



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 34627

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๙ ตุลาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด  
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๕๒๐ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีสนับสนุน  
การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ฯ พร้อมส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียม  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด  
ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ และสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลด  
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการสนับสนุนการซื้อขายห้องชุดตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี  
กำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ รวมทั้งแบบฟอร์มเอกสารที่ใช้เกี่ยวกับการจัดเก็บ  
และการรายงานการจัดเก็บเงินรายได้ อบต. มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและ  
ถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ ได้มีปัญหาเกี่ยวกับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีสนับสนุนการซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจ  
ทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๑๐ สิงหาคม  
๒๕๕๒ ระบุให้ลดค่าธรรมเนียมกรณีสนับสนุนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ย่อมหมายถึงลดให้กับการจดทะเบียน  
ประเภทขาย ไม่ว่าจะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการขายทอดตลาดหรือการขายตามคำสั่งศาล  
ย่อมได้รับลดค่าธรรมเนียมทั้งสิ้น แต่ไม่รวมถึงการจดทะเบียนประเภทขายฝาก

๒. กรณีผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินประเภทขายเฉพาะที่ดิน ต่อมา  
ผู้ประกอบการได้สร้างบ้านบนที่ดินดังกล่าว บ้านที่ผู้ประกอบการสร้างขึ้นไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วย  
การควบคุมการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตระบุเป็นประเภทขายเฉพาะที่ดิน

(ที่ดินเปล่า) ดังนั้น การจดทะเบียนขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรรในกรณีของผู้ประกอบการได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินประเภทขายเฉพาะที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๒

๓. กรณีผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินประเภทขายบ้านพร้อมที่ดิน แต่ได้ขายบ้านหลังเดียวพร้อมที่ดินเปล่าอีก ๒-๓ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน แม้การขายบ้านหลังเดียวพร้อมที่ดินเปล่า ๒-๓ แปลงติดต่อกันจะอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่เมื่อหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรี วันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๒ กำหนดไว้เฉพาะการโอนอาคารหรืออาคารพร้อมที่ดิน จึงไม่รวมถึงการโอนที่ดินเปล่า ดังนั้น การขายบ้านหลังเดียวพร้อมที่ดินเปล่า ๒-๓ แปลงติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันจึงได้รับลดค่าธรรมเนียมเหลือร้อยละ ๐.๐๑ เฉพาะกับการโอนอาคารและที่ดินอันเป็นที่ตั้งของตัวอาคารเท่านั้น ไม่รวมถึงที่ดินเปล่าที่โอนไปพร้อมกับที่ดินแปลงที่เป็นที่ตั้งของตัวอาคารด้วยแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ



11 ต.ค. 2542

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะวีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๕๖

โทรสาร ๒๒๑๗๘๗๓

ทว. 3-2 

ทว. 4 

ทว. 5 