

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-068535

เรื่อง ขอคืนค่าธรรมเนียมการโอนกรณีถูกศาลเพิกถอนการขาย

คำถาม : กรณีซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดีแล้ว ศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด แต่ผู้ซื้อได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว อยากทราบว่าเงินค่าธรรมเนียมการซื้อขายค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่เสียให้กับที่ดิน จะขอรับคืนได้หรือไม่ อาศัยเหตุผลอะไร

คำตอบ : ในหลักการ ตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ (ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ) โดยจะเรียกเก็บทันทีที่ขอให้ดำเนินการ และหากต่อมาปรากฏว่าการจดทะเบียนนั้นต้องถูกเพิกถอน (รวมทั้งการเพิกถอนเนื่องจากการขายทอดตลาดด้วย) ก็จะไม่คืนค่าธรรมเนียมให้ เพราะตามประมวลกฎหมายที่ดินไม่มีบทบัญญัติให้ต้องคืน และค่าธรรมเนียมนั้น ถือได้ว่าเป็นค่าตอบแทนที่รัฐได้ให้บริการแก่ประชาชน เมื่อประชาชนใช้บริการแล้วจะเรียกคืนไม่ได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๓๓) เว้นแต่เป็นกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือเมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โดยในคำพิพากษาหรือคำสั่งดังกล่าวกำหนดให้คืนค่าธรรมเนียมด้วย เช่นนี้จึงจะคืนค่าธรรมเนียมให้ได้ อย่างไรก็ดี แม้จะขอคืนค่าธรรมเนียมไม่ได้ แต่ผู้นั้นสามารถที่จะใช้สิทธิเรียกร้องค่าเสียหายในมูลละเมิดต่อหน่วยงานของรัฐ ที่เป็นต้นเหตุให้ต้องเสียหายได้โดยตรง (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕)

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓