

เรื่องที่ ๖๒

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดิน และอัตราค่าธรรมเนียม ณ วันยื่นคำขอ กับวันจดทะเบียนต่างกัน (สารบบ 10965-จังหวัด)

ข้อเท็จจริงและประเด็นปัญหา

นาย ก. ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ที่จังหวัด เชียงราย ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร อันเป็นการยื่นขอ จดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ขณะยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังอยู่ ระหว่างได้รับลดค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตราการสนับสนุนการ ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากร้อยละ ๒ เหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตาม ประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑ และ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอก็ได้ เรียกให้นาย ก. ผู้จดทะเบียนเสียและวางเงินค่าจดทะเบียนการ โอนในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามที่ได้รับลด แต่สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงรายได้รับเรื่องราวการจดทะเบียนรายนี้เมื่อพ้นเวลา ลดค่าธรรมเนียมแล้ว จึงมีกรณีพิจารณาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ต้อง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนรายนี้ตามอัตราใด ระหว่าง ร้อยละ ๐.๐๑ ในวันยื่นคำขอหรือร้อยละ ๒ ในวันจดทะเบียน

ข้อกฎหมายและระเบียบคำสั่ง

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๒, ๑๐๓, ๑๐๔
๒. กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินมีโฉนดที่ดิน ใบได้สวนหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ณ กรมที่ดิน สำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา พ.ศ. ๒๕๒๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๒
๔. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี สนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี กำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๕๑
๕. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๓

ความเห็น

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง สำหรับการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ เช่น ขาย ให้ ฯลฯ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก) กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒ ซึ่งการเรียกเก็บดังกล่าวจะคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันจดทะเบียน ประกอบกับเจตนารมณ์ของกฎหมายที่ทำให้มีการยื่นคำขอต่างสำนักงานที่ดินพื้นที่ก็เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้จดทะเบียนไม่ต้องเดินทางไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ที่ห่างไกล อันเป็นการประหยัดระยะเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทาง มิได้มีเจตนารมณ์ที่จะให้เกิดช่องว่างในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทมีทุนทรัพย์ไม่ว่าจะยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินแห่งใด ย่อมต้องเรียกเก็บโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตามอัตราที่กำหนดขณะจดทะเบียน ซึ่งทุกครั้งที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กระทรวงมหาดไทยจะออกประกาศการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าวโดยกำหนดวันสิ้นสุดไว้อย่างชัดเจน และกรมที่ดินจะส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยพร้อมแจ้งเวียนทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบโดยทั่วกัน ดังนั้น หากมีกรณียื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดิน ดังเช่นเรื่องนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่รับคำขอย่อมพอที่จะคาดเดาได้ว่าการจดทะเบียนต้องเกิดขึ้นหลังจากที่การลดค่าธรรมเนียมสิ้นสุดลงแล้ว และเรียกให้ผู้ขอวางเงินค่าธรรมเนียมในอัตราปกติโดยอธิบายให้ผู้ขอเข้าใจว่าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราปกติเป็นเพราะเหตุใด ถ้าผู้ขอต้องการได้รับลดค่าธรรมเนียมควรแนะนำให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ หากพิจารณาว่ากรณีอัตราการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในวันยื่นคำขอกับวันจดทะเบียนต่างกัน ต้องเรียกเก็บตามอัตราในวันยื่นคำขอแล้ว ก็คงไม่มีการ

ขยายเวลาการลดค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น เพราะสามารถยื่นคำขอ
ทิ้งไว้ก่อนแล้วจดทะเบียนวันหลังได้ หรือในทางกลับกันหากวันยื่น
คำขอต้องเสียค่าธรรมเนียมในอัตราปกติ แล้ววันจดทะเบียนมี
ประกาศให้ลดค่าธรรมเนียม จะเรียกเก็บอย่างไร เพราะผู้ขอก็คง
ต้องการให้เรียกเก็บตามอัตราขณะจดทะเบียน ฉะนั้น โดยหลักการ
การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท
มีทุนทรัพย์ย่อมต้องเรียกเก็บตามอัตราที่กฎหมายกำหนดขณะ
จดทะเบียน มิใช่ขณะยื่นคำขอ

กลุ่มพิจารณาปัญหาข้อหารือและร้องเรียน
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม