



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๔๓๐๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘

เรื่อง การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดิน ได้มีคำสั่ง ที่ ๗๒๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๗ มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน ด้านการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการกำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการดำเนินการเกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดิน ตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไป

โดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการดำเนินการในเรื่องดังกล่าวซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.จันทร์ชัย วิจักขณะ

(จันทร์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาการแทนอธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๕๑๘๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร.(มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๕๐-๕๕, ๕๐-๕๒, ๕๔-๕๖, ๕๖ ตรี, ๕๕ และ ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗

๑.๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

๒. หลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว

หรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องจำหน่ายที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๒.๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไปหรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่น โดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่

น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๒ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้น

เพื่อกิจการอื่น ซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายในเวลาที่อธิบดี

กำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดี

มีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๓ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่า

หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๔ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้จำหน่าย

ที่ดิน

นั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น ๒.๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้ เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวล

กฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ตามความในมาตรา ๘๗ หรือมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๗ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๘๖ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๘ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่ไม่ต้องด้วยบัญญัติของมาตรา ๘๗ และมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้วยบทบัญญัติในมาตรา ๘๗ หรือมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๙ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๓. การมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๗ (ตามบัญชีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ข้อ ๒.๓ และข้อ ๒.๕) อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนในกรณีดังต่อไปนี้

๓.๑ กำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายที่ดิน และ

๓.๒ จัดการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดิน ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ในกรณีที่ไม่จำหน่ายที่ดินภายใน กำหนดเวลา ตาม ๓.๑

๓.๓ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน

๔. ขั้นตอนการพิจารณาดำเนินการ

เมื่อความปรากฏว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย กฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว และต้องจำหน่ายที่ดินตาม ๒.๑ – ๒.๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ (สำหรับการจำหน่ายที่ดิน ตาม ๒.๕ ต้องดำเนินการตามที่ระบุไว้ใน ๔.๔

)

๔.๑ สรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นเสนออธิบดีกรมที่ดิน (กรณีที่ดินอยู่ในเขต กรุงเทพมหานคร) หรือผู้ว่าราชการจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น) แล้วแต่กรณี เพื่อพิจารณาสั่งการ ดังนี้

๔.๑.๑ กำหนดเวลาให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินใน ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายที่ดินภายในเวลาไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี

๔.๑.๒ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินใน ในฐานะเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีตามมาตรา ๑๑๑, ๑๑๒ และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่ เพื่อแจ้ง ความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีต่อไป

๔.๑.๓ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีอาญาฐานแจ้งข้อความ อันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน หรือแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จ ลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ หรือมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่เพื่อแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน ให้ดำเนินคดีต่อไป

๔.๒ กรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นควรให้คนต่างด้าวหรือ นิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ต่างด้าว จำหน่ายที่ดิน และได้กำหนดเวลาให้จำหน่ายที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการ ดังนี้

๔.๒.๑ แจ้งให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็น

เจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนดให้ โดยนับแต่วันที่ได้รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด มีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ยจำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บ

๔.๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวไว้เป็นหลักฐาน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) ผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดิน นอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถ และมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

(๒) ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เป็นผู้กำหนด หรือให้ความยินยอม และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ต้องดำเนินการตามนั้น)

(๓) ผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะเป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเลือกบุคคลผู้รับโอนที่ดิน เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว

๔.๓ กรณีมีผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดินแล้ว แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่มาดำเนินการจำหน่ายที่ดิน ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

๔.๓.๑ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำหน่ายที่ดิน โดยให้คนไทยที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษา

๔.๓.๒ กรณีศาลไม่มีคำพิพากษา ตาม ๔.๓.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และในสัญญาของผู้โอนว่า “(จำหน่ายตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่)”

๔.๔ กรณีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว ไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดไว้ตาม ๔.๑.๑ ให้เจ้าหน้าที่สรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นเสนออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาดำเนินการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๕๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป โดยการจำหน่ายที่ดินมีขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๕๐ – มาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กล่าวโดยสรุปคือ ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อ ตามหลักเกณฑ์

และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ และมีอำนาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้า ของราคาที่กำหนดนั้น โดยถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปีให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด โดย อธิบดีรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี)

๔.๕ ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจ จำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๕๐ - มาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔.๕.๑ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน (คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว) ตกลงกับ พนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลง กันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติชี้ขาดต่อไป

๔.๕.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เกี่ยวกับราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินที่จะพึงตกลงนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด จะใช้อำนาจจำหน่าย

๔.๕.๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความใน ๔.๕.๒ ให้อธิบดี หรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี

ในกรณีที่มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปในวัน ที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดจะใช้อำนาจ จำหน่าย

๔.๕.๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดิน โดยวิธีเช่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคา ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา สิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของ ราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

๔.๕.๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด มีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืนให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของ กรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบหรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

๔.๕.๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ให้เรียกเก็บค่า ธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบ

กฎหมาย โดยให้หักจากเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับชำระราคาที่ดินจากผู้ซื้อ และเงินที่ได้จากการจำหน่ายที่ดินหลังหักค่าธรรมเนียมดังกล่าวแล้ว คงเหลือสุทธิเท่าใด ให้มอบให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการตามนั้น)

๔.๖ วิธีการจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔

(พ.ศ.๒๔๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๕๓

๔.๖.๑ ในการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีขายให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(๒) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (๑) โดยอนุโลม

๔.๖.๒ ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดว่าในการขายหรือการให้เช่าซื้อนั้น ควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการทอดตลาดก็ได้

๔.๖.๓ การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ก่อนที่จะทำการขาย หรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

๔.๖.๔ เมื่อหมดกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ตาม

๔.๖.๓ ถ้ามีผู้เสนอขอตกลงซื้อ หรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอม ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

๔.๖.๕ เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละยี่สิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๔

๔.๖ กรณีไม่ได้โอนที่ดินมาหรือโอนที่ดินชำรุดหรือสูญหาย

ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด จะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน แต่ไม่ได้โอนที่ดินมา หรือโอนที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการออกใบแทนให้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๕๓ ข้อ ๑๗ (๕)