

คำบรรยาย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ให้แก่ข้าราชการกรมที่ดินส่วนภูมิภาคผู้ปฏิบัติหน้าที่จริงในตำแหน่ง
หัวหน้างานนิติกรรม ๑

ซึ่งเข้าร่วมประชุมโครงการการประชุมแลกเปลี่ยนเรียนรู้
วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔

.....

โดย นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์

ตำแหน่งนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
๑. วัตถุประสงค์	๑
๒. ความเป็นมา	๑
๓. เนื้อหาการบรรยาย	๒
๓.๑ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม	๒
๓.๒ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม	๓
๓.๓ การยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม	๗
๓.๔ การคืนค่าธรรมเนียม	๘
๓.๕ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีที่น่าสนใจ	๑๑
- กรณียื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดิน และอัตราค่าธรรมเนียม ณ วันยื่นคำขอ	๑๑
กับวันจดทะเบียนต่างกัน	
- กรณีจดทะเบียนขายพร้อมกับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	๑๒
- กรณีจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก	๑๓
- การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้	๑๔
- การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์	๑๕
- กรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ	๑๘
ขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร	
๔. สรุปการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรตามมาตรการต่าง ๆ	๑๙
๔.๑ มาตรการที่ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔	๑๙
๔.๒ มาตรการที่ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕	๒๑
๔.๓ มาตรการที่ไม่กำหนดเวลาสิ้นสุดใช้บังคับ	๒๓

.....

คำบรรยาย

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ให้แก่ข้าราชการกรมที่ดินส่วนภูมิภาคผู้ปฏิบัติหน้าที่จริงในตำแหน่งหัวหน้างานนิติกรรม ๑
ซึ่งเข้าร่วมประชุมโครงการการประชุมแลกเปลี่ยนเรียนรู้
วันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔

.....
โดย นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์

ตำแหน่งนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการในตำแหน่ง
ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน (นักวิชาการที่ดินเชี่ยวชาญ)

วัตถุประสงค์ เพื่อให้ผู้เข้าร่วมประชุมได้เพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน สามารถนำไปปรับใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องหรือพัฒนาการปฏิบัติงานตามกระบวนการงานให้เกิดประโยชน์ร่วมกันได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ความเป็นมา

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นงานในหน้าที่ความรับผิดชอบที่สำคัญมากงานหนึ่งของกรมที่ดิน สมัยก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่ต้องกระทำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพียงแต่ทำเป็นหนังสือสัญญากันเองก็ใช้ได้แล้ว มาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ ๕ ได้มีประกาศเรื่องจำนำและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ (พ.ศ. ๒๔๔๒) ประกาศ ณ วันที่ ๘ มีนาคม รัตนโกสินทรศก ๑๑๘ กำหนดให้การจำนำและขายฝากที่ดินต้องทำหนังสือสัญญาเป็นกรมธรรม์ต่อหน้าเจ้าพนักงานตามข้อบังคับของกฎหมาย มิฉะนั้นแล้วจะฟ้องร้องบังคับคดีกันไม่ได้ ต่อมาวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ ได้ทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้มีประกาศออกโฉนดที่ดินตั้งแต่แยกบางโพธิ์ขึ้นไปจนถึงคลองตะเคียนในแขวงกรุงเก่า โดยกำหนดให้ผู้ได้รับโฉนดตามประกาศหากจะมีการซื้อขายให้ปันแลกเปลี่ยนรับมรดก ฯลฯ ต้องนำโฉนดมาให้เจ้าพนักงานทะเบียนสอบแก้ทะเบียน และให้เสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการมีอำนาจออกกฎเสนาบดีเป็นข้อบังคับในการขอถือที่ดิน การแก้ทะเบียนประเภทต่าง ๆ ตลอดจนกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมในขั้นตั้งแต่อกใบเหยียบย่ำ ขั้นรังวัด ขั้นออกโฉนด ขั้นแก้ทะเบียน เมื่อพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ ใช้บังคับได้กำหนดให้นายทะเบียนซึ่งมีหน้าที่ในการรักษาทะเบียน แก้ทะเบียน และทำหนังสือสัญญาเป็นผู้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการทำหนังสือสัญญาและแก้ทะเบียน จนเมื่อพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ ใช้บังคับจึงได้กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายสำหรับกิจการต่าง ๆ แต่ต้องไม่เกินอัตรา

ที่กำหนดไว้ในบัญชีท้ายพระราชบัญญัติ ดังนั้น การออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงเป็นอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยนับแต่นั้นมา และเมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายที่ดินบังคับใช้เมื่อปี พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้มีการออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมหลายฉบับ เริ่มตั้งแต่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ (พ.ศ. ๒๕๓๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๘ (พ.ศ. ๒๕๓๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๔ (พ.ศ. ๒๕๓๗) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) จนมาถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอยู่ในปัจจุบันคือ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๔) ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๔) และฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓)

เนื้อหาการบรรยาย ประกอบด้วยหัวข้อ ดังนี้

๑. การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม
๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
๓. การยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม
๔. การคืนค่าธรรมเนียม และ
๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีที่น่าสนใจ

หัวข้อที่ ๑ การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน **อัตราค่าธรรมเนียมตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน** หมายถึง อัตราขั้นสูงของค่าธรรมเนียมที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะเรียกเก็บได้เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียน แต่มีข้อแม้ว่าจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ใช้อยู่ในขณะจดทะเบียนเป็นหลัก กล่าวคือ อัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดินเปรียบเสมือนเป็นแม่บทที่กำหนดค่าธรรมเนียมต่าง ๆ เป็นอัตราขั้นสูงไว้ แล้วจึงมีกฎกระทรวงออกมาให้เรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราขั้นสูงที่กำหนด ซึ่งอาจเท่ากับหรือต่ำกว่าอัตราค่าธรรมเนียมตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดินก็ได้ ตัวอย่างเช่น บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นบัญชีอัตราฯ ที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันกำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมมีทุนทรัพย์กรณีอื่นที่มิใช่การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เช่น จำนอง เช่า ฯลฯ ร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ของผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริงเศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อยละ แต่เมื่อมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนมีทุนทรัพย์กรณีดังกล่าวร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง เช่น จำนวนเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินจำนวนเงินเช่าเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่า ทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทนเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องเรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงไม่อาจเรียกเก็บร้อยละ ๒ ตามบัญชีอัตราฯ ทำายประมวลกฎหมายที่ดินได้ หากในอนาคตเห็นว่าอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวไม่เหมาะสมจะกำหนดเพิ่มขึ้นจากร้อยละ ๑ เป็นร้อยละ ๒ ก็สามารถแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวงได้โดยไม่ต้องแก้ไขบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทำายประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าจะเพิ่มอัตราค่าธรรมเนียมดังกล่าวให้เกินกว่าร้อยละ ๒ ย่อมต้องแก้ไขเพิ่มเติมบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทำายประมวลกฎหมายที่ดินโดยกำหนดอัตราสูงสุดของค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่มีทุนทรัพย์ที่ใช้การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใหม่ให้เกินกว่าร้อยละ ๒

หัวข้อที่ ๒ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรียกเก็บแตกต่างกันไปตามประเภทการจดทะเบียนซึ่งมีอยู่หลากหลายประเภท ส่วนมากแล้วชื่อประเภทการจดทะเบียนฯ ถูกกำหนดขึ้นตามชื่อของนิติกรรมหรือทรัพย์สินในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ขาย ให้ ขายฝาก แลกเปลี่ยน จำนวนเช่า ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน เป็นต้น แต่บางประเภทที่ที่ดินก็กำหนดขึ้นเองเพื่อให้การจดทะเบียนสอดคล้องกับข้อเท็จจริงเนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่มีชื่อประเภทกำหนดไว้โดยตรง เช่น ขึ้นเงินจำนวน จำนวนเพิ่มหลักทรัพย์ แก้ไขหนี้จำนวนเป็นประกัน ถอนคืนการให้ โอนตามกฎหมาย โอนให้ตัวการ ฯลฯ อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสามารถแยกได้เป็น ๓ ประเภทใหญ่ ๆ คือ ประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ประเภทมีทุนทรัพย์ และประเภทที่ถือเสมือนว่ามีทุนทรัพย์ ซึ่งการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่ละประเภทเป็นดังนี้

๒.๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่ผู้ขอไม่ต้องกำหนดจำนวนทุนทรัพย์และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ เช่น โฉนดจากจำนวน โฉนดจากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาโฉนดจากขายฝาก ทรัพย์สินที่ไม่มีค่าตอบแทน เลิกเช่า เลิกภาระจำยอม โอนให้ตัวการ ฯลฯ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทนี้ตามบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทำายประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบันกำหนดอัตราการเรียกเก็บเป็นรายแปลง สูงสุดแปลงละ ๑,๐๐๐ บาท แต่ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(๓) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง แปลงละ ๕๐ บาท ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ในขณะนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลงแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงจะเรียกเก็บมากหรือน้อยกว่านี้ไม่ได้

๒.๒ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ หมายถึง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียน และพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องประเมินราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนด้วย ได้แก่ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เช่น ขาย ให้ ขายฝาก แลกเปลี่ยน ได้มาโดยการครอบครอง ฯลฯ การจดทะเบียนประเภทนี้ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ก) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าจดทะเบียนในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด

ในอดีตการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์จะเรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จำนวนทุนทรัพย์ในที่นี้ หมายถึงจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า เช่น ซื้อขายที่ดินราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) ราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสองแสนบาทถ้วน) การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจะเรียกเก็บจากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านสองแสนบาทถ้วน) ซึ่งเป็นจำนวนทุนทรัพย์ที่สูงกว่า เป็นเหตุให้ผู้ขอจดทะเบียนส่วนมากจะแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าราคาประเมิน เพื่อจะได้เสียค่าธรรมเนียมอย่างมากเท่ากับราคาประเมิน หากแจ้งราคาซื้อขายสูงกว่าราคาประเมินก็ต้องเสียค่าธรรมเนียมจากราคาซื้อขาย ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้วางทางปฏิบัติไว้ในขณะนั้นว่า เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนซื้อขายที่ดินและแจ้งราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียนต่ำกว่าราคาประเมิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอแจ้งราคาซื้อขายตามความเป็นจริง ถ้าผู้ขอไม่ให้ความร่วมมือก็ให้เรียกยานที่เชื่อถือได้มารับรองว่าได้รับรู้เห็นการทำนิติกรรมรายนั้นว่าเป็นราคาอันต่ำนั้นจริง เมื่อสอบสวนเสร็จแล้วให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอแล้วแต่กรณี เป็นผู้สั่งการว่าจะให้รับจดทะเบียนตามราคาของผู้ขอแจ้งหรือไม่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๔๑๘๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๒) ต่อมาเพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระของผู้ว่าราชการจังหวัด กรมที่ดินจึงได้แก้ไขอำนาจการพิจารณาอนุญาตให้จดทะเบียนขายจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด และวางทางปฏิบัติกรณีผู้ขอจดทะเบียนแจ้งราคาทรัพย์สินที่จดทะเบียนต่ำกว่าราคาประเมินใหม่ว่า ให้สอบสวนเพื่อหาข้อเท็จจริงว่าผู้ขอได้แจ้งราคาซื้อขายตามความเป็นจริงหรือไม่เท่านั้น หากสอบสวนแล้วปรากฏว่าซื้อขายกันจริงเท่าใดแม้จะต่ำกว่าราคาประเมิน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนตามราคาซื้อขายที่ได้จากการสอบสวน โดยไม่ต้องให้ผู้ขอแสดงราคาซื้อขายใหม่ให้สูงกว่าหรือเท่ากับราคาประเมินซึ่งไม่ใช่ราคาซื้อขายที่แท้จริง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๖๑๓๗๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๒๓) ต่อมาเมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)ฯ โดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๓๔)ฯ จึงได้กำหนดไว้ในข้อ ๒ (๗)(ก) ว่าให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์ตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งกำหนดเป็นการตายตัว ดังนั้น แม้ว่าจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงจะสูงหรือต่ำกว่าราคาประเมินก็ต้องเรียกเก็บจากราคาประเมิน จนถึงปัจจุบันมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ก) ยังคงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ

ค่าจดทะเบียนการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เช่นเดิมไม่เปลี่ยนแปลง แต่ถึงแม้ว่ากฎหมายจะกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นการตายตัว แต่เมื่อภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์การโอนอสังหาริมทรัพย์ ยังต้องเรียกเก็บโดยคำนวณจากจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงยังคงมีหน้าที่ต้องสอบสวนเพื่อให้ผู้ขอแสดงจำนวนทุนทรัพย์ตามความเป็นจริง แล้วนำจำนวนทุนทรัพย์ที่สอบสวนได้มาเทียบกับราคาประเมิน ราคาใดสูงกว่าเรียกเก็บจากราคาสูง

ข้อยกเว้น โดยหลักการการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์จะเรียกเก็บค่าจดทะเบียนร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แต่ก็มีกรจดทะเบียนบางประเภทบางกรณีที่ถูกกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนซึ่งมีใช้ร้อยละ ๒ เช่น

(๑) องค์การบริหารสินเชื่อบริษัทหรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติการจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริษัท พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริษัทโดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืนหรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้รับโอน เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ข)

(๒) มูลนิธิพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์สภาอากาศไทย หรือมูลนิธิสงเคราะห์เด็กของสภาอากาศไทย เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามข้อ ๒ (๗)(ค) แห่งกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวง ฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓)ฯ

(๓) โอนมรดกหรือให้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ง) ผู้สืบสันดานในที่นี้หมายถึงผู้สืบสันดานทางสายโลหิตเท่านั้น ดังนั้น การจดทะเบียนประเภทโอนมรดกหรือให้ระหว่างบิดามารดาบุญธรรมกับบุตรบุญธรรมที่ชอบด้วยกฎหมายจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ

(๔) วัดวาอาราม วัดบวชหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน (ความหมายของคำว่า “ที่ตั้งศาสนสถาน” เป็นไปตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔) ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่

เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ส่วนที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ หรือมิใช่ที่ตั้งศาสนสถานเรียกเก็บในอัตราปกติร้อยละ ๒ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(จ)

(๕) การจดทะเบียนโอนหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์ กรณีคณะรัฐมนตรีมีมติโดยอาศัยอำนาจตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ฎ) ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเหลือร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ที่ผ่านมาได้แก่การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ มาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ มาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ เป็นต้น ข้อจำกัดของการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีก็คือ ลดได้เฉพาะการจดทะเบียนประเภทการโอนและจำนองเท่านั้น ไม่สามารถลดหย่อนให้กับการจดทะเบียนประเภทอื่นได้ และลดหย่อนได้เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ไม่อาจลดหย่อนให้น้อยกว่าหรือเกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ได้ นอกจากนี้การลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีตามข้อ ๒(๗)(ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ แต่ละมาตรการที่ผ่านมามีกำหนดเวลาสิ้นสุดไว้ ถึงขณะนี้ก็มีเพียงเรื่องเดียว คือ การโอนอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมถึงห้องชุด) ให้แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การกุศลสาธารณะตามประกาศกระทรวงการคลัง เท่านั้นที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดจึงเท่ากับลดหย่อนให้ตลอดไป แต่ทั้งนี้ลดหย่อนให้เฉพาะในส่วนที่มูลนิธิหรือสมาคมฯ ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๒๕ ไร่ ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บในอัตราปกติ

(๖) ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอน เนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๒(๗) (ฎ/๑) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๑ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ

๒.๓ การจดทะเบียนประเภทที่ถือเสมือนว่ามีทุนทรัพย์ หมายถึงการจดทะเบียนฯ ประเภทที่ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอจดทะเบียน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ฯ การจดทะเบียนประเภทนี้ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ (ราคาทรัพย์สิน) ที่ผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง เช่น

(๑) **จำนองหรือบุริมสิทธิ** เรียกเก็บร้อยละ ๑ ตามราคาจำนองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ถ้าเป็นการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนดเรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ ตามราคาจำนองหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท (มาตรา ๑๐๔ วรรคสอง ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗) (ฉ) (ซ))

(๒) **เช่า** เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าหรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสองอย่างรวมกัน (มาตรา ๑๐๔ วรรคสอง ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ

ข้อ ๒(๗) (ฐ)) กรณีเช่าตลอดชีวิตคิดเท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี และสำหรับการจดทะเบียนโอนสิทธิการเช่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าเช่าตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่

หมายเหตุ เงินกินเปล่าถือเสมือนเป็นส่วนหนึ่งของค่าเช่า (คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๖/๒๕๒๘ , ๗๕๓/๒๕๓๐)

(๓) **ทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน** เช่น ภาระจำยอม สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน ฯลฯ เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินค่าตอบแทนที่จ่ายให้แก่กัน (มาตรา ๑๐๔ วรรคสอง ประกอบข้อ ๒(๗)(ฐ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ)

หัวข้อที่ ๓ การยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม

เมื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินเป็นการเรียกเก็บตามที่กฎหมายกำหนดดังที่กล่าวข้างต้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ได้จึงต้องปรากฏว่ามีกฎหมายกำหนดให้ผู้ขอหรือการจดทะเบียนนั้นได้รับลดหรือยกเว้น หากไม่มีกฎหมายกำหนดให้ลดหรือยกเว้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมให้ได้

ตัวอย่าง กรณีได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม

(๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน คำว่า “ทางราชการ” ในที่นี้หมายถึง ราชการตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๑๘ อันหมายถึงการจัดระเบียบบริหารราชการส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค และส่วนท้องถิ่น เท่านั้น มิได้หมายความรวมถึง องค์การหรือรัฐวิสาหกิจ แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๐๙๙๘ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๒๐)

(๒) สหกรณ์ ถ้าสหกรณ์เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้หรือการยึดหน่วง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนเช่นนั้นให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) ซึ่งหมายถึงยกเว้นให้กับการจดทะเบียนไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนประเภทใดและคู่กรณีอีกฝ่ายจะได้รับการยกเว้นด้วยหรือไม่ สรุปคือ การจดทะเบียนได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งสองฝ่าย

(๓) กลุ่มเกษตรกร ถ้ากลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่าย การยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้หรือการยึดหน่วง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในการจดทะเบียนเช่นนั้นให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕) การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้เป็นการยกเว้นให้แก่กลุ่มเกษตรกรในส่วนที่มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายเท่านั้น ในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระหากไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น ดังนั้น

ค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระ หากกลุ่มเกษตรกรไปรับภาระมาชำระเอง กลุ่มเกษตรกรก็ต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนนั้นไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๔๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗)

(๔) การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งตามมาตรา ๑๑ ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายและให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและอากรแสตมป์ โดยยกเว้นให้การจดทะเบียนไม่ว่าผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ผู้ถูกเวนคืน) จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล

(๕) ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลที่ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งเพื่อรับโอนฯ ยกเว้นตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖)

(๖) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ บัญญัติว่า “ถ้า ส.ป.ก. เกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนนั้น” การยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรานี้เป็นการยกเว้นให้แก่ ส.ป.ก. ในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายเท่านั้น ในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระหากไม่มีกฎหมายยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับการยกเว้น ดังนั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่คู่กรณีอีกฝ่ายมีหน้าที่ต้องชำระ หาก ส.ป.ก. ไปรับภาระมาชำระเอง ส.ป.ก. ก็ต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนนั้นไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑) อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ และกรณีเจ้าของที่ดินขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะรัฐมนตรีได้มีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗)(ฎ) ให้ลดค่าหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีโดยในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) และเจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายเรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)

ตัวอย่าง กรณีได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม

(๑) การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรี เพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ฎ)) ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

(๒) การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือหัตภัยอื่น ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ฎ)) ฯลฯ

หัวข้อที่ ๔ การคืนค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เมื่อมีผู้ขอมาดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ) โดยค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจะเรียกเก็บทันทีที่ขอให้ดำเนินการ และหากต่อมาปรากฏว่าการจดทะเบียนนั้นต้องถูกเพิกถอนก็จะไม่คืนค่าธรรมเนียมให้ เพราะไม่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้นถือว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจึงเรียกคืนไม่ได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗ และคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙) เว้นแต่

(๑) เรียกเก็บไว้โดยไม่ชอบ กล่าวคือ เรียกเก็บไว้เกินกว่าที่ผู้มีหน้าที่เสียจะต้องเสียจริง หรือเรียกเก็บโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เรียกเก็บ เป็นต้น

(๒) ศาลมีคำสั่งในกระบวนการพิจารณาของคดี หรือมีคำสั่งศาลในคดีโดยตรง ให้คืนค่าธรรมเนียม แต่ถ้าศาลไม่มีคำสั่งให้คืนค่าธรรมเนียม ไม่คืนให้เนื่องจากเป็นค่าบริการซึ่งดำเนินการจดทะเบียนไปแล้ว หากผู้ใดได้รับความเสียหายที่ไม่ได้ค่าธรรมเนียมคืน สามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เป็นเหตุให้เสียหายโดยตรงได้ (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙)

แนวทางปฏิบัติในการคืนค่าธรรมเนียม กรณีมีเหตุต้องคืนค่าธรรมเนียมกระทรวงการคลังได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๕๒๖.๕/ว ๕๓ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๓๙ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๐๘๗๘ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๙) และระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการหักรายรับจ่ายขาดและการถอนคืนเงินรายรับ พ.ศ. ๒๕๔๕ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๐๒/ว ๒๗ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๕) ว่าจะต้องทำความตกลงกับกระทรวงการคลังก่อน และเมื่อได้รับอนุมัติแล้ว จึงดำเนินการคืนเงินให้แก่ผู้ขอได้ตามหนังสือสั่งการของกระทรวงการคลัง แต่เนื่องจากปัจจุบันเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้นำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว กรมที่ดินจึงได้เสนอเรื่องให้กระทรวงมหาดไทยหรือกระทรวงการคลังกรณีศาลมีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดและให้พนักงานเจ้าหน้าที่คืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อทอดตลาดว่า หาก

กระทรวงการคลังเห็นว่าสามารถคืนเงินค่าธรรมเนียมได้ จะมีวิธีดำเนินการอย่างไร และเงินที่นำมาคืนนำมาจากเงินใด ซึ่งได้รับแจ้งจากกรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลังตามหนังสือ ที่ กค ๐๔๐๙.๓/๑๔๘๐๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๙ ว่ากรณีศาลมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและมีคำสั่งให้คืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์ สำนักงานที่ดินต้องต้องถือปฏิบัติตามคำสั่งศาล สำหรับในการถอนคืนเงินค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น กรณีมีเหตุต้องคืนค่าธรรมเนียมและทำความเข้าใจความตกลงกับกระทรวงการคลังแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้ถอนคืนเงินค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ซื้อโดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งในส่วนนี้กองคลัง กรมที่ดิน ได้เคยมีบันทึก ที่ มท ๐๕๐๓/๓๑๗ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๔๙ แจ้งสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินว่า องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมิได้กำหนดระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการถอนคืน หรือการหักรายรับจ่ายขาดไว้ ดังนั้น ในการที่สำนักงานที่ดินจะดำเนินการถอนคืนเงินรายได้ที่ส่งเกินไป ต้องทำความเข้าใจกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นราย ๆ ไป ซึ่งแนวทางปฏิบัติในเรื่องขอถอนคืนเงินที่ถือปฏิบัติอยู่ เมื่อสำนักงานที่ดินนำเงินส่งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว สำนักงานที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบในการดำเนินการเรื่องขอคืนเงินให้แก่ราษฎร โดยแจ้งให้ราษฎรมายื่นคำขอเรื่องขอคืนเงินต่อสำนักงานที่ดิน และพิจารณาจนได้ข้อยุติว่าต้องคืนเงินส่วนที่เกินให้แก่ราษฎร ให้สำนักงานที่ดินทำหนังสือแจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อขอคืนเงินค่าธรรมเนียมที่ส่งไปเกินพร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลข้อเท็จจริงและแนบสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องไปด้วย สำหรับวิธีการคืนเงินค่าธรรมเนียมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาว่าจะอนุมัติให้คืนเงินได้หรือไม่ และวิธีการคืนเงินด้วย

แนวทางปฏิบัติเมื่อมีคำสั่งไม่คืนค่าธรรมเนียม คำสั่งคืนหรือไม่คืนค่าธรรมเนียม ถือเป็นการใช้อำนาจสั่งการตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล จึงเป็นคำสั่งทางปกครอง ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งคู่กรณีสามารถอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งได้ ฉะนั้นเมื่อมีผู้ขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่มีกรณีต้องคืนค่าธรรมเนียม ในการจัดทำคำสั่งไม่คืนค่าธรรมเนียมดังกล่าวพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามแนวทางในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ ซึ่งแจ้งกำกับตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๒/ว ๐๕๔๔๑ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ กล่าวคือ ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมด้วยเหตุผล และสิทธิในการอุทธรณ์ให้คู่กรณีที่ถูกระทบสิทธิได้ทราบด้วยว่า หากมีความประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้อุทธรณ์

สามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองได้ ภายในระยะเวลา ๙๐ วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติ จัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒

หมายเหตุ ๑. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเรียกเก็บไว้ไม่ครบถ้วน ไม่มีผลให้นิติกรรมที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบด้วยกฎหมาย ต้องเสียไปแต่อย่างใด

๒. กรณีแก้ไขราคาซื้อขายในหนังสือสัญญาขายที่ดินตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อผู้ขายแจ้งราคาซื้อขายต่ำกว่าความเป็นจริง เมื่อแก้ไขราคาซื้อขายเพิ่มขึ้นแล้วต้องพิจารณาด้วยว่าจะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีอากรเพิ่มเติมจากที่เรียกเก็บไว้หรือไม่

หัวข้อที่ ๕ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีที่น่าสนใจ

- กรณียื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดิน และอัตราค่าธรรมเนียม ณ วันยื่นคำขอกับวันจดทะเบียนต่างกัน กล่าวคือขณะยื่นคำขอจดทะเบียนขายบ้านและที่ดินอยู่ระหว่างได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอน ตามมาตรการสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามมติคณะรัฐมนตรีและประกาศ กระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ แต่สำนักงานที่ดินที่จดทะเบียนได้รับเรื่องราวการจดทะเบียนเมื่อพ้นเวลาลดหย่อนค่าธรรมเนียมแล้ว มีกรณีพิจารณาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรายนี้ตามอัตราที่ได้รับลดเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ในวันยื่นคำขอหรืออัตราปกติร้อยละ ๒ ในวันจดทะเบียน

ความเห็นกรมที่ดิน ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง สำหรับการจดทะเบียนฯ ประเภทมีทุนทรัพย์ เช่น ขาย ให้ ฯลฯ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนตามราคาประเมิน ทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ ซึ่งการเรียกเก็บดังกล่าวจะคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันจดทะเบียน ประกอบกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ให้มีการยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ก้ำกึ่งเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จดทะเบียนไม่ต้องเดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ห่างไกล เป็นการประหยัดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง มิได้มีเจตนารมณ์ที่จะให้เกิดช่องว่างในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประเภทมีทุนทรัพย์ไม่ว่าจะยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใด ย่อมต้องเรียกเก็บโดยคำนวณตามราคาประเมิน ทุนทรัพย์ฯ ตามอัตราที่กำหนดขณะจดทะเบียน ซึ่งทุกครั้งที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กระทรวงมหาดไทยจะออกประกาศการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดย

กำหนดวันสิ้นสุดไว้อย่างชัดเจนและกรมที่ดินจะส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย พร้อมแจ้งเวียนทางปฏิบัติ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบโดยทั่วกัน ดังนั้น หากมีการยื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอย่อมพอที่จะคาดเดาได้ว่าการจดทะเบียนต้องเกิดขึ้นหลังจากที่การลดหย่อนค่าธรรมเนียมสิ้นสุดลงแล้ว และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียม ในอัตราปกติโดยอธิบายให้ผู้ขอเข้าใจว่าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติเป็นเพราะเหตุใด ถ้าผู้ขอต้องการได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม ก็ควรแนะนำผู้ขอไปยื่นคำขอด้วยตนเอง ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ หากพิจารณาว่าการยื่นคำขอการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในวันยื่นคำขอกับวันจดทะเบียนต่างกัน ต้องเรียกเก็บตามอัตราในวันยื่นคำขอแล้ว ก็คงไม่มีการขยายเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น เพราะสามารถยื่นคำขอทิ้งไว้ก่อนแล้วจดทะเบียนวันหลังได้ หรือในทางกลับกันหากวันยื่นคำขอต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ แล้ววันจดทะเบียนมีประกาศให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม จะเรียกเก็บอย่างไร เพราะผู้ขอคงต้องการให้เรียกเก็บตามอัตราขณะจดทะเบียน ฉะนั้น โดยหลักการ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ย่อมต้องเรียกเก็บตามอัตราที่กฎหมายกำหนดขณะจดทะเบียน มิใช่ขณะยื่นคำขอ

- กรณีจดทะเบียนขายพร้อมกับจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์โดยผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ เช่น ผู้ซื้อผู้ขายตกลงซื้อขายที่ดินแปลงหนึ่งราคา ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียง ๖๐๐,๐๐๐ บาท ส่วนที่เหลืออีก ๔๐๐,๐๐๐ บาท ของจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ โดยราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดเป็นเงิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

ขั้นตอนการจดทะเบียนขาย

(๑) ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ก)

(๒) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

- ผู้ขายเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๓) ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น) จากราคาขายหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างจึงเรียกเก็บจากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๔) อากรแสตมป์ แม้ว่าในวันจดทะเบียนขายจะมีการชำระเงินบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ แต่การเรียกเก็บอากรแสตมป์ย่อมที่จะต้องเรียกเก็บจากราคาซื้อขายทั้งหมดหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาใดสูงกว่า ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาประเมิน ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท แต่หากเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วย่อมได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ

ขั้นตอนการจดทะเบียนบุริมสิทธิ

(๑) ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงินที่จดทะเบียนบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ณ) ตามตัวอย่างข้างต้นจึงเรียกเก็บร้อยละ ๑ จากจำนวนเงิน ๔๐๐,๐๐๐ บาท (เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนบุริมสิทธิในกรณีตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ข)(ค) จึงเรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท แล้วแต่กรณี)

(๒) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากการจดทะเบียนบุริมสิทธิมิใช่ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ จึงไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษี ธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) อากรแสตมป์ ไม่เสีย เพราะในขั้นตอนการจดทะเบียนขายได้เรียกเก็บไว้หมดแล้ว และ ถึงแม้ในขั้นตอนการจดทะเบียนขายได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับเพราะเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วก็ไม่ทำให้ ต้องกลับมาเสียอากรใบรับในขั้นตอนนี้อีกแต่อย่างใด

- กรณีจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก เนื่องจากการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็น กรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์ จากการขายฝากหรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์สินต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายใน เวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่ กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากร ตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากรดังนี้

(๑) ค่าธรรมเนียม เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แพลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์ เวียน โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๒) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๓๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ แจ้งว่า การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝาก หรือการไถ่อสังหาริมทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์สินต่อ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้อง เสียภาษีเงินได้และอากรแสตมป์ โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำ สัญญาขายฝากถึงวันที่ไถ่ถอนการขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(ก) ผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา คำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มี การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

(ข) ผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) ภาษีธุรกิจเฉพาะ การไถ่ถอนสิทธิการขายฝากจากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่ถอนสิทธิการขายฝากจากการขายฝากหรือการไถ่ถอนสิทธิการขายฝากจากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เว้นโดยหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

(๔) อากรแสตมป์ เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙

หมายเหตุ การไถ่ถอนสิทธิการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาฯ ข้างต้น พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ (ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือตอบข้อหารือของกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๗๘๔๐ ลงวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๐ หน้า ๒ ข้อ ๑ เว้นโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๔๐๓ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑) ส่วนการไถ่ถอนสิทธิการขายฝากเมื่อพ้น ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับ

- การจดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้ กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนประเภทให้ไว้แล้ว ต่อมาศาลได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดให้ถอนคืนการให้เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤตินิรคุณ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องจดทะเบียนประเภท “ถอนคืนการให้ ตามคำพิพากษาศาลที่....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” โดยดำเนินการตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล มิใช่ดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนให้ตามมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยถือว่าศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอน สำหรับค่าธรรมเนียม และภาษีอากร เรียกเก็บ ดังนี้

(๑) ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๒ หรือร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่กรณีว่าเป็นการถอนคืนการให้ระหว่างผู้ใด โดยพิจารณาข้อเท็จจริงจากคำพิพากษา เช่น ตามคำพิพากษาเป็นการถอน

คินการให้ระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ง) หรือหากเป็นการถอนคินการให้ระหว่างผู้รับบุตรบุญธรรมกับบุตรบุญธรรม ก็เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ก) เป็นต้น

(๒) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคินการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร

(๓) ภาษีธุรกิจเฉพาะ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไปเป็นของผู้ให้โดยการถอนคินการให้ตามคำสั่งศาล เข้าลักษณะเป็นการ "ขาย" ตามมาตรา ๙๑/๒ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร ดังนั้น หากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ผู้ให้ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ผู้รับให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้น ย่อมอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ประกอบกับมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑

(๔) อากรแสตมป์ เมื่อปัจจุบันการจดทะเบียนให้โดยไม่มีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์ใบรับการจดทะเบียนประเภทถอนคินการให้ก็ต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์ใบรับเช่นเดียวกัน โดยเรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง แล้วแต่จำนวนเงินใดสูงกว่า กรณีเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแล้วได้รับยกเว้นอากรแสตมป์ใบรับ

หมายเหตุ ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๒๔๑ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ และหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/ก.๑๙๑ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๔๕

- การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน และตรวจสอบหลักทรัพย์ ในการขอตรวจสอบหรือขอถ่ายเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินนั้น แม้ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ มีหลักการและเหตุผลเพื่อให้ประชาชนมีโอกาสรับรู้ข่าวสารเกี่ยวกับการดำเนินงานต่าง ๆ ของหน่วยงานของรัฐ แต่ในขณะเดียวกันก็คุ้มครองสิทธิส่วนบุคคล โดยไม่ให้หน่วยงานของรัฐเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคล และโดยที่ในการตรวจสอบจะมีข้อเท็จจริงในการขอตรวจสอบที่แตกต่างกัน กล่าวคือ หากเป็นการขอตรวจสอบหลักฐานเกี่ยวกับที่ดินที่ผู้ขอตรวจสอบทราบเลขที่โฉนด น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ แน่นนอนแล้ว โดยต้องการทราบว่าที่ดินดังกล่าวปัจจุบันชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินคือใคร ได้มาอย่างไร เมื่อใด มีการผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และมีการออกใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด ผู้ขอสามารถยื่นคำขอดำเนินการได้โดยยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่หรือจะทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ก็ได้ ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ. ๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งเวียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๙๗๗๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๕ เหตุที่ต้องขอตรวจหลักฐานกับ

สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เป็นเพราะเอกสารเกี่ยวกับที่ดินที่ขอตรวจถูกเก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ประกอบกับขณะนี้กรมที่ดินยังไม่มีระบบ online ข้อมูลในแต่ละสำนักงานที่ดิน แต่หากเป็นการขอตรวจสอบเพื่อต้องการทราบว่าบุคคลนั้น (ทั้งบุคคลธรรมดาและนิติบุคคล) มีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดบ้าง โดยที่ไม่ทราบเลขที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่งในทางปฏิบัติเรียกว่า “ตรวจสอบหลักทรัพย์” เนื่องจากข้อมูลชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินเช่นนี้เป็นข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งอยู่ในความควบคุม ดูแลของสำนักงานที่ดิน การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากเจ้าของข้อมูล การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อบุคคลอื่นโดยปราศจากการยินยอมเป็นหนังสือของเจ้าของข้อมูล เป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามมาตรา ๒๔ (๘) และเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับงานของกรมที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเปิดเผยและไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๑๐๑๒๕ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๓ อย่างไรก็ตาม ในการขอตรวจสอบในลักษณะเช่นนี้ คณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ ได้เคยพิจารณาและเห็นว่า การที่กรมที่ดินไม่เปิดเผยโฉนดที่ดิน กรณีการขอตรวจสอบโฉนดที่ดินโดยผู้ขอไม่ทราบเลขที่โฉนดที่ดิน เนื่องจากเป็นข้อมูลส่วนบุคคล ซึ่งการเปิดเผยจะเป็นการรุกรานสิทธิส่วนบุคคลโดยไม่สมควรตามมาตรา ๑๕ (๕) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ และหากผู้ขอไม่เห็นด้วยก็สามารถอุทธรณ์คำสั่งไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารดังกล่าวเป็นการเฉพาะรายได้ถือเป็นการใช้ดุลยพินิจตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารฯ ซึ่งกรมที่ดินสามารถดำเนินการได้ตามที่เห็นสมควรทั้งนี้ตามนัยหนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ นร (กขร) ๑๓๑๑/๕๐๙๔ ลงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๔๓

วิธีตรวจสอบข้อมูลด้านทะเบียนที่ดิน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (๒๕๔๙)ฯ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๘๗๐ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ กำหนดไว้ ๒ วิธี คือ

วิธีที่ ๑ เป็นการคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ด้วยมือ โดยเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเป็นผู้คัด (ปัจจุบันใช้ถ่ายเอกสาร) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าคัดสำเนาเอกสารร้อยละห้าหรือไม่ถึงร้อยละ ๑๐ บาท ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท

วิธีที่ ๒ เป็นการคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าตรวจสอบข้อมูลครั้งละ ๑๐๐ บาท ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน วิธีที่ ๑

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ง)

- ค่าถ่ายเอกสาร หากเป็นการจัดทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารของทางราชการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการทำสำเนาโดยเครื่องถ่ายเอกสารคิดตามขนาดกระดาษ ตามประกาศคณะกรรมการข้อมูลข่าวสารของราชการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๗ พฤษภาคม ๒๕๔๒ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนาหรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูลข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๔๓

- ค่ารับรองเอกสาร กรณีผู้ขอมีความประสงค์ขอให้เจ้าหน้าที่รับรองความถูกต้องของเอกสารด้วย ให้เรียกเก็บค่ารับรองเอกสาร ฉบับละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ค) หมายเหตุ สำหรับการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ผู้ขอตรวจต้องส่งซองจดหมายเจ้าหน้าที่ของถึงตัวผู้ขอ ระบุที่อยู่ให้ชัดเจน พร้อมกับปิดแสตมป์เป็นค่าส่งให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งส่งเงินค่าธรรมเนียมแปลงละ ๑๐ บาท ไปด้วย โดยส่งเป็นเช็คไปรษณีย์หรือธนาณัติ สั่งจ่ายเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ

ค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน วิธีที่ ๒

- ค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท
- ค่าตรวจสอบข้อมูลครั้งละ ๑๐๐ บาท
- ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ วิธีที่ ๑ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๑๖๓ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗ วางทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

- ค่าคำขอ เรียกเก็บตามจำนวนรายบุคคลหรือลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบรายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) เช่น ขอตรวจสอบหลักทรัพย์ของบุคคลหรือลูกหนี้ตามคำพิพากษารวม ๒ รายในคำขอเดียวกัน เรียกเก็บค่าคำขอรายละเอียด ๕ บาท รวมเป็น ๑๐ บาท

- ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน เรียกเก็บเป็นรายแปลงที่ดินตามที่ตรวจสอบพบแปลงละ ๑๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ง) หากตรวจไม่พบไม่ต้องเรียกเก็บ

- ค่าถ่ายเอกสาร และค่ารับรองเอกสาร เรียกเก็บเหมือนการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินข้างต้น

ค่าธรรมเนียมการตรวจสอบหลักทรัพย์ วิธีที่ ๒

- ค่าคำขอ เรียกเก็บตามจำนวนรายบุคคลหรือลูกหนี้ที่ขอตรวจสอบรายละเอียด ๕ บาท อนุโลมตามกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก)
- ค่าตรวจสอบข้อมูลครั้งละ ๑๐๐ บาท
- ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

สำหรับกรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ดังนี้

๑. กรณีหน่วยงานดังกล่าว ยื่นคำขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตามวิธีการที่ ๑ โดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ให้บริการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐)(ก)(ข)(ค)(ง)

๒. กรณีหน่วยงานดังกล่าว ยื่นคำขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตามวิธีการที่ ๒ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒(๑๐)(ก)(ข)(ค)(ง)

๓. กรณีหน่วยงานดังกล่าว มีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้หน่วยงานทราบว่า หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ตามวิธีการที่ ๑ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ย่อมไม่มีกรณีต้องเสียค่าธรรมเนียมเนื่องจากการประสานงานระหว่างหน่วยงานมิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ ตามวิธีที่ ๒ จะด้วยเหตุผลว่าไม่สามารถตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารตามวิธีที่ ๑ได้ ต้องใช้วิธีที่ ๒ เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานนั้นเลือกที่จะดำเนินการตามวิธีการที่ ๒ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและ/หรือสำเนาข้อมูลตามวิธีที่ ๒ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานและ/หรือบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูลจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายแพ่ง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐)(ก)(ข)(ค)(ง)

๔. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ เช่น ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่กำหนดให้สำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายจึงไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือคำรับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนา

เอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้ แม้ว่าการคัดหรือสำเนาเอกสารนั้นจะเป็นการคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นก็ตาม

การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและการยกเว้นภาษีอากรตามมาตราต่าง ๆ

มาตรการที่ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔

๑. ควบคุมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๒ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๓๓๙๑๓ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๓ วางทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดแต่ละประเภทไว้ ดังนี้

๑.๑ โอนตามข้อตกลง (ควบเข้ากัน) และโอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด)

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๐๒) พ.ศ. ๒๕๕๓

๑.๒ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์
- ภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาที่แจ้งโอนหรือราคาประเมินแล้วแต่ราคาสูงกว่า
- ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๐๒) พ.ศ. ๒๕๕๓

๑.๓ โอนสิทธิการรับจำนอง (ควบเข้ากัน) โอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการทั้งหมด) และโอนสิทธิการรับจำนอง (โอนกิจการบางส่วน) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ของวงเงินจำนองที่โอน และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๒. ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ และกรมที่ดินได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔ และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ ตลอดจนการคืนเงินค่าธรรมเนียมไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๔๔๘๒ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๔ สรุปดังนี้

๒.๑ การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรการโอน และลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจำนอง ได้แก่

(๑) ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น หรือ

ผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นผู้รับจำนองเพื่อชำระหนี้จำนอง

(๒) สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกัน)

(๓) ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

การจดทะเบียนโอนตาม (๑) และ (๒) ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรทั้งจำนวน ส่วนการจดทะเบียนโอนตาม (๓) ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และเรียกเก็บในอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว ในส่วนของการยกเว้นภาษีอากร ยกเว้นให้เฉพาะส่วนที่ไม่เกินกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่กับสถาบันการเงิน หรือมีการผูกพันตามสัญญาประกันหนี้กับสถาบันการเงิน ตามความที่ปรากฏในแบบหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

(๔) การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่นตามนัยข้อ ๒ (๓) ของประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมาตามหนังสือที่อ้างถึง หมายความว่ารวมถึงการจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนองด้วย และได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินจำนองทั้งจำนวน

๒.๒ การจดทะเบียนโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่จะได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนต้องนำมาแสดงตามปกติแล้ว ผู้ขอจดทะเบียนต้องส่งมอบหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร และถ้าเป็นการโอนตาม (๓) นอกจากหนังสือรับรองหนี้ฯ ที่ต้องส่งมอบให้แล้ว ผู้ขอจดทะเบียนยังต้องส่งมอบหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่ผู้อื่น ซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากรให้แก่เจ้าพนักงานที่ดินขณะจดทะเบียนด้วย

๒.๓ เพื่อให้ทราบว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองข้างต้นได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรเพราะเหตุใด ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องระบุข้อความลงในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ด้วยข้อความว่า “ยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ และลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐

มีนาคม ๒๕๕๔” ส่วนในการจดทะเบียนจำนองให้ระบุในเอกสารดังกล่าวว่า “ลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔”

๒.๔ กรณีผู้จดทะเบียนขอคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เสียไป เนื่องจากขณะจดทะเบียนยัง ไม่มีการบังคับใช้พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ หรือบังคับใช้พระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว แล้ว แต่ผู้จดทะเบียนมิได้แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า เป็นการขอจดทะเบียนอันเนื่องมาจากการปรับปรุง โครงสร้างหนี้ หรือผู้ขอมิได้ส่งมอบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ซึ่งออกตามความในพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ขณะ จดทะเบียนเป็นเหตุให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในอัตราปกติ หากข้อเท็จจริงภายหลัง ปรากฏว่าการจดทะเบียนโอนและจำนองนั้น เป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง โครงสร้างหนี้ของธนาคารแห่งประเทศไทย และเป็นการจดทะเบียนที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามข้อ (๑) (๒) (๓) หรือ (๔) ประกอบกับผู้จดทะเบียนมีหลักฐานหนังสือรับรองหนี้ฯ หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ ของลูกหนี้ฯ มาแสดงเพื่อขอคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่จดทะเบียนไปอยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม และยกเว้นภาษีอากร ก็ชอบที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ ไว้เกินได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติต้องส่งเรื่องขอคืนค่าธรรมเนียมนั้นให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินรายได้เพื่อถอนคืน ค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้จดทะเบียน โดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้ทราบว่าเหตุใดจึงมีการคืนค่าธรรมเนียมก่อนดำเนินการคืนค่าธรรมเนียมให้ พนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มเติมชื่อประเภทการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและ ฉบับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เป็นไป ตามข้อ (๑) (๒) (๓) และ (๔) นอกจากนี้ในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ให้ระบุข้อความการยกเว้นภาษีอากรและลดหย่อน ค่าธรรมเนียมตามความในข้อ ๒.๓ แล้วแต่กรณีด้วย สำหรับการขอคืนภาษีอากรที่เสียไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แนะนำผู้จดทะเบียนนำเอกสารหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืน มีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

มาตรการที่ใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔

๑. มาตรการสนับสนุนเขตพัฒนาพิเศษเฉพาะกิจ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ สำหรับการโอนขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนมรดกให้แก่ทายาท (ไม่รวมถึงการ จดทะเบียนโอนชำระหนี้และโอนชำระหนี้จำนอง และสำหรับการจำนองรวมถึงการโอนสิทธิการรับจำนอง ซึ่ง อสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ที่ตั้งอยู่ในท้องที่จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดปัตตานี จังหวัดยะลา จังหวัดสงขลา เฉพาะในท้องที่อำเภอจะนะ อำเภอนาทวี อำเภอเทพา และอำเภอสะบ้าย้อย และจังหวัดสตูล (ศึกษา

แนวทางปฏิบัติได้จากหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๔๗ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ และด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๔๓๓๔ ลงวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)

๑.๑ การโอนขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนมรดกให้แก่ทายาท เรียกเก็บดังนี้

- ค่าธรรมเนียม ร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมิน
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย เรียกเก็บปกติ
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย คำนวณด้วยวิธีการคำนวณภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามปกติตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วนำมาเปรียบเทียบกับอัตราร้อยละศูนย์จุดหนึ่งจากราคาประเมินทุนทรัพย์ จำนวนเงินใดต่ำกว่าเรียกเก็บตามจำนวนต่ำกว่านั้น

- ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๑๑ (รวมภาษีท้องถิ่น) โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า กรณีอสังหาริมทรัพย์ติดจำนองให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์นั้นด้วย ตามข้อ ๖ ของหนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๒ เรื่อง การจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรซึ่งกรมที่ดินเรียกเก็บเพื่อกรมสรรพากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๕๒

- อากรแสตมป์ ร้อยละ ๐.๕ ของราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงหรือราคาประเมิน แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

๑.๒ การจำนองและการโอนสิทธิการรับจำนอง ร้อยละ ๐.๐๑ จากวงเงินจำนองหรือวงเงินจำนองที่โอนให้แก่กัน แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่ถ้าเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ของจำนวนเงินจำนองที่โอนกันโดยไม่มีเพดานการเรียกเก็บ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๓๘ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๐

๒. การโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๓ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ สำหรับกรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมห้องชุด) ให้แก่ ส.ป.ก. เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรณี ส.ป.ก. ขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมห้องชุด) ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน (ศึกษาแนวทางปฏิบัติได้จากหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๒๗๕ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓)

- ค่าธรรมเนียม

(๑) ส่วนที่เจ้าของที่ดิน (ผู้ขาย) หรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย (ครั้งหนึ่ง) ร้อยละ ๐.๐๑

(๒) ส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

- ภาษีอากร

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส.ป.ก. เรียกเก็บภาษีอากรตามปกติ

(๒) กรณี ส.ป.ก. ขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

มาตรการที่ไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดใช้บังคับ

๑. การยกให้อสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมถึงห้องชุด) แก่มูลนิธิหรือสมาคม ซึ่งเป็นองค์การกุศลสาธารณะ ตามประกาศกระทรวงการคลัง เฉพาะในส่วนที่มูลนิธิหรือสมาคมฯ ได้มาเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้ว ไม่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ส่วนที่เกิน ๒๕ ไร่ เรียกเก็บในอัตราปกติ ภาษีอากร เรียกเก็บปกติ

๒. การโอนอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดอันเนื่องมาจากการดำเนินการตามคำขอประนอมหนี้หรือแผนฟื้นฟูกิจการของลูกหนี้ที่ศาลได้มีคำสั่งเห็นชอบตามกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย ค่าธรรมเนียมเรียกเก็บปกติ ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นราชการ (ฉบับที่ ๓๔๐) พ.ศ. ๒๕๔๑ ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๑ เป็นต้นไป โดยไม่มีกำหนดเวลาสิ้นสุดของการบังคับใช้

๓. การจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ไม่รวมถึงห้องชุด) สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัยหรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ๖ ข้อ ๒ (๗) (ญ) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น พ.ศ. ๒๕๔๒ ภาษีอากรไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บ

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

.....

โดย นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์
ตำแหน่งนักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
รักษาการในตำแหน่งผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔



ที่มาของการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ ร.ศ. ๑๒๐ ออกตามความในข้อ ๑๕ แห่งประกาศออกโฉนดที่ดินใช้บังคับวันที่ ๑๕ กันยายน ร.ศ. ๑๒๐ หมวด ๑๐ ว่าด้วยอัตราค่าธรรมเนียม
- พ.ร.บ.ออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ. ๑๒๑ มาตรา ๑๓
- พ.ร.บ.การออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. ๑๒๗ หมวดที่ ๑๔ มาตรา ๗๔ ว่าด้วยอัตราค่าธรรมเนียม ชั้นแก้ทะเบียน
- กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตราธิการ พระพุทธศักราช ๒๔๖๗ เรื่องเงินค่าธรรมเนียมที่ดิน ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๔๖๗



ที่มาของการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม(ต่อ)

- กฎเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการ ว่าด้วยค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๔๗๕
- พ.ร.บ. ออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๔๘๖ มาตรา ๑๐ ยกเลิกมาตรา ๗๔ แห่ง พ.ร.บ.การออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.๑๒๗ และกำหนดใหม่ให้ ร.ม.ต. มหาดไทยมีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายสำหรับกิจการต่าง ๆ นอกจากนี้บัญญัติในมาตรา ๗๕ แต่ต้องไม่เกินอัตราที่กำหนดไว้ในบัญชีหมายเลข ๑ ท้ายพระราชบัญญัตินี้



ที่มาของการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม(ต่อ)

หลังจาก พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว ได้มีการออกกฎกระทรวงเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนฯ หลายฉบับ ดังนี้

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๔๙๗) ฯแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๗ ฯ
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ฯ ยกเลิกกฎ ๑๐ และ ๒๗ ต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๖ ,ฉบับที่ ๓๘,ฉบับที่ ๔๐, ฉบับที่ ๔๑, ฉบับที่ ๔๔ และฉบับที่ ๔๖
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ฯ ยกเลิกทั้งหมดและใช้ความใหม่ ต่อมาแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐, ๕๑ , ๕๓ และ ฉบับที่ ๕๔)



ประเด็นสำคัญ

๑. การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมฯ
๓. การยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ
๔. การคืนค่าธรรมเนียมฯ
๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีต่าง ๆ

๑. การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม

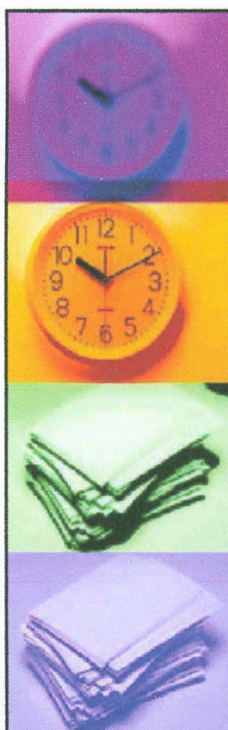
มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

อัตราค่าธรรมเนียมตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน หมายถึงอัตราขั้นสูงของค่าธรรมเนียมที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะเรียกเก็บได้เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียน แต่มีข้อแม้ว่าจะเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ใช้อยู่ในขณะจดทะเบียนเป็นหลัก

การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม (ต่อ)

กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗)(ก) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๐ , ๕๑ , ๕๓ และฉบับที่ ๕๔



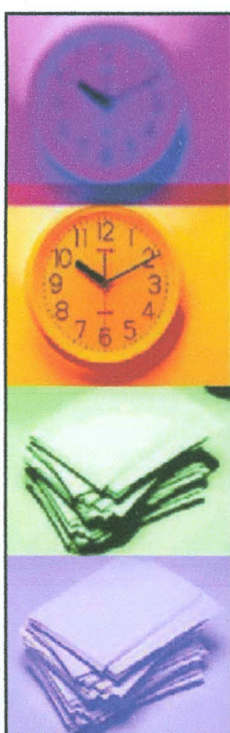
๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม แยกตามประเภท จดทะเบียน

- ประเภทไม่มีทุนทรัพย์
- ประเภทมีทุนทรัพย์
- ประเภทเสมือนมีทุนทรัพย์



การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม (ต่อ)

- การจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์
เรียกเก็บเป็นรายแปลงแปลงละ ๕๐ บาท
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ
ข้อ ๒(๗)(๓)



การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม (ต่อ)

- การจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์

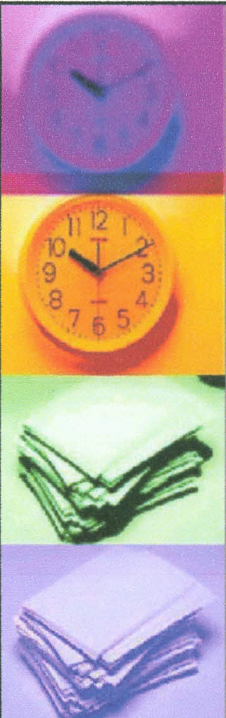
มาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน ประกอบกับกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗
พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ก) กำหนดให้
พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าจดทะเบียน
ในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์



ข้อยกเว้น

(๑) โอนมรดกหรือให้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกเก็บร้อยละ ๐.๕ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ง)

ผู้สืบสันดานในที่นี้หมายถึงผู้สืบสันดานทางสายโลหิตเท่านั้น ดังนั้น การจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ระหว่างบิดามารดาบุตรธรรมกับบุตรบุญธรรมที่ชอบด้วยกฎหมายจึงเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์



ข้อยกเว้น (ต่อ)

(๒) วัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมิน ส่วนที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ หรือมิใช่ที่ตั้งศาสนสถานเรียกเก็บร้อยละ ๒ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(จ)



ข้อยกเว้น (ต่อ)

(๓) องค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ หรือบริษัท จำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง องค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสหกรณ์ โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับ โอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมสหกรณ์ ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต. เป็นผู้ รับโอน เรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ จากราคาประเมินฯ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ข)



ข้อยกเว้น (ต่อ)

(๔) มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ มูลนิธิสายใจไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ หรือมูลนิธิสงเคราะห์เด็ก ของสภาอากาศไทย เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกเก็บ ร้อยละ ๐.๐๐๑ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามข้อ ๒ (๗) (ค) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๔ (พ.ศ. ๒๕๕๓)



ข้อยกเว้น (ต่อ)

(๕) การจดทะเบียนโอนหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ คณะรัฐมนตรีมีมติโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒(๗)(ฎ) ให้ลดหย่อน ค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเหลือร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด



การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน (ต่อ)

- การจดทะเบียนประเภทที่เสมือนว่ามีทุนทรัพย์ หมายถึง การจดทะเบียนประเภทที่ผู้ขอแสดงราคา ทรัพย์ที่ขอจดทะเบียน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้อง ประเมินราคา การจดทะเบียนประเภทนี้ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ กำหนดให้ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ (ราคาทรัพย์) ที่ผู้ขอแสดงตามความเป็นจริง เช่น จำนอง เช่า ทรัพย์สินมีค่าตอบแทน เป็นต้น

๓.การยกเว้นและลดหย่อนค่าธรรมเนียม

การลดหรือยกเว้นค่าธรรมเนียมจะต้องมีกฎหมายกำหนดให้ได้รับลดหรือยกเว้น หากไม่มีกฎหมายกำหนดให้ลดหรือยกเว้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจลดหรือยกเว้นให้ได้

ตัวอย่างกรณีได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการ ตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- สหกรณ์ ตามมาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ.สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

- การแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม มาตรา ๑๑ และ ๓๒ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯพ.ศ. ๒๕๓๐



ตัวอย่างกรณีได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม (ต่อ)

- ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลที่ผู้ซื้อที่ดินจัดตั้งเพื่อรับโอนฯ ยกเว้นตามมาตรา ๕๑ แห่ง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตามมาตรา ๓๘ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘



ตัวอย่างกรณีได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียม

- การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรี (กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๑ ข้อ ๒(๓)(ฎ))
- การจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหาย จากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ตามหลักเกณฑ์ที่ คณะรัฐมนตรีกำหนด (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ๑ ข้อ ๒ (๓)(ญ))

ฯลฯ

๔. การคืนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้น ถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจึงเรียกคืนไม่ได้

(เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๙๓๓/๒๕๓๗ และ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙) เว้นแต่

การคืนค่าธรรมเนียม (ต่อ)

เว้นแต่

(๑) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้โดยไม่ชอบ เช่น เรียกเก็บไว้เกินกว่าที่ผู้มีหน้าที่เสียจะต้องเสียจริง หรือเรียกเก็บโดยไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เรียกเก็บ เป็นต้น

(๒) ศาลมีคำสั่งในกระบวนการพิจารณาของคดี หรือมีคำสั่งศาลในคดีโดยตรง ให้คืนค่าธรรมเนียม แต่ถ้าศาลไม่มีคำสั่งให้คืนค่าธรรมเนียม ไม่คืนให้เนื่องจากเป็นค่าบริการซึ่งดำเนินการจดทะเบียนไปแล้ว หากใครได้รับความเสียหายที่ไม่ได้ค่าธรรมเนียมคืน ให้ใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายต่อบุคคลหรือหน่วยงานที่เป็นเหตุให้เสียหายโดยตรง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๙)

- ◆ คำสั่งคืนหรือไม่คืนค่าธรรมเนียมเป็นคำสั่งทางปกครอง ต้องแจ้งคำสั่งพร้อมสิทธิอุทธรณ์ให้ผู้ขอทราบ โดยปฏิบัติตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีที่น่าสนใจ

- กรณีขณะยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินต่างพื้นที่
อยู่ในช่วงเวลาได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑
แต่สำนักงานที่ดินพื้นที่ได้รับเรื่องจดทะเบียนเมื่อพ้นระยะ
เวลาลดค่าธรรมเนียมแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนตามอัตราขณะจดทะเบียน

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีที่น่าสนใจ (ต่อ)

- จดทะเบียนขายพร้อมกับจดทะเบียนบุริมสิทธิ
ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- จดทะเบียนประเภทถอนคืนการให้
- ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์
- ส่วนราชการ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ
รัฐวิสาหกิจ ขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนา
เอกสาร

๒๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔