



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๘.๓ กำหนดแนวทางในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดินที่คู่กรณีอ้างว่า สิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้วหรือเป็นของบุคคลภายนอกไว้ว่า ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นมาก่อนก็ให้ประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมกับราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนด้วย ซึ่งทางปฏิบัติข้อดังกล่าวเกินกว่าบทบัญญัติของมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินที่กำหนดให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด เมื่อผู้ขอจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีอำนาจที่จะประเมินราคาส่งปลูกสร้างในที่ดินรวมกับที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ ฉะนั้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนกรณีดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติของกฎหมาย กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๕”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกความในข้อ ๘.๓ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

๘.๓ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดินส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน และจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ.๒๕๔๕

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน