



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๓๕๕

กรมที่ดิน  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง ขอคำชี้แจงการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการประเมินราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกรมที่ดินได้รับรายงานจากผู้ตรวจราชการกรมที่ดินซึ่งได้เข้าตรวจราชการที่สำนักงานที่ดินว่ามีสำนักงานที่ดินจำนวนไม่น้อยที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม - ภาษีอากร ผิดพลาดคลาดเคลื่อน เนื่องจากมีการประเมินราคาทุนทรัพย์ไม่ถูกต้องตามจำนวนเนื้อที่ที่โอนกันจริง มิได้ตรวจสอบประวัติการได้มา/ สัดส่วนการถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด และมีได้คำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างร่วมกับที่ดิน ในกรณีที่ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ความผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าวเกิดจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบของกรมที่ดินและไม่ได้ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการปฏิบัติงาน ซึ่งกรมที่ดิน ได้วางทางปฏิบัติไว้ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ประกอบกับกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วนเนื่องจากเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ ไม่ถูกต้องที่เกิดจากความบกพร่องของพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น มีกรณีที่กรมที่ดินไม่สามารถฟ้องเรียกค่าธรรมเนียม เพิ่มเติมจากผู้จดทะเบียนได้ ซึ่งกรณีดังกล่าวจะมีผลให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องรับผิดชอบใช้ ค่าธรรมเนียมในส่วนที่เรียกเก็บไม่ครบถ้วนและถูกดำเนินการทางวินัยได้ ฉะนั้น จึงขอให้จังหวัดกำชับ พนักงานเจ้าหน้าที่ให้ปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินโดยเคร่งครัด ใช้ความระมัดระวังรอบคอบ อย่างยิ่งในการประเมินราคาทุนทรัพย์ตามจำนวนเนื้อที่ที่โอนกันจริง ตรวจสอบประวัติการได้มา/ สัดส่วน การถือครองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมโดยละเอียด รวมทั้งคำนวณราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างร่วมกับที่ดินในกรณี ที่ขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ เพื่อให้การประเมินราคาทุนทรัพย์ได้ถูกต้องตามความเป็นจริงทำให้เรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรได้ครบถ้วนตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบและแนวทางปฏิบัติ ของกรมที่ดินโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายเอกวิวัฒน์ นี้อาษา)   
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔