

คู่มือ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

ประกอบด้วย

๑. แนวทางการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ บสท.
๒. หนังสือเวียนสั่งการเกี่ยวกับ บสท. (ที่ใช้ในปัจจุบัน)
๓. พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

โดย

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๒

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

ชัชชาญ สิทธิวัชรธรรม

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

๑. กฎหมายที่ใช้บังคับ

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ พ.ศ. ๒๕๔๔

๒. วัตถุประสงค์ในการจัดตั้ง บสท.

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ให้จัดตั้ง “บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)” เพื่อบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ และปรับปรุงโครงสร้างกิจการ ทั้งนี้ โดยการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของสถาบันการเงินและบริษัทบริหารสินทรัพย์ รวมตลอดทั้งสิทธิอื่นใดเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันการชำระหนี้สำหรับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพนั้น หรือโดยการใช้มาตรการอื่นใดเพื่อประโยชน์แก่การฟื้นฟูเศรษฐกิจหรือความมั่นคงของประเทศ (ตามมาตรา ๕, ๖ และ ๗)

๓. การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ บสท.

พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ มีบทบัญญัติให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแก่ บสท. และบุคคลที่เกี่ยวข้องในกรณี ดังนี้

(๑) การโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องของ บสท. ให้แก่บุคคลใด หรือรับโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องของบุคคลใดมาเป็นของ บสท. การที่ บสท. มีรายได้จากการใด ๆ หรือการดำเนินการของ บสท. ก่อให้เกิดรายได้แก่บุคคลใด อันมิได้มีลักษณะเป็นเงินเดือน ค่าจ้าง หรือรายได้อื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด (มาตรา ๒๕ วรรคสอง) (เป็นการยกเว้นสำหรับการดำเนินการโดยทั่วไป)

(๒) กรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนในสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. (มาตรา ๔๐) (เป็นการยกเว้นเฉพาะกรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สิน เช่น การโอนสิทธิการรับจ้างให้แก่ บสท.)

(๓) กรณี บสท. เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน สินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้หรือการปรับปรุงโครงสร้างกิจการตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (มาตรา ๔๑) (เป็นการยกเว้นเฉพาะกรณีการโอนตัวทรัพย์สินที่ บสท. เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอนเท่านั้น)

๔. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ บสท. (เฉพาะกรณีที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน)

๔.๑ การจดทะเบียนโอนสิทธิเรียกร้อง การเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนของสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสท. (มาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ยกเว้นค่าธรรมเนียม)

- กรณี บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ

๑) กรณี บสท. (ผู้รับโอนสิทธิการรับจ้าง) ยื่นคำขอฝ่ายเดียว

ประเภทจดทะเบียนฯ	ผู้ขอ	คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม	กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา
“โอนสิทธิการรับจ้าง”	บสท. (กรณี บสท. มายื่นคำขอฝ่ายเดียวพร้อมหลักฐานการรับโอนสินทรัพย์ฯ ตามมาตรา ๓๕)	ท.ค.๕ และ ท.ค.๑ /ท.ค.๑ ก (ท.ค.๑/ท.ค.๑ ก เป็นรายการการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน)	- สำเนาหลักฐานการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตามมาตรา ๓๕ พระราชกำหนด บสท. พ.ศ. ๒๕๔๔) - เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ยกเว้น (มาตรา ๔๐ พระราชกำหนดฯ) รวมถึงยกเว้นค่าธรรมเนียมและมอบอำนาจช่วงของ บสท.ด้วย	- เปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในฉบับสำนักงานที่ดินฉบับเดียวก่อน (เมื่อได้ฉบับเจ้าของ ที่ดินมาจึงให้เปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนฉบับเจ้าของที่ดินให้ถูกต้องตรงกับฉบับสำนักงานที่ดินภายหลัง)

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๖๗๔๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕)

+ การดำเนินการกรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมา และได้เปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนในฉบับสำนักงานที่ดินไปแล้ว

- ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในใบแจ้งเรื่องระหว่างดำเนินการ (ท.ค.๗๔) แล้วกลัดติดไว้กับฉบับสำนักงานที่ดินให้ทราบว่า หากมีผู้นำฉบับเจ้าของที่ดินมาดำเนินการใด ๆ ให้เปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนให้ตรงกับฉบับสำนักงานที่ดินเสียก่อน

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๖๗๔๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ + มีตัวอย่างการจดทะเบียนประกอบหนังสือเวียน)

+ ค่ามอบอำนาจของ บสท. รวมถึงการมอบอำนาจช่วง ในกรณีนี้ได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๔๐ ด้วย

+ หนังสือหลักฐานการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ (สิทธิเรียกร้อง) จะระบุชื่อลูกหนี้เฉพาะรายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนเท่านั้น

+ กรณี บสท. ไม่สามารถนำหนังสือสัญญาจ้างฉบับผู้จ้างและผู้รับจ้างมาแสดงได้
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานการจ้างจากสารบัญญัตินิติกรรมในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือสัญญาจ้างฉบับสำนักงานที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๒๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๖)

๒) กรณีผู้รับจำนอง (ผู้โอน) และ บสท. (ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง) มายื่นคำขอทั้ง ๒ ฝ่าย

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	- คำขอ - ข้อตกลง	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม
“โอนสิทธิการรับจำนอง”	- ผู้รับจำนอง และ - บสท.	ท.ค.๑/ท.ค.๑ ก และ บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนอง (ท.ค.๑๖)	- สัญญาจำนอง (เดิม) - ข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนอง - เอกสารสิทธิในที่ดิน - เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ยกเว้น (มาตรา ๔๐ พระราชกำหนดฯ) รวมถึงค่าธรรมเนียมและ มอบอำนาจช่วงของ บสท. ด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๐๖๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๖)

๓) กรณีการจำนองที่ บสท. จะขอรับโอนนั้นเป็นการจำนองไว้กับผู้รับจำนองรายเดียว แต่หลายมูลหนี้
โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองไว้ว่ามูลหนี้ใดจำนองเป็นเงินเท่าใด และการจำนองที่ บสท. จะรับโอนสิทธิการรับจำนองเป็นเพียงเฉพาะมูลหนี้หนึ่งเท่านั้น โดยระบุจำนวนเงินของมูลหนี้ที่รับโอนด้วย

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	- คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม
(๑) “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” (- เพื่อแยกมูลหนี้ที่จะโอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน) และ (๒) “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” (ต้องจดประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” ก่อนแล้วจึงจะจดประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” ได้)	- ผู้จำนอง และ - สถาบันการเงิน (ผู้รับจำนอง)	ท.ค.๑/ท.ค.๑ ก และบันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน (ท.ค.๑๖)	- สัญญาจำนอง (เดิม) - หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน - เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ปกติ - ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (๕๐ บาท)
๑. กรณี บสท. (ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง) ยื่นคำขอฝ่ายเดียว ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณี ๑) ข้างต้น ๒. กรณี ผู้รับจำนอง (ผู้โอน) และ บสท. (ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง) มายื่นคำขอทั้ง ๒ ฝ่าย ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณี ๒) ข้างต้น ๓. การโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน ให้อนุโลมปฏิบัติตามแนวทางที่กำหนดไว้ กรณีจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๔๔๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑				

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๒๓ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๔๖)

๔) กรณี บสท. โอนสิทธิการรับจํานองคืนให้แก่สถาบันการเงินผู้โอน (เนื่องจากรับโอนไว้ผิดพลาดเกี่ยวกับคุณสมบัติของสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่รับโอนมา)

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	- คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม
“โอนสิทธิการรับจํานอง”	บสท. (ฝ่ายเดียว) หรือ บสท. ร่วมกับสถาบันการเงิน (ผู้โอนสิทธิการรับจํานองเดิม)	ท.ด.๑/ท.ด. ๑ ก ท.ด.๕ หรือ ท.ด.๑๖ (แล้วแต่กรณีว่า บสท. ยื่นฝ่ายเดียวหรือยื่นทั้งสองฝ่าย)	๑) สำเนาหลักฐานการยกเลิกการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ บสท. และสถาบันผู้รับโอนทำความตกลงร่วมกัน (กรณีไม่ได้ทำความตกลงข้างต้น ให้แสดงสำเนาหลักฐานการยกเลิกการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพพร้อมด้วยสำเนาหลักฐานคำยินยอมเป็นหนังสือของสถาบันผู้รับโอนที่ตกลงจะรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันฯ ที่โอนไปให้แก่ บสท. แล้วกลับคืนมาเป็นของตนด้วย) ๒) เอกสารสิทธิในที่ดิน ๓) เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ยกเว้น (มาตรา ๔๐ พระราชกำหนดฯ ถือเป็นกรณีที่เกี่ยวข้องจากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตาม มาตรา ๓๐ และ มาตรา ๓๑)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๒๒๖๑ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๓)

๔.๒ การจดทะเบียนโอนตัวสินทรัพย์ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง)

คือ การโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ/การโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ/การโอนทรัพย์สินอันเนื่องมาจากการปรับโครงสร้างหนี้หรือการปรับโครงสร้างกิจการตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ที่ บสท. เป็นผู้รับโอนหรือเป็นผู้โอน

(มาตรา ๔๓ แห่งพระราชกำหนด บสท.ฯ ให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมายทั้งปวง เฉพาะกรณีที่ บสท. เป็นผู้รับโอนหรือเป็นผู้โอนเท่านั้น)

(๑) กรณี บสท. เป็นผู้รับโอนตัวสินทรัพย์

๑) กรณี บสท. รับโอนสินทรัพย์ดังกล่าว (กรณีทั่วไป)

ประเภทจดทะเบียน	ค่าธรรมเนียม	ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	ภาษีธุรกิจเฉพาะ	อากร
“โอนชำระหนี้จํานอง”	ยกเว้น (มาตรา ๔๓	ยกเว้น (มาตรา ๔๓	ยกเว้น (มาตรา ๔๓ พระราช	ยกเว้น (มาตรา ๔๓ พระราช
“โอนชำระหนี้” (คำขอแล้วแต่กรณี การโอนว่าเป็นการโอนประเภทใด)	พระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)	พระราชกำหนด บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)	กำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)	กำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

๒) กรณี บสท. รับโอนสิทธิประโยชน์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่าย (ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

- ถือเป็นการขอลดทะเบียนการได้มาโดยประการอื่นซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันตามข้อ ๘(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

- เป็นกรณีที่ บสท. ได้รับโอนสิทธิการรับจำนองมาเป็นของ บสท. แล้วขั้นหนึ่ง ต่อมาจะทำการบังคับจำนองโดยรับโอนหลักประกันเป็นของตนเองตามมาตรา ๗๖

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	- คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม	ภาษีอากร
๑. “ระงับจำนอง” และ ๒. “โอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ (ตามหนังสือ บสท. ที่ลงวันที่.....)” (หมายเหตุ เป็นกรณีที่ต้องจดทะเบียนทั้ง ๒ ประเภท)	บสท. (ผู้รับโอน) (บสท.ยื่นฝ่ายเดียว)	ท.ค.๑/ท.ค.๑ ก และ ท.ค.๘ (- ท.ค.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน - ท.ค.๘ เป็นคำขอ)	๑ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒. หนังสือแจ้งรายละเอียดการได้มาตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ๓. เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ยกเว้น (มาตรา ๔๓ พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)	ยกเว้น (มาตรา ๔๓ พระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑)

+ กรณี บสท. รับโอนสินทรัพย์ที่รับจำนองไว้เองแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ถือเป็นการที่ บสท. ทำการบังคับจำนองหลักประกันที่เป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ด้วยการเข้าไปรับโอนสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันเอง จึงเป็นกรณีที่จะต้องจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” เสียก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ บสท. ในประเภท “โอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.๒๕๔๔ (ตามหนังสือ บสท. ที่.....ลงวันที่.....)” ต่อไป

+ กรณีที่เป็นการรับโอนสิทธิที่รับจ้างไว้เป็นสิ่งปลูกสร้างอย่างเดียว กรณีเช่นนี้ถือเป็นการจดทะเบียนเนื่องจากการระงับจ้าง ดังนั้น การจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บสท. ในวันเดียวกัน ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องประกาศ ๓๐ วัน ทั้งนี้ ตามข้อ ๖(๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๖๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑)

(๒) กรณี บสท. เป็นผู้โอนตัวสิทธิที่ บสท. รับโอนมา

- เป็นกรณีที่ บสท. รับโอนตัวสิทธิ (ที่ดิน และ/หรือสิ่งปลูกสร้าง) มาเป็นของ บสท. ในฐานะเจ้าของแล้ว ประสงค์จะนำมาขายต่อให้แก่บุคคลอื่นอีกทอดหนึ่ง

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม	ภาษีอากร
“ขาย”	บสท. (ผู้ขาย) กับ ผู้ซื้อ	ท.ด.๑/ ท.ด.๑ ก สัญญาขาย	๑ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒. เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	ยกเว้น (มาตรา ๔๑ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)	ยกเว้น (มาตรา ๔๑ พระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

(๓) กรณี บสท. ดำเนินการบังคับจ้างและจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์โดยคุณภาพโดยวิธีการขายทอดตลาดและบุคคลอื่นซื้อได้

- เป็นกรณีที่ บสท. ใช้อำนาจตามมาตรา ๗๔ – ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ดำเนินการขายบังคับจ้างหลักประกันที่ บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างไว้ ซึ่งไม่ถือเป็นกรณีที่ บสท. เป็นผู้โอนแต่อย่างใด

ประเภทจดทะเบียน	ผู้ขอ	คำขอ	เอกสารประกอบคำขอ	ค่าธรรมเนียม/ภาษีอากร
๑. “ระงับจ้าง (บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขายบังคับจ้าง)” ๒. “ขาย (ตามหนังสือบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยที่....ลงวันที่....เดือน....พ.ศ.) หมายเหตุ ต้องจดทะเบียนทั้ง ๒ รายการในคราวเดียวกัน	ผู้ซื้อจาก การขาย ทอดตลาด ของ บสท.	ท.ด.๑/ท.ด.๑ ก และ ท.ด.๕	๑ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ๒. หนังสือแจ้งของบสท. ๒. เอกสารที่เกี่ยวข้องอื่น (ถ้ามี)	เสียปกติ (ไม่ได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๑ เนื่องจากเป็นกรณีที่ บสท. มิได้เป็นผู้โอนหรือผู้รับโอน โดย บสท. เป็นเพียงผู้ใช้อำนาจดำเนินการบังคับจ้างโดยการขายทอดตลาดเท่านั้น ไม่ใช่ผู้โอนในฐานะเป็นเจ้าของ)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๒๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

**๕. การประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และการสอบสวนทุนทรัพย์ กรณี ที่ บสท. ได้รับ
ยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ตามพระราชกำหนด บสท. พ.ศ. ๒๕๔๔**

กรณี	การประเมินราคา ทุนทรัพย์	ใบเสร็จ รับเงิน	วิธีการระบุนายกเว้น	การสอบสวน ทุนทรัพย์
๑. ที่ดิน ๒. ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง ๓. สิ่งปลูก สร้าง ๓.๑ สิ่ง ปลูกสร้างที่ สร้างเสร็จแล้ว ๓.๒ สิ่ง ปลูกสร้างที่ยัง สร้างไม่เสร็จ	ไม่ต้องประเมิน (กรณีสิ่งปลูกสร้างที่ ยังสร้างไม่เสร็จ สามารถจดทะเบียน ให้ บสท. ได้ แม้จะ ไม่มีบัญชี กำหนด ราคาประเมินทุน ทรัพย์ของสิ่งปลูก สร้างที่ยังสร้างไม่ เสร็จ เพราะเป็นกรณี ที่ไม่ต้องประเมินราคา ทุนทรัพย์	ไม่ต้อง ออก ใบเสร็จ	๑. คำขอ (ท.ค.๑, ท.ค ๑ ก) ช่าง ราคาประเมินทุนทรัพย์ ให้ระบุ ว่า “ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์” ๒. ใช้ตราขงข้อความว่า “การ จดทะเบียนฯ รายนี้ ได้รับยกเว้น ค่าธรรมเนียม/ภาษีเงินได้/ภาษี ธุรกิจเฉพาะ/อากรแสตมป์ตาม กฎหมาย” ประทับตราที่ด้านหน้าหนังสือ สัญญาหรือบันทึกข้อตกลงหรือ คำขอ (ท.ค.๕) แล้วแต่กรณี ไม่ ต้องระบุจำนวนเงินที่ได้รับยกเว้น	๑. ผู้ขอ (บสท.) ต้อง แสดงจำนวน ทุนทรัพย์ที่ขอ จดทะเบียน ตามปกติ ๒. พนักงาน เจ้าหน้าที่ไม่ ต้องประเมิน ราคาทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๔๕)

**๖. แนววินิจฉัยหลักเกณฑ์ของกระทรวงการคลังกรณีการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามพระราช
กำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔**

๖.๑ กรณี มาตรา ๒๕ วรรคสอง แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

เป็นบทบัญญัติการยกเว้นภาษีอากร ค่าธรรมเนียม สำหรับการดำเนินการโดยทั่วไปของ บสท.
ที่ไม่เกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่ บสท. อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
หรือการปรับปรุงโครงสร้างกิจการของลูกหนี้ ตามที่ บสท. กำหนด

๖.๒ กรณี มาตรา ๔๑ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

เป็นบทบัญญัติการยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียม สำหรับเฉพาะกรณีที่ บสท. เป็นผู้รับโอน
หรือผู้โอนเท่านั้น ฉะนั้น หากเป็นการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
หรือการปรับปรุงโครงสร้างกิจการของลูกหนี้โดยเฉพาะ จะได้รับการยกเว้นเฉพาะกรณีที่ บสท. เป็นผู้โอน
หรือผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น แต่หากไม่ได้มีชื่อ บสท. เป็นผู้โอนหรือผู้รับโอนแล้ว แม้จะเป็นการโอน
เพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่ บสท. โดย บสท. ไม่ได้เป็นคู่กรณีการ โอนแล้ว ย่อมไม่ได้รับการยกเว้นตามมาตรานี้

แนววินิจฉัย กรณีลูกหนี้ ผู้ค้าประกัน ผู้จ้างหรือบุคคลอื่น โอนอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดที่ดิน เป็นเจ้าของให้แก่บุคคลอื่นเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์/ห้องชุดมาชำระหนี้ให้แก่ บสท. อันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ หรือการปรับปรุงโครงสร้างกิจการของลูกหนี้ ตามที่ บสท. กำหนด (โดยไม่มีการโอนให้แก่ บสท. ก่อน) ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับยกเว้น ภาษีอากรและค่าธรรมเนียมการโอน ตามมาตรา ๒๕ และ ๔๓ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่อย่างไร

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๑๗๑๒ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๔๕)

๗. แนววินิจฉัยและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินเกี่ยวกับ บสท.

๗.๑ กรณีทั่วไป

- กรณี บสท. ขอความร่วมมือตรวจสอบกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและห้องชุดของ ลูกหนี้ ซึ่งเป็นกรณี บสท. ทราบ รายละเอียดหรือเลขที่หนังสือแสดงสิทธิฯ ของลูกหนี้แล้ว แต่ประสงค์จะตรวจสอบ ว่าที่ดินหรือห้องชุดนั้นยังคงเป็นของลูกหนี้รายดังกล่าวอยู่หรือไม่ ให้เจ้าหน้าที่ให้ความร่วมมือกับ บสท. โดย จะให้ บสท. แจ้งขอความร่วมมือไปยังจังหวัดโดยตรงและเมื่อเจ้าหน้าที่ดำเนินการเสร็จแล้ว ให้แจ้งผลการ ตรวจสอบไปยัง บสท. โดยตรง ไม่ต้องแจ้งไปยังกรมที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๕/ว ๑๗๖๘๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗)

๗.๒ กรณีการโอนสิทธิการรับจ้าง

(๑) กรณีมีการโอนสิทธิการรับจ้างหลายทอด โดย บสท. เป็นผู้รับโอนทอดสุดท้าย

๑. จะต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างทุกทอดจนถึงทอดที่โอนให้แก่ บสท.

๒. กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน หากสอบสวนแล้วเชื่อว่าการโอน สิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน (สิทธิการรับจ้าง) ในแต่ละทอดให้แก่กันจริง และผู้โอน และผู้รับโอนในแต่ละทอดให้อภัยคำยืนยันว่าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างแต่ละทอดจนถึงทอดที่ บสท. เป็นผู้รับโอนในคราว เดียวกันได้ เช่นเดียวกับกรณี บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างแล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ตามข้อ ๔.๑

๓. ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการรับจ้าง

การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้าง	ค่าธรรมเนียม
๑. ทอดก่อนที่ บสท. จะเป็นผู้รับโอนสิทธิการรับจ้าง	เก็บปกติ (เว้นแต่มีกฎหมายยกเว้นให้ เช่น พ.ร.ก. บริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็นต้น)
๒. ทอดที่ บสท. เป็นผู้รับโอนสิทธิการรับจ้าง	ยกเว้น (ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๘๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๑)

(๒) กรณีการโอนสิทธิการรับจ้างซึ่ง บสท. รับโอนสิทธิการรับจ้างเป็นผู้รับจ้างร่วมกับสถาบันการเงินอื่น

ในกรณีที่เป็นกรณจ้างที่ไม่ได้แบ่งสัดส่วนวงเงินจ้างไว้ เนื่องจากผู้รับจ้างเดิมไม่ได้กำหนดไว้หรือยังไม่ได้กำหนด แต่สถาบันการเงินผู้รับจ้างเดิม ประสงค์จะให้ บสท.รับโอนสิทธิการรับจ้างหลักประกัน โดยเข้ามาเป็นผู้รับจ้างร่วมกับผู้รับจ้างเดิม โดยไม่แบ่งมูลหนี้และไม่แยกวงเงินจ้างเป็นกรณีที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนได้ จะต้องให้ดำเนินการระบุสัดส่วนวงเงินจ้างที่จะรับโอน ซึ่งแม้ บสท. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมก็ตาม แต่ในการจดทะเบียน บสท. จะต้องแสดงทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๒)

๗.๓ กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

(๑) กรณีที่ทรัพย์สินหลักประกันได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของ บสท. ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะได้รับแจ้งการยึดหรืออายัดจากศาล

ในกรณีนี้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรีบแจ้งให้ศาลที่มีคำสั่งยึดหรืออายัดทราบโดยด่วน และให้สอบถามศาลด้วยว่า จะยังคงให้มีการยึดหรืออายัดต่อไปหรือไม่ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรให้ปฏิบัติตามนั้น แล้วแจ้งผลดำเนินการให้ บสท. ทราบด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๓)

(๒) กรณี บสท. จดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาแต่เฉพาะที่ดิน ไม่ได้โอนสิ่งปลูกสร้างไปด้วย หรือรับโอนมาแต่ระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)”

(๒.๑) กรณี บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามมาตรา ๗๖ มาแต่เฉพาะที่ดิน ไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างไปด้วย

หาก บสท. จะขอจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างเป็นการเพิ่มเติม โดยอ้างว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นหลักประกันที่ บสท. เข้าไปรับโอนไว้เองตามมาตรา ๗๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เช่นเดียวกับกรณีรับโอนทรัพย์สินตามมาตรา ๗๖ นั้นเอง

(๑. จดทะเบียนประเภท “ระงับจ้าง” และ “โอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ (ตามหนังสือ บสท. ที่.....ลงวันที่.....)”) ”

๒. ไม่ต้องประกาศ ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ เนื่องจากเข้าข้อยกเว้นตามข้อ ๖ (๕) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ ซึ่งเป็นกรณีจดทะเบียนโอนต่อเนื่องจากการจดทะเบียนเกี่ยวกับการจ้าง (ระงับจ้าง) ในวันเดียวกัน)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๔.๑ และที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑ ข้อ ๒)

(๒.๒) กรณี บสท. รับโอนที่ดินมาโดยระบุในคำขอโอนว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)”

กรณี บสท. จะขอแก้ไขเป็น “พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ...” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับ
ดำเนินการได้ โดย

๑. ให้ บสท. ยื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ค.๕

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่าง ๆ ที่ บสท. นำมา
แสดงหรือที่สอบสวนได้ จนเป็นที่เชื่อได้ว่า เลขที่บ้านบนที่ดินแปลงที่โอนเป็นเลขที่เท่าใดแน่

๓. ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งแก้ไขไปตามคำขอ (ทั้งนี้ สืบเนื่องจากสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน
ย่อมบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ ไม่ใช่สาระสำคัญของนิติกรรม)

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๔.๒)

(๓) กรณี บสท. รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในระหว่างทรัพย์สินนั้นมีการยึดอายัดอยู่ตามกฎหมาย

เนื่องจากการจดทะเบียนโอนไปโดยฝ่าฝืนการยึดหรืออายัดตามกฎหมายนั้น ผลของการฝ่าฝืน
ของกฎหมายแต่ละฉบับไม่เหมือนกัน ดังนั้น หากมีกรณีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ บสท. โดยฝ่าฝืนการ
ยึดหรืออายัดตามกฎหมายแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและพิจารณาก่อนว่าการจดทะเบียนนั้นชอบ
หรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ถึงขนาดต้องเพิกถอนหรือไม่ หากพิจารณาเป็นที่ยุติว่าต้องเพิกถอนตามนัย
มาตรา ๖๑ ให้ส่งเรื่องไปกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๕)

(๔) กรณี บสท. รับโอนกรรมสิทธิ์ ในระหว่างศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการหรือพิทักษ์ทรัพย์ของ
ลูกหนี้เด็ดขาดไว้แล้ว ตามมาตรา ๕๐/๑๒ แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ และฉบับที่แก้ไข

กรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ บสท. โดยฝ่าฝืนกฎหมาย
ว่าด้วยล้มละลาย เนื่องจากทรัพย์สินดังกล่าวเป็นทรัพย์สินที่ถูกคุ้มครองและห้ามมิให้เจ้าหนี้มีประกันบังคับ
ชำระหนี้ ตามมาตรา ๕๐/๑๒ เมื่อเป็นการโอนโดยไม่ได้รับอนุญาตจากศาล จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ
ด้วยกฎหมาย ต้องเพิกถอนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๖)

(๕) กรณีการจดทะเบียนแล้วมีข้อความไม่ถูกต้องคลาดเคลื่อนจากข้อเท็จจริง

๑. กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าเกิดจากเจ้าหน้าที่เขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดคลาดเคลื่อน
โดยมีหลักฐานชัดเจน

ให้ดำเนินการแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเมื่อผู้มีส่วน
ได้เสียยินยอมแล้วเป็นกรณีที่อยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไขให้เป็นการถูกต้องได้

๒. กรณีเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อนซึ่งไม่ใช่กรณีเขียนหรือพิมพ์ข้อความ
ผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจน

เป็นกรณีที่จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้สอบสวน
สรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นส่งเรื่องไปกรมที่ดินเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๖๑ ต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐ ข้อ ๗)

(๖) ห้ามจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ บสท. โดยระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)”

การจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ บสท. โดยระบุว่า “พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)” ถือเป็นการ
ดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยแนวปฏิบัติ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง
ในที่ดินที่ขอจดทะเบียนให้ชัดเจน การสอบสวนและจดทะเบียนไปโดยไม่มีคำแนะนำว่ามีสิ่งปลูกสร้างโอน
ไปด้วยหรือไม่ และเป็นของใคร ย่อมเท่ากับไม่ได้สอบสวนในเรื่องดังกล่าว แม้กรณีโอนให้แก่ บสท. จะเป็น
กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ก็ตาม แต่ บสท. ต้องแสดงทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง
และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างเสมอ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๖๕๘ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐)

(๗) กรณี บสท. ขอรับโอนสิ่งปลูกสร้างอันเป็นหลักประกันด้วยแต่ไม่มีหลักฐานว่าสิ่งปลูกสร้าง
นั้นเป็นของลูกหนี้ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน

๑. กรณีที่สารบบของที่ดินไม่ปรากฏหลักฐานเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง และ บสท. ไม่สามารถ
หาหลักฐานมาแสดงได้ หรือหากพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อสงสัยว่าสิ่งปลูกสร้างมีอยู่จริงหรือไม่ ตั้งอยู่ในที่ดิน
แปลงใด โดยหลักพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บสท. ได้ โดยให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่พิจารณาจากข้อเท็จจริงที่ได้จากการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ เช่น การใช้อำนาจตามข้อ ๓
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗๙ ให้ผู้กรณีนำไปตรวจสอบสภาพสิ่งปลูกสร้าง แล้วนำมาประกอบการพิจารณา
เอกสารหลักฐานที่ผู้จดทะเบียนนำมาประกอบการจดทะเบียน เช่น รายงานการขายทอดตลาดที่ บสท.
ดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เป็นต้น

(การดำเนินการตามมาตรา ๗๖ ครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้ว บสท. จะได้รับความคุ้มครองตาม
มาตรา ๘๑ และมาตรา ๘๓ แห่งพระราชกำหนดดังกล่าว ว่าสิทธิของ บสท. ไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์
ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ และการเพิกถอนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ จะกระทำไม่ได้)

๒. กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิเสธไม่รับจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ บสท. ไม่ว่า
ด้วยเหตุผลใด ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยแจ้งสิทธิการ
อุทธรณ์ให้แก่ บสท. ด้วย เนื่องจากการปฏิเสธคำขอดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๖๗๖ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๑)