

เรื่องที่ ๔๓

การประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

เจ้าของเรื่อง

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ข้อเท็จจริงและประเด็นปัญหา

ที่ดินปัจจุบันอยู่ติดถนนสายเลียงเมือง แต่จากการตรวจสอบบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพบว่าโซนที่ตั้งของที่ดินดังกล่าวไม่มีราคาประเมินติดถนนสายเลียงเมือง หากจะประเมินราคาที่ดินตามโซนที่ตั้งของที่ดินใกล้เคียงซึ่งมีราคาประเมินติดถนนเลียงจะได้หรือไม่ หรือต้องประเมินราคาตามโซนที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น

ข้อกฎหมาย

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔ มาตรา ๑๐๕ เบญจ มาตรา ๑๐๕ สัตต

ความเห็น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อที่ดินติดถนนสายเลียงเมือง แต่บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในโซนของที่ดินดังกล่าวไม่มีราคาประเมินติดถนนสายเลียงเมือง ปัญหาว่าจะนำราคาประเมินที่ดินใกล้เคียงมาใช้ได้หรือไม่ เป็นเรื่องการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการประจำจังหวัดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่จะกำหนด ไม่ใช่อำนาจหน้าที่ของกรมที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินที่จะกำหนดได้ หากสำนักงานที่ดินเห็นว่าเมื่อปัจจุบันที่ดินติดถนนสายเลียงเมือง จึงควรมีการกำหนดราคาประเมินที่ดินแปลงดังกล่าวใหม่ตามที่ดินใกล้เคียง หรือกำหนดราคาประเมินที่ดินติดถนนสายเลียงเมืองลงไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ให้เป็นการทั่วไป ก็ชอบที่จะเสนอเรื่องให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นๆ พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตตแห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไปได้ แต่หากไม่มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินดังกล่าวใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ตามโซนที่ได้กำหนดไว้เท่านั้น มิฉะนั้นจะเป็นการประเมินราคาทุนทรัพย์และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ฝ่าฝืนมาตรา ๑๐๔ ประกอบกับมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน