

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๗๒๘/ว 38946



กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๓

เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๘๓๖ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๒
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรม กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ
วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ประกาศ ณ
วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน) และสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง
การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ
กำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) พร้อมทั้งข้อความเข้าใจ
ทางปฏิบัติตามความในข้อ ๓(๑)-(๕) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทยทั้งสองฉบับ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้
เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ยังมีกรณีสถาบันการเงินหาสัญญา
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ โดยให้ผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน
จากนั้นสถาบันการเงินจึงโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาให้แก่ลูกหนี้เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ต่อไป ซึ่งใน
ขั้นตอนที่สถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาจากผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้ จะได้รับยกเว้นภาษีอากร
ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๐) พ.ศ. ๒๕๕๒
เพราะเป็นการโอนระหว่างลูกหนี้กับสถาบันการเงิน แต่จะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรม เพราะสถาบันการเงินมิได้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาคืนให้แก่ผู้จำนอง กรณีจึงไม่อยู่ในความหมาย
ของคำว่า "โอนคืน" ตามข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ดังนั้น
เพื่อให้การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ในกรณีสถาบันการเงินรับโอนอสังหาริมทรัพย์จากผู้จำนอง แล้วในขั้นตอนที่

สถาบันการเงินร่อนอสังหาริมทรัพย์ที่รับร่อนมาให้แก่ลูกหนี้ได้รับลดค่าธรรมเนียมด้วย คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติ เมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ เห็นชอบกับร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ตามที่กระทรวง- การคลังเสนอ โดยให้ยกเลิกความในข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน) และให้ใช้ความในหมวดนี้ ดังปรากฏในสำเนาประกาศกระทรวง- มหาดไทยที่ส่งมาพร้อมนี้ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๑๗ ตอนพิเศษ ๑๒๑ ง วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ เป็นต้นไป

กรมที่ดินจึงขอส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน) มาเพื่อโปรดทราบ และขอข้อมความเข้าใจทางปฏิบัติ ตามความในข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาเพื่อทราบ และถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีสถาบันการเงินเป็นผู้รับร่อนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) หรือกรณีสถาบันการเงินเป็นผู้ร่อนสินเชื่อสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนอง) คงถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๕๒

๒. ส่วนกรณีสถาบันการเงินเป็นผู้ร่อนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ หมายถึง สถาบันการเงินทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ โดยให้ผู้จำนองร่อนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหนี้ให้กับสถาบันการเงิน จากนั้นสถาบันการเงินจึงร่อนอสังหาริมทรัพย์ที่รับร่อนมาจากผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้ ซึ่งงานขั้นตอนที่ผู้จำนองร่อนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันหนี้ให้กับสถาบันการเงิน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วตามหนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่สุด ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๑๒๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๕๒ ว่าให้พนักงาน- เจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท "ร่อนชำระหนี้จำนอง" และวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนไว้ด้วยว่า "(รับร่อนจากผู้จำนอง)" สำหรับงานขั้นตอนที่สถาบันการเงินร่อนอสังหาริมทรัพย์ที่รับร่อนมาจากผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้ หากข้อเท็จจริงปรากฏว่า การร่อนนั้นเป็นการซื้อขาย ก็จดทะเบียนประเภท "ขาย" และวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า "(ร่อนให้แก่ลูกหนี้)" โดยในการจดทะเบียนร่อนให้แก่ลูกหนี้ให้ระบุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑), (ท.ด.๑ ก.) และหนังสือสัญญาว่า "การจดทะเบียนขายนี้เป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด" งานใบเสร็จรับเงิน

คำชกรรมเนียมมาให้หมายเหตุไว้ด้วยว่า "ลดคำชกรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ และยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๖๐) พ.ศ. ๒๕๕๒"

อนึ่ง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ ที่ส่งมาพร้อมหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง มี ๒ ฉบับ ฉบับหนึ่งเป็นเรื่องการลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน อีกฉบับเป็นเรื่องการลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ส่งมานี้คณะรัฐมนตรีมีมติให้ยกเลิกเฉพาะความในข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดินเท่านั้น มิได้มีมติให้ยกเลิกความในข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย ดังนั้น กรณีสถาบันการเงินทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กับลูกหนี้ โดยให้ผู้จำนองเรือนห้องชุดที่เป็นหลักประกันนี้ให้แก่สถาบันการเงิน จากนั้นสถาบันการเงินจึงเรือนห้องชุดที่รับโอนมาจากผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้เพื่อปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ในขั้นตอนที่สถาบันการเงินเรือนห้องชุดที่รับโอนมาจากผู้จำนองให้แก่ลูกหนี้ จึงไม่ได้รับลดคำชกรรมเนียมตามข้อ ๓(๑) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การลดคำชกรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๒ (ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) แต่ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวันชัย ตันท์สกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๓๓



ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
กรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

เพื่อให้มาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น
อาศัยอำนาจตามความในข้อ 2 (7) (ฎ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และมติคณะรัฐมนตรีวันที่
5 ตุลาคม พ.ศ. 2542 และวันที่ 21 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543 เรื่อง การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกประกาศตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรี
กำหนด ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิกความในข้อ 3 (1) แห่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง
การลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์
ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ลงวันที่ 28 ตุลาคม พ.ศ. 2542 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(1) กรณีสถาบันการเงินเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์จากลูกหนี้หรือผู้จำนอง
หรือเป็นผู้โอนค้ำอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้หรือผู้จำนอง หรือเป็นผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่
ลูกหนี้”

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้เริ่มมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2543

(นายบัญญัติ บรรทัดฐาน)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย