ๐๒-๒๗๒-๙๐๕๖

(สำเนา)

ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร
เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)
เรื่อง กำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดแสตมป์อากร
สำหรับตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๐๓ (๓) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๔๖ และมาตรา ๑๒๓ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๓ อธิบดีกรมสรรพากร โดยอนุมนตรีรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดวิธีการชำระอากรเป็นตัวแทนการปิดอากรแสตมป์ สำหรับตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ผู้ออกใบรับสำหรับการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายเสียอากรแสตมป์เป็นตัวแทนตามมาตรา ๑๐๓ (๓) แห่งประมวลรัษฎากรแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ สำหรับตราสารตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ทำยหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรดังนี้

“(๑) ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินให้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นๆ ก่อน หรือในวันที่มีการรับจดทะเบียนดังกล่าว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวนำเงินค่าอากรแสตมป์ที่ได้รับชำระไว้ นั้น ส่งเป็นรายได้แผ่นดินตามระเบียบของทางราชการ”

ตราสารดังกล่าวถือว่าปิดแสตมป์บริบูรณ์ก็ต่อเมื่อได้มีการบันทึกข้อความไว้ในตราสารนั้นว่า “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทน.....บาท แล้วตามใบเสร็จรับเงิน เล่มที่.....เลขที่.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์และวันเดือนปีที่บันทึกข้อความดังกล่าว

“(๒) ในกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสังกัดกรุงเทพมหานคร ให้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนต่อสรรพากรพื้นที่สาขาในเขตท้องที่ก่อนหรือในวันที่มีการรับจดทะเบียนดังกล่าวตามระเบียบของกรมสรรพากร”

(แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๔๓) ใช้บังคับ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๕ เป็นต้นไป)

“(๓) ในกรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงาน บังคับคดี กรมบังคับคดี ให้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทนต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีในวันที่ได้ ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น และให้เจ้าพนักงานดังกล่าวนำเงินค่าอากรแสตมป์ที่ได้รับ ชำระส่งสรรพากรพื้นที่สาขาในเขตท้องที่เดือนละ ๒ งวด คือ

(ก) งวดแรก ค่าอากรที่ได้รับเป็นตัวแทนตั้งแต่วันที่ ๑ ถึงวันที่ ๑๕ ของเดือนให้นำส่งภายในวันที่ ๓๐ ของเดือนเดียวกัน

(ข) งวดที่สอง ค่าอากรที่ได้รับเป็นตัวแทนตั้งแต่วันที่ ๑๖ ถึงวันสุดท้าย ของเดือนให้นำส่งภายในวันที่ ๑๕ ของเดือนถัดไป”

(แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๕๒) ใช้บังคับ ตั้งแต่วันที่ ๒๓ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นต้นไป)

“เมื่อสรรพากรพื้นที่สาขาในเขตท้องที่นั้นได้รับชำระเงิน ค่าอากรแสตมป์ตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อากรแสตมป์ออกใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.๕) แก่ผู้นำส่งเงินไว้เป็นหลักฐานเพื่อรวมไว้ในสำนวนแต่ละคดี”

(แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๕๓) ใช้บังคับ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ เป็นต้นไป)

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใช้หนังสือของศาลซึ่งมีรายละเอียดแสดงว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าวนั้น “ได้ชำระค่าอากรแสตมป์เป็นตัวแทน....บาท ไว้แล้วตามใบสลักหลังตราสาร (อ.ส.๕) เลขที่.....ลงวันที่.....” ที่มีถึงพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นหลักฐาน แสดงการชำระค่าอากรแสตมป์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีดังกล่าวด้วย”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นหกลสิบวันนับแต่วันถัดจากวันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕

พนัส สิมะเสถียร

อธิบดีกรมสรรพากร

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๓๖๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมซึ่งได้จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน

ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ครอบบรรยายส่วน) แปลงคงเหลือ จำนวน ๑ ฉบับ

๒. ตัวอย่างสารบัญญัติทะเบียนแปลงเดิม จำนวน ๑ ฉบับ

๓. ตัวอย่างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน

ประเภทแบ่งแยกในนามเดิม (ครอบบรรยายส่วน) แปลงแยก จำนวน ๑ ฉบับ

๔. ตัวอย่างสารบัญญัติทะเบียนแปลงที่แยกไปใหม่ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า มีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม ที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนกันไว้แล้ว โดยมีบางสำนักงานที่ดินได้ยกการบรรยายส่วนไปจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงแยก แต่บางสำนักงานที่ดินไม่ยกการบรรยายส่วนไปจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงแยก ทำให้เมื่อมีการมาจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงแยกพนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินในส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมแต่ละคนผิดพลาดไป อันส่งผลให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรผิดพลาดไปด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้การจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมที่ดินที่มีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมหลายคน และมีการจดทะเบียนบรรยายส่วนกันไว้แล้วเป็นไปในแนวทางเดียวกัน และเป็นการป้องกันมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรผิดพลาดตามที่แต่ละคนถือกรรมสิทธิ์ไว้ ดังนั้น จึงวางทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ เมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกการบรรยายส่วนไปจดแจ้งในโฉนดที่ดินแปลงแยกด้วย รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ตัวอย่างที่ ๑

สารบัญชีจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน แปลงเดิม โฉนดที่ ๒๕๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน	ที่ดินแปลงนี้มี ๘๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๕๐๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๐๐ ส่วน ตามบันทึก ข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.									(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบปรยายส่วน)	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	๑	-	-	๑	-	-	51361V7228-1 ๒๔ ๒๕๕๑	(ลงชื่อ).....



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบปรยายส่วน)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓
(ท.ด. ๑)

☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน / ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่.....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

ตำแหน่งที่ดิน

ระบาย..... 5136 IV 7228-1 ตำบล..... แปลงแยก
 เลขที่ดิน..... ๒๓ อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ..... ๔๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....	๒๕๕๐	เล่ม.....	๒๖	หน้า.....	๕๐
จำนวนที่ดิน.....	๒	ไร่.....	-	งาน.....	-

๑. ข้าพเจ้าผู้มีส่วนต่อไปนี้ มีความประสงค์ของคณะอธิษฐานและนิตกรรมเกี่ยวกับสิ่งหามิทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และ ได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้อภัยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าไม่มีความจริงใจให้อภัยคำนี้ฉันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก.
 ๒. นาย ข.

๒. นาย ข.

อายุ ๕๐, ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสต ☐ หมาย ☐ คำสมรสชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า.....๑. นาย ก.☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ผู้ขอ.....

๒. นาย ข.

อายุ ๕๐, ๕๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ..... สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน / หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก / ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. จำพเจ้าจอร์บรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

(g)

(3)

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ

นางสาว.....ผู้
ลงชื่อ นาย ข. ผู้

.....ผู้รับ
ลงชื่อ.....ผู้ส่งมอบ

(

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง..... 5136 IV 7228-1 เลขที่ดิน..... ๒๔ หน้าสำรวจ..... ๔๔๕

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๕๑ เล่ม ๒๖ หน้า ๕๑

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา.....

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ดังต่อไปนี้.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงที่ดินแยกไปใหม่ โฉนดที่ ๒๕๕๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	บรรยายส่วน (ครอบครองส่วน)	ที่ดินแปลงนี้แบ่งมาจากโฉนดที่ดินเดิมที่มีการบรรยายส่วนไว้ว่า มี ๕๐๐ ส่วน เป็นของนาย ก. ๕๐๐ ส่วน เป็นของนาย ข. ๓๐๐ ส่วน ตามบันทึกข้อตกลงซื้อขายส่วน ฉบับลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ.									

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๔๒๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง การคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาม จำกัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๕๑๘๐ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาม จำกัด มาเพื่อเป็นหลักฐานแสดงว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาม จำกัด ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และมีสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดดังกล่าว นั้น

บัดนี้ ได้รับแจ้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาม จำกัด ได้ส่งคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ เนื่องจากปัจจุบันจดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๘

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์ พาลาม จำกัด ส่งคืนใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้แก่ธนาคารแห่งประเทศไทยและจดทะเบียนเลิกบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ แล้ว จึงไม่สามารถประกอบธุรกิจในฐานะบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ อีกต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๕๕๐

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๙๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๕๗๔ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. สรุปสาระสำคัญและข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ (ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน)
๒. แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘
๓. ตัวอย่างแบบบันทึกแจ้งความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่ต้องแสดงเพิ่มเติม ประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ มาให้ทราบและถือปฏิบัติเมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ จะมีผลใช้บังคับในวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนั้น เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของสำนักงานที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการที่พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ บัญญัติไว้ และเป็นไปตามคู่มือสำหรับประชาชนในกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการได้เห็นชอบแล้ว และเพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปด้วยความโปร่งใส และมีประสิทธิภาพในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงวางแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และขั้นตอนของพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ และคู่มือสำหรับประชาชนซึ่งออกตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวโดยเคร่งครัด ทั้งนี้ กรมที่ดินได้สรุปสาระสำคัญและข้อปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ (ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน) เพื่อให้สะดวกในการถือปฏิบัติมาแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. โดยเคร่งครัด

๓. ในกรณีที่ไม่ว่าอาจดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ผู้ยื่นคำขอได้เนื่องจากคำขอไม่ถูกต้องหรือยังขาดเอกสารหรือหลักฐานใดและผู้ยื่นคำขอไม่อาจดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ในขณะนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่จะต้องยื่นเพิ่มเติม พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาที่ผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติม ตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก หรือนายอำเภอ แล้วแต่กรณี และผู้ยื่นคำขอลงนามไว้ในบันทึกนั้นตามตัวอย่างบันทึกสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓. เสร็จแล้วมอบสำเนาทันทีดังกล่าวให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐานด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุปสาระสำคัญและข้อปฏิบัติ
ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘
(ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน)

เรื่อง	สาระสำคัญของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน
๑. การใช้บังคับของกฎหมาย (มาตรา ๒)	– ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เป็นต้นไป
๒. คำนิยาม “เจ้าหน้าที่” “อนุญาต” “ผู้อนุญาต” “พนักงานเจ้าหน้าที่” (มาตรา ๔)	– เจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง – การที่เจ้าหน้าที่ยินยอมให้บุคคลใดกระทำการใดที่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับความยินยอมก่อนกระทำการนั้น และให้หมายความรวมถึงการออกใบอนุญาต การอนุมัติ การจดทะเบียน การขึ้นทะเบียน การรับแจ้ง การให้ประทานบัตรและการให้อาชญาบัตรด้วย – ผู้ซึ่งกฎหมายกำหนดให้มีอำนาจในการอนุญาต – พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการอนุญาต
๓. คู่มือสำหรับประชาชน – หน้าที่ในการจัดทำคู่มือประชาชน – การปิดประกาศคู่มือสำหรับประชาชน – กรณีประชาชนขอสำเนาคู่มือสำหรับประชาชน – การแก้ไขขั้นตอนและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชนที่ล่าช้าเกินสมควร (มาตรา ๗)	– ผู้มีอำนาจในการอนุญาต (สำนักงานที่ดิน (เจ้าพนักงานที่ดิน)) จะต้องจัดทำคู่มือสำหรับประชาชน อย่างน้อยต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ ขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตและรายการเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ประกอบคำขอ (กรมที่ดินจัดทำคู่มือประชาชน) แบบกลางให้ทุกสำนักงานนำไปใช้แล้ว) – ทุกสำนักงานที่ดินจะต้องปิดประกาศคู่มือสำหรับประชาชนที่ใช้ติดต่อกับสำนักงานที่ดินนั้น และเผยแพร่ทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ – ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดสำเนาให้โดยคิดค่าใช้จ่ายตามควรแก่กรณีก็ได้ (หากไม่มีการกำหนดไว้ในคู่มือ ให้คิดค่าใช้จ่าย ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ (พ.ศ. ๒๕๔๐)) – เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการจะตรวจสอบแล้วเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาและสั่งการให้แก้ไขให้เหมาะสม

เรื่อง	สาระสำคัญของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน
๔. หน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการรับคำขอ – การตรวจและการดำเนินการ – ข้อห้ามโดยเด็ดขาด – วิธีดำเนินการและโทษกรณีประมาทเลินเล่อหรือทุจริตอันเนื่องมาจากคำขอไม่สมบูรณ์อันเกิดจากความผิดของเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๘)	– ตรวจสอบคำขอและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่าถูกต้องครบถ้วนหรือไม่ (ถูกต้องครบถ้วนในการจดทะเบียนตามคู่มือสำหรับประชาชน) – กรณีคำขอไม่ถูกต้องหรือยังขาดเอกสารหรือหลักฐานใด ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอทราบทันที ๑. กรณีแก้ไขได้ทันทีให้ดำเนินการต่อ ๒. กรณีแก้ไขไม่ได้ในทันที ให้บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารที่ต้องยื่นเพิ่มเติมพร้อมทั้งกำหนด ระยะเวลา โดยลงนามทั้งสองฝ่ายไว้ในบันทึก – กรณีคำขอถูกต้อง ครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน หรือได้ยื่นเอกสารเพิ่มเติมตามที่บันทึกไว้ครบถ้วนแล้ว ๑. เรียกเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมอีกไม่ได้ ๒. ปฏิเสธการพิจารณาคำขอโดยอ้างความไม่สมบูรณ์ของคำขอหรือความไม่ครบถ้วนของเอกสารหรือหลักฐานไม่ได้ – กรณีความไม่สมบูรณ์ของคำขอ หรือไม่ครบถ้วนของเอกสารนั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือทุจริตของเจ้าหน้าที่และเป็นผลให้ไม่อาจดำเนินการได้ กรณีเช่นนี้เจ้าพนักงานที่ดินผู้อนุญาตต้องสั่งการเกี่ยวกับคำขอตามที่เห็นสมควรและดำเนินการทางวินัยหรือดำเนินคดีกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
๕. การคืนคำขอ (มาตรา ๙)	– กรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมตามกำหนด ๑. คืนคำขอให้แก่ผู้ยื่นคำขอ พร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือถึงสาเหตุแห่งการคืนคำขอ ๒. ผู้ยื่นคำขอมีสิทธิอุทธรณ์ได้ โดยให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ หรือ ๓. ยื่นคำขอใหม่
๖. ระยะเวลาดำเนินการ – ระยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	– ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน และแจ้งผลให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ

เรื่อง	สาระสำคัญของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานที่ดิน
- กรณีไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน - ผลของการไม่แจ้งทั้งกรณีแล้วเสร็จและไม่แล้วเสร็จให้ผู้ขอทราบ (มาตรา ๑๐)	- กรณีดำเนินการไม่แล้วเสร็จตามระยะเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ผู้อนุญาตต้องดำเนินการ ๑. ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นคำขอทราบถึงเหตุแห่งความล่าช้าทุก ๗ วัน จนกว่าจะพิจารณาแล้วเสร็จ และ ๒. ส่งสำเนาการแจ้งดังกล่าวให้คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการทราบทุกครั้ง - การไม่ดำเนินการแจ้งผลดำเนินการให้ผู้ยื่นคำขอ ให้ถือว่ากระทำการหรือละเว้นการกระทำการเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น เว้นแต่จะเป็นเพราะมีเหตุสุดวิสัย
๗. กรณีมีกฎหมาย กฎ ระเบียบใหม่เปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขที่ปรากฏในคู่มือสำหรับประชาชน (มาตรา ๑๑)	- กรณีมีกฎหมาย กฎ ระเบียบใหม่ มีผลให้ต้องเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขหรือรายละเอียดอื่นใดที่ปรากฏในคู่มือสำหรับประชาชน ไม่ให้ใช้บังคับกับคำขอที่ยื่นไว้แล้วโดยชอบก่อนวันที่กฎหมาย กฎ หรือระเบียบใหม่มีผลใช้บังคับ ยกเว้นกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ยื่นคำขอ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘

**แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘**

เรื่อง	แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่
๑. การปิดประกาศคู่มือสำหรับประชาชน	๑.๑ ปิดประกาศไว้ ณ บริเวณสำนักงานที่ดิน (ให้ประชาชนทราบและสามารถตรวจดูคู่มือสำหรับประชาชนได้สะดวก) ๑.๒ เผยแพร่ทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ของสำนักงานที่ดิน (ถ้ามี) ทั้งนี้ เพื่อให้ประชาชนทราบโดยทั่วกัน
๒. การประชาสัมพันธ์และจัดลำดับการให้บริการ	๒.๑ ให้สำนักงานที่ดินจัดเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ที่มีความรู้ความสามารถในเรื่องเกี่ยวกับข้อกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินเป็นอย่างดีเป็นเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ ๒.๒ ให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์มีหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานในเบื้องต้นตามที่กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ตลอดจนให้คำแนะนำประชาชนในเรื่องที่มาขอติดต่อในเบื้องต้น (ระยะเวลาประชาสัมพันธ์จะไม่รวมอยู่ในเวลาให้บริการตามคู่มือสำหรับประชาชน) ๒.๓ กรณีที่เอกสารหลักฐานถูกต้อง ครบถ้วน หรือเอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วนแต่ผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมได้ทันที ให้จัดลำดับการให้บริการ (คิว) และส่งเรื่องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอและสอบสวนต่อไป (ระยะเวลาตามคู่มือสำหรับประชาชน เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่เริ่มสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ) ๒.๔ กรณีที่เอกสารหลักฐานไม่ครบถ้วน และไม่สามารถแก้ไขเพิ่มเติมได้ในทันที ให้ส่งเรื่องและผู้ขอให้หัวหน้างานหรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียนที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก มอบหมายไว้ (ตามข้อ ๓.๑) พิจารณาและดำเนินการต่อไปโดยตรง
๓. การตรวจสอบและจัดทำบันทึกความบกพร่องรายการเอกสารที่ต้องยื่นเพิ่มเติม พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาตามหลักเกณฑ์ของตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘	๓.๑ ให้สำนักงานที่ดินแต่งตั้งหัวหน้างานหรือหัวหน้าฝ่ายทะเบียนทำหน้าที่ ในการพิจารณาคำขอและเอกสาร ตลอดจนจัดทำบันทึกความบกพร่องตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ ๓.๒ กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอให้นายอำเภอเป็นผู้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการตามข้อ ๓.๑ ตามที่เห็นสมควรและความเหมาะสม ๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายตามข้อ ๓.๑ หรือ ๓.๒ ตรวจสอบคำขอและเอกสารประกอบคำขอว่า ไม่ถูกต้องหรือไม่ครบถ้วนตามที่เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ระบุเบื้องต้นหรือไม่ และเอกสารที่ขาดมีความจำเป็นต้องใช้ในการจดทะเบียนประเภทที่ผู้ขอยื่นคำขอหรือไม่ ตลอดจนเอกสารดังกล่าวเป็นไปตามคู่มือสำหรับประชาชนระบุไว้ในกระบวนการที่ยื่นคำขอหรือไม่ เป็นต้น
– กรณีคำขอสามารถดำเนินการได้	
– กรณีคำขอไม่สามารถดำเนินการได้	
– หน้าที่ของเจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมาย	

เรื่อง	แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่
– กรณีตรวจสอบแล้วคำขอและเอกสารเพียงพอดำเนินการได้ – กรณีตรวจสอบแล้วสามารถแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ทันที – กรณีไม่สามารถดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ในขณะนั้น – กรณีผู้ขอยืนยันว่าคำขอและเอกสารถูกต้องครบถ้วนแล้วไม่ประสงค์จะดำเนินการใดๆ เพิ่มเติม ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ทักท้วง – กรณีผู้ขอได้แก้ไขหรือยื่นเอกสารเอกสารเพิ่มเติมครบถ้วนตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำหรือตามบันทึกแล้ว	๓.๔ กรณีที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าคำขอและเอกสารประกอบเรื่องครบถ้วนเพียงพอที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์ทราบเพื่อจัดลำดับการให้บริการ (คิว) ตามข้อ ๒.๓ ต่อไป ๓.๕ กรณีตรวจสอบแล้ว คำขอและหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ถ้าเป็นกรณีที่สามารถแก้ไขหรือเพิ่มเติมได้ในขณะนั้น ให้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้ครบถ้วนแล้วให้แจ้งเจ้าหน้าที่ฝ่ายประชาสัมพันธ์ทราบเพื่อจัดลำดับการให้บริการ (คิว) ตามข้อ ๒.๓ ต่อไป ๓.๖ กรณีตรวจสอบแล้ว คำขอและเอกสารไม่ถูกต้องครบถ้วน และเป็นกรณีที่ไมอาจดำเนินการได้ในขณะนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวดำเนินการ ดังนี้ (๑) บันทึกความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่จะต้องยื่นเพิ่มเติมให้ชัดเจน และเป็นไปตามคู่มือสำหรับประชาชน (๒) กำหนดระยะเวลาที่ผู้ยื่นคำขอจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือยื่นเพิ่มเติมไว้ในบันทึกด้วย (๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ยื่นคำขอลงนามไว้ในบันทึกนั้น (๔) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบสำเนาทะเบียนบ้านที่ข้างต้นให้ผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐาน (เว้นแต่ ผู้ยื่นคำขอแสดงความประสงค์จะไม่ให้ทำและรับบันทึกดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้เป็นหลักฐานด้วย เนื่องจากเป็นกรณีที่ไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายตามความประสงค์ของผู้ยื่นคำขอ) ๓.๗ กรณีที่ผู้ยื่นคำขอยืนยันว่าคำขอและเอกสารของตนครบถ้วนแล้ว และประสงค์ให้ส่งคำขอของตนทันทีให้เจ้าพนักงานที่ดินพิจารณา คำขอและเอกสารประกอบเรื่องอีกครั้ง หากพิจารณาแล้วไม่สามารถดำเนินการให้ได้ ให้บันทึกเจตนาของผู้ยื่นคำขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วส่งการปฏิเสธคำขอโดยระบุถึงสาเหตุที่ไม่อาจดำเนินการตามคำขอนั้นได้และแจ้งคำสั่งทางปกครอง พร้อมสิทธิการอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ด้วย โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๕๐ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๖ โดยอนุโลม ๓.๘ กรณีผู้ยื่นคำขอได้แก้ไขหรือยื่นเอกสารเพิ่มเติมครบถ้วนตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำหรือตามบันทึกข้างต้นแล้ว ให้ยื่นติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เพื่อตรวจสอบอีกครั้งและจัดลำดับการให้บริการ (คิว) ต่อไป

เรื่อง	แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่
๔. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการปฏิเสธคำขอและขอเอกสารเพิ่มเติม – ห้ามปฏิเสธคำขอที่ผู้ขอดำเนินการครบถ้วนแล้ว – กรณีถูกต้องครบถ้วนตามคู่มือสำหรับประชาชน – กรณีแก้ไขเพิ่มเติมถูกต้องครบถ้วนตามคำแนะนำ หรือบันทึกของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว – ห้ามเรียกเอกสารเพิ่มเติมอีก – กรณีความไม่สมบูรณ์หรือไม่ครบถ้วนเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ประมาทหรือทุจริต	๔.๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธคำขอ โดยอาศัยเหตุแห่งความไม่สมบูรณ์ของคำขอหรือความไม่ครบถ้วนของเอกสารหรือหลักฐานในกรณีดังต่อไปนี้ (๑) ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอได้จัดทำคำขอถูกต้องและแนบเอกสารหรือหลักฐานครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชนตามข้อ ๑ แล้ว (๒) ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอได้แก้ไขหรือยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมครบถ้วนตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำหรือตามที่ปรากฏในบันทึกตาม ๓.๖ แล้ว ๔.๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมอื่นๆ อีกหากผู้ยื่นคำขอได้ดำเนินการครบถ้วนตาม ๔.๑ (๑) หรือ (๒) แล้ว ๔.๓ กรณีที่ความไม่สมบูรณ์หรือไม่ครบถ้วนนั้นเกิดจากความประมาทเลินเล่อหรือทุจริตของพนักงานเจ้าหน้าที่และเป็นผลให้ไม่อาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/นายอำเภอแล้วแต่กรณี ดำเนินการดังนี้ (๑) สั่งการตามที่เห็นสมควรเกี่ยวกับคำขอนั้น เช่น ขอเอกสารเพิ่มเติมตามที่ระบุไว้ในคู่มือประชาชน เป็นต้น (๒) ดำเนินการทางวินัยหรือดำเนินคดีกับพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องโดยไม่ชักช้า
๕. การคืนคำขอ และการแจ้งสิทธิอุทธรณ์	๕.๑ กรณีสำนักงานที่ดินรับคำขอไว้ก่อน เพื่อรอให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือเอกสาร ตามที่จัดทำบันทึกไว้ เมื่อครบระยะเวลาที่กำหนดแล้วตามที่บันทึกไว้ปรากฏว่า ผู้ขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ (๑) คืนคำขอพร้อมทั้งแจ้งเป็นหนังสือถึงเหตุแห่งการคืนคำขอให้ทราบด้วย (เป็นคำสั่งทางปกครอง) (๒) แจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งคืนคำขอ ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ๕.๒ กรณีผู้ยื่นคำขออุทธรณ์คำสั่ง ภายในกำหนดให้ดำเนินการพิจารณาอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์ ขั้นตอนและวิธีการตามที่พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดไว้
๖. ระยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	๖. เจ้าพนักงานที่ดินต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แล้วเสร็จ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชนทุกประเภท

เรื่อง	แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่
๗. การแจ้งผลดำเนินการ – กรณีสำนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน – กรณีสำนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน	๗.๑ กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ในกรณีที่ผู้ยื่นคำขอไม่ได้รับทราบผลในวันยื่นคำขอ และต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบ ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ ๗.๒ กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ระบุไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ให้ดำเนินการดังนี้ (๑) ให้แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ยื่นคำขอทราบถึงเหตุแห่งความล่าช้าทุก ๗ วันจนกว่าจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วเสร็จ และ (๒) ส่งสำเนาการแจ้งดังกล่าวให้คณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.) ทราบทุกครั้ง
๘. ผลของการไม่แจ้งผลดำเนินการตามข้อ ๗	๘. กรณีไม่แจ้งผู้ยื่นคำขอทราบผลดำเนินการ ทั้งกรณีแล้วเสร็จและไม่แล้วเสร็จ ถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินกระทำการหรือละเว้นกระทำการเพื่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้อื่น เว้นแต่จะเป็นเพราะมีเหตุสุดวิสัย กรณีเช่นนี้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และนายอำเภอกำกับและควบคุมดูแลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ครบถ้วนตามกฎหมาย เพื่อป้องกันความเสียหายและความผิด
๙. กรณีมีกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือ ข้อบังคับใหม่มีผลให้ต้องเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์อยู่ในคู่มือสำหรับประชาชน	๙. กรณีมีกฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือ ข้อบังคับใหม่มีผลทำให้ต้องเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข หรือรายละเอียดอื่นใดที่ปรากฏในคู่มือสำหรับประชาชน (๑) มิให้เจ้าพนักงานที่ดินนำมาใช้บังคับกับคำขอที่ยื่นไว้แล้วโดยชอบ ก่อนวันที่กฎหมาย กฎ ระเบียบ หรือ ข้อบังคับดังกล่าวมีผลใช้บังคับ (๒) ยกเว้นกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงนั้นเป็นประโยชน์ต่อผู้ยื่นคำขอ เจ้าพนักงานที่ดินจึงจะนำมาใช้บังคับกับคำขอเดิมได้
๑๐. กรณีที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ปรากฏว่าไม่มีประเภทอยู่ในกระบวนงานที่กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน	๑๐. กรณีที่ผู้ยื่นคำขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นประเภทที่ไม่ปรากฏอยู่ในกระบวนงานที่กำหนดไว้ในคู่มือสำหรับประชาชน ให้เจ้าพนักงานที่ดินนำกระบวนงานประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วมาเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทที่ขอจดทะเบียน เช่น ระยะเวลา เป็นต้น และปฏิบัติตามระเบียบคำสั่งที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับการจดทะเบียนประเภทดังกล่าวที่ยื่นคำขอ

เรื่อง	แนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่
๑๑. การกำกับควบคุมการปฏิบัติงานตามคู่มือสำหรับประชาชน	๑๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/นายอำเภอ มีหน้าที่ต้องกำกับ ควบคุม การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับในสำนักงานที่ดินของตนเองให้เป็นไปตามกฎหมายและคู่มือสำหรับประชาชนโดยเคร่งครัด

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตัวอย่าง

แบบบันทึกแจ้งความบกพร่องและรายการเอกสารหรือหลักฐานที่ต้องแสดงเพิ่มเติม
ประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักงานที่ดิน.....
วันที่.....
ข้าพเจ้า.....ผู้ขอ เลขประจำตัวประชาชน.....
ข้าพเจ้า.....ผู้ขอ เลขประจำตัวประชาชน.....
อายุ.....ปี อยู่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ตามที่ข้าพเจ้าประสงค์จะยื่นคำขอจดทะเบียนประเภท.....โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก/น.ส.๓ ข./ห้องชุด/สิ่งปลูกสร้าง.....เลขที่.....หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นั้น
บัดนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบว่าคำขอของข้าพเจ้ามีความบกพร่อง คือ.....

และให้นำเอกสารหลักฐานมาแสดงเพิ่มเติมให้ครบถ้วนตามรายการ

- ☐ ๑. เอกสารแสดงตัวบุคคล/นิติบุคคล ได้แก่.....
☐ ๒. เอกสารแสดงความเป็นเจ้าของของสังหาริมทรัพย์ ได้แก่.....
☐ ๓. เอกสารประกอบอื่นๆ ได้แก่.....
☐ ๔.

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าตกลงตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด โดยจะดำเนินการแก้ไขความบกพร่องของคำขอ
พร้อมนำเอกสารหลักฐานเดิม และเอกสารแก้ไขเพิ่มเติมให้ครบถ้วนมาแสดงในวันที่.....
หากข้าพเจ้าไม่นำเอกสารหลักฐานมาแสดงเพิ่มเติมในวันดังกล่าว ข้าพเจ้ายินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่คืนคำขอ
ให้แก่ข้าพเจ้าได้ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิที่ข้าพเจ้าจะยื่นคำขอใหม่ เมื่อนำเอกสารหลักฐานมาแสดงประกอบการยื่นคำขอ
ครบถ้วนแล้ว

บันทึกนี้ทำขึ้นสองฉบับ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ และสำเนาให้ผู้ขอหนึ่งฉบับ ข้าพเจ้า
ได้ตรวจบันทึกนี้และได้เข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อผู้ขอ
(.....)

ลงชื่อผู้ขอ
(.....)

ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๗๔๑๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๔๓๔๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

๒. สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

๓. สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แสดงความเข้าใจเกี่ยวกับพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ โดยสรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ สรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ให้ตกเป็นโมฆะ รวมถึงการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการปฏิเสธคำขอและการพิจารณาข้อสัญญา มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับคำประกันและจำนองบางประการ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๕๘) กรมที่ดินจึงขอแสดงความเข้าใจและวางแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนองตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีหลักการและเหตุผลในการแก้ไขบทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการค้าประกันและจำนอง เพื่อให้มีความเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจในปัจจุบัน จึงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายบางมาตราที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมไว้ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ อีกครั้ง โดยกำหนดใหม่ให้ผู้ค้าประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งหากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ สามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

๒. ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ มีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง ที่มีข้อตกลงบางเรื่อง ซึ่งเดิมกฎหมายห้ามไว้เป็นให้สามารถจดทะเบียนได้ เนื่องจากเป็นข้อตกลงที่เป็นไปตามบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ดังกล่าว รายละเอียดปรากฏสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘ สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓.

๓. ในกรณีอื่นๆ ที่ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่นี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๙ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของมาตรา ๖๔๑/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

“ความในวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับแก่กรณีผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลและยินยอมเข้าผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม ในกรณีเช่นนั้นผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลนั้น ย่อมไม่มีสิทธิตั้งที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๔๘ มาตรา ๖๔๙ และมาตรา ๖๕๐”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๔๕/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๔๕/๑ บรรดาข้อตกลงเกี่ยวกับการค้าประกันที่แตกต่างไปจากมาตรา ๖๔๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๔๖ มาตรา ๖๔๗ มาตรา ๖๔๘ และมาตรา ๖๔๙ เป็นโมฆะ”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๖๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๙๑ ในกรณีที่เจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มี การค้าประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ รายนั้น ให้เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงข้อตกลงดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่ วันที่ตกลงกันนั้น ถ้าลูกหนี้ได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้วก็ดี ลูกหนี้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดไม่ครบถ้วน แต่ผู้ค้าประกันได้ชำระหนี้ส่วนที่เหลือนั้นแล้วก็ดี หรือลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ตามที่ได้ลดแต่ผู้ค้าประกัน ได้ชำระหนี้ตามที่ได้ลดนั้นแล้วก็ดี ให้ผู้ค้าประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้าประกัน ในการชำระหนี้ ของผู้ค้าประกันดังกล่าว ผู้ค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ แม้จะล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตาม ที่ได้ลดแต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาชำระหนี้ดังกล่าว ในกรณีที่เจ้าหนี้มี หนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึงข้อตกลงดังกล่าวเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้ว ให้ผู้ค้าประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบ ถึงข้อตกลงนั้น ทั้งนี้ ข้อตกลงที่สร้างขึ้นภายหลังที่ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้แล้ว หากในข้อตกลงนั้น มีการขยายเวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้ มิให้ถือว่าเป็นการผ่อนเวลาตามมาตรา ๗๐๐”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของมาตรา ๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและ พินิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗

“ความในวรรคสอง มิให้ใช้บังคับแก่กรณีผู้ค้าประกันซึ่งเป็นสถาบันการเงินหรือ ค้าประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๗๒๗/๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ และ ให้ใช้ความต่อไปแทน

“ข้อตกลงใดอันมีผลให้ผู้จำนองรับผิดชอบที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือให้ผู้จำนอง รับผิดชอบอย่างผู้ค้าประกัน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาจำนองหรือ ทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และบุคคลผู้มีอำนาจในการ จัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นเป็นผู้จำนอง ทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคล และผู้จำนองได้ทำสัญญาค้าประกันไว้เป็น สัญญาต่างหาก”

มาตรา ๘ ข้อตกลงใดที่ได้ทำขึ้นระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ ระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่

พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ที่มีการค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย
ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพัน อันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้น ให้เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้
ผู้ค้ำประกันทราบถึงการลดหนี้ดังกล่าวภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ
และให้ผู้ค้ำประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑
วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้
มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงพาณิชย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรแก้ไข
บทบัญญัติของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องการค้ำประกันและจำนองเพื่อให้มี
ความเหมาะสมแก่การประกอบธุรกิจในปัจจุบัน สมควรกำหนดให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคล
สามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมได้ รวมทั้งสามารถทำข้อตกลงล่วงหน้ายินยอมให้มี
การผ่อนเวลาได้ หากเป็นสถาบันการเงินหรือประกอบอาชีพค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระ
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๒ ตอนที่ ๖๓ ก ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สรุปหลักการเรื่องคำประกันและจำนองที่แก้ไขเพิ่มเติม
ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา	หลักการ
๑. มาตรา ๖๘๑/๑ วรรคสอง (เพิ่มเติม)	๑. กำหนดให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมได้และไม่มีสิทธิดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๘ มาตรา ๖๘๙ และมาตรา ๖๙๐ (เพิ่มเติมจากเดิม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ไม่ให้มีข้อตกลงใด กำหนดให้ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบอย่างเดียวกับลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วม เป็นการบัญญัติเพิ่มเติมเพื่อยกเว้นให้ผู้ค้ำประกันที่เป็นนิติบุคคลสามารถผูกพันตนเพื่อรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมหรือในฐานะเป็นลูกหนี้ร่วมได้ แต่ไม่ได้สิทธิตามมาตรา ๖๘๘ มาตรา ๖๘๙ และมาตรา ๖๙๐)
๒. มาตรา ๖๘๕/๑ (ยกเลิกมาตรา ๖๘๕/๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติใหม่)	๒. กำหนดเพิ่มเติมให้ข้อตกลงที่แตกต่างจากที่บัญญัติไว้เกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ของเจ้าหนี้และผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๖๘๖ เป็นโมฆะด้วย (เพิ่มเติมใหม่ โดยเพิ่มการฝ่าฝืนมาตรา ๖๘๖ เป็นโมฆะด้วย จากเดิมบัญญัติไว้แค่ฝ่าฝืนมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาตรา ๖๙๔ มาตรา ๖๙๘ และมาตรา ๖๙๙ เท่านั้นที่เป็นโมฆะเพื่อมิให้เจ้าหนี้ทำสัญญายกเว้นบทบัญญัติดังกล่าว)
๓. มาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง (ยกเลิกวรรคหนึ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติวรรคหนึ่งใหม่)	๓. กำหนดให้ผู้ค้ำประกันได้รับประโยชน์จากการที่เจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้ลดจำนวนหนี้และมีการชำระหนี้ตามที่ได้ลดแล้วภายในกำหนดเวลาชำระหนี้ตามข้อตกลงลดหนี้นั้น (แก้ไขเพิ่มเติมจากเดิมที่กำหนดให้เจ้าหนี้กระทำการใดๆ อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันได้ประโยชน์ด้วยไม่ว่าจะมีการชำระหนี้ล่วงหน้าเลยเวลาหรือไม่ก็ตามเป็นกำหนดกรณีเจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้อันมีผลเป็นการลดจำนวนหนี้ให้แก่ลูกหนี้ เจ้าหนี้ต้องมีหนังสือแจ้งผู้ค้ำประกันภายในหกสิบวันนับแต่ตกลง และผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้แม้เกินกำหนดเวลาชำระหนี้แต่ไม่เกินหกสิบวันนับแต่ครบกำหนดชำระหนี้ กรณีเจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งเมื่อล่วงเลยกำหนดเวลาชำระหนี้ผู้ค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ภายในหกสิบวันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้ง และข้อตกลงที่ทำขึ้นหลังลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ แล้วหากมีการขยายเวลาให้แก่ลูกหนี้มิให้ถือเป็นการผ่อนเวลาตามมาตรา ๗๐๐ แห่ง ป.พ.พ. คือผู้ค้ำประกันไม่หลุดพ้น ซึ่งเป็นการแก้ไขกฎหมายเดิมที่ให้สิทธิในเรื่องระยะเวลาการชำระหนี้แก่ผู้ค้ำประกันเกินกว่าสิทธิที่ลูกหนี้มีอยู่กับเจ้าหนี้)

มาตรา	หลักการ
๔. มาตรา ๗๐๐ วรรคสาม (เพิ่มเติม)	๔. กำหนดให้ผู้ค้าประกันที่เป็นสถาบันการเงินหรือค้ำประกันเพื่อสินจ้าง เป็นปกติธุระสามารถทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้ (เพิ่มเติมจากเดิม ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ไม่ให้ผู้ค้าประกัน ทำข้อตกลงล่วงหน้ายอมให้เจ้าหน้าที่ผ่อนเวลา เป็นกรณีที่ผู้ค้าประกัน ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือค้ำประกันเพื่อสินจ้างเป็นปกติธุระสามารถ ทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้)
๕. มาตรา ๗๒๗/๑ วรรคสอง (ยกเลิกวรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ แล้วบัญญัติใหม่)	๕. กำหนดยกเว้นให้ผู้มีอำนาจในการจัดการนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จำนอง ทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลนั้น สามารถผูกพันตน อย่างผู้ค้าประกัน โดยทำเป็นสัญญาค้ำประกันต่างหากกับเจ้าหนี้ได้ โดยไม่เป็นโมฆะเหมือนกรณีทั่วไปที่ผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบในหนี้เกิน ราคาทรัพย์สินที่จำนองไว้หรือให้ผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบอย่างผู้ค้าประกัน ซึ่งผลของการตกลงฝ่าฝืนจะเป็นโมฆะ (เพิ่มเติมข้อยกเว้น กรณีที่นิติบุคคลเป็นลูกหนี้และบุคคลผู้มีอำนาจ ในการจัดการตามกฎหมายหรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงาน ของนิติบุคคลเป็นผู้จำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ของ นิติบุคคลและผู้จำนองได้ทำสัญญาค้ำประกันไว้เป็นสัญญาต่างหากได้ การทำข้อตกลงอันมีผลให้ผู้รับจำนองรับผิดชอบที่บัญญัติไว้ในวรรคหนึ่ง หรือรับผิดชอบอย่างผู้ค้าประกันสามารถทำได้ ไม่เป็นโมฆะ)
๖. บทเฉพาะกาล (บทรองรับข้อตกลงเดิมก่อนแก้ไข กฎหมายใหม่) (มาตรา ๘ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘)	๖. กำหนดบทบัญญัติเฉพาะกาล รองรับข้อตกลงที่ทำขึ้นก่อนวันที่ พ.ร.บ. แก้ไข ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ.๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับเพื่อมิให้กระทบ ต่อข้อตกลงที่ทำไว้ก่อนดังกล่าว (กำหนดให้ข้อตกลงที่ทำขึ้นระหว่างวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ.๒๕๕๗ มีผลใช้ บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังคงใช้บังคับ ต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้)
๗. บทเฉพาะกาล (มาตรา ๙ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘)	๗. กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อให้ผู้ค้าประกันหลุดพ้นจากการค้ำประกัน ตามเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่งแห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ อันเป็นการลดหนี้ให้แก่ลูกหนี้ (กำหนดกรณีที่เจ้าหนี้กระทำการใดๆ ระหว่างวันที่พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๐) พ.ศ. ๒๕๕๗ มีผลใช้บังคับจนถึงวันก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไข ป.พ.พ. (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ.๒๕๕๘ นี้ใช้บังคับอันมีผลเป็นการลดจำนวน หนี้ที่มีการค้ำประกันให้เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้าประกันทราบถึง การลดหนี้ดังกล่าว ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับ และให้ผู้ค้าประกันเป็นอันหลุดพ้นจากการค้ำประกันตาม เงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้)

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สรุปหลักเกณฑ์
ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม
ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘
และการพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
๑. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีลักษณะให้ผู้ค้าประกันซึ่งเป็นนิติบุคคลตกลงรับผิดชอบเดียวกับผู้ค้านี้รวม หรือในฐานะเป็นผู้ค้านี้รวม	๑. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๖๔๑/๑ วรรคสอง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเพิ่มเติมให้กระทำได้
๒. ข้อสัญญาจ้างงานที่กำหนดให้ผู้ค้าประกันซึ่งเป็นสถาบันการเงิน หรือผู้ค้าประกันเพื่อเป็นสินจ้างที่เป็นปกติธุระ สามารถทำข้อตกลงไว้ล่วงหน้ายินยอมให้มีการผ่อนเวลาได้	๒. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๗๐๐ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติเพิ่มเติมให้กระทำได้
๓. ข้อสัญญาจ้างงานที่กำหนดให้บุคคลผู้มีอำนาจจัดการตามกฎหมาย หรือบุคคลที่มีอำนาจควบคุมการดำเนินงานของนิติบุคคลซึ่งจ้างองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้ของนิติบุคคลนั้น สามารถผูกพันตนอย่างผู้ค้าประกันโดยทำสัญญาค้ำประกันต่างหากได้	๓. พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๗๒๗/๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ กรณีผู้จ้างเป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งข้อสัญญาจ้างระบุว่าเป็นการจ้างองค้ำประกันหนี้ของบุคคลอื่น ให้ถือปฏิบัติตามสรุปหลักเกณฑ์ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างงานที่กฎหมายบัญญัติไว้ใหม่ ให้ตกเป็นโมฆะข้อ ๑ ถึง ข้อ ๙ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๗๗๔ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ และต้องมีข้อความไม่ขัดต่อมาตรา ๖๔๖ และมาตรา ๖๙๑
๔. ข้อสัญญาจ้างงานที่มีข้อตกลงแตกต่างจากที่กฎหมายบัญญัติเพิ่มเติมจากเดิมไว้เป็นโมฆะด้วย – ข้อสัญญาจ้างงานซึ่งกำหนดให้เจ้าหนี้ไม่ต้องบอกกล่าวผู้ค้าประกัน ภายในหกสิบวันนับแต่ลูกหนี้ผิดนัด – สัญญาจ้างงานที่ผู้จ้างเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงจำกัดสิทธิของผู้จ้างซึ่งเป็นผู้ค้าประกัน ไม่ให้หลุดพ้นจากการค้ำประกัน ในส่วนที่มีการชำระหนี้แล้ว ไม่ว่าโดยลูกหนี้หรือผู้ค้าประกันเป็นผู้ชำระ	๔. พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องสอบสวนและตรวจสอบสัญญาจ้างและสัญญาต่อท้ายฯ ให้มีข้อตกลงเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ หากข้อตกลงใดฝ่าฝืนและกฎหมายบัญญัติให้เป็นโมฆะ ห้ามมิให้จดทะเบียนให้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากมาตรา ๖๔๕/๑ กำหนดให้ข้อตกลงที่แตกต่าง

ข้อสัญญาเกี่ยวกับการจ้างตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๒๑) พ.ศ. ๒๕๕๘	การพิจารณาดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่
– สัญญาจ้างของผู้จ้างเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงไม่ให้ผู้จ้างค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่เจ้าหนี้มีหนังสือแจ้งให้ผู้จ้างค้ำประกันทราบถึงข้อตกลงที่เจ้าหนี้ตกลงกับลูกหนี้ อันมีผลเป็นการลดหนี้ที่ค้ำประกัน รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน หรือค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ – สัญญาจ้างของผู้จ้างเป็นผู้ค้าประกันเท่านั้น มีข้อตกลงไม่ให้ผู้จ้างค้ำประกันมีสิทธิชำระหนี้ได้ หากล่วงหน้ากำหนดเวลาชำระหนี้ตามที่เจ้าหนี้กับลูกหนี้ตกลงลดหนี้กันในอนาคต หรือให้มีสิทธิชำระหนี้เกินกำหนดเวลาชำระหนี้ แต่มีสิทธิชำระหนี้ไม่ถึงหกสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาชำระหนี้ดังกล่าว	จากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๘๑ วรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม มาตรา ๖๘๖ มาตรา ๖๙๕ มาตรา ๖๙๘ และมาตรา ๖๙๙ เป็นโมฆะ และมาตรา ๖๙๑ วรรคสอง กำหนดให้ข้อตกลงที่มีผลเป็นการเพิ่มภาระแก่ผู้ค้ำประกันมากกว่าที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๙๑ วรรคหนึ่ง เป็นโมฆะ

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๐๐๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด
ฉบับที่ ๐๐๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาครแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาครแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด ฉบับที่ ๐๐๔/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๕๗๑



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 004/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ธนาธิป จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 21 กรกฎาคม 2558

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๙๐๑๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ขอกำชับห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนา
ทะเบียนบ้าน ในการประกอบคำขอโดยไม่จำเป็น

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๔๕ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๕๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๑๔ ลงวันที่ ๒๒ มกราคม ๒๕๕๘
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๐๖๑๗ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๑๖๕๙๑ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติและกำชับ
พนักงานเจ้าหน้าที่ในการเรียกเอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ
ธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สรุปได้ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐานอันเป็น
ต้นฉบับมาใช้ในการสอบสวนและตรวจสอบเท่าที่เห็นว่าจำเป็น โดยมีให้เรียกสำเนาบัตรประจำตัว
ประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน เพื่อประกอบคำขอและนำเข้าเก็บในสารบบโดยไม่มี ความจำเป็นอีก
โดยสำนักงานที่ดินใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่สามารถเชื่อมโยง
ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครองได้ หากพนักงาน
เจ้าหน้าที่เห็นว่าจำเป็นและต้องการสำเนาเอกสารดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่คัดสำเนา
รายการบุคคลจากทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนที่อยู่ในฐานข้อมูลทะเบียนกลาง
ของกรมการปกครองแทนการเรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวจากประชาชนผู้มาขอรับบริการ ต่อมา
กรมที่ดินได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๓. แจ้งว่ากรมที่ดินได้ดำเนินการให้เป็นไปตามบันทึกข้อตกลง
ว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบ
คอมพิวเตอร์โดยวิธีบริการ COUNTER SERVICE เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ให้สามารถ
ใช้ดำเนินการในสำนักงานที่ดินทุกแห่งแล้ว และหนังสือที่อ้างถึง ๔. กรมที่ดินได้แจ้งแนวทาง
ปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการ
พิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามคู่มือ

สำหรับประชาชนตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยเคร่งครัด ซึ่งตามคู่มือสำหรับประชาชนฯ ดังกล่าว กำหนดรายการเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีผู้ขอมายื่นคำขอด้วยตนเองให้เรียกบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านฉบับจริง (ต้นฉบับ) เพื่อสอบสวนและตรวจสอบผู้ขอเท่านั้น มิได้ระบุให้เรียกสำเนาเอกสารดังกล่าวด้วยแต่อย่างใด นั้น

ปัจจุบันยังปรากฏว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินบางแห่งได้ฝ่าฝืนแนวทางปฏิบัติของทางราชการและของกรมที่ดิน โดยยังคงให้ประชาชนผู้มาติดต่อราชการถ่ายสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านประกอบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อยู่อีกเช่นเดิมโดยไม่เปลี่ยนแปลงวิธีการปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กรมที่ดินสั่งการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอในสำนักงานที่ดินแห่งนั้นก็มิได้ใส่ใจและควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เท่าที่ควร

ดังนั้น เพื่อให้การบริการประชาชนเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรี แนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน และคู่มือสำหรับประชาชนของกรมที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงขอให้สั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ห้ามเรียกสำเนาเอกสารบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้าน ประกอบคำขอตามกรณีที่กำหนดโดยเด็ดขาด และให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑.-๔. โดยเคร่งครัด หากปรากฏจากการตรวจสอบหรือมีกรณีร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติดังกล่าว กรมที่ดินจะดำเนินการพิจารณาโทษเจ้าพนักงานที่ดินและพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและกำชับให้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๙๗๖๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง ข้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบหลักทรัพย์ของกรมที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๐๑๙๖ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๕๗

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๑๗๖๕๗ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินกำกับการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับการรายงานผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ โดยขอให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กรมที่ดินกำหนด และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้กำชับแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจและแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการด้วยความระมัดระวัง และถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินโดยเคร่งครัดเพื่อป้องกันการแจ้งผลการตรวจสอบหลักทรัพย์ผิดพลาดไม่ไขว่บุคคลเดียวกันกับที่ผู้ขอระบุไว้ในคำขอหรือหนังสือที่ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ นั้น

ปรากฏว่ากรมที่ดินได้รับเรื่องราวร้องทุกข์จากพนักงานเจ้าหน้าที่บางสำนักงานที่ดินว่าจำนวนรายที่กรมที่ดินแจ้งให้ตรวจสอบหลักทรัพย์นั้นมีจำนวนมากเกินไปและเป็นภาระของพนักงานเจ้าหน้าที่เนื่องจากปริมาณงานตามปกติในแต่ละวันมีจำนวนมาก เป็นเหตุให้ต้องตรวจสอบหลักทรัพย์ในเวลานอกราชการ ทำให้ไม่อาจตรวจสอบได้ทันเวลาที่กำหนด และทำไมไม่แบ่งตรวจทีละน้อยราย

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีความเข้าใจที่ถูกต้องและทราบความจำเป็นในการตรวจสอบหลักทรัพย์ที่กรมที่ดินได้แจ้งเวียนให้จังหวัดตรวจสอบหลักทรัพย์ จึงขอข้อมความเข้าใจการปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบหลักทรัพย์ของกรมที่ดิน ดังนี้

๑. การตรวจสอบหลักทรัพย์ที่กรมที่ดินแจ้งให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบนั้นจะเป็นกรณีที่หน่วยงานของรัฐซึ่งอาศัยอำนาจตามกฎหมายแจ้งให้กรมที่ดินตรวจสอบทั้งสิ้นจึงถือเป็นหน้าที่ที่กรมที่ดินต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ไม่อาจปฏิเสธการตรวจสอบตามกฎหมายได้ และเนื่องจากระบบการตรวจสอบในส่วนกลางของกรมที่ดินยังไม่แล้วเสร็จสมบูรณ์อยู่ระหว่าง

การทดสอบระบบและต้องมีการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงโปรแกรมและการเชื่อมโยงข้อมูลแต่ละสำนักงานที่ดินอีกระยะหนึ่ง ประกอบกับเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินยังเก็บรักษาอยู่ที่สำนักงานที่ดิน จึงเป็นเหตุให้ยังต้องมีหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศตรวจสอบเช่นเดิมไปก่อน และเมื่อระบบการตรวจสอบหลักทรัพ์จากฐานข้อมูลกลางของกรมที่ดินแล้วเสร็จสมบูรณ์ กรมที่ดินก็จะดำเนินการตรวจสอบในส่วนกลาง และจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินต้องตรวจสอบอีกครั้ง และจัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เฉพาะรายที่ตรวจสอบพบเท่านั้น

๒. กรณีต้องมีกำหนดระยะเวลาให้รายงาน เนื่องจากหน่วยงานของรัฐที่ใช้อำนาจตรวจสอบมักจะกำหนดระยะเวลารายงานมา เพราะหากล่าช้าเกินกำหนดอาจมีผลต่อการปฏิบัติงานที่เกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ที่ถูกตรวจสอบ และหากกรมที่ดินไม่กำหนดระยะเวลาให้รายงานแล้วทุกสำนักงานที่ดินก็จะไม่ใส่ใจ และรายงานผลให้กรมที่ดินล่าช้าไป ทำให้ข้อมูลในการตรวจสอบหลักทรัพ์ที่ได้จากฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินของสำนักงานที่ดิน ณ วันที่ตรวจสอบ มีระยะเวลาห่างจากวันที่กรมที่ดินรวบรวมแล้วเสร็จและจัดส่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบมาก อาจทำให้ข้อมูลไม่เป็นปัจจุบันโดยเฉพาะกรณีที่การรวบรวมข้อมูลใช้เวลานานหลายเดือนทำให้มีโอกาสที่ข้อมูลในฐานข้อมูลทะเบียนที่ดินมีการเปลี่ยนแปลงไปจากข้อมูลเดิมได้ จึงต้องแจ้งให้สำนักงานที่ดินดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบหลักทรัพ์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กรมที่ดินกำหนดโดยเคร่งครัดซึ่งแม้จะมีการกำหนดระยะเวลาดำเนินการแล้ว ก็ยังปรากฏว่ามีบางจังหวัดยังรายงานล่าช้ากว่ากำหนดมากโดยไม่มีสาเหตุอันสมควร

๓. กรณีกรมที่ดินแจ้งรายชื่อผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพ์ บางกรณีเป็นจำนวนมากนั้น กรมที่ดินมิได้เป็นผู้กำหนดจำนวนรายชื่อผู้ถูกตรวจสอบหลักทรัพ์ หากแต่เป็นหน่วยงานของรัฐที่ใช้อำนาจตามกฎหมายให้ตรวจสอบเป็นผู้พิจารณา และแจ้งให้กรมที่ดินตรวจสอบตามกฎหมายเท่านั้น ซึ่งกรณีที่หน่วยงานของรัฐแจ้งตรวจสอบเป็นจำนวนมากกรมที่ดินก็จะกำหนดระยะเวลาให้สำนักงานที่ดินตรวจสอบตามความเหมาะสมในแต่ละกรณี และแจ้งให้หน่วยงานของรัฐนั้นทราบว่าไม่อาจตรวจสอบได้ตามระยะเวลาที่แจ้งมาได้ เว้นแต่เป็นกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนต้องตรวจสอบและแจ้งให้ได้ภายในระยะเวลาที่หน่วยงานของรัฐกำหนด มิฉะนั้นจะเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง

๔. โดยที่ข้อมูลที่มีความถูกต้องเป็นปัจจุบัน และความรวดเร็วทันต่อเหตุการณ์เป็นปัจจัยสำคัญแห่งความสำเร็จ และสร้างความเชื่อมั่นในระบบข้อมูลของกรมที่ดินที่จะสามารถสนองตอบต่อนโยบายของรัฐได้อย่างถูกต้อง มีประสิทธิภาพ รวดเร็ว ทันเวลา จึงขอให้จังหวัดสั่งกำชับสำนักงานที่ดินให้ดำเนินการบันทึกข้อมูลทะเบียนที่ดินเข้าระบบของกรมที่ดินให้สมบูรณ์ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน ตลอดจนให้ดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลการตรวจสอบหลักทรัพ์ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กรมที่ดินกำหนดโดยเคร่งครัดตามแนวทางที่กรมที่ดินได้วางไว้

๕. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก และเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ
ทำความเข้าใจกับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องให้ทราบความจำเป็นในการตรวจสอบหลักทรัพย์
ดังกล่าว และพิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติในการแก้ไขปัญหาการปฏิบัติงานในเรื่องดังกล่าว
ภายในสำนักงานตามที่เห็นสมควรและเหมาะสมแก่สภาพปัญหาของแต่ละสำนักงานต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
โดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๗๓ – ๔

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๗

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๐๑๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การประชาสัมพันธ์การใช้ประกาศบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์อสังหาริมทรัพย์
รอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ – ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า การบังคับใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๘ จะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ และเริ่มใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ – ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ ซึ่งที่ผ่านมาพบว่าทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์ในแต่ละรอบ ประชาชนมักจะไปติดต่อขอทำนิติกรรมในสัปดาห์สุดท้ายของปีเป็นจำนวนมาก ทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการให้บริการของพนักงานเจ้าหน้าที่ เนื่องจากประชาชนไม่ทราบว่าจะมีการเปลี่ยนแปลงราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นการล่วงหน้า และเกรงว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะเพิ่มขึ้นทำให้ต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย เพิ่มขึ้นด้วย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น หากการยื่นคำขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ใกล้สิ้นปี พ.ศ. ๒๕๕๘ มีข้อขัดข้องทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนได้ในวันยื่นคำขอ ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนในวันที่ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์รอบใหม่ในปี พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งผู้ขอต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากราคาประเมินทุนทรัพย์ใหม่ที่อาจจะสูงขึ้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวและเป็นการอำนวยความสะดวกในการให้บริการแก่ประชาชน จึงขอได้แจ้งสำนักงานที่ดินทุกแห่งทำการประชาสัมพันธ์แจ้งให้ประชาชนทราบถึงการบังคับใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๕ – ๒๕๕๘ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันจะสิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ และเริ่มใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

และบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างรอบบัญชี ปี พ.ศ. ๒๕๕๙ – ๒๕๖๒ ตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๙ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๒ เป็นการล่วงหน้า เพื่อแนะนำประชาชนที่จะจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้มาดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ก่อนสิ้นปี และเป็นการป้องกันมิให้มีปริมาณงานขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนมากในสัปดาห์สุดท้ายก่อนสิ้นปี ซึ่งอาจทำให้ประชาชนไม่ได้รับความสะดวกในการให้บริการของพนักงานเจ้าหน้าที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุจิต จงประเสริฐ**

(นายสุจิต จงประเสริฐ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๐๙๓๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดิน
แห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๖๓๓ ลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ มาเพื่อให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อมีการใช้บังคับตามระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวแล้ว
ได้มีการเวียนหนังสือขอความเข้าใจและกำหนดวิธีการในรายละเอียดเพิ่มเติมหลายฉบับ
ประกอบกับยังมีปัญหาข้อขัดข้องเกี่ยวกับการจัดส่งเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในบางประการ
ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้ดำเนินการปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการรับคำขอ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินใหม่ โดยได้รวมหนังสือขอความเข้าใจและตอบ
ข้อหารือที่เกี่ยวข้องกับการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ตลอดจน
กำหนดวิธีการจัดส่งเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม แล้วนำมาจัดทำขึ้นใหม่เป็นระเบียบ
กรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดิน
ที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง
พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และสามารถแก้ไขปัญหาข้อขัดข้อง
ในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน รายละเอียด

ปรากฏตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงแก้ไขหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และสามารถแก้ไขปัญหาข้อขัดข้องในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ตลอดจนเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง สะดวกรวดเร็ว และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๕๔

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๓๒๒๘ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๔

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๒๒๘ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๕๖

(๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๙๖๕๙ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๕๗

(๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๖๒๗๙ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๕๘

ข้อ ๔ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา หรือสำนักงานที่ดินส่วนแยกแห่งใดแห่งหนึ่งที่รับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่สามารถจดทะเบียนได้ตามมาตรา ๗๒ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยขอสงวนสิทธิ์ที่ขอจดทะเบียนนั้นมิได้ตั้งอยู่ในเขตดำเนินการในท้องที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ไม่รวมสำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอซึ่งไม่สามารถรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินได้ตามกฎหมาย

“สำนักงานที่ดินท้องที่” หมายถึง สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือกิ่งอำเภอแห่งใดแห่งหนึ่งที่ขอสงวนสิทธิ์ที่มีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินตั้งอยู่ในเขตดำเนินการในท้องที่ของสำนักงานที่ดินนั้น

ข้อ ๖ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

การสอบสวนและรับคำขอ

ข้อ ๗ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอแห่งใดแห่งหนึ่ง ดำเนินการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบโฉนด หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่ตั้งอยู่นอกเขตดำเนินการของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบและตัวอย่างคำขอ ท.ด. ๖๐ ทำยระเบียบนี้ และคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวน ตามมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัดก่อน

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุที่มุมบนด้านขวา ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “คำขอต่างสำนักงาน” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) สัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และเอกสารอื่นๆ ทั้งหมด เพื่อให้ทราบเป็นหลักฐานไว้

ข้อ ๘ การรับคำขอจดทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้มีบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.๒) สำหรับโฉนดที่ดินและใบโฉนด และ (ท.ด.๑๔) สำหรับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพิ่มอีกอย่างละ ๑ เล่ม

ข้อ ๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันเป็นต้นฉบับที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบการจดทะเบียน หากถูกต้องครบถ้วนให้บันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบไว้หลังหนังสือสัญญาบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) หรือคำขอ (ท.ด.๙) แล้วแต่กรณีว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชนและต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ขอจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางด้วยระบบคอมพิวเตอร์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกาศคำขอแล้วถูกต้องตรงกับผู้ขอ” ส่วนสำนักงานที่ดินอื่นที่ไม่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งสามารถเชื่อมโยงระบบกับฐานข้อมูลทะเบียนกลางของกรมการปกครอง เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บันทึกข้อความว่า “ได้ตรวจสอบบัตรประจำตัวประชาชน และต้นฉบับสำเนาทะเบียนบ้านตลอดจนเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่ผู้ขอนำมาแสดงประกอบคำขอแล้ว ถูกต้องตรงกับผู้ขอ” เสร็จแล้วลงชื่อพร้อม วันเดือนปีกำกับไว้ และให้เสนอคำขอและต้นฉบับเอกสารให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนบ้านเป็นผู้ตรวจสอบอีกครั้ง กรณีหัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินที่มีอาวุโสสุดในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบเมื่อตรวจสอบแล้วถูกต้องให้ลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบด้วย เสร็จแล้วให้คืนต้นฉบับเอกสารให้แก่ผู้ขอ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอสำเนาเอกสารเพื่อส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เว้นแต่เป็นเอกสารหลักฐานที่เห็นว่ามีความจำเป็นต้องส่งเพื่อประกอบการจดทะเบียน ให้ผู้ขอจัดทำสำเนาด้วย เช่น

(๑) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่ผู้ขอเป็นนิติบุคคล เช่น หนังสือรับรองการจดทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น

(๒) เอกสารหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดก หลักฐานการเป็นทายาท หลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกพินัยกรรม เป็นต้น

(๓) คำสั่งหรือคำพิพากษาศาล

(๔) บัตรประจำตัวผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ

ข้อ ๑๐ กรณีที่ต้องมีการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานกับสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อทำการตรวจสอบแล้วแจ้งผลให้ทราบทางโทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่น โดยให้ใช้แบบบันทึกการประเมินราคาที่ดิน/ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด ต่างสำนักงานที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น โดยอนุโลม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอทราบว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินจะต้องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ประเมินราคาทุนทรัพย์

และแจ้งผลมาก่อนเพื่อนำมาคำนวณค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ซึ่งอาจมีระยะเวลารอคอย ประมาณ ๑ ชั่วโมง หรือมากกว่านั้น กรณีมีปัญหาข้อขัดข้องในการดำเนินการประเมินราคา ทุนทรัพย์ หากผู้ขอไม่ประสงค์จะรอให้นัดหมายกับผู้ขอ หรือให้ผู้ขอแจ้งที่อยู่ เบอร์โทรศัพท์ หรือ อื่นๆ ที่สามารถติดต่อหรือแจ้งให้ผู้ขอทราบได้ เพื่อดำเนินการต่อไปเมื่อได้รับแจ้งผลแล้ว

ข้อ ๑๑ เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ได้รับการประสานจากสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เพื่อประเมินราคาทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ตรวจสอบความถูกต้อง และแจ้งผลให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบทางโทรสาร สื่ออิเล็กทรอนิกส์ หรือวิธีอื่น ให้ครบถ้วน ทั้งราคาประเมินทุนทรัพย์ ข้อมูลการยึดหรืออายัด และมีการออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่ อย่างไร ภายในเวลา ๓๐ นาทีไม่เกิน ๑ ชั่วโมงนับแต่ได้รับเรื่อง โดยถือเป็นกรณีเร่งด่วนที่ไม่ต้องนำเรื่องดังกล่าวไปต่อคิวงานบริการในสำนักงานที่ดินตามปกติ เพื่อจะได้แจ้งให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบและดำเนินการให้ผู้ขอโดยเร็ว กรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่สามารถประเมินราคา ทุนทรัพย์หรือแจ้งผลการประเมินได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งเหตุขัดข้องให้สำนักงานที่ดินที่ รับคำขอทราบในทันที เพื่อให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอดำเนินการตามระเบียบและแจ้งให้ผู้ขอ ทราบต่อไป

ข้อ ๑๒ ถ้าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ เห็นว่าจะส่งเรื่อง ไปดำเนินการจดทะเบียนให้ไม่ได้ โดยมีเหตุขัดข้องอย่างใด ให้รายงานเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี ทราบโดยด่วน เมื่อ เจ้าพนักงานที่ดินดังกล่าวส่งประการใดแล้ว จึงดำเนินการต่อไป

ข้อ ๑๓ กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอเห็นว่าอยู่ใน หลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนได้ และไม่มีข้อขัดข้อง ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง โดยให้พิมพ์สถานที่ในสัญญาและบันทึกข้อตกลง เป็นสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน สำหรับวันที่ให้ไว้ให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน ลงวันเดือนปีที่จดทะเบียนตามความเป็นจริง แล้วให้คู่กรณีและพยานลงลายมือชื่อ และให้ หัวหน้าฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอลงนามกำกับในเอกสารทุกฉบับที่พนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องลงนาม

(๒) ให้บันทึกคู่กรณีรับทราบถึงผลตามกฎหมายของการยื่นคำขอและการจดทะเบียน ไว้ในคำขอ (ท.ด. ๖๐) ด้วยว่า การยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินจะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้จดทะเบียนแล้ว

(๓) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอชำระและวางเงินค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ตลอดทั้งค่าภาษี อากรตามประมวลรัษฎากร (กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น

ค่าไปรษณีย์ ค่าขนานนติ หรือค่าธรรมเนียมซื้อตราฟท์ เป็นต้น เท่าที่จำเป็นตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดและออกใบเสร็จรับเงินให้ สำหรับค่าค่าขอตามแบบ ท.ด. ๖๐ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๔) การรับเงินให้ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับเงินสำหรับสำนักงานที่ดินที่ใช้ใบเสร็จรับเงินพิมพ์ด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ หรือระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการใช้ใบสั่งการรับเงินค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและค่าภาษีอากร แล้วแต่กรณี โดยให้ระบุไว้ในใบสั่งและใบเสร็จรับเงินด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “รับไว้เพื่อจัดส่งสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน” และให้บันทึกบัญชีรายการดังกล่าวไว้เป็นเงินนอกงบประมาณประเภทเงินรับฝาก

ใบเสร็จรับเงินให้จัดทำเป็น ๓ ฉบับ เขียนพร้อมกันทั้ง ๓ ฉบับ หรือตามวิธีการที่ใช้กับระบบจัดพิมพ์ใบเสร็จรับเงินด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ที่กรมที่ดินใช้ในราชการ โดยฉบับแรกซึ่งเป็นต้นฉบับให้ผู้ชำระเงินเก็บไว้เป็นหลักฐาน ฉบับที่สองติดไว้ด้านหลังคำขอจดทะเบียน ท.ด. ๖๐ ฉบับที่สามเป็นหลักฐานสำหรับติดกับต้นฉบับใบเสร็จ

(๕) เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเรื่องราวและเอกสารครบถ้วนแล้วให้ส่งเรื่องทั้งหมด (ยกเว้น ท.ด. ๖๐) พร้อมด้วยเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าขนานนติ เป็นต้น ไปให้สำนักงานที่ดินท้องที่ โดยเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้ส่งจ่ายในนามเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำขอต่อไป

(๖) เงินตาม (๓) เมื่อสำนักงานที่ดินท้องที่แจ้งว่าได้หักเป็นค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่าที่จ่ายไปจริงแล้ว เหลือเท่าใด พร้อมทั้งส่งคืนมานั้น ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอคืนให้ผู้ขอในวันที่ผู้ขอมารับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมหลักฐานสัญญาคืน ถ้าไม่พอให้เรียกเพิ่มตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

การเรียกให้ผู้ขอมาเสียเงินค่าใช้จ่ายเพิ่ม หรือให้มาดำเนินการใดๆ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอโดยกำหนดเวลาให้ผู้ขอส่งเงินหรือมาดำเนินการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอไม่ส่งเงินหรือไม่มาดำเนินการภายในกำหนดและไม่ได้แจ้งเหตุขัดข้อง หรือไม่ได้ขอเลื่อนกำหนดโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก แล้วแต่กรณี สั่งยกเลิกคำขอ หรือจะสั่งอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๑๔ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอถือปฏิบัติตามระเบียบการเบิกจ่ายเงินจากคลัง การเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลัง พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือระเบียบการเก็บรักษาเงิน และการนำเงินส่งคลังในหน้าที่ของอำเภอและกิ่งอำเภอ พ.ศ. ๒๕๒๐ แล้วแต่กรณี

การนำส่งเงิน ให้ฝ่ายทะเบียนของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอขออนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เบิกเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อนำไปแลกธนาคณัติ ดร่าฟท์ หรือวิธีการอื่นที่กรมที่ดินกำหนด แล้วแต่กรณีและให้เป็นดุลพินิจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมแก่กรณีว่าจะแลกเปลี่ยนธนาคณัติ ดร่าฟท์ หรือวิธีการอื่นที่กรมที่ดินกำหนด เว้นแต่กรมที่ดินหรือกระทรวงการคลังกำหนดหลักเกณฑ์ไว้เป็นกรณีชัดเจน ส่งให้สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อจดทะเบียนต่อไป

ข้อ ๑๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว ให้ออกใบรับ (ท.ด.๕๓) ให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน โดยจัดทำเป็น ๒ ฉบับ มอบให้ผู้ขอ ๑ ฉบับ เก็บไว้เป็นหลักฐาน ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ๑ ฉบับ

ข้อ ๑๖ การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับคำขอตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ครบถ้วนและให้ระบุไปในหนังสือนำส่งด้วยว่าได้เรียกให้คู่กรณีวางเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นเงินเท่าใด ตามตัวอย่างทำยระเบียบนี้ โดยส่งทางไปรษณีย์ภาคย์ลงทะเบียนตอบรับหรือส่งโดยวิธีอื่นที่กรมที่ดินกำหนด แต่ห้ามมิให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอยอมให้ผู้ขอถือเรื่องไปดำเนินการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ถือส่งหากรมทรัพย์ตั้งอยู่ด้วยตนเองเป็นอันขาด

การส่งเอกสารการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่งให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อดำเนินการ ให้ส่งอย่างช้าไม่เกิน ๓ วันทำการนับแต่รับคำขอ

ข้อ ๑๗ การดำเนินการยกเลิกคำขอ การสั่งยกเลิกคำขอ และการขอให้พิจารณาคำขอที่สั่งยกเลิกแล้วใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามทางปฏิบัติในเรื่องการดำเนินการและการยกเลิกคำขอที่ค้างระหว่างดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้

ข้อ ๑๘ ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานที่ดินส่วนแยก กำหนดให้มีเจ้าหน้าที่สำหรับให้บริการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดินไว้ทุกแห่ง เพื่อให้ประชาชนที่มาขอรับบริการทราบทันทีที่มาติดต่อกับสำนักงานที่ดิน รวมทั้งให้ประชาสัมพันธ์ในรูปแบบและวิธีการต่างๆ ให้ประชาชนได้ทราบโดยทั่วถึงและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้มารับบริการ

หมวด ๒

การจดทะเบียน

ข้อ ๑๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนได้รับเอกสารต่างๆ เกี่ยวกับการจดทะเบียนแล้ว ให้ลงบัญชีรับทำการและตรวจสอบข้อมูลในคำขอกับสารบบที่ดินให้ถูกต้องตรงกันก่อนโดยไม่ต้องลงชื่อร่วมในบันทึกข้อความยืนยันการตรวจสอบเอกสารของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอด้วย เนื่องจากมิได้เป็นผู้ตรวจสอบหรือรับเอกสารหลักฐาน แล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดาและสำนักงานที่ดินท้องที่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ซึ่งสามารถเชื่อมโยงระบบกับฐานข้อมูลทะเบียนกลาง สำนักบริหารการทะเบียน กรมการปกครอง เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ก่อนจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ทราบว่าผู้ขอยังมีสภาพบุคคลอยู่หรือไม่ ตลอดจนรายละเอียดอื่นๆ ของผู้ขอทั้งสองฝ่ายอีกครั้ง ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงว่าด้วยการขอใช้ประโยชน์ข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลาง ด้วยระบบคอมพิวเตอร์โดยวิธีการ COUNTER SERVICE ระหว่างสำนักทะเบียนกลาง กรมการปกครอง กับ กรมที่ดิน

กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่ได้ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ที่สามารถเชื่อมโยงกับระบบฐานข้อมูลทะเบียนกลาง เพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีที่มิเหตุสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือหรือประสานด้วยวิธีอื่น ขอความร่วมมือในการตรวจสอบข้อมูลของผู้ขอทั้งสองฝ่ายกับนายทะเบียนท้องถิ่นเป็นกรณีเร่งด่วน เพื่อให้ทราบว่าผู้ขอมีสภาพบุคคลอยู่หรือไม่

(๒) กรณีไม่มีเหตุขัดข้องให้รีบดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีที่ผู้ขอมายื่นคำขอให้จดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ตลอดจนดำเนินการอื่นๆ ในอันที่จะแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องตามระเบียบ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร (กรณีที่ต้องมีการเรียกเก็บค่าภาษีอากร) และค่าใช้จ่ายอื่นๆ (ถ้ามี) เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าขนานติ เป็นต้น จากเงินค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่สำนักงานที่ดินที่รับคำขอส่งมา เมื่อดำเนินการจดทะเบียนแล้วเสร็จให้ส่งโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญาหรือหลักฐานอื่น (ถ้ามี) และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอ คืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขออย่างช้าไม่เกิน ๕ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง พร้อมทั้งแจ้งให้ทราบด้วยว่าได้หักค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ เป็นต้น เป็นเงินเท่าใด

(๓) กรณีมีเหตุขัดข้องทำให้ไม่สามารถจดทะเบียนได้ เช่น มีอายุยัด ยึด หรือเหตุอื่นๆ หากเป็นกรณีที่เห็นว่าไม่สามารถจดทะเบียนได้ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินรับคำขอ พร้อมแจ้งเหตุขัดข้องเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการยกเลิกคำขอตามระเบียบของกรมที่ดิน

ส่วนกรณีที่สามารถจดทะเบียนได้แต่มีข้อขัดข้องไม่สามารถจดทะเบียนได้ทันที เช่น ค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน เป็นต้น ให้รอเรื่องไว้ก่อนแล้วแจ้งเหตุขัดข้องไปให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบในทันที เพื่อดำเนินการต่อไป

ข้อ ๒๐ ก่อนส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินท้องที่ที่จดทะเบียนตรวจสอบเอกสารหลักฐานว่า ได้จัดแจ้งเอกสารรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและลงนามจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งได้ส่งเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่ต้องส่ง (ถ้ามี) คืนไปครบถ้วนแล้ว และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี เป็นผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือนำส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินที่รับคำขอ ตามตัวอย่างทำระเบียบนี้

การจัดเก็บเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้จัดเก็บไว้ในสารบบของที่ดินแปลงนั้นเช่นเดียวกับกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามปกติที่มายื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ดินตั้งอยู่

หมวด ๓

การแจกและจัดเก็บเอกสาร

ข้อ ๒๑ เมื่อสำนักงานที่ดินที่รับคำขอได้รับโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หนังสือสัญญา และใบเสร็จรับเงินฉบับที่จะต้องมอบให้ผู้ขอแล้ว ภายใน ๒ วันทำการนับแต่วันได้รับหนังสือ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือแจ้งผู้ขอมาใบรับ (ท.ด. ๕๓) มารับภายในกำหนดเวลาอันสมควรหรือตามที่นัดหมายกันไว้

ข้อ ๒๒ การรับเอกสารตามข้อ ๒๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบรับ (ท.ด. ๕๓) คืนจากผู้ขอ ถ้าใบรับ (ท.ด. ๕๓) สูญหายหรือไม่อาจนำมาแสดงด้วยเหตุใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอรวมเรื่องไว้ แล้วจึงมอบเอกสารให้ไป ทั้งนี้ ให้บันทึกผู้ขอโดยให้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานด้านหลัง ท.ด.๖๐ ว่าได้รับเอกสารดังกล่าวไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุจำแนกบัญชีลงในบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) หรือ (ท.อ. ๑๔) ตามคำขอที่ลงบัญชีไว้ตามข้อ ๘ แล้วลงชื่อพร้อมวันเดือนปีกำกับไว้ กรณีที่มีเงินค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเหลือให้คืนผู้ขอด้วย พร้อมทั้งดำเนินการตามระเบียบเรื่องการเงินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๒๓ การเก็บรักษา ท.ด. ๖๐ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ใช้ของสารบบที่ดิน (ก.ท.ด.๑๒) ดัดแปลงให้เป็นแฟ้ม แล้วเก็บรวบรวมในแฟ้มปกแข็งสันหนาเรียงตามลำดับคำขอเป็นปีๆ ไป

หมวด ๔

การรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

ข้อ ๒๔ การรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ให้ถือปฏิบัติตาม
หมวด ๑ หมวด ๒ และหมวด ๓ ของระเบียบนี้โดยอนุโลม

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่างคำขอตามข้อ ๗)



ฉบับที่...../.....

ระบุว่า/หมู่ที่..... ตำบล.....
 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....
 โฉนดที่ดิน/น.ส.๓/น.ส.๓ ก./น.ส.๓ ข./ห้องชุด เลขที่..... จังหวัด.....
 วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน.....

.....

อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน.....

ข้อ ๑ ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์จดทะเบียน.....

ข้อ ๒ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าไปรษณีย์ ค่าขนส่ง ค่าธรรมเนียม
สื่อกราฟท์ เป็นต้น เกี่ยวกับการนี้ข้าพเจ้ายอมเสียให้ทั้งสิ้น

ข้อ ๔ ข้าพเจ้าจะได้มาจัดการเรื่องนี้ตามกำหนดนัด ถ้าข้าพเจ้าไม่มาดำเนินการตามกำหนดนัดประการใดๆ ก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ยกเลิกค่าของนี้เสีย ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่จ่ายไปจริงแล้ว และไม่สามารถคืนให้ได้ ข้าพเจ้าไม่ขอรับคืน

ข้อ ๖ ข้าพเจ้ารับทราบแล้วว่า ผลตามกฎหมายของการยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินนี้ จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ได้จดทะเบียนแล้ว

ប្រ. ៣

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่ (ลงชื่อ).....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินท้องที่ ตามข้อ ๑๖)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...../นายอำเภอ.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....

อำเภอ.....จังหวัด.....จำนวน.....ฉบับ

๒. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้อง
จำนวน.....ฉบับ

๓. ฐานนิติ/ตราฟท์ เลขที่.....จำนวน.....บาท

ด้วยได้มีผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน ประเภท.....
ตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
ณ สำนักงานที่ดิน.....ตามคำขอที่.....เมื่อวันที่.....
เพื่อให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ดำเนินการจดทะเบียน

สำนักงานที่ดิน.....ขอส่งเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และฐานนิติ/ตราฟท์ แยกเป็น ๑. ค่าธรรมเนียม จำนวน.....บาท ๒. ค่าภาษีอากร จำนวน.....บาท
๓. ค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน.....บาท ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยมาเพื่อดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง พ.ศ.๒๕๕๘ และเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว
ขอให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดิน.....หรือหากมีข้อขัดข้องประการใด ขอให้แจ้งให้ทราบภายใน
กำหนดเวลาที่กำหนดไว้ในระเบียบด้วย ทั้งนี้ เพื่อสำนักงานที่ดินจะได้ดำเนินการแจ้งผู้ขอทราบ หรือ รับเรื่องคืนต่อไป
กรณีมีเงินค่าธรรมเนียม ภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เหลือเท่าใดขอให้แจ้งให้ทราบพร้อมส่งคืนสำนักงานที่ดิน
เพื่อคืนให้แก่ผู้ขอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.

โทรสาร

(ตัวอย่างหนังสือส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินรับคำขอ ตามข้อ ๒๐)



ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงานที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

อ้างถึง หนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....

อำเภอ.....จังหวัด.....จำนวน.....ฉบับ

๒. สัญญา (ถ้ามี) และใบเสร็จรับเงิน จำนวน.....ฉบับ

๓. โฉนดที่ดิน/ตราพิทักษ์ เลขที่.....จำนวน.....บาท (กรณีมีเงินเหลือ)

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้ส่งเรื่องขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างสำนักงาน ประเภท.....

ตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ไปให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นั้น

สำนักงานที่ดิน.....ได้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่.....จึงขอส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/หนังสือ

กรรมสิทธิ์ห้องชุดและเอกสารที่เกี่ยวข้องตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ในการจดทะเบียนรายนี้ได้หักค่าธรรมเนียม ภาษีอากร

และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท

กรณีนี้ ☐ ไม่มีเงินเหลือ

☐ มีเงินเหลือ คืนผู้ขอ จำนวน.....บาท ซึ่งได้ส่งมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.

โทรสาร

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๖๗๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๘๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์

เอ็มเพอเรีย จัสติซ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็มเพอเรีย จัสติซ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็มเพอเรีย จัสติซ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๕/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็มเพอเรีย จัสติซ จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๕๙๔



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 005/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ เอ็มเพอเรอร์ จัสติซ จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 17 กันยายน 2558

ประสาร ไตรรัตน์วรกุล

(นายประสาร ไตรรัตน์วรกุล)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๖๒๔๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๒๔๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรี
เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๘
ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ จำนวน ๓ ฉบับ กำหนดให้ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและ
จดทะเบียนการจำนอง เหลือร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับ (๑) กรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น
อาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าว
พร้อมที่ดินซึ่งมีโฉนดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดย
ทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย (๒) กรณี
การซื้อขายที่ดิน ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การ
ของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย และ (๓) กรณีการซื้อขายห้องชุด
ทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุด และห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคล
อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
จนถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและลด
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการโอนและการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามประกาศ
กระทรวงมหาดไทย ทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าวได้อย่างถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงจัดทำสรุป

หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติในการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
มาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม
พ.ศ. ๒๕๕๘ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

๒. เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย บันทึกข้อตกลง
เรื่องกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) หนังสือสัญญาจำนอง และใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมว่า
“การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่
๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์**
(นายอภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สรุป
หลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามมาตราการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
(ประกาศกระทรวงมหาดไทย ทั้ง ๓ ฉบับ)

๑. เจตนารมณ์

เพื่อการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ฉะนั้น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการเท่านั้น หากมิใช่เพื่อประโยชน์ในการสนับสนุนการซื้อขายตามมาตราการแล้ว ย่อมไม่ได้สิทธิลดค่าธรรมเนียมตามมาตราการนี้

๒. การบังคับใช้

ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๒๘ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๙ (๖ เดือน)

๓. หลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียม

๓.๑ ค่าธรรมเนียมการโอน (ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตราการ
๒% ของราคาประเมินทุนทรัพย์	๐.๐๑% ของราคาประเมินทุนทรัพย์

๓.๒ ค่าธรรมเนียมการจำนอง (อันเนื่องจากการซื้อขายตามมาตราการเท่านั้น)

ค่าธรรมเนียมปกติ	ค่าธรรมเนียมตามมาตราการ
๑% ของราคาจำนอง	๐.๐๑% ของราคาจำนอง (เฉพาะค่าธรรมเนียมจำนองตามประมวลกฎหมายที่ดิน เรียกเก็บอย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท)

๓.๓ ผู้โอนและผู้รับโอน ผู้จำนองและผู้รับจำนอง เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

๓.๔ กรณีอาคารใหม่หรืออาคารเก่า หรือห้องชุดใหม่หรือห้องชุดเก่า ก็ได้รับลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน

๓.๕ การจำนองตามมาตราการนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งจำนวน

๓.๖ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๔. การเรียกเก็บภาษีอากร การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามมาตราการนี้ ให้เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

๕. ประเภทการจดทะเบียน

๕.๑ **การจดทะเบียนประเภทขาย** (รวมถึงขายเฉพาะส่วนหรือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทน) ขายทอดตลาด ขายตามคำสั่งศาล ได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่การจดทะเบียนประเภทขายฝาก โอนชำระหนี้ และโอนชำระหนี้จำนอง ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

๕.๒ การจดทะเบียนประเภทจำนอง

(๑) การจดทะเบียนจำนองต้องสืบเนื่องมาจากการซื้อขายซึ่งจดทะเบียนภายหลังประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับและได้รับการลดค่าธรรมเนียมการโอนด้วย กรณีได้มาโดยทางอื่น เช่น รับให้หรือรับมรดกแล้วนำมาจำนอง ไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม

(๒) ต้องเป็นการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของผู้จำนอง (ซึ่งเป็นผู้ซื้อเท่านั้น) และเฉพาะมูลหนี้ซื้อขายที่ดิน หรืออาคาร หรืออาคารพร้อมที่ดิน หรือห้องชุด ตามมาตรการเท่านั้น

๖. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๑) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัย</u> (กรณีอาคารอยู่อาศัยที่ไม่ใช่จัดสรร) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง	๑. ต้องเป็นอาคารที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์ หรือ ๒. อาคารตาม ๑. พร้อมที่ดินซึ่งมิใช่ที่ดินตามกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๓. กรณีขายและจำนองเฉพาะอาคารเพียงอย่างเดียวได้รับลดด้วย ๔. กรณีขายและจำนองอาคารพร้อมที่ดิน ได้รับลดทั้งอาคารและที่ดินทั้งแปลง ๕. กรณีขายที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียม ๖. กรณีขายที่ดินหลายแปลงพร้อมอาคารดังกล่าวจะได้รับลดเฉพาะที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งอาคารเท่านั้น ส่วนแปลงที่เป็นที่ดินเปล่า แม้ขายรวมกันก็ไม่ได้รับลด

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๒) <u>กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย</u> (กรณีจัดสรร) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง	๑. ลดให้ทั้งกรณีผู้ประกอบการเป็นผู้โอนและผู้รับโอนรายต่อไปเป็นผู้โอน ๒. กรณีขายที่ดินเปล่าที่จัดสรรภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ได้รับลด

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน (กรณีจัดสรร) (ต่อ) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง	๓. ลดให้ทั้งอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ หรืออาคารดังกล่าวพร้อมที่ดินซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ๔. กรณีได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า (ประเภทขายเฉพาะที่ดิน) แล้วผู้ซื้อสร้างบ้านในที่ดินภายหลัง หากผู้ซื้อจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมบ้านต่อไป ได้รับลดค่าธรรมเนียมเฉพาะที่ดินในกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ส่วนบ้านได้รับลดค่าธรรมเนียมในการถืออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่อยู่อาศัยตาม (๑) ๕. ขายที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรอีกทีซึ่งขายเป็นที่ดินเปล่าไม่ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมาตรการที่ดินจัดสรร เนื่องจากมิได้เป็นที่ดินแปลงย่อยที่แสดงไว้ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาต ส่วนการขายที่ดินแปลงคงได้รับลดค่าธรรมเนียม แต่หากเป็นการขายที่ดินแปลงแยกพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ ได้รับลดค่าธรรมเนียมกรณีอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นที่อาคารที่อยู่อาศัยตาม (๑)

ประเภทอสังหาริมทรัพย์	หลักเกณฑ์
(๓) กรณีห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (ห้องชุด) ได้ลดทั้งการโอน (ซื้อขาย) และ การจำนอง	๑. ต้องเป็นห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ๒. ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด (คือกรณีโอนขายห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด (ขายยกอาคาร) ที่จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้ว โดยยังไม่มี การจองที่ดินบุคคลอาคารชุด) ๓. ห้องชุดในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (คือการขายห้องชุดเป็นห้องๆ)

๓/. การหมายเหตุตามมาตรการ

เพื่อให้ทราบว่าเป็นการลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุข้อความไว้ที่มุมบนด้านขวาของคำขอ หนังสือสัญญาขาย บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทน) หนังสือสัญญาจำนองและใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียม ว่า “การจดทะเบียนรายนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๕๘”

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๐๔๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไม่ด้า จำกัด
ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไม่ด้า จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไม่ด้า จำกัด ฉบับที่ ๐๐๖/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไม่ด้า จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๖๐๒



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 006/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไม้ด้า จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 26 ตุลาคม 2558



(นายวิโร ไท สันติประภาพร)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๓๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอกำชับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งได้เข้าตรวจราชการ
ที่สำนักงานที่ดินว่ามีสำนักงานที่ดินจำนวนไม่น้อยที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม-
ภาษีอากร ผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจากการประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตามจำนวนเนื้อที่
ที่โอนกันจริง มิได้ตรวจสอบประวัติการได้มา/สัดส่วนการถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด
และมีได้คำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมกับที่ดินในกรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ความผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าวเกิดจาก
พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบของกรมที่ดินและไม่ได้ใช้ความระมัดระวัง
รอบคอบในการปฏิบัติงาน ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมิน
ราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือ
รับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ประกอบกับการ
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องที่เกิดจาก
ความบกพร่องของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น มีกรณีที่ดินไม่สามารถฟ้องเรียกค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม
จากผู้จดทะเบียนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะมีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบใช้
ค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไม่ครบถ้วนและถูกดำเนินการทางวินัยได้ ฉะนั้น จึงขอให้จังหวัด
กำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินโดยเคร่งครัด
ใช้ความระมัดระวังรอบคอบอย่างยิ่งในการประเมินราคาทุนทรัพย์ตามจำนวนเนื้อที่ที่โอนกันจริง
ตรวจสอบประวัติการได้มา/สัดส่วนการถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด รวมทั้งคำนวณ
ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างรวมกับที่ดินในกรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ เพื่อให้การประเมิน
ราคาทุนทรัพย์ได้ถูกต้องตามความเป็นจริงทำให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรได้ครบถ้วน
ตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบ
และแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์**

(นายอภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๒๔

๖๐๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๔๓๕๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง แจ้งรายชื่อบริษัทบริหารสินทรัพย์รายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๔๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๔๗ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว ๗๕๕๐ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยสมบูรณ์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๗/๒๕๕๘ ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติในการจดทะเบียนขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินทรัพย์โดยคุณภาพจากสถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ว่า นอกจากหลักฐานอื่นที่ผู้จดทะเบียนต้องนำมาแสดงแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสำเนาตัวอย่างที่ส่งมา เพื่อเป็นหลักฐานแสดงการจดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ และเป็นหลักฐานประกอบการขอรับสิทธิประโยชน์ต่างๆ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. ส่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. นั้น

บัดนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งว่า บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไทยสมบูรณ์ จำกัด ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยแล้ว ทั้งนี้ ตามหลักฐานภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ไทยสมบูรณ์ จำกัด ฉบับที่ ๐๐๗/๒๕๕๘ ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอส่งภาพถ่ายใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์ของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไทยสมบูรณ์ จำกัด มาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

๖๐๕



ธนาคารแห่งประเทศไทย

ใบทะเบียนบริษัทบริหารสินทรัพย์

ฉบับที่ 007/2558

หนังสือนี้ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่า

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไทยสมบูรณ์ จำกัด

ได้จดทะเบียนไว้กับธนาคารแห่งประเทศไทย
เพื่อประกอบธุรกิจเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์
ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ที่แก้ไขแล้ว

ให้ไว้ ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2558

(นายวิโร ไท สันติประภพ)

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๓ / ว ๒๘๓๕๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๐๑๔๔ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๙๓ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๗
๓. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๒๐๖๘๖ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยให้สำนักงานที่ดินแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินตรวจสอบและสังพิมพ์ข้อมูลรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ปปง. แล้วแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทราบและประกาศให้ประชาชนทั่วไปทราบ พร้อมทั้งดำเนินการตามนัยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ประกอบกับข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ว่าด้วยการประกาศและการแจ้งรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนด และการดำเนินการตาม มาตรา ๖ (๑) (๒) และ (๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ต่อมากรมที่ดินมีหนังสือที่อ้างถึง ๓. แจ้งการประกาศรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนด ตามมาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิมพ์ข้อมูลรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดได้จากเว็บไซต์ของสำนักงาน ปปง. www.amlo.go.th เพื่อตรวจสอบและดำเนินการโดยตรง โดยไม่ต้องให้กระทรวงมหาดไทยหรือกรมที่ดินสั่งการมาก่อนแต่อย่างใด นั้น

บัดนี้ ได้มีพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (วันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘) โดยเปลี่ยนแปลงหลักการ

สำคัญที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินตามมาตรา ๖ สรุปได้ว่า เมื่อมีการประกาศรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดแล้วให้ผู้มีหน้าที่รายงานคือ พนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน มีหน้าที่ดำเนินการตามมาตรา ๖ (๑) (๒) (๓) โดยสำนักงาน ปปง. ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีหน้าที่รายงานทราบอีก และในมาตรา ๑๔ กำหนดโทษกรณีผู้มีหน้าที่รายงานไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖ (๑) หรือ (๒)

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปตามพระราชบัญญัติดังกล่าวที่แก้ไขใหม่ จึงขอให้สั่งกำชับสำนักงานที่ดินทุกแห่งในจังหวัดต้องแต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อตรวจสอบรายชื่อประกาศบุคคลที่ถูกกำหนดจากเว็บไซต์ของสำนักงาน ปปง. (www.amlo.go.th) หัวข้อบุคคลที่ถูกกำหนด (Designated Person) เลือกรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนด ทุกวันเป็นประจำ และเมื่อมีการประกาศรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวข้องในสำนักงานที่ดินทราบ พร้อมทั้งดำเนินการตามนัยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และปฏิบัติตามแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดตามหนังสือที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัด

ทั้งนี้ ขอให้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและพึงตระหนักด้วยว่า กฎหมายดังกล่าวมีความสำคัญในการป้องกันและปราบปรามการสับสนุนแก่การก่อการร้าย นอกจากนี้มีบทบัญญัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องดำเนินการและรายงานตามมาตรา ๖ (๑) (๒) และ (๓) เมื่อมีประกาศรายชื่อผู้ถูกกำหนดตามนัยมาตรา ๔ และมาตรา ๕ (โดยสำนักงาน ปปง. ไม่ต้องแจ้งผู้มีหน้าที่รายงานทราบ) แล้ว ยังมีโทษทางอาญาหากผู้มีหน้าที่รายงานไม่ปฏิบัติตามกฎหมายด้วย ดังนั้น หากเกิดความเสียหายอันเกิดจากการละเลยและไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและแนวทางที่กรมที่ดินกำหนดแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องจะมีความผิดเป็นการเฉพาะตัว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภินันท์ ชี้อาณวงศ์**
(นายอภินันท์ ชี้อาณวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
ป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงิน
แก่การก่อการร้าย (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔ ในกรณีที่มีมติของหรือประกาศภายใต้คณะมนตรีความมั่นคงแห่งสหประชาชาติ กำหนดรายชื่อบุคคล คณะบุคคล นิติบุคคล หรือองค์กรใดเป็นผู้ที่มีการกระทำอันเป็นการก่อการร้าย และสำนักงานเห็นว่ามีมติหรือประกาศดังกล่าวไม่ขัดต่อรัฐธรรมนูญและกฎหมายไทย ให้สำนักงานดำเนินการประกาศรายชื่อดังกล่าวเป็นบุคคลที่ถูกกำหนดโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่คณะกรรมการกำหนด”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกวรรคสองของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖ ให้สำนักงานประกาศรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดตามมาตรา ๔ และมาตรา ๕ และแจ้งให้บุคคลที่ถูกกำหนดตามมาตรา ๕ ทราบ และเมื่อมีการประกาศรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนดแล้ว ให้บุคคลที่ถูกกำหนด ผู้มีหน้าที่รายงานหรือบุคคลที่ครอบครองทรัพย์สินของบุคคลที่ถูกกำหนด ดำเนินการดังต่อไปนี้โดยไม่ชักช้า

(๑) ระวังการดำเนินการกับทรัพย์สินของบุคคลที่ถูกกำหนด หรือของผู้กระทำการแทน หรือตามคำสั่งของผู้นั้น หรือของกิจการภายใต้การควบคุมของผู้นั้น

(๒) แจ้งข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่ถูกระงับการดำเนินการให้สำนักงานทราบ

(๓) แจ้งให้สำนักงานทราบเกี่ยวกับผู้ที่เป็นหรือเคยเป็นลูกค้าซึ่งอยู่ในรายชื่อบุคคลที่ถูกกำหนด หรือผู้ที่มีหรือเคยมีการทำธุรกรรมกับผู้นั้น”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๔ บุคคลที่ถูกกำหนดหรือบุคคลที่ครอบครองทรัพย์สินของบุคคลที่ถูกกำหนด ผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ผู้มีหน้าที่รายงานผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๖ (๑) หรือ (๒) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท และปรับอีกวันละหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนอยู่ หรือจนกว่าจะได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ในกรณีที่การกระทำความผิดตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสองเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของบุคคลใด หรือไม่สั่งการหรือไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ที่ต้องกระทำของกรรมการผู้จัดการ หรือบุคคลใด ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น บุคคลดังกล่าวต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสามปี หรือปรับไม่เกินสามแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๖/๑ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖

“มาตรา ๑๖/๑ ความผิดตามมาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ วรรคสี่ ที่นิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิด ให้เป็นความผิดที่เปรียบเทียบได้โดยคณะกรรมการเปรียบเทียบตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน”

มาตรา ๘ ให้ถือว่าประกาศรายชื่อเป็นบุคคลที่ถูกกำหนดตามมาตรา ๔ และ
มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย
พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งได้ประกาศไว้แล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เป็นประกาศรายชื่อเป็น
บุคคลที่ถูกกำหนด ตามมาตรา ๔ และมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปราม
การสับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. ๒๕๕๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้
มาตรา ๙ ให้นายกรัฐมนตรีรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติเกี่ยวกับการ
การประกาศรายชื่อบุคคล คณะบุคคล หรือองค์กรที่มีการกระทำความผิดเป็นการก่อการร้าย และ
หลักเกณฑ์การพิจารณาพฤติการณ์เกี่ยวข้องกับการก่อการร้ายหรือการสับสนุนทางการเงิน
แก่การก่อการร้าย ในบางประการยังไม่มีความเหมาะสม อันเป็นอุปสรรคต่อการรวบรวมพยาน
หลักฐานและการดำเนินคดี จึงเห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การประกาศรายชื่อ และบทกำหนดโทษ
ในส่วนที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดให้ความผิดที่นิติบุคคลเป็นผู้กระทำความผิดให้เป็นความผิดที่
เปรียบเทียบได้โดยคณะกรรมการเปรียบเทียบตามกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปราม
การฟอกเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐาน
สากล จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๒ ตอนที่ ๘๖ ก ๘ กันยายน ๒๕๕๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๐๖๙๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตาม
คำสั่งศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๙๑๑๖ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึงได้แจ้งให้ทราบ ว่า พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา
ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๑๑๐ ก วันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ แล้ว โดยใช้บังคับตั้งแต่นั้น
วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (วันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘) เป็นต้นไป ซึ่งเป็น
การแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุดและ
ที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มเติมมาตรา ๓๐๙ จัดว่า แห่งประมวล
กฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลเป็นการยกเว้นบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และเกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติ
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ในกรณีที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมไว้ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดตาม
กฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจากการขายทอดตลาด
ตามคำสั่งศาลเป็นไปตามกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีการขายทอดตลาดห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือที่
สำนักงานบังคับคดีแจ้งมาก่อนว่าเป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา
๓๐๙ จัดว่า แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ หรือไม่ หากเป็น

กรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างไรก็ตามหากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนได้ยังจำเป็นต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ ตามมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่นเดิม

๒. กรณีการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช่นเดียวกับกรณีการขายทอดตลาดห้องชุดตามข้อ ๑ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกฎหมายต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอาัยดตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗ เรื่อง การอาัยด หมวด ๕ การยกเลิกและสิ้นสุดการอาัยดให้เรียบร้อยก่อน แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ที่ดินดังกล่าวยังคงต้องถือว่ามี การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่นเดิม และยังคงต้องถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติเดิมต่อไป

๓. กรณีมีข้อสงสัยว่าการขายทอดตลาดตามที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งมาให้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด เป็นการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเดิม หรือตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามสำนักงานบังคับคดีที่มีหนังสือแจ้งมาให้ได้ข้อยุติว่าเป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายใดก่อนจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์**
(นายอภิรักษ์ ชื่นธานุวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กลุ่มพัฒนาการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๔๖๒๗ ลว. ๑๙ มิ.ย. ๕๘	สำนักงาน ป.ป.ช. เสนอมาตรการป้องกัน การทุจริต และมาตรการป้องกันการบุกรุก พื้นที่ป่าไม้	๖๑๗
๒.	ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๑๘๐ ลว. ๒๔ ก.ย. ๕๘	บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงาน การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ	๖๒๐
๓.	ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๔๑๐๙ ลว. ๒๙ ก.ย. ๕๘	ขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบสถานะ ที่ดิน	๖๓๔
๔.	ที่ มท ๐๕๑๖.๓๓/ว ๒๙๔๘๙ ลว. ๔ ธ.ค. ๕๘	การปฏิบัติงานโครงการเดินสำรวจออก โฉนดที่ดินเชิงบูรณาการเพื่อแก้ไขปริมาณ คำขอจางรังวัดเฉพาะราย	๖๓๗
๕.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๕๙๘ ลว. ๒๒ ธ.ค. ๕๘	การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์	๖๓๙
๖.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓ ลว. ๒๙ ธ.ค. ๕๘	การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดิน ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	๖๕๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๔/ว ๑๔๖๒๗

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง สำนักงาน ป.ป.ช. เสนอมาตรการป้องกันการทุจริต และมาตรการป้องกันการบุกรุก
พื้นที่ป่าไม้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สืบเนื่องจากมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๘ เห็นชอบตามข้อเสนอของสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) ในเรื่องมาตรการป้องกันการทุจริตและมาตรการป้องกันการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ โดยมีมาตรการด้านนโยบายให้ยุติโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดิน หากจะดำเนินการต่อต้องให้ทุกภาคส่วนในพื้นที่มีส่วนร่วมมากกว่าที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน และมาตรการด้านการบริหารจัดการในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีเขตติดต่อกับพื้นที่ป่าไม้หรืออยู่ในพื้นที่ป่าไม้ ให้คณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๑๐ (๓) ต้องรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและชุมชนในพื้นที่ องค์ประกอบของส่วนท้องถิ่น และภาคประชาสังคมในพื้นที่ เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาทุกครั้ง มาตรการตามข้อเสนอดังกล่าวกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับมอบหมายให้นำไปพิจารณาร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก่อนการเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาสั่งการ ซึ่งการพิจารณาในขั้นตอนนี้กรมที่ดินได้มอบหมายให้รองอธิบดีกรมที่ดิน (นายถวัลย์ ธิมาสาร) เป็นผู้แทนกรมที่ดินเข้าร่วมประชุมร่วมกับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เพื่อบริหารการกำหนดวิธีการและแนวทางในการปฏิบัติให้สามารถตอบสนองมาตรการป้องกันการทุจริตและการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ดังกล่าวได้ โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดินได้มีการชี้แจงไว้ ดังนี้

๑. ประเด็นมาตรการด้านนโยบาย “ให้ยุติโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดิน หากจะดำเนินการต่อต้องให้ทุกภาคส่วนในพื้นที่มีส่วนร่วมมากกว่าที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน” นั้น ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศของกรมที่ดินเป็นโครงการที่รัฐบาลสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการต่อเพื่อรักษาสิทธิการถือครองที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายของประชาชน และการให้ทุก

ภาคส่วนในพื้นที่มีส่วนร่วมนั้น ตั้งแต่ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๓๖ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือสั่งการไปยังจังหวัดทุกจังหวัด ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๖๙๕ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๖ ให้การกำหนดพื้นที่ปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจฯ ในแต่ละจังหวัดต้องดำเนินการตามมติของคณะกรรมการระดับจังหวัด ซึ่งประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ได้รับมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนหน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินของรัฐประเภทต่างๆ เป็นกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ สำหรับในส่วนการให้ภาคประชาชนมีส่วนร่วมนั้น ตามบทบัญญัติของมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดให้รัฐมนตรีประกาศกำหนดจังหวัดที่จะดำเนินการเดินสำรวจในราชกิจจานุเบกษา ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศกำหนดท้องที่อำเภอ ตำบล และวันเริ่มต้นของการเดินสำรวจจังหวัดในท้องที่นั้น โดยปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการกำนัน และที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และเมื่อมีการเข้าดำเนินการ เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานจะกำหนดนัดหมายราษฎรในพื้นที่แต่ละหมู่บ้านตามพื้นที่ที่มีการประกาศให้ดำเนินการดังกล่าว จึงถือได้ว่าเป็นการประชาสัมพันธ์ให้ภาคประชาชนได้มีส่วนร่วมกับโครงการแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการสอดคล้องกับมาตรการของสำนักงาน ป.ป.ช. ที่ประชุมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอให้กรมที่ดินปรับปรุงหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๒๕/ว ๒๖๙๕ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๓๖ ในเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ปฏิบัติงานตามโครงการเดินสำรวจฯ ในแต่ละจังหวัด ให้เป็นไปตามโครงสร้างส่วนราชการปัจจุบัน

๒. ประเด็นมาตรการด้านการบริหารจัดการ กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่ที่มีเขตติดต่อกับพื้นที่เขตป่าไม้หรืออยู่ในพื้นที่ป่าไม้นั้น ได้ชี้แจงต่อที่ประชุมว่า การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามข้อ ๑๐ (๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ได้ให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดในการแต่งตั้งผู้แทนส่วนราชการที่มีหน้าที่ดูแลป่าไม้แต่ละประเภทร่วมเป็นคณะกรรมการ รวมทั้งการแต่งตั้งกรรมการอื่นเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควรด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดจึงสามารถที่จะพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือตัวแทนภาคประชาสังคมเป็นกรรมการเพิ่มเติมได้ตามอำนาจหน้าที่ ทั้งนี้ เพื่อให้การดำเนินการสอดคล้องกับมาตรการของสำนักงาน ป.ป.ช. ที่ประชุมของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงขอให้กรมที่ดินเสนอกระทรวงมหาดไทยเพื่อสั่งการให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาเรื่องการจัดตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ฯ ให้เป็นไปตามนัยดังกล่าว เพื่อเป็นกลไกในการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อไป

สำหรับการดำเนินการตามมาตรการทั้ง ๒ ประเด็น ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมที่ดินเพื่อวางแผนทางปฏิบัติให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบ
เพื่อเป็นข้อมูลดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๓๑๘๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง บันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)ฯ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนานบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘

กรมที่ดินขอส่งสำเนานบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ เรียนมาเพื่อโปรดทราบและขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบเพื่อถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง สำหรับคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของกรมที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อวางแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการ ซึ่งกรมที่ดินจะได้แจ้งแนวทางปฏิบัติดังกล่าวให้ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๒

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

(สำเนา)

บันทึกข้อตกลง

ระหว่าง

กรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๘

ตามที่ได้มีการจัดทำบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ นั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า รัฐบาลมีนโยบายเร่งรัดการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ราษฎร เพื่อให้ระบบของข้อมูลที่ดินเอกชน และที่ดินของรัฐมีความชัดเจนสามารถใช้ในการวางแผนทั้งเรื่องการจัดเก็บรายได้ การบริหารจัดการที่ดินของรัฐ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น เพื่อเป็นการสนองต่อนโยบายดังกล่าว จึงควรปรับปรุงวิธีปฏิบัติงานร่วมกันเนื่องจากในปัจจุบันมีราษฎรนำหลักฐานมายื่นขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นจำนวนมากทำให้มีข้อขัดข้องในทางปฏิบัติหลายประการ และบางเรื่องเป็นการจำกัดสิทธิของประชาชนเพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และมีความสะดวกรวดเร็วในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ประชาชนได้ตามสิทธิอันจะมีตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการสนองตอบต่อนโยบายของรัฐในการให้บริการประชาชน กรมที่ดินและ ส.ป.ก. จึงได้กำหนดวิธีปฏิบัติร่วมกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกบันทึกข้อตกลงระหว่างกรมที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ และใช้บันทึกข้อตกลงฉบับนี้แทน

ข้อ ๒ ในข้อตกลงนี้

“เขตปฏิรูปที่ดิน” หมายความว่า เขตที่ดินที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“พื้นที่เขตดำเนินการ” หมายความว่า พื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินบริเวณที่ ส.ป.ก. ได้นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน” หมายความว่า โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อ ๓ ให้สำนักงานที่ดินท้องที่หรือศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินประสานงานกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ในการขอรับข้อมูลพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินพื้นที่เขตดำเนินการที่แสดงไว้ในแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ ลำดับชุด

L ๗๐๑๗ หรือข้อมูลที่อยู่ในรูปแบบข้อมูลดิจิทัล โดยมีบันทึกการลงนามของผู้ที่ได้รับมอบหมาย จากทั้งสองหน่วยงาน พร้อม วัน เดือน ปี ที่มีการส่งมอบข้อมูล

ข้อ ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ เมื่อกรมที่ดินได้กำหนดแผนงานโครงการเดินสำรวจออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในท้องที่อำเภอและจังหวัดใดแล้ว ให้ส่งแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าว ให้ ส.ป.ก. ทราบ และให้ ส.ป.ก. แจกแผนงานโครงการเดินสำรวจดังกล่าวให้ ส.ป.ก. จังหวัด ทราบด้วย

๔.๒ กรณีเป็นพื้นที่นอกเขตดำเนินการที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องแจ้งให้ ส.ป.ก. จังหวัด ร่วมระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๔.๓ กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ดินที่นำเดินสำรวจอยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการ เมื่อเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ได้ดำเนินการสำรวจรังวัดทำแผนที่ตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินเสร็จแล้ว ให้ศูนย์ อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก. จังหวัด โดยจัดส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับหรือการประสานงานจัดส่งให้ ส.ป.ก. จังหวัดโดยตรง พร้อมสำเนาเอกสาร ดังนี้

(๑) หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยมบ่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓, กสน. ๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค. ๒, ส.ค. ๓) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) แบบพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น พร้อมรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย)

(๒) สำเนาระวางแผนที่เฉพาะบริเวณตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการนำรังวัดเดินสำรวจไว้ โดยระบุค่าพิกัดจาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวา ที่ครอบคลุมบริเวณแปลงที่ดินดังกล่าวพร้อมชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่ (ตามตัวอย่างท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

ทั้งนี้ เอกสารตาม (๑) และ (๒) เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องตรวจสอบและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย และที่ตั้งที่ดินตรงตามตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่สามารถใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

๔.๔ เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับหนังสือสอบถามตามข้อ ๔.๓ แล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการตรวจสอบเขตพื้นที่รับผิดชอบและมีหนังสือแจ้งผลการตรวจสอบให้ ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ทราบภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือสอบถาม จากศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เมื่อครบกำหนดแล้วหาก ส.ป.ก. จังหวัดยังไม่ได้ แจ้งผลการตรวจสอบให้ทราบ ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินมีหนังสือสอบถาม โดยการจัดส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปอีกครั้งมีกำหนดสามสิบวัน พร้อมแจ้งให้ทราบ ว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” และเมื่อครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

ข้อ ๕ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๕๙ และมาตรา ๕๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ตรวจสอบพื้นที่จากข้อมูล ตามข้อ ๓ แล้วดำเนินการ ดังนี้

๕.๑ กรณีเป็นคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ ที่ไม่มีแนวเขตติดต่อกับพื้นที่เขตดำเนินการ ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินดำเนินการไปตามกฎหมายและ ระเบียบของกรมที่ดิน โดยไม่ต้องให้ ส.ป.ก.จังหวัด ร่วมในการระวางชี้และลงชื่อรับรองแนวเขต

๕.๒ กรณีไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อยู่ในพื้นที่เขตดำเนินการหรือไม่ หรือกรณีที่ดินที่ขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในพื้นที่ เขตดำเนินการให้สำนักงานที่ดินท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด พร้อมเอกสารเกี่ยวกับการขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ ส.ป.ก.จังหวัด ใช้ประกอบการพิจารณาในวันทำการรังวัด ดังนี้

(๑) คำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(๒) หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น หลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) ใบจอง ใบเหี้ยมบ่่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.) หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค.๓, กสน.๕) ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เอกสารหรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าเป็นผู้ซึ่งปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตริ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น แบบแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดิน (ส.ค.๒, ส.ค.๓) ใบไต่สวน (น.ส. ๕) บันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (น.ส. ๑ ก.) ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นต้น

(๓) รูปแผนที่สังเขปประกอบคำขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามบันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในแผนที่ระวาง (ร.ว.๑๐) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซน ของแผนที่พร้อมการระบุค่าพิกัดจาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้าน ขวาที่ครอบคลุมบริเวณดังกล่าว (ตามตัวอย่างแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

ทั้งนี้ เอกสารตาม (๑) (๒) และ (๓) เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะต้องตรวจสอบและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบด้วยระเบียบและกฎหมาย และที่ตั้งที่ดินตรงตามตำแหน่งที่ดินในระวางแผนที่สามารถใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

๕.๓ กรณีที่สำนักงานที่ดินท้องที่มีหนังสือแจ้งเรื่องการรังวัดและระวางชี้แนวเขตไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด แล้วปรากฏว่าในวันทำการรังวัด ส.ป.ก.จังหวัด หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายไม่ไปร่วมระวางชี้และรับรองแนวเขต หรือไปแต่ไม่รับรองแนวเขตโดยไม่มีการคัดค้านให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ให้สำนักงานที่ดินมีหนังสือสอบถาม ส.ป.ก.จังหวัด ทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับภายใน ๗ วันนับจากวันทำการรังวัดเพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบว่า ที่ดินที่ขออนุญาตออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในเขตพื้นที่รับผิดชอบของ ส.ป.ก. หรือไม่ และให้แจ้งด้วยว่า “ขอให้ตอบให้ทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ ถ้าไม่ตอบภายในกำหนดให้ถือว่า ส.ป.ก.จังหวัด ไม่ประสงค์จะคัดค้าน” พร้อมส่งรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย) และสำเนาข้อมูลที่ได้ตรวจสอบและรับรองแล้ว ให้ ส.ป.ก. เพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

(๑.๑) ใบไต่สวน (น.ส.๕) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส.๑ ค.)

(๑.๒) รายงานผลการรังวัด (ร.ว.๓) พร้อมการสรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (ตามแบบแนบท้าย)

(๑.๓) ข้อมูลตำแหน่งแปลงที่ดินที่ทำการรังวัดกรณีรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๑ ให้ส่งค่าพิกัดฉากในระบบ ยู ที เอ็ม ตามแบบคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ.) หรือกรณีเป็นการรังวัดโดยวิธีแผนที่ชั้น ๒ ให้ส่งรูปแผนที่สำหรับการลงระวางแผนที่ (ร.ว.๙) ที่มีชื่อระวางแผนที่และโซนของแผนที่พร้อมการส่งค่าพิกัดฉาก ยู ที เอ็ม ของจุดตัดเส้นกริดมุมล่างด้านซ้ายและมุมบนด้านขวาที่ครอบคลุมบริเวณตำแหน่งรูปแปลงที่ดิน (ตามตัวอย่างแนบท้ายบันทึกข้อตกลงฯ)

(๒) ให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งผลการตรวจสอบให้สำนักงานที่ดินท้องที่ทราบภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับหนังสือสอบถาม และเมื่อครบกำหนดแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยไม่ต้องมีการรับรองแนวเขตต่อไป

๕.๔ กรณีตำแหน่งแปลงที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับตำแหน่งแปลงที่ดินที่มีการออกเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ไว้แล้ว หาก ส.ป.ก. มิได้คัดค้านการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้กรมที่ดินออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย โดยเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วให้ส่งรายละเอียดรูปแผนที่และเนื้อที่ให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน ๓๐ วัน

นับแต่วันที่กรมที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. ดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิของเกษตรกรที่ได้รับสิทธิจาก ส.ป.ก. ในส่วนที่ทับซ้อนต่อไป

๕.๕ กรณีตำแหน่งที่ดินตามผลการรังวัดของกรมที่ดินทับซ้อนกับเอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. ซึ่งอยู่ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ ให้กรมที่ดินดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปตามกฎหมาย และ ส.ป.ก. จะดำเนินการยกเลิกเอกสารสิทธิในส่วนที่ทับซ้อนดังกล่าว

ข้อ ๖ สำหรับเรื่องการรังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ระหว่างการดำเนินการให้อนุโลมพิจารณาดำเนินการตามบันทึกข้อตกลงฉบับนี้โดยให้ทั้งสองหน่วยงานไปกำหนดระยะเวลาดำเนินการให้เป็นไปตามลำดับซึ่งได้เห็นชอบร่วมกันแล้ว

ข้อ ๗ หนังสือสั่งการใดๆ ของกรมที่ดินและ ส.ป.ก. ที่ขัดหรือแย้งกับบันทึกข้อตกลงนี้เป็นอันยกเลิก

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีปัญหาการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลงนี้ ให้กรมที่ดินและ ส.ป.ก. แต่งตั้งเจ้าหน้าที่เพื่อพิจารณาแก้ไขปัญหาร่วมกันให้ได้ข้อยุติโดยเร็ว

ข้อ ๙ บันทึกข้อตกลงนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๘

ลงนาม **สรรเสรีญ อัจจุตมานัส**
(นายสรรเสรีญ อัจจุตมานัส)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลงนาม **ศิริพงษ์ น่านตระกูล**
(นายศิริพงษ์ น่านตระกูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

ลงนาม **เปรมจิต สังขพงษ์** พยาน
(นางเปรมจิต สังขพงษ์)
รองเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลงนาม **ถวัลย์ ทิมसार** พยาน
(นายถวัลย์ ทิมसार)
รองอธิบดีกรมที่ดิน

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกโฉนดที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เดินสำรวจ)

ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ จังหวัด.....

ราย.....

๑. หลักฐานเดิม ☐ ส.ค.๑ ☐ ใบจอง ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ น.ส.๓ ข. ☐ น.ค.๓ ☐ กสน.๕
เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ออกเมื่อวันที่.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนการประกาศเขต
ปฏิรูปที่ดิน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

๒. ผลการรังวัดปรากฏ

๒.๑ ที่ดินอยู่ในระวางแผนที่ มาตราส่วน.....หมายเลข.....zone.....รายละเอียดแปลงที่ดิน
ตามสำเนาระวางแผนที่แสดงบริเวณแปลงที่ดินที่ได้ระบุจุดตัดเส้นกริดในระวางแผนที่ไว้แล้ว

๒.๒ ผลการรังวัดได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

☐ มากกว่า ☐ น้อยกว่า หลักฐานเดิม.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

กรณีเนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิมเกิน ๑๐ หรือ ๒๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไปได้ผ่านการพิจารณาจาก

คณะกรรมการตรวจสอบฯ แล้ว ตามการประชุมครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

๒.๓ สภาพการทำประโยชน์ในขณะที่ทำการรังวัด.....

๓. การตรวจสอบที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิมเปรียบเทียบกับที่ดินข้างเคียงในปัจจุบัน

ทิศเหนือ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศใต้ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันออก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันตก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

๔. สรุปผลจากการสอบสวนตามข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอทำทำการ
เดินสำรวจมีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นและกิจการที่ทำประโยชน์ ตำแหน่งที่ดิน
มีการครอบครองต่อเนื่อง ข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมและรับรองว่าเป็นเอกสาร
ที่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกโฉนดที่ดินให้ได้

ลงชื่อเจ้าหน้าที่เดินสำรวจ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อผู้กำกับการรังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อผู้กำกับการเดินสำรวจ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในพื้นที่เขตดำเนินการ (เฉพาะราย)
คำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....

ราย.....

๑. หลักฐานเดิม ☐ ส.ค.๑ ☐ ใบจอง ☐ น.ส.๓ ☐ น.ส.๓ ก. ☐ น.ส.๓ ข. ☐ น.ค.๓ ☐ กสน.๕
เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ออกเมื่อวันที่.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา
หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตร. แห่งประมวลกฎหมายที่ดินก่อนการประกาศเขต
ปฏิรูปที่ดิน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

๒. ผลการรังวัดปรากฏ

๒.๑ ที่ดินอยู่ในระวางแผนที่ มาตราส่วน.....หมายเลข.....รายละเอียดแปลงที่ดินตาม

☐ รูปแผนที่ ร.ว.๙ ฉบับลงระวาง หมายเลข.....zone.....

☐ รายการคำนวณเนื้อที่ (ร.ว.๒๕ จ.).....

๒.๒ ผลการรังวัดได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

☐ มากกว่า ☐ น้อยกว่า หลักฐานเดิม.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

กรณีเนื้อที่มากกว่าหลักฐานเดิมเกิน ๑๐ หรือ ๒๐ เพอร์เซ็นต์ขึ้นไปได้ผ่านการพิจารณาจาก
คณะกรรมการตรวจสอบฯ แล้ว ตามการประชุมครั้งที่.....เมื่อวันที่.....

๒.๓ สภาพการทำประโยชน์ในขณะที่ทำการรังวัด.....

๓. การตรวจสอบที่ดินข้างเคียงตามหลักฐานเดิมเปรียบเทียบกับที่ดินข้างเคียงในปัจจุบัน

ทิศเหนือ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศใต้ หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันออก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

ทิศตะวันตก หลักฐานเดิมจด.....ระยะ.....ม. ปัจจุบันจด.....ระยะ.....ม.

☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง เนื่องจาก.....

๔. สรุปผลจากการสอบสวนตามข้อ ๑. ข้อ ๒. ข้อ ๓. และการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินที่ผู้ขอทำกร
รังวัดมีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสภาพท้องถิ่นและกิจการที่ทำประโยชน์ ตำแหน่งที่ดินมีการ
ครอบครองต่อเนื่อง ข้างเคียงสอดคล้องสัมพันธ์กับหลักฐานที่ดินเดิมและรับรองว่าเป็นเอกสารที่ชอบ
ด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ขอได้

ลงชื่อ.....ผู้ทำการรังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายรังวัด

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

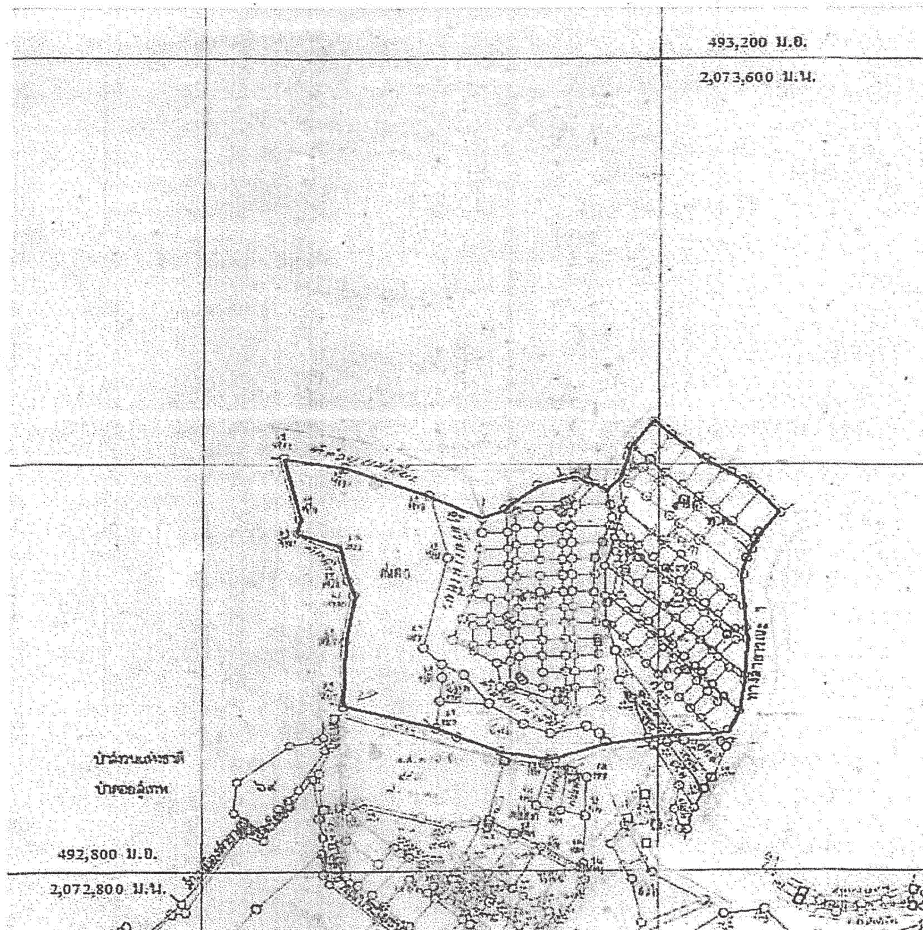
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก

(.....)

.....วัน/เดือน/ปี

เอกสารตามข้อ ๔.๓ (๒)

แผนที่แสดงตำแหน่งที่ดินที่ขอให้ตรวจสอบ บริเวณระวาง 4746 II 9272 Zone 47
พื้นที่ตำบลหนองควาย อำเภอหางดง จังหวัดเชียงใหม่



สัญลักษณ์



บริเวณที่ดินที่ขอให้ตรวจสอบ

เอกสารตามข้อ ๕.๒ (๓)
(ร.ว.๑๐)

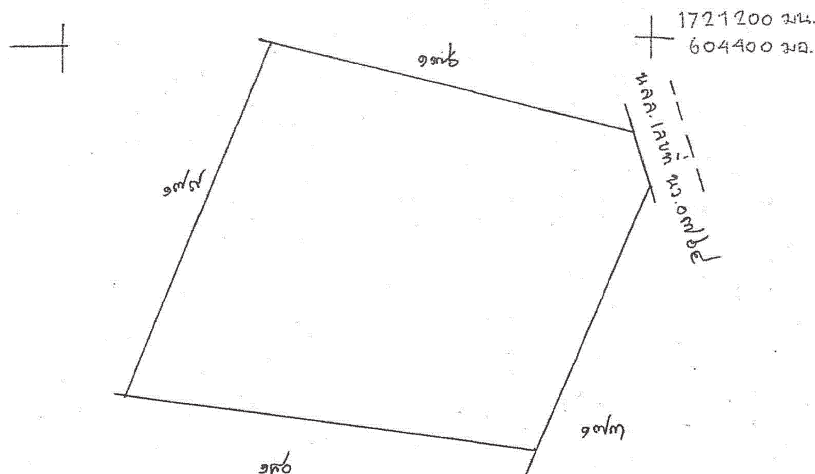


บันทึกคำชี้แจงเรื่องตรวจและชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่

สำนักงานที่ดินจังหวัด..... นครสวรรค์.....
วันที่..... ๑๓ มกราคม..... พ.ศ. ๒๕๕๗.....
ข้าพเจ้า นายเอกณรงค์ ต่วนชะเอม..... ตำแหน่ง นายช่างรังวัดฯ ได้ตรวจสารบัญที่ดิน
อำเภอ..... โกรกพระ..... ซึ่ง..... ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน
ตำบล..... ท่าศาลา..... อำเภอ..... โกรกพระ..... จังหวัด..... นครสวรรค์.....
ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในระวาง 4940 II 0420 เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
เป็นที่.....

ข้าพเจ้า..... ขอรับรองว่าที่ดินแปลงที่ข้าพเจ้า
นำมาขอรังวัดออกโฉนดที่ดินโดยชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่ และเจ้าหน้าที่ได้คัดแผนที่ต่อท้ายนี้เพื่อประกอบคำขอรังวัดออก
โฉนดที่ดินของข้าพเจ้า ช่างเคียงทั้งสี่ทิศติดต่อก คือ

ทิศตะวันออกจด.....
ทิศตะวันตกจด..... ตามรูปแผนที่ด้านล่าง.....
ทิศเหนือจด.....
ทิศใต้จด.....



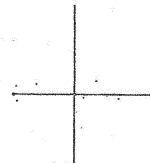
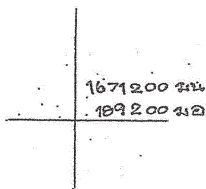
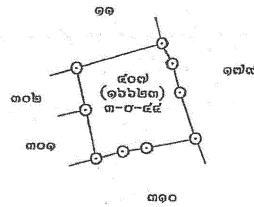
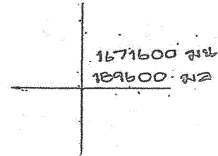
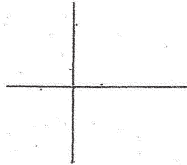
172๐๘๐๐ ม.น.
604๐๐๐ ม.น.
ลงชื่อ..... ผู้ชี้ตำแหน่งในระวางแผนที่
(.....)
ลงชื่อ..... ตำแหน่ง นายช่างรังวัดปฏิบัติงาน
(นายเอกณรงค์ ต่วนชะเอม.....)

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน อำเภอ..... ๑๕๐๐๐๐ และ พ.ศ. ๒๕๕๗

เอกสารตามข้อ ๕.๓ (๑.๓)

(ร.๒.๕)

ระวาง 5499III8870 มาตราส่วน ๑/๕๐๐๐ ZONE 48
ประเภทการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ราย นาง สมจิตร แปรโคสูง
ตำบล โคกสูง อำเภอ เมืองนครราชสีมา จังหวัด นครราชสีมา
ผู้รังวัด นาย สมนึก บอกระเดื่อง นายช่างรังวัดชำนาญงาน
ตำแหน่ง รังวัดวันที่ ๒ / พฤศจิกายน ๒๕๕๓



ระวาง 5499III 8870 มาตราส่วน ๑/๕,๐๐๐
ผู้รังวัด นาย สมนึก บอกระเดื่อง
นายช่างรังวัดชำนาญงาน

ถ้าเป็นรูปแผนที่แบ่งแยก แม้สามารถจะให้ผู้แบ่งแยก และผู้รับแยกรับรองรูปแผนที่ได้
ก็ให้ลงชื่อรับรองไว้เสียด้วย วันที่ เดือน พ.ศ.
ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้ตรวจรูปแผนที่นี้แล้วเห็นว่า ตามที่เจ้าพนักงานได้ทำการรังวัดมานั้น
ถูกต้อง ตรงกับความประสงค์ของข้าพเจ้าทุกประการแล้ว

กรมที่ดิน

ผู้รับรอง
(นาย สมนึก บอกระเดื่อง)
วันที่ 22 พ.ย. 2553
ผู้ตรวจ
(นาย สมนึก บอกระเดื่อง)
วันที่ 30 พ.ย. 2553
พิมพ์เมื่อวันที่ 19/11/2553 เวลา 8 : 35

1/1
(1.1.25)

ราย.....นางเล็ก สิละพันธ์.....เลขที่ดิน.....๑๖๒.....รวาง.....492510226-4(1/2000).....โซน.....47
 ตำบล.....นาสาร.....อำเภอ.....พะพนม.....จังหวัด.....นครศรีธรรมราช
 รายการคำนวณเลขที่.....28/05/2555 - 587.....DOL SURVEY 2.0.2.9

ผู้ทำนวม ผู้ตรวจ หัวหน้าฝ่าย
(นายสมโภชน์ พัฒนโกลนพงศ์) นายวิชาญ อเนกเจริญศรี (นายสุทธิพงศ์ ขนະสิทธิ์)
21 พ.ค. 2555 16 ส.ค. 2555 / /

พิมพ์เมื่อวันที่ 18/06/2555 เวลา 18:15 น.

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๔๑๐๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ กันยายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบสถานะที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง** ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนา เอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๖ (แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมบังคับคดี ที่ ยธ ๐๕๐๙/๔๒๓๓ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

ด้วยกรมบังคับคดีได้มีหนังสือขอความอนุเคราะห์จากกรมที่ดิน กรณี รัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมได้มีนโยบายในเชิงป้องกันและลดผลกระทบต่อความเสียหายของประชาชนในปัญหาเกี่ยวกับการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก.) โดยกรมบังคับคดี ได้หารือร่วมกันกับกรมที่ดิน และกรมป่าไม้แล้ว จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการยึดที่ดินประเภทดังกล่าว เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ที่มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงขอให้กรมที่ดินได้พิจารณาสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว ขอคัดถ่ายสำเนาเอกสาร ขอรบราคาประเมิน สาเหตุขัดข้องในที่ดิน เช่น ภาระผูกพัน หรือภาระจำยอม หรือคำสั่งให้ระงับการโอน หรือที่ดินอยู่ระหว่างการตรวจสอบตามกฎหมาย สำหรับพื้นที่นาร่อง ๑๒ จังหวัด และหากในพื้นที่จังหวัดใดมีข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่อาจมีการออกหนังสือแสดงสิทธิโดยมิชอบ หรือมีข้อสงสัยในที่ดินที่ทำการยึดไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขอความร่วมมือสอบถามเจ้าพนักงานที่ดินเป็นการเฉพาะ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเพื่อเป็นการให้ความร่วมมือกับกรมบังคับคดี จึงขอให้ จังหวัดได้กำชับให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ให้สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก/อำเภอ ให้ความร่วมมือและอำนวยความสะดวกให้แก่กรมบังคับคดี ในเรื่องการตรวจสอบการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดทรัพย์ไว้ โดยเฉพาะในพื้นที่นำร่อง ๑๒ จังหวัด ได้แก่ จังหวัด กระบี่ กาญจนบุรี เชียงใหม่ เชียงราย ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี ภูเก็ต ร้อยเอ็ด สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี และอุบลราชธานี

๒. กรณีกรมบังคับคดีมีหนังสือขอความอนุเคราะห์ในการขอคัดถ่ายสำเนา ร.ว.๙ และ ร.ว.๒๕ จ. หรือขอทราบราคาประเมินที่ดิน หรือขอทราบภาระผูกพันในที่ดิน หรือขอทราบ คำสั่งให้ระงับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน หรือขอทราบว่าที่ดินแปลงที่ยึดทรัพย์ไว้อยู่ระหว่างการตรวจสอบตามกฎหมายหรือไม่ ให้เร่งดำเนินการตรวจสอบและแจ้งกรมบังคับคดีทราบ

๓. กรณีกรมบังคับคดีขอความอนุเคราะห์ตามข้อ ๑. และ ๒. หากไม่มีการระบุ รายละเอียดเกี่ยวกับแปลงที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดินแจ้งให้กรมบังคับคดีทราบ เพื่อให้ดำเนินการ ระบุรายละเอียดเพิ่มเติม

๔. การตรวจสอบหลักฐานทางทะเบียนที่ดิน ขอคัด ขอถ่ายสำเนาเอกสาร ให้ดำเนินการตามระเบียบกฎหมายตามหนังสือที่อ้างถึง ๑, ๒ และ ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบและ ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๒

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๑

(สำเนา)

ที่ ยธ ๐๕๐๙/๔๒๓๓

กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม
ถนนบางขุนนนท์ แขวงบางขุนนนท์
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพฯ ๑๐๗๐๐

๒๒ มิถุนายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบสถานะที่ดิน

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรมได้มีนโยบายในเชิงป้องกันและลดผลกระทบต่อความเสียหายของประชาชนในปัญหาเกี่ยวกับการออกเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก.) โดยกรมบังคับคดีได้หารือร่วมกันกับกรมที่ดินและกรมป่าไม้แล้ว จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานบังคับคดีเกี่ยวกับการยึดที่ดินประเภทเอกสารสิทธิดังกล่าว เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการยึดและขายทอดตลาดที่ดินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ที่มีการออกเอกสารสิทธิโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย โดยกำหนดพื้นที่นำร่องรวม ๑๒ จังหวัด ดังนี้ จังหวัด เชียงใหม่ เชียงราย ภูเก็ต อุทัยธานี ปราจีนบุรี กาญจนบุรี กระบี่ สุราษฎร์ธานี ประจวบคีรีขันธ์ ร้อยเอ็ด อุบลราชธานี และอุดรธานี ทั้งนี้ เพื่อให้ภารกิจของกรมบังคับคดีบรรลุผลสัมฤทธิ์ตามเป้าหมายของการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศชาติ สร้างความเชื่อมั่นให้กับประชาชนและผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีมิให้ได้รับความเสียหายจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินประเภทเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ / น.ส. ๓ ก.)

ในการนี้ กรมบังคับคดีจึงขอความอนุเคราะห์ท่านพิจารณาสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขา ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบการออกเอกสารสิทธิในที่ดินที่เจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดไว้แล้ว สำหรับพื้นที่นำร่อง ๑๒ จังหวัดดังกล่าว และหากในพื้นที่จังหวัดใดมีข้อมูลเกี่ยวกับที่ดินที่อาจมีการออกเอกสารสิทธิโดยไม่ชอบ หรือมีข้อสงสัยในที่ดินที่ทำการยึดไว้ เจ้าพนักงานบังคับคดีอาจขอความร่วมมือสอบถามเจ้าพนักงานที่ดินเป็นการเฉพาะ จึงขอได้โปรดให้ความอนุเคราะห์ด้วย โดยเจ้าพนักงานบังคับคดีจะได้มีหนังสือขอความร่วมมือเจ้าพนักงานที่ดินในการขอสำเนา ใบ ร.ว. ๙ และสำเนา ใบ ร.ว. ๒๕ จ. พร้อมขอทราบราคาประเมินที่ดิน และขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งตอบเหตุขัดข้อง สำหรับกรณีที่ดินที่มีการแจ้งการยึดไว้ มีภาระผูกพัน หรือภาระจำยอม หรือเป็นที่ดินที่มีคำสั่งใดๆ ให้ระงับการโอน หรืออยู่ระหว่างการตรวจสอบตามกฎหมายให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และขอขอบคุณมา ณ โอกาสนี้ด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **รีณวดี สุวรรณมงคล**
(นางสาวรีณวดี สุวรรณมงคล)
อธิบดีกรมบังคับคดี

กองพัฒนาระบบการบังคับคดีและประเมินราคาทรัพย์

โทร. ๐ ๒๔๔๗ ๕๑๕๐ โทรสาร ๐ ๒๔๔๗ ๕๐๒๑

๖๓๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๖.๓๓/ว ๒๙๔๘๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การปฏิบัติงานโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินเชิงบูรณาการเพื่อแก้ไขปริมาณค่าชอ
งานรังวัดเฉพาะราย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๓๓/ว ๒๒๓๑๓ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๕๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้จัดส่งแผนปฏิบัติการโครงการพัฒนามาตรฐาน
แผนที่รูปแปลงโฉนดที่ดินและเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ครอบคลุมทั่วประเทศ ด้วยเทคโนโลยี
การรังวัดระบบดาวเทียม (RTK) ให้แล้วเสร็จภายใน ๑๐ ปี (พ.ศ. ๒๕๕๘-๒๕๖๗) ประจำปี
งบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๙ และได้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน
จากส่วนกลางเข้าดำเนินการตามโครงการดังกล่าว มีกำหนดระยะเวลาปฏิบัติงาน ตั้งแต่วันที่ ๙
พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๙ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เมื่อสิ้นปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ สำนักงานที่ดินทั่วประเทศ
มีงานรังวัดเฉพาะรายเกิดเฉลี่ย ๓๔,๕๘๕ เรื่องต่อเดือน กับงานที่ยังไม่ถึงกำหนดรังวัด จำนวน
๑๓๗,๕๕๒ เรื่อง โดยมีช่างที่ทำการรังวัด จำนวน ๒,๐๘๑ อัตรา ซึ่งหากช่างทำการรังวัดคนละ
ประมาณ ๑๖ เรื่องต่อเดือน จะสามารถรองรับได้ในอัตราใกล้เคียงกับงานที่เกิดขึ้นใหม่ (๓๔,๕๘๕
เรื่องต่อเดือน) เท่านั้น ไม่เพียงพอที่จะส่งงานที่ยังไม่ถึงวันรังวัด จำนวน ๑๓๗,๕๕๒ เรื่องได้
กรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๓๘๙๖/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ แต่งตั้งคณะกรรมการ
กำหนดนโยบายการบริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะราย ให้มีอำนาจหน้าที่กำหนดนโยบายการ
บริหารจัดการงานรังวัดเฉพาะราย วางแผนแก้ไขปัญหาการขาดแคลนบุคลากรและสนับสนุน
งบประมาณเพื่อเร่งรัดงานรังวัดเฉพาะราย โดยได้จัดให้มีการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘ เมื่อวันที่
๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ณ ห้องประชุมสำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน ชั้น ๖
ที่ประชุมได้มีมติและข้อสั่งการเห็นควรให้เจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่
ปฏิบัติงานโครงการฯ ดังกล่าวข้างต้นให้ปฏิบัติงานเชิงบูรณาการร่วมกับสำนักงานที่ดินในพื้นที่
ดังนี้

๑. ให้ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจฯ ประสานงานกับสำนักงานที่ดินจังหวัด/
สาขา/ส่วนแยก เพื่อตรวจสอบคำขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน หรือคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ที่ราษฎร
ยื่นไว้ที่สำนักงานที่ดิน นำมาทำการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือทำการสอบเขตที่ดินตาม

โครงการฯ โดยให้พิจารณานำคำขออนุญาตออกโฉนดที่ดินเฉพาะที่มีตำแหน่งที่ดินตั้งอยู่ตามแผนปฏิบัติงานที่คณะกรรมการกำหนดพื้นที่ที่จะทำการเดินสำรวจฯ ได้ประชุมพิจารณาเห็นชอบ และศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ได้จัดทำแผนปฏิบัติงานไว้แล้ว หรือมีตำแหน่งที่ดินตามคำขอสอบเขตตั้งอยู่ในระวางแผนที่ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศเป็นพื้นที่สอบเขตแล้ว และคำขอต้องอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สามารถดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน หรือสอบเขตที่ดินได้เท่านั้น กรณีที่คำขอไม่ได้ตั้งอยู่ตามแผนปฏิบัติงาน และมีปริมาณมาก ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ นำเสนอคณะกรรมการกำหนดพื้นที่ที่จะทำการเดินสำรวจฯ พิจารณากำหนดเป็นพื้นที่เดินสำรวจเพิ่มเติม หรือเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดประกาศระวางแผนที่เพื่อเป็นพื้นที่สอบเขตที่ดินเพิ่มเติม และให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ จัดทำแผนปฏิบัติงานเพิ่มเติมโดยไม่ให้กระทบกับแผนปฏิบัติงานเดิม หากไม่สามารถจัดทำแผนปฏิบัติงานเพิ่มเติมในปีงบประมาณนี้ได้ ให้พิจารณาดำเนินการในช่วงสิ้นสุดงานโครงการฯ ตามความในข้อ ๓.

๒. กรณีเจ้าของที่ดินร้องเรียนผ่านช่องทางศูนย์ดำรงธรรม หรือผ่านหน่วยงานอื่นๆ เพื่อขอให้ดำเนินการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่ตกหล่นจากการเดินสำรวจฯ ซึ่งการเดินสำรวจฯ ผ่านพ้นไปแล้ว ให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ตรวจสอบข้อเท็จจริงตามคำร้องแล้วพิจารณาว่าที่ดินของผู้ร้องอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือไม่ หากที่ดินตั้งอยู่ตามแผนการปฏิบัติงานและอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่สามารถเดินสำรวจฯ ได้ ให้แจ้งผู้ร้องทราบและดำเนินการตามแผนปฏิบัติงานต่อไป แต่ถ้าที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่ตามแผนปฏิบัติงานให้ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจฯ ตรวจสอบพื้นที่ในบริเวณตามคำร้องว่า ยังมีพื้นที่ตกหล่นที่จะสามารถทำการเดินสำรวจได้หรือไม่ จำนวนเท่าใด เพื่อที่จะได้จัดทำแผนปฏิบัติงานเพิ่มเติม แต่ถ้าที่ดินของผู้ร้องไม่อยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่จะเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน ให้ชี้แจงผู้ร้องและรายงานให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบโดยเร็ว

๓. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการปฏิบัติงานโครงการฯ ในแต่ละปีงบประมาณ ให้ช่างรังวัดที่สมัครใจอยู่ปฏิบัติงานรังวัดเฉพาะรายที่สำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก เพื่อลดปริมาณคิวรังวัดของสำนักงานที่ดิน มีกำหนดระยะเวลาประมาณ ๑ – ๒ เดือน (ตั้งแต่สิ้นสุดงานโครงการจนถึงก่อนที่จะออกปฏิบัติงานโครงการในปีงบประมาณถัดไป) โดยกรมที่ดินจะสนับสนุนเงินค่าเช่าที่พัก (เหมาจ่าย) ให้แก่ผู้ปฏิบัติงานตามระเบียบว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการเดินทางไปราชการ และให้สำนักงานที่ดินพิจารณานัดรังวัดให้เหมาะสมกับระยะเวลาที่อยู่ปฏิบัติงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งการให้เจ้าหน้าที่ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินที่ปฏิบัติงานในพื้นที่จังหวัดนี้ ปฏิบัติตามข้อสั่งการดังกล่าวข้างต้นต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชี้อาณวงศ์**
(นายอภิรักษ์ ชี้อาณวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒ โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๐๕๙๘

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๙๐๐๘ ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๕

- สิ่งที่ส่งมาด้วย** ๑. ตัวอย่างหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณี
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน
(ส.ค. ๑)
๒. ตัวอย่างหนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณี
การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานอื่นนอกเหนือจากหลักฐาน
แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)
๓. ตัวอย่างหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อนัดทำการรังวัดตรวจสอบ
แนวเขตที่ดิน
๔. ตัวอย่างหนังสือนำส่งประกาศ
๕. ตัวอย่างประกาศ เรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแนวทางดำเนินการเรื่อง การระวางชี้แนวเขต
และลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตในการ
ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีประสิทธิภาพเหมาะสมสอดคล้องกับสถานการณ์
ปัจจุบัน และมีความชัดเจนยิ่งขึ้น จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๒๙๐๐๘
ลงวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๕๕ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการระวางชี้แนวเขตและ
ลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เสียใหม่ ดังนี้

๑. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นการเฉพาะราย

๑.๑ กรณีออกโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ให้ถือ
ปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๘ และ
ข้อ ๙ (๑), (๒) และให้ใช้หนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน, หนังสือ
นำส่งประกาศ และประกาศฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑, ๔, ๕ แล้วแต่กรณี

๑.๒ กรณีออกโดยอาศัยหลักฐานอื่นนอกจาก ข้อ ๑.๑ หรือไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้แจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน โดยใช้ **หนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒** ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อ หรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้มารับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้รับหนังสือ แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดินโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดินเมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงได้ ให้ปิดประกาศ ตามข้อ ๕ แล้ว ดำเนินการต่อไป

๒. การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการเดินสำรวจ

๒.๑ กรณีเดินสำรวจโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) ให้ถือปฏิบัติตามระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒)ฯ ข้อ ๘ และข้อ ๙ (๑), (๒) และให้ใช้หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อนัดทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน, หนังสือนำส่งประกาศ และประกาศฯ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓, ๔, ๕ แล้วแต่กรณี

๒.๒ กรณีเดินสำรวจโดยอาศัยหลักฐานอื่นนอกจาก ข้อ ๒.๑ หรือไม่มีหลักฐานสำหรับที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงได้มีการรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินหรือมีโฉนดที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ โดยใช้ **หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อนัดทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน ที่ได้ทำการเดินสำรวจไว้ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓** ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงตามที่อยู่ที่เคยติดต่อหรือตามที่อยู่ที่มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นได้แจ้งเป็นหนังสือไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงข้างเคียงได้รับหนังสือ แต่ไม่มาหรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดินโดยไม่คัดค้านการรังวัด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัดตรวจสอบ ในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียง ให้ปิดประกาศตามข้อ ๕ แล้วดำเนินการต่อไป

(๒) ถ้าที่ดินแปลงข้างเคียงมีหลักฐานอื่นนอกจาก ข้อ ๒.๒ (๑) หรือไม่มีหลักฐานและผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดินโดยไม่คัดค้านการรังวัดหรือในกรณีที่ไม้อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในการรังวัด ให้ดำเนินการปิดประกาศตาม ข้อ ๕ แล้วดำเนินการต่อไป

๓. การดำเนินการกรณีไม่มีการรับรองแนวเขตที่ดิน

กรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน หรือมาแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดินโดยไม่คัดค้าน ในวันทำการรังวัด หรือกรณีที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินในวันทำการรังวัดได้ ให้เจ้าของที่ดินผู้นำรังวัดรับรองว่า มิได้นำรังวัดรูกล้ำเขตที่ดินข้างเคียง ในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) พร้อมให้หมายเหตุในใบไต่สวน (น.ส. ๕) หรือในแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (น.ส.๑ ก.) หรือบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส. ๑ ค.) แล้วแต่กรณี ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนข้างเคียงและการรับรองแนวเขตที่ดินฯ

๔. การดำเนินการกรณีเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาลงชื่อรับรองแนวเขตที่ดิน

ในภายหลัง

ให้บันทึกถ้อยคำเจ้าของที่ดินข้างเคียงโดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑๖ รับรองเขตที่ดินรวมเรื่องไว้โดยไม่ต้องลงชื่อในใบรับรองเขตติดต่อของเจ้าของที่ดินและเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด. ๓๔) และให้บรรยายข้อความในช่องข้างเคียงที่มีได้มาระวางแนวเขตที่ดินเพิ่มเติมว่า “...(ชื่อของเจ้าของที่ดินข้างเคียง)... ได้รับรองเขตที่ดินตามบันทึกถ้อยคำฉบับลงวันที่ ... เดือน ... พ.ศ. ...” พร้อมลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้บันทึกกำกับไว้

๕. การปิดประกาศ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือนำส่งประกาศ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔ พร้อมประกาศ เรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕ แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงนั้นมาลงชื่อรับรองแนวเขตหรือคัดค้านการรังวัด เพื่อปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดเวลาสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่ และบริเวณที่ดินของผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงไม่มาติดต่อหรือคัดค้านประการใดภายในสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่าจำนวนเนื้อที่ได้ทำประโยชน์แล้ว โดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อภิรักษ์ ชื่อธามวงศ์**

(นายอภิรักษ์ ชื่อธามวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๔๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑-๑

ตัวอย่าง

หนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน
กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑)

ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เรียน

ด้วย.....ได้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.๑) เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะไปทำการรังวัดในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
เวลาประมาณ.....นาฬิกา โดยที่ดินที่จะทำการรังวัดนี้ติดต่อกับ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๙ ตี และมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
ประกอบกับระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๓๒) จึงแจ้งมาเพื่อทราบ
และขอให้ท่านไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามวัน เวลา และสถานที่ที่ทำการรังวัด หากท่านไม่สามารถไปด้วยตนเองได้ ขอให้ทำหนังสือ
มอบเรื่องการระวางชี้และรับรองเขตที่ดิน (ตามหนังสือมอบเรื่องการชี้และรับรองเขตที่ดินด้านหลังหนังสือนี้)
ให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปดำเนินการแทน โดยให้ผู้รับมอบนำหนังสือดังกล่าวไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเป็น
หลักฐานต่อไป

อนึ่ง ถ้าท่านหรือผู้มอบไม่ไปหรือไปแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดิน โดยไม่คัดค้าน
การรังวัด เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออก
โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

พนักงานเจ้าหน้าที่

ฝ่ายรังวัด โทร

ช่างรังวัด โทร

หนังสือมอบเรื่องการซื้อและรับรองเขตที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทร./มือถือ.....

เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ทำการรังวัดโดยมีหลักฐาน.....ได้มอบให้

.....เลขประจำตัวประชาชน

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทร./มือถือ.....เป็นผู้มาระวังชี้และ

ลงชื่อรับรองเขตที่ดินแทนข้าพเจ้าซึ่งเป็นข้างเคียงของ.....จนเสร็จการ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้มอบ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้รับมอบ

(ลงลายมือชื่อ).....พยาน

(ลงลายมือชื่อ).....พยาน

ตัวอย่าง

หนังสือแจ้งเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน
กรณีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยอาศัยหลักฐานอื่น
นอกจากหลักฐานแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
เรียน

ด้วย.....ได้ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามหลักฐาน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะไปทำการรังวัดในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
เวลาประมาณ.....นาฬิกา แต่ที่ดินที่จะทำการรังวัดนี้ติดต่อกับ.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงแจ้งมาเพื่อทราบ
และให้ท่านไประวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดินพร้อมทั้งอำนวยความสะดวกต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ตามวัน เวลา และสถานที่ที่ทำการรังวัด หากท่านไม่สามารถไปด้วยตนเองได้ ขอให้ทำหนังสือ
มอบเรื่องการชี้และรับรองเขตที่ดิน (ตามหนังสือมอบเรื่องการชี้และรับรองเขตที่ดินด้านหลังหนังสือนี้)
ให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปดำเนินการแทน โดยให้ผู้รับมอบนำหนังสือดังกล่าวไปยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อเป็น
หลักฐานต่อไป

อนึ่ง ถ้าท่านหรือผู้รับมอบไม่ไปหรือไปแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรองเขตที่ดิน โดยไม่คัดค้าน
การรังวัด เมื่อพนักงานกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันทำการรังวัด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออก
โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่ผู้ขอโดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

พนักงานเจ้าหน้าที่

ฝ่ายรังวัด ไทโร

ช่างรังวัด ไทโร

ตัวอย่าง

หนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียงเพื่อบันทึกทำการรังวัดตรวจสอบแนวเขตที่ดิน

ที่..... ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง การตรวจสอบแนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

เรียน

ด้วย.....ได้นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามหลักฐาน..... หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไปทำการรังวัด ในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.และในวันทำการสำรวจรังวัดพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบพบว่าที่ดินที่ทำการรังวัดติดต่อกับที่ดินของท่านซึ่งมีหลักฐานโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....นั้น

เพื่อให้การออกโฉนดที่ดินเป็นไปโดยถูกต้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงกำหนดนัดวันรังวัด ตรวจสอบแนวเขตที่ดินที่ทำการเดินสำรวจไว้แล้วอีกครั้งหนึ่ง ในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.เวลาประมาณ.....นาฬิกา ณ.....หากท่านไม่สามารถไปด้วยตนเองได้ ขอให้ท่านหนังสือมอบเรื่องการระวางชี้และรับรองเขตที่ดิน (ตามหนังสือมอบเรื่องการชี้และรับรองเขตที่ดิน ด้านหลังหนังสือนี้) ให้ผู้หนึ่งผู้ใดไปดำเนินการแทน โดยให้ผู้รับมอบนำหนังสือดังกล่าวไปยื่นต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานต่อไป

อนึ่ง ถ้าท่านหรือผู้รับมอบได้รับหนังสือแจ้งแล้ว ไม่ไปหรือไปแต่ไม่ยอมลงชื่อรับรอง เขตที่ดิน โดยไม่คัดค้านการรังวัด เมื่อพ้นกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันนัดรังวัดตรวจสอบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้นำเดินสำรวจโดยไม่ต้องมีการรับรองเขตที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

พนักงานเจ้าหน้าที่

ศูนย์เดินสำรวจฯ โทร

ข้างรังวัด โทร

หนังสือมอบเรื่องการซื้อและรับรองเขตที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....โทร./มือถือ.....

เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงที่ทำการรังวัดโดยมีหลักฐาน.....ได้มอบให้

.....เลขประจำตัวประชาชน

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โทร./มือถือ.....เป็นผู้มาระวางชี้และ

ลงชื่อรับรองเขตที่ดินแทนข้าพเจ้าซึ่งเป็นข้างเคียงของ.....จนเสร็จการ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้มอบ

(ลงลายมือชื่อ).....ผู้รับมอบ

(ลงลายมือชื่อ).....พยาน

(ลงลายมือชื่อ).....พยาน

(สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

ตัวอย่างหนังสือนำส่งประกาศ

ที่.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง ประกาศแจ้งผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงให้มาระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศ จำนวน.....ฉบับ

สำนักงานที่ดิน/ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัด.....
ขอส่งประกาศเรื่องการระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณี (นาย/นาง/นางสาว).....
ได้นำรังวัดออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหลักฐาน.....
มาเพื่อให้ท่านปิดไว้ ณ.....ให้ทราบทั่วกัน และเมื่อได้ปิดประกาศแล้วแต่วันเดือนปีใด
ให้แจ้งเจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัด.....ทราบตามหลักฐาน
การปิดประกาศท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายรังวัด โทร ช่างรังวัด โทร

หลักฐานการปิดประกาศ

เรียน.....

ตามหนังสือ ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.จัดส่งประกาศ
เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน กรณี (นาย/นาง/นางสาว).....
ขอรังวัดออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามหลักฐาน.....
ข้าพเจ้าได้ปิดประกาศ ณ.....เสร็จแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ).....ผู้ปิดประกาศ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕

ตัวอย่างประกาศ

ประกาศสำนักงานที่ดิน/ศูนย์อำนวยการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินจังหวัด.....

เรื่อง การระวางชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขตที่ดิน

ด้วย.....ได้นำรังวัดออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์
ตามหลักฐาน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการเสร็จแล้วเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้มีอาณาเขตด้านทิศ.....จุดที่ดิน.....(มีหลักฐาน...../ไม่มีหลักฐานที่ดิน)
...ของ...(นาย/นาง/นางสาว).....แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจติดต่อผู้มีสิทธิในที่ดินข้างเคียงดังกล่าว
ให้ไประวางชี้แนวเขตได้

ฉะนั้น จึงขอให้.....ไปตรวจสอบแนวเขตที่ดินของตนเองว่า
ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดปักหลักหมายเขตที่ดินดังกล่าวข้างต้นนั้น จะเป็นการถูกต้อง
หรือรुक้าแนวเขตที่ดินหรือไม่ เสร็จแล้วขอให้ไปติดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อลงชื่อรับรองเขตที่ดินหรือ
คัดค้านการรังวัดภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันปิดประกาศนี้ หากไม่ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด
ภายในกำหนดดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ออกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้อง
มีการรับรองเขตที่ดิน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ประทับตราประจำตำแหน่ง

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๖.๕/ว ๓๑๒๑๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๘ รับทราบสรุปผลการดำเนินงานของหน่วยงานราชการเกี่ยวกับมาตรการป้องกันการทุจริตและการบุกรุกพื้นที่ป่าไม้ ตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ และได้แจ้งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามข้อเสนอแนะดังกล่าว โดยมีประเด็นในเรื่องการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๐ (๓)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ข้อ ๑๐ (๓) ให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดในการแต่งตั้งกรรมการอื่นตามที่เห็นสมควรร่วมเป็นกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวกับเขตป่าไม้ได้ด้วย ดังนั้น ในการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินในกรณีดังกล่าว เพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ โดยให้ผู้แทนภาคประชาชนเข้ามามีส่วนร่วม จึงขอให้จังหวัดพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่น หรือผู้บริหารท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และ/หรือผู้แทนหน่วยทหารที่ใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตป่าไม้ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ร่วมเป็นกรรมการตรวจพิสูจน์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อภินันท์ ชี้อาณวงศ์

(นายอภินันท์ ชี้อาณวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร./โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๘๘๑

๖๕๐

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๓ / ว ๑๕๗๙๑ ลง. ๖ ก.ค. ๕๘	ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘	๖๕๓
๒.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๓ / ว ๑๙๒๐๓ ลง. ๑๔ ส.ค. ๕๘	ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัดการนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘	๖๕๙
๒.	ที่ มท ๐๕๑๔.๓ / ว ๒๔๗๔๙ ลง. ๗ ต.ค. ๕๘	การจัดทำ “แผนติดตั้งและปรับปรุงข้อมูลโปรแกรมคั่นหระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนงานรังวัดเฉพาะราย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘”	๖๖๒

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๕๗๙๑

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๒๖๕๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ส่งร่างระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและเตรียมจัดทำประกาศจังหวัด ตามนัยข้อ ๕ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ นั้น

บัดนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาลงนามในระเบียบดังกล่าว และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๑๔๙ ง ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ แล้ว กรมที่ดินจึงขอส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาเพื่อให้จังหวัดออกประกาศจังหวัดกำหนดค่าใช้จ่ายตามระเบียบนี้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ และเมื่อจังหวัดได้ออกประกาศจังหวัดกำหนดค่าใช้จ่ายตามระเบียบดังกล่าวแล้ว ขอให้โปรดส่งสำเนาจัดทำประกาศจังหวัดให้กรมที่ดินทราบด้วย

กรมที่ดิน

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๘๓ (๑๕๘๘๒)

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

(สำเนา)

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย

ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน
หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่สมควรปรับปรุงค่าใช้จ่ายตามบัญชีค่าใช้จ่ายในการรังวัดทำระเบียบ
กระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือ
ตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น
และสอดคล้องกับสภาวะความเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจ กระทรวงมหาดไทยโดยความเห็นชอบ
ของกระทรวงการคลังจึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัด
เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกบัญชีค่าใช้จ่ายตาม แบบ ก. แบบ ข. แบบ ค. และแบบ ง. ทำ
ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน
หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ และให้ใช้บัญชีค่าใช้จ่าย
ตาม แบบ ก. แบบ ข. แบบ ค. และแบบ ง. ทำระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้จังหวัดออกประกาศกำหนดค่าใช้จ่ายตามระเบียบนี้ภายในสามสิบวัน
นับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ประกาศจังหวัดที่กำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน
หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้ยังคงใช้ได้ต่อไปจนกว่าจะมีประกาศตามวรรคหนึ่ง
ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ ๕ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๘

พลเอก อนุพงษ์ เผ่าจินดา

(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเล่มที่ ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๑๔๙ ง ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๘

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการออก การตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก และรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด				(๑) “ค่าป่วยการ” คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	(๒) รวมเงิน..... (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)					
๑	ไม่เกิน ๒๐	๑	๑,๖๐๐	๑,๖๐๐	๒	๔๒๐	๘๔๐	*ไม่เกินอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง	๒๐๐	๒,๖๔๐	หลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด ๑. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่ส่วนเป็นไม้ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๒. กรณีการรังวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๓. กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลงใดๆ ซ้ำกันเพียง ๓๐ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๑๕ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๔. กรณีการรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ใดๆ ๕ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๔ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๕. กรณีมีเหตุข้อ ๑ และ ๒ รวมอยู่ในเรื่องเดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้กรณีใดกรณีหนึ่งเท่านั้น	
๒	ไม่เกิน ๕๐	๒	๑,๖๐๐	๓,๒๐๐	๒	๔๒๐	๑,๖๘๐		๒๐๐	๕,๐๘๐		
๓	กรณีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ ทุกๆ ๕๐ ไร่ หรือ เศษเกินกว่า ๒๕ ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน											

* หมายเหตุ ช่อง “รวมเงิน” ตามตาราง (๒) ยังไม่รวม ช่อง “ค่าป่วยการ” ตามตาราง (๑)

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรับบริจาคเงินเพื่อวัตถุประสงค์อื่น (โดยวิธีแผนทูลศร) ทำการรับบริจาคเงิน

ลำดับที่	จำนวน เนื้อที่ (ไร่)	เวลา ทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรับบริจาค			(๑) “ค่าพาหนะ” คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่าย อื่นๆ (บาท)	(๒) รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)				
๑	ไม่เกิน ๕	๑	๑,๖๐๐	๑,๖๐๐	๓	๔๒๐	๑,๖๖๐	*ไม่เกินอัตรา	๒๐๐	๓,๐๖๐	หลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรับบริจาค ๑. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์การปกครอง รูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/ เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือ เทศบาลเมือง หรือที่ส่วนเป็นไม่ยื่นต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรับบริจาค ๑ วัน ๒. กรณีการรับบริจาคต้องคำนวณจากเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรับบริจาค ๑ วัน ๓. กรณีการรับบริจาคที่ดินซึ่งเสียมากแปลง ทุกๆ ซ้ำกันเสีย ๓๐ แปลง หรือเสียเกินกว่า ๑๕ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรับบริจาค ๑ วัน ๔. กรณีการรับบริจาคแบ่งแยกจัดสรร ทุกๆ ๘ แปลง หรือเสียเกินกว่า ๔ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรับบริจาค ๑ วัน ๕. กรณีมีเหตุข้อ ๑ และ ๒ รวมอยู่ในเรื่อง เดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรับบริจาคได้กรณีใด กรณีหนึ่งเท่านั้น
๒	ไม่เกิน ๑๕	๒	๑,๖๐๐	๓,๒๐๐	๓	๔๒๐	๒,๕๒๐	ที่กำหนดใน	๒๐๐	๕,๕๒๐	
๓	ไม่เกิน ๓๐	๓	๑,๖๐๐	๔,๘๐๐	๓	๔๒๐	๓,๗๘๐	กฎกระทรวง	๒๐๐	๘,๗๘๐	
๔	ไม่เกิน ๕๐	๔	๑,๖๐๐	๖,๔๐๐	๓	๔๒๐	๕,๐๔๐		๒๐๐	๑๑,๖๔๐	
๕	กรณีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	๕๐ ไร่ หรือ	

* หมายเหตุ ช่อง “รวมเงิน” ตามตาราง (๒) ยังไม่รวม ช่อง “ค่าพาหนะ” ตามตาราง (๑)

บัญชีค่าใช้จ่ายสำหรับการรังวัดออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก สอเขต และรวมโฉนดที่ดิน (โดยวิธีแผนที่ชั้นหนึ่ง)

ลำดับที่	จำนวนเนื้อที่ (ไร่)	เวลาทำการ (วัน)	ค่าพาหนะ		ค่าจ้างคนงานรังวัด				(๑) “ค่าป่วยการ” คนหนึ่งวันละ (บาท)	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ (บาท)	(๒) รวมเงิน (บาท)	หมายเหตุ
			วันละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)	จำนวน (คน)	คนละ (บาท)	จำนวนเงิน (บาท)					
๑	ไม่เกิน ๕	๑	๑,๖๐๐	๑,๖๐๐	๔	๔๒๐	๑,๖๘๐	*ไม่เกินอัตรา	๒๐๐	๓,๔๘๐	หลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัด ๑. กรณีที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่องค์กรปกครองรูปแบบพิเศษ เช่น กรุงเทพมหานคร/เมืองพัทยา ฯลฯ หรือเทศบาลนคร หรือเทศบาลเมือง หรือที่สวนเป็นไม้ยืนต้น เช่น สวนผลไม้ สวนปาล์ม สวนยาง ฯลฯ เป็นต้น ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๒. กรณีการรังวัดต้องคำนวณจำกัดเนื้อที่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๓. กรณีการรังวัดมีที่ดินข้างเคียงมากแปลงทุกๆ ซ้ำๆ เพียง ๓๐ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๑๕ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๔. กรณีการรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ทุกๆ ๘ แปลง หรือเศษเกินกว่า ๔ แปลง ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน ๕. กรณีมีเหตุข้อ ๑ และ ๒ รวมอยู่ในเรื่องเดียวกัน ให้เพิ่มวันทำการรังวัดได้กรณีใดกรณีหนึ่งเท่านั้น	
๒	ไม่เกิน ๑๕	๒	๑,๖๐๐	๓,๒๐๐	๔	๔๒๐	๓,๓๖๐	ที่กำหนดใน	๒๐๐	๖,๗๖๐		
๓	ไม่เกิน ๓๐	๓	๑,๖๐๐	๔,๘๐๐	๔	๔๒๐	๕,๐๔๐	กฎกระทรวง	๒๐๐	๑๐,๐๔๐		
๔	ไม่เกิน ๕๐	๔	๑,๖๐๐	๖,๔๐๐	๔	๔๒๐	๖,๗๒๐		๒๐๐	๑๓,๓๒๐		
๕	กรณีเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ ทุกๆ ๕๐ ไร่ หรือ เศษเกินกว่า ๒๕ ไร่ ให้เพิ่มวันทำการรังวัด ๑ วัน											

* หมายเหตุ ช่อง “รวมเงิน” ตามตาราง (๒) ยังไม่รวม ช่อง “ค่าป่วยการ” ตามตาราง (๑)

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๙๒๐๓

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดิน ขอส่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๑๘๖ ง ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘ แล้ว มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

กรมที่ดิน

๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๘

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๘๒ (๑๕๘๘๒)

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๓

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ survey@dol.go.th

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด

และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒)

พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้สอดคล้องกับระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่ได้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การคำนวณค่าใช้จ่ายในการรังวัดในลักษณะเหมาจ่าย และหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน โดยใช้เนื้อที่แปลงที่ขอรังวัดเป็นเกณฑ์กำหนดวันทำการรังวัดเพื่อคำนวณค่าใช้จ่าย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๒ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๒ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้เรียกในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่ายในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับจ่ายเงินค่าใช้จ่าย (เงินมัดจำรังวัด) ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๒ และที่จะมีแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งในการเรียกค่าใช้จ่ายให้พิจารณาจากประกาศจังหวัด โดยใช้เนื้อที่แปลงที่ขอรังวัดเป็นเกณฑ์ และให้หัวหน้าฝ่ายรังวัดหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นลายลักษณ์อักษรนัดทำการรังวัด สอบสวนผู้ขอรังวัดเกี่ยวกับตำแหน่งและสภาพที่ดินในขณะยื่นคำขอ หากมีเหตุต้องเพิ่มวันทำการรังวัดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์การเพิ่มวันทำการรังวัดในบัญชีท้ายระเบียบฯ โดยระบุเหตุผลให้ปรากฏในใบนัดรังวัด (ท.ด. ๒ ก) ทำการบันทึกต่อจากข้อความ “สภาพที่ดินขณะขอทำการรังวัด....” พร้อมชี้แจงค่าใช้จ่ายในการรังวัดให้ผู้ขอทราบ ไม่ต้องขออนุมัติเพิ่มวันทำการรังวัดจากเจ้าพนักงานที่ดิน ทั้งนี้ การกำหนดค่าใช้จ่ายในการรังวัดดังกล่าว ให้คำนึงถึงผลกระทบกับประชาชนที่จะได้รับหากกำหนดค่าใช้จ่ายที่สูงเกินความจำเป็นด้วย”

ข้อ ๔ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๘ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอรังวัด การนัดรังวัด และการเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเฉพาะราย พ.ศ. ๒๕๔๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้ แทน

“ข้อ ๑๘ คำขอรังวัดที่ยื่นไว้ก่อนวันที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยค่าใช้จ่าย ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ ให้ปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางที่ วางไว้เดิม ทั้งนี้ ไม่ว่าคำขอนั้นจะมีความจำเป็นต้องเรียกค่าใช้จ่ายในการรังวัดเพิ่มในภายหลัง เช่น การรังวัดมีเหตุขัดข้องและงัดรังวัดไว้ เป็นต้น”

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

อธิบดีกรมที่ดิน

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๒ ตอนพิเศษ ๑๘๖ ง ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๔.๓/ว ๒๔๗๔๙

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

กรมที่ดิน ขอส่ง “แผนติดตั้งและปรับปรุงข้อมูล โปรแกรมค้นหาทะเบียน คำสั่ง
หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๘” พร้อมคู่มือ มาเพื่อโปรดทราบ
และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดิน ทราบด้วย

กรมที่ดิน

๗ ตุลาคม ๒๕๕๘

สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๘๓

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๙๓

คู่มือการใช้งาน
“แผ่นติดตั้งปรับปรุงข้อมูล
โปรแกรมค้นหาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย (FindREG)
ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘”

๑. **ข้อแนะนำเบื้องต้น**

- ๑.๑ แผ่นติดตั้งและปรับปรุงข้อมูล โปรแกรมค้นหาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม ข้อมูลระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ล่าสุด จนถึงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๘
- ๑.๒ กรณี เครื่องคอมพิวเตอร์ที่ไม่เคยติดตั้งและใช้งานโปรแกรมนี้มาก่อน ให้ศึกษาวิธีการติดตั้งและใช้งานโปรแกรม ตามข้อ ๒ ถึง ข้อ ๕ ของคู่มือนี้
- ๑.๓ กรณี เครื่องคอมพิวเตอร์ที่ติดตั้งและใช้งานโปรแกรมนี้มาก่อน ให้ศึกษาวิธีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นข้อมูลล่าสุด ตามข้อ ๖ ของคู่มือนี้



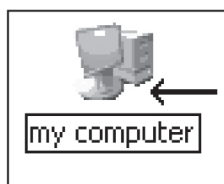
- ๑.๔ หากมีข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการใช้งานโปรแกรมค้นหาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย หรือพบข้อผิดพลาดของโปรแกรมและข้อมูล โปรดแจ้ง กลุ่มพัฒนาเทคโนโลยีการรังวัดและทำแผนที่ ส่วนมาตรฐานการรังวัดเฉพาะราย สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด โทร ๐๒-๑๔๑๕๘๘๓ หรือ โทรสาร ๐๒-๑๔๓๙๑๙๓ เพื่อคณะผู้จัดทำจะได้แก้ไขปรับปรุงโปรแกรมและข้อมูลต้นฉบับให้ถูกต้อง สำหรับการเผยแพร่โปรแกรมและการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลในอนาคตต่อไป

๒. การติดตั้งโปรแกรมค้นหาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย (FindREG)
มีขั้นตอน ดังนี้

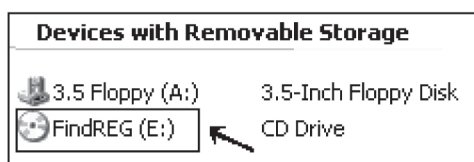
๒.๑ ใส่แผ่นติดตั้งโปรแกรม

๒.๒ เรียกโปรแกรมจาก (DVD):โปรแกรมค้นหาระเบียบฯ งานรังวัดเฉพาะราย\Setup\SETUP.EXE
ดังนี้

๒.๒.๑ จากหน้าจอหลัก (Desktop) ให้ดับเบิลคลิก (คลิกซ้ายเร็วๆ ๒ ครั้ง) ที่ MyComputer



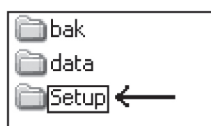
๒.๒.๒ ดับเบิลคลิกเลือก Drive ที่ใส่แผ่นโปรแกรม จากตัวอย่างนี้คือ “FindREG (E:)”



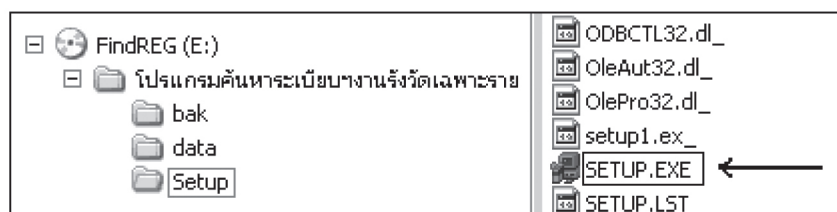
๒.๒.๓ ดับเบิลคลิกเลือกโฟลเดอร์ ชื่อ “โปรแกรมค้นหาระเบียบฯ งานรังวัดเฉพาะราย”



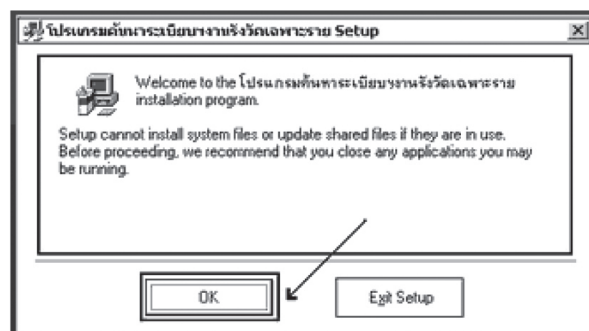
๒.๒.๔ ดับเบิลคลิกเลือกโฟลเดอร์ ชื่อ “Setup”



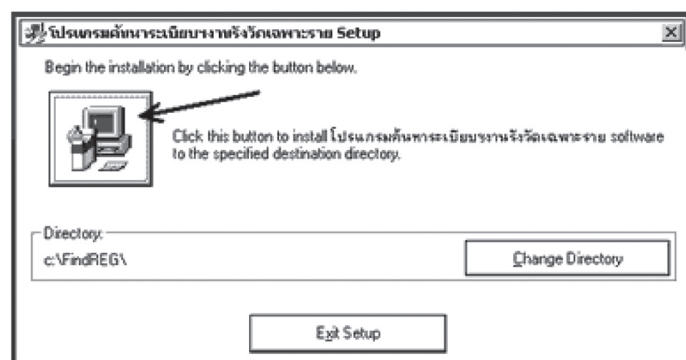
๒.๒.๕ ดับเบิลคลิกเลือกไฟล์ ชื่อ “SETUP.EXE”



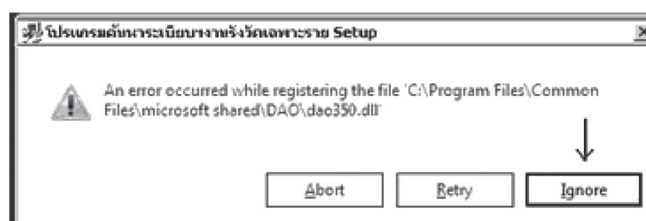
๒.๓ เมื่อเข้าสู่หน้าจอการติดตั้ง (Setup) โปรแกรมค้นหาระเบียบฯ งานรังวัดเฉพาะราย ให้เลือก OK



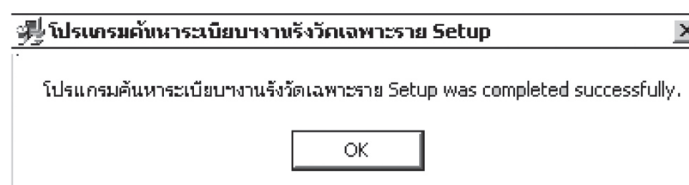
๒.๔ ให้ติดตั้งโปรแกรมที่ C:\FindREG\ โดยคลิกที่รูป เครื่องคอมพิวเตอร์



๒.๕ ในระหว่างการติดตั้ง หากปรากฏข้อความ “An error occurred while registering the file ...” ให้เลือก Ignore



๒.๖ เมื่อติดตั้งเสร็จ โปรแกรมจะขึ้นข้อความว่า “Setup was completed successfully.” ให้กด OK

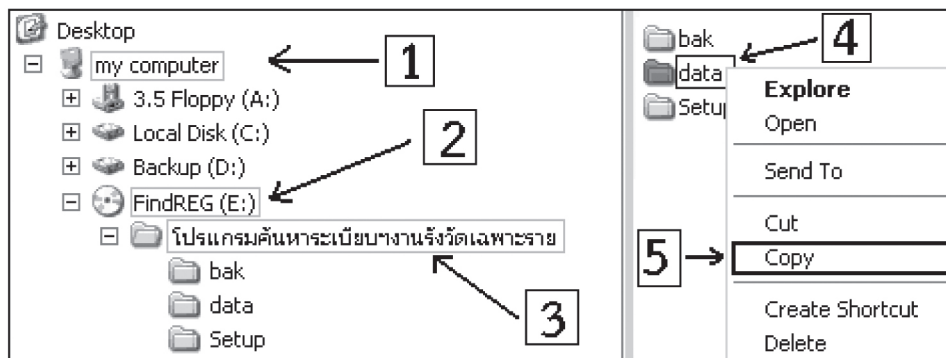


๓. การติดตั้งไฟล์ข้อมูล

ผู้ใช้อาจเลือกที่จะข้ามการติดตั้งไฟล์ข้อมูล โดยกำหนดให้โปรแกรมอ่านข้อมูลจากแผ่นแทนก็ได้ แต่จะทำให้โปรแกรมทำงานช้าและต้องใส่แผ่นโปรแกรมนี้อีกในเครื่องตลอดเวลา ดังนั้นจึงควรสำเนาโฟลเดอร์ชื่อ “data” จากแผ่นโปรแกรม ไปไว้ที่ “C:\FindREG” ดังนี้

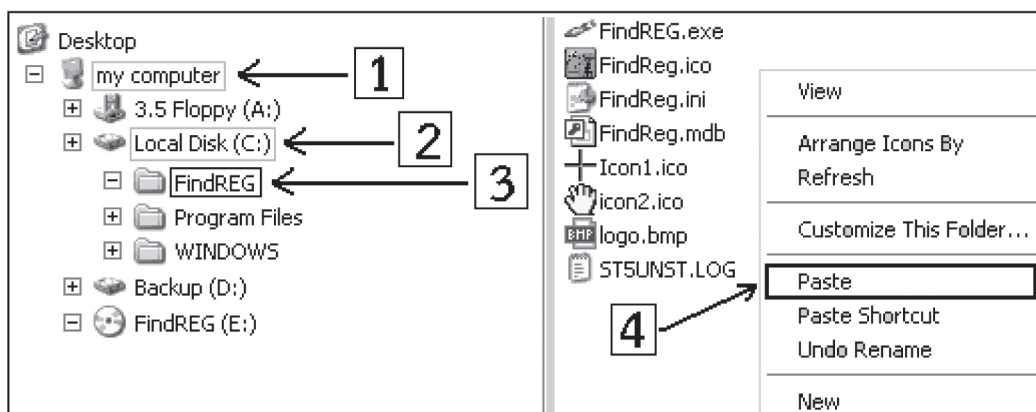
๓.๑ Copy โฟลเดอร์ชื่อ “data” จากแผ่นโปรแกรม โดย

- (๑) จากหน้าจอหลัก (Desktop) ดับเบิลคลิก ที่ MyComputer
- (๒) ดับเบิลคลิกเลือก Drive ของแผ่นโปรแกรม ในรูปนี้ชื่อ “FindREG (E:)”
- (๓) ดับเบิลคลิกเลือกโฟลเดอร์ ชื่อ “โปรแกรมค้นหาระเบียบฯ งานรังวัดเฉพาะราย”
- (๔) จากรายการด้านขวามือ ให้คลิกเมาส์ขวาที่โฟลเดอร์ ชื่อ “data”
- (๕) เลือก Copy



๓.๒ วาง หรือ Paste โฟลเดอร์ชื่อ “data” ไปไว้ที่ “C:\FindREG” โดย

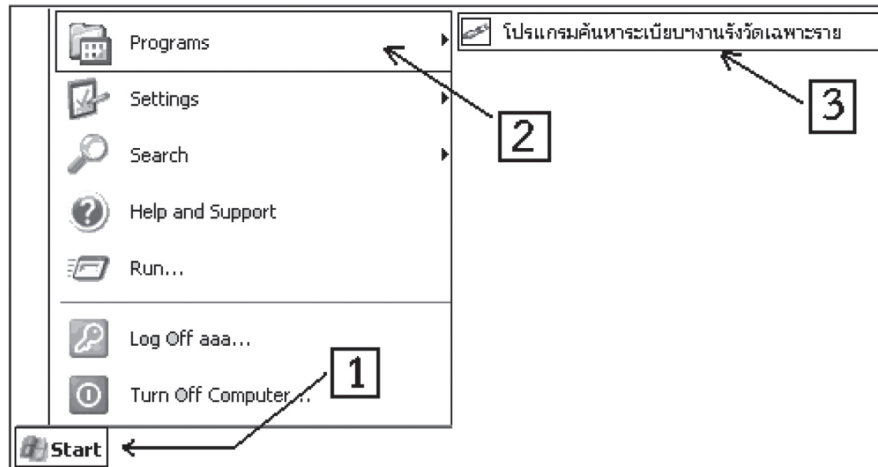
- (๑) หากเริ่มจากหน้าจอหลัก (Desktop) ให้ดับเบิลคลิก ที่ MyComputer
- (๒) ดับเบิลคลิกเลือก Drive C:
- (๓) ดับเบิลคลิกเลือกโฟลเดอร์ C:\FindREG
- (๔) จากรายการด้านขวามือ ให้คลิกเมาส์ขวามือบริเวณที่ว่าง เลือก Paste



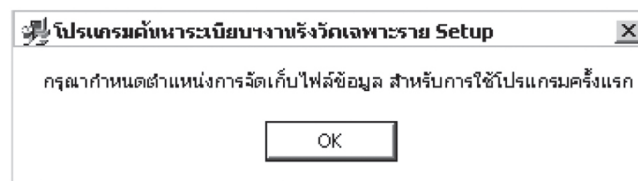
รอก่อนว่าการสำเนาข้อมูลจะแล้วเสร็จ

๔. การเข้าสู่โปรแกรม

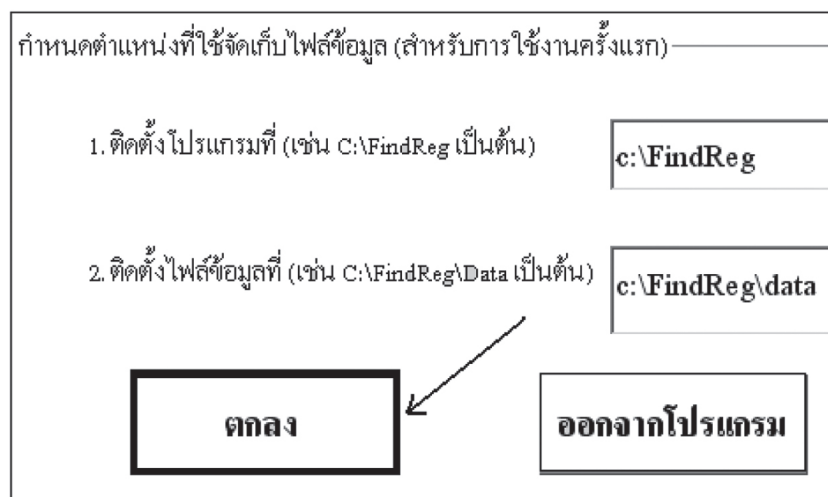
๔.๑ เลือก *Start > Programs > โปรแกรมค้นหาทะเบียนบางงานรังวัดเฉพาะราย*



๔.๒ กรณีเป็นการทำงานโปรแกรมครั้งแรก จะปรากฏข้อความดังรูป ให้กด OK



โปรแกรมจะแสดงตำแหน่งการจัดเก็บไฟล์ข้อมูล ให้เลือก **ตกลง**



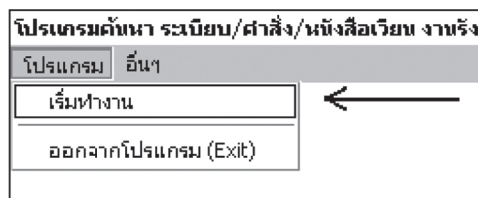
จะเข้าสู่หน้าจอแรกของโปรแกรม

๕. การใช้งานโปรแกรม

๕.๑ เข้าสู่โปรแกรม จะปรากฏหน้าจอหลัก ดังรูป



๕.๒ จากหน้าจอหลัก ให้เลือกเมนู **โปรแกรม > เริ่มทำงาน** เพื่อเข้าสู่หน้าจอการทำงาน



๕.๓ การค้นหาข้อมูลระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน

- ๕.๓.๑ กำหนดเงื่อนไขในการค้นหาตามหัวข้อ (กรณีเป็นตัวเลขให้ใช้เลขอารบิก) ดังนี้
- เลขที่หนังสือ เช่น มท ๐๕๑๔.๓/ว ๑๓๖๔๗ (พิมพ์ไม่ครบได้ เช่น “๑๓๖๔๗”)
 - ชื่อไฟล์ เช่น ๖๑๒๑
 - จำนวนหน้า เช่น ๒
 - ลงวันที่ เช่น ๒๔
 - เดือน เช่น พฤษภาคม (เลือกจากรายการ)
 - พ.ศ. เช่น ๒๕๕๖
 - เรื่อง เช่น การบริหารจัดการระยะเวลาดังวัด (พิมพ์ไม่ครบได้ เช่น “**นัดรังวัด**”)
 - หมายเหตุ เช่น ยกเลิกโดยหนังสือที่ มท ๐๕๑๔/ว ๑๔๑๕๙ (พิมพ์ไม่ครบได้ เช่น “**ยกเลิก**”)
 - สำนัก/กอง เช่น สมส. (เลือกจากรายการ)

สามารถกำหนดเงื่อนไขในการสืบค้นได้มากกว่าหนึ่งเงื่อนไข ตัวอย่างเช่น ค้นหาระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน ที่มีคำว่า “งานค้าง” ในหัวข้อเรื่อง และออกโดย “สมส.” เสร็จแล้ว กดปุ่ม ค้นหา

กรณีต้องการยกเลิกเงื่อนไขการค้นหาข้อมูล ให้กดปุ่ม ล้าง หากต้องการให้แสดงข้อมูลทั้งหมด ให้กดปุ่ม ค้นหา โดยไม่กำหนดเงื่อนไขใดๆ

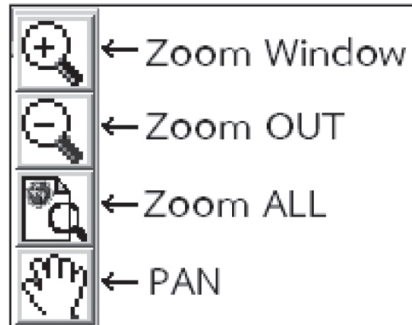
๕.๓.๒ หลังจากการค้นหาข้อมูล โปรแกรมจะแสดงรายการระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน ที่ค้นพบ หากต้องการดูข้อมูลรายการใด ให้ดับเบิลคลิกที่แถบด้านหน้ารายการนั้น

รายการที่พบ					
	เลขหนังสือ	วันที่	เดือน	ปี	เรื่อง
	นียาม			2460	การจัดตั้งคณะ...
	9/2460	31	พฤษภาคม	2460	ระเบียบการ เรือง...
	7/2460	21	ธันวาคม	2460	ระเบียบการจัดตั้ง...
	1/24 (พ.ศ. 2462)	1	ตุลาคม	2462	คำสั่งตั้งคณะ...

โปรแกรมจะแสดงภาพ SCAN หน้าแรกของระเบียบคำสั่ง หนังสือเวียน ที่ค้นพบ

๕.๔ การแสดงภาพ SCAN ของระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เลือก

การขยายภาพ ย่อภาพ หรือขยับภาพ จะใช้คำสั่งบนแถบเครื่องมือ ดังนี้



๕.๔.๑ Zoom Window ใช้สำหรับขยายภาพให้ใหญ่ขึ้น มีขั้นตอนดังนี้

- คลิกเมาส์ซ้ายที่ปุ่ม Zoom Window
- สร้างกรอบการขยายภาพ โดยคลิกเมาส์ซ้ายค้างไว้บนภาพ ลากเป็นกรอบสี่เหลี่ยม แล้วปล่อยเมาส์ในตำแหน่งที่ต้องการ

- สามารถเลือกที่จะ Zoom ภาพต่อ หรือคลิกเมาส์ขวาบนภาพเพื่อหยุด Zoom ภาพ

๕.๔.๒ Zoom OUT ใช้สำหรับย่อขนาดการแสดงผลภาพ โดยให้คลิกเมาส์ซ้ายที่ปุ่ม Zoom OUT

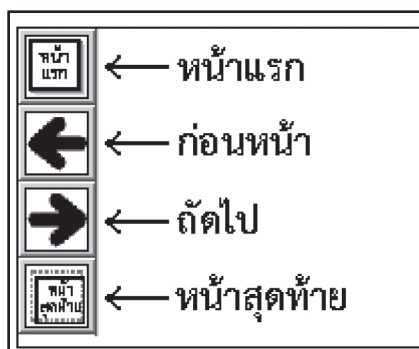
๕.๔.๓ Zoom ALL ใช้สำหรับแสดงภาพทั้งหมด วิธีใช้ให้คลิกเมาส์ซ้ายที่ปุ่ม Zoom ALL

๕.๔.๔ PAN ใช้สำหรับขยับภาพ มีขั้นตอนดังนี้

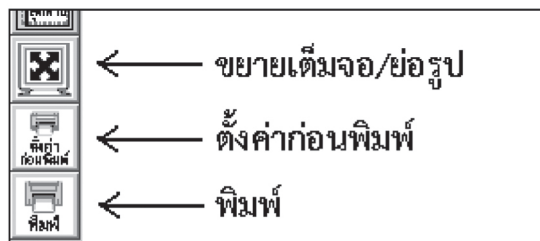
- คลิกเมาส์ซ้ายที่ปุ่ม PAN ตำแหน่งการชี้ของเมาส์จะเปลี่ยนเป็นรูปมือ
- คลิกเมาส์ซ้ายค้างไว้บนภาพ ลากรูป แล้วปล่อยเมาส์ในตำแหน่งที่ต้องการ
- สามารถเลือกที่จะ PAN ภาพต่อ หรือคลิกเมาส์ขวาบนภาพเพื่อหยุดการ PAN ภาพ

๕.๕ การเลือกหน้าของภาพ SCAN ของระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน

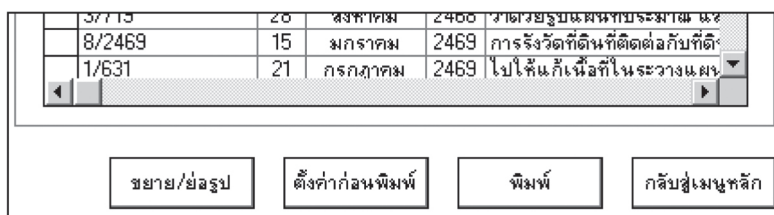
ผู้ใช้สามารถเลือกที่จะแสดงภาพหน้าแรก หน้าก่อนหรือหลัง และหน้าสุดท้ายของระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เลือก โดยใช้คำสั่งบนแถบเครื่องมือ ดังนี้



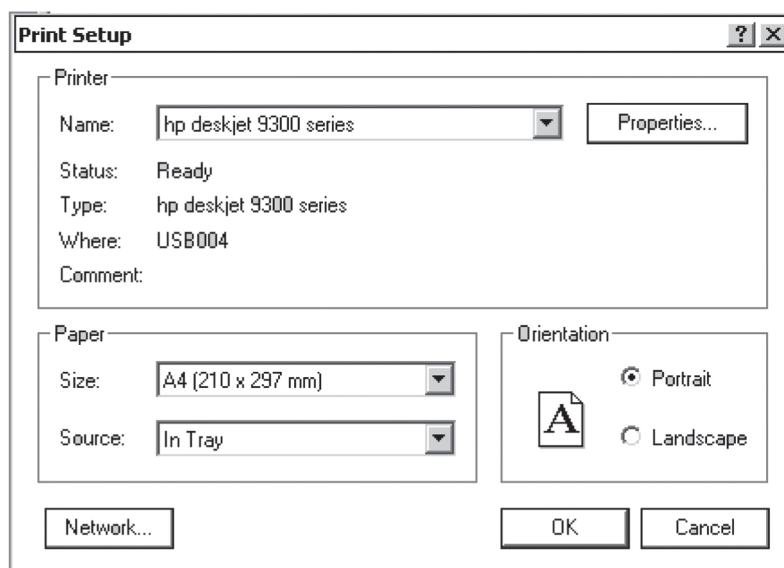
๕.๖ การขยายเต็มจอ/ย่อรูป การตั้งค่าก่อนพิมพ์ และพิมพ์



สามารถคลิกเลือกคำสั่งจากแถบเครื่องมือ หรือกดปุ่มคำสั่ง ก็ได้

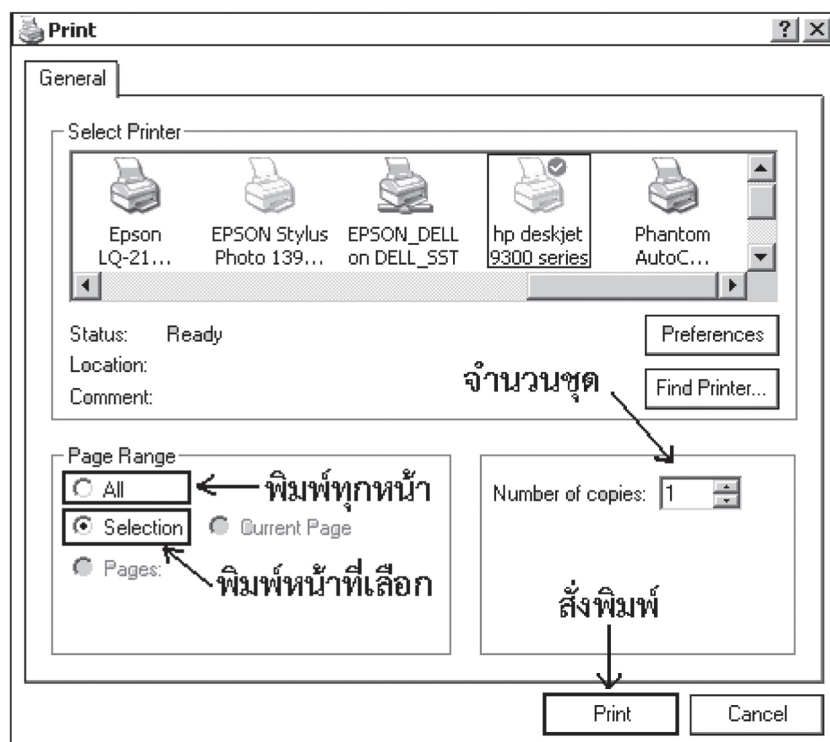


- ๕.๖.๑ การขยายเต็มจอ/ย่อรูป กดปุ่มนี้เพื่อขยายพื้นที่การแสดงผลภาพ และกดปุ่มซ้ำเพื่อย่อภาพ
- ๕.๖.๒ การตั้งค่าก่อนพิมพ์ เมื่อเลือกคำสั่งนี้ โปรแกรมจะแสดงชื่อเครื่องพิมพ์และขนาดกระดาษที่เป็นค่าเริ่มต้น แนะนำให้ใช้เครื่องพิมพ์ประเภท inkjet หรือ Laser และกำหนดกระดาษเป็น A๔



สามารถเลือกหน้ากระดาษเป็น Portrait (แนวตั้ง) หรือ Landscape (แนวนอน) ก็ได้ กรณีสั่งพิมพ์ทุกหน้า โปรแกรมจะกำหนดแนวตั้งหรือแนวนอนของหน้ากระดาษแต่ละหน้าให้โดยอัตโนมัติเสร็จแล้วกดปุ่ม OK เพื่อบันทึกการตั้งค่าเครื่องพิมพ์ หรือกดปุ่ม Cancel เพื่อยกเลิก

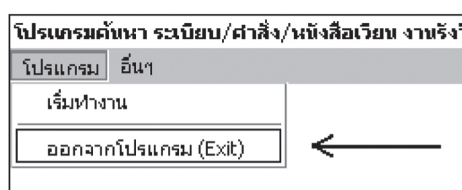
๕.๖.๓ การพิมพ์ เมื่อเลือกคำสั่ง พิมพ์ โปรแกรมจะแสดงหน้าจอดังรูป



กรณีต้องการพิมพ์ทุกหน้า ให้เลือก Page Range เป็น All กรณีต้องการพิมพ์เฉพาะหน้าที่กำลังเปิดใช้งาน ให้เลือก Page Range เป็น Selection กรณีต้องการพิมพ์มากกว่า ๑ ชุด ให้เปลี่ยนตัวเลข Number of copies เป็นจำนวนชุดที่ต้องการ เสร็จแล้วกดปุ่ม **Print** เพื่อสั่งพิมพ์ หรือกดปุ่ม **Cancel** เพื่อยกเลิก

๕.๗ เมื่อต้องการเลิกทำงาน ให้เลือกคำสั่ง **กลับสู่เมนูหลัก**

๕.๘ การออกจากโปรแกรม จากเมนูหลัก ให้เลือก **โปรแกรม > ออกจากโปรแกรม(Exit)**



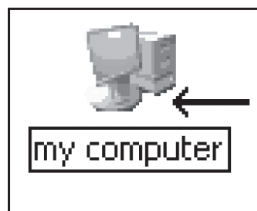
๖. การปรับปรุงข้อมูล โปรแกรมคันหระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย มีขั้นตอน ดังนี้

๖.๑ หากกำลังใช้งานโปรแกรมคันหระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย ให้ออกจากโปรแกรม ก่อนทำการปรับปรุงข้อมูล

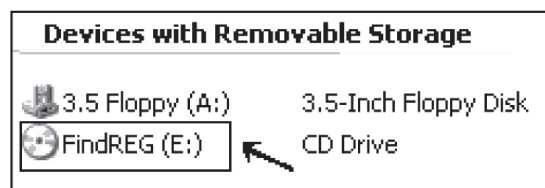
๖.๒ ใส่แผ่นโปรแกรมเพื่อปรับปรุงข้อมูล

๖.๓ เรียกโปรแกรมปรับปรุงข้อมูล (FindREGUpdate) โดย

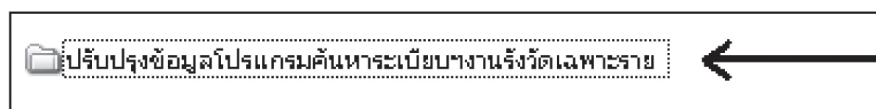
๖.๓.๑ จากหน้าจอหลัก (Desktop) ให้ดับเบิลคลิก (คลิกซ้ายเร็วๆ ๒ ครั้ง) ที่ MyComputer



๖.๓.๒ ดับเบิลคลิกเลือก Drive ที่ใส่แผ่นโปรแกรม จากตัวอย่างนี้คือ “FindREG (E:)”



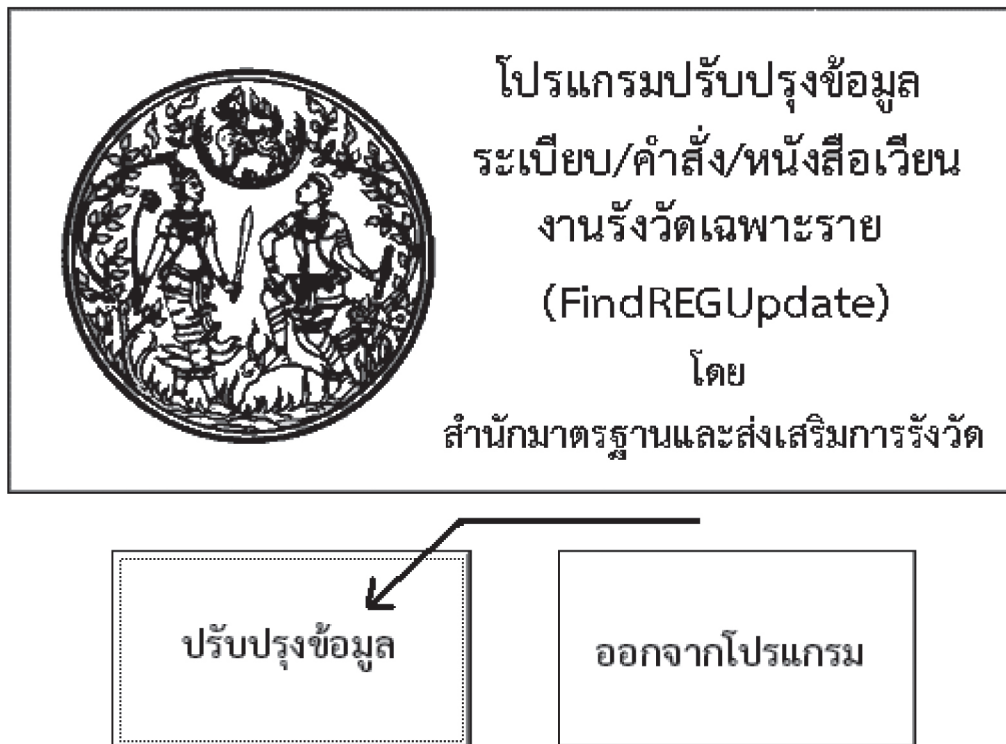
๖.๓.๓ ดับเบิลคลิกเลือกโฟลเดอร์ “ปรับปรุงข้อมูลโปรแกรมคันหระเบียบฯ งานรังวัดเฉพาะราย”



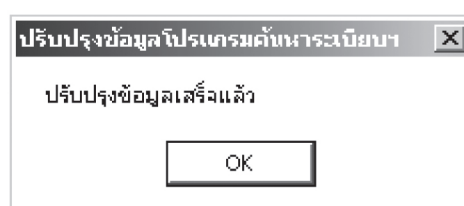
๖.๓.๔ ดับเบิลคลิกเลือกไฟล์โปรแกรมปรับปรุงข้อมูล ชื่อ “FindREGUpdate.exe”



๖.๔ เมื่อเข้าสู่หน้าจอโปรแกรมปรับปรุงข้อมูล ระเบียบ/คำสั่ง/หนังสือเวียน งานรังวัดเฉพาะราย (FindREGUpdate) ให้เลือก “ปรับปรุงข้อมูล”



๖.๕ เมื่อทำงานเสร็จ โปรแกรมจะแจ้งว่า “ปรับปรุงข้อมูลเสร็จแล้ว” ให้กด OK



บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่างๆ
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๙๒ ลง. ๑๕ ม.ค. ๕๘	การออกหนังสือรับรองว่าที่ดินแปลงย่อย ในโครงการจัดสรรที่ดินติดถนนสาธารณะปึก	๖๗๗
๒.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑ ลง. ๑๓ มี.ค. ๕๘	หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐	๖๗๘
๓.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๑๒๒ ลง. ๓ เม.ย. ๕๘	การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน	๖๘๒
๔.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๑๔๑ ลง. ๓๐ เม.ย. ๕๘	การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับ การจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๖๘๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๙๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๘

เรื่อง การออกหนังสือรับรองว่าที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินติดถนนสาธารณะูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏมีผู้ร้องเรียนว่า ได้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินว่า ที่ดินแปลงย่อยของตนติดถนนสาธารณะูปโภคของโครงการ ซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการ แต่ได้รับคำปฏิเสธจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าไม่สามารถดำเนินการได้ จึงทำให้ได้รับความเดือดร้อน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกในการให้บริการประชาชนในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือรับรองว่าที่ดินแปลงย่อยของตนที่อยู่ภายใต้โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตมีสิทธิที่จะใช้ประโยชน์จากถนนสาธารณะูปโภคในโครงการ ซึ่งตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อไปดำเนินการทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินของตน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินภายในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก็ให้ดำเนินการออกหนังสือรับรองให้ผู้ขอได้ตามความประสงค์ดังกล่าว โดยมีข้อความว่า “ที่ดินแปลงนี้ตรวจสอบแล้ว เป็นที่ดินภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่...../.....ลงวันที่.....สามารถใช้ประโยชน์สาธารณะูปโภค เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๕๐

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการกำหนดอัตรา
ค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่า
เวลาที่กำหนด พ.ศ.

๒. ตัวอย่าง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.

ด้วยในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ.
ของคณะกรรมการวิสามัญ สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้มีการตั้งข้อสังเกตประการหนึ่ง ว่ามี
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดต้องจ่ายค่าปรับ ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรเรียกเก็บในอัตราสูง รวมทั้งกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการ
สาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถขอให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีปัญหาดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินจังหวัดบางจังหวัด ยังไม่มีประกาศกำหนดอัตราค่าปรับ และกำหนดหลักเกณฑ์
และวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ดังนั้น เพื่อให้ดำเนินงาน
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด จึงขอให้ทุกจังหวัดตรวจสอบว่า
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้แล้วหรือไม่ หากยัง
มิได้ดำเนินการ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวตามแบบตัวอย่างที่ส่งมาพร้อมนี้ เมื่อได้ดำเนินการแล้ว ให้รายงานผล
ให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

๖๗๘

(สำเนา)

**ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
พ.ศ.**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับ กรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินชำระเงินค่าใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละ...

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี

ประกาศ ณ วันที่

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด...
ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๓ แล้ว ให้ส่งการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ถัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวน ดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐาน การชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ ๖ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ได้รับ แจ้งตามข้อ ๕ แล้ว ให้สั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่ารายการ ในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดงและบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่ง ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล.... ลงวันที่.....หรือตามหลักฐาน การชำระเงิน เลขที่... ลงวันที่.....” แล้ว ลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่ง ห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด... หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด....สาขา ทำหนังสือแจ้ง นิติบุคคลเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้ว่าราชการจังหวัด.....

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๑๒๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้พิจารณาอุทธรณ์การขอออกไปอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีประเด็นปัญหาว่า การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติว่าให้ถอนเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ขอใบอนุญาตออกไปก่อน เนื่องจากมีการดำเนินการบางอย่างไม่เข้าหลักเกณฑ์ และให้ผู้ขอไปดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องนั้นให้เป็นที่ยุติเสียก่อนนั้น หมายความว่าอย่างไร ผู้ขอจะมีสิทธิอุทธรณ์มติดังกล่าวต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือไม่ เพราะกรณีนี้ผู้ขอจะมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางนั้น ต้องเป็นกรณีที่คณะกรรมการมีมติไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามนัยมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ ให้ข้อความเข้าใจกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่า เมื่อได้มีการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว คณะกรรมการต้องมีมติหรือมีคำสั่งให้ชัดเจนว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ภายในกำหนดสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ เว้นแต่จะมีเหตุผลอันสมควร ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เท่านั้น หากคณะกรรมการมีมติหรือมีคำสั่งว่าไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาต ต้องมีเหตุผลกำหนดเป็นประเด็นให้ชัดเจนว่าไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาตด้วยเหตุผลใด เพื่อให้ผู้ขออนุญาตจะได้ใช้สิทธิอุทธรณ์อย่างถูกต้องและสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ รวมทั้งเพื่อมิให้เกิดผลกระทบและความเสียหายแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน อันเกิดจากความล่าช้าในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๖ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

๖๘๒

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๑๔๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วยมีเรื่องหารือในกรณีที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้จนกว่าจะชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดได้หรือไม่ และเมื่อรับโอนที่ดินไว้แล้วจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้มีมติว่า หักค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๐ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้ไปจดทะเบียนบริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดิน บริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ จึงมิได้มีอยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอายัดระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเข้ากับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้

ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน

จากการขายทอดตลาดได้ เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้มีอยู่
เหนือบุคคลหรือบุคคลลืทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการส่วนตัว การลงบัญชี
อายุระหว่างการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับ
ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แล้ว ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจาก
การขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอ
ตามความประสงค์ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายทอดตลาดแล้ว
ให้แจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบว่า คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน
ที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระรายดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้
เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม ตามตัวอย่าง
หนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ศิริพงษ์ ห่านตระกูล**

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๘

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



ที่ /

ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เรื่อง แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ที่.....ลงวันที่.....

ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ได้ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีชื่อของ.....ซึ่งเป็นผู้ค้างชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

บัดนี้ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด.....มีหนังสือที่ ยธ...../.....ลงวันที่.....แจ้งให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่.....ผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้จากการขายตลาด การขอให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไม่อาจใช้บังคับกับผู้ซื้อทรัพย์สินจากขายทอดตลาดได้ เนื่องจากหนี้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรักษาอสังหาริมทรัพย์ หากมิได้จดทะเบียนให้ปรากฏในเอกสารสิทธิก็ถือว่าเป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินเป็นการส่วนตัว และเป็นกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค รายเดิมต่อไป จึงได้ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่าย.....

โทร.

โทรสาร.....

