



ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ ๒๕๐๐๖

กรมที่ดิน

๑/๓ ธันวาคม ๒๕๓๓

เรื่อง การค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๒๒๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๓๓

ตามที่กรมที่ดินได้มีแจ้งทางปฏิบัติเกี่ยวกับการค้าที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย
และมติของคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ทำการค้าที่ดินยื่นขออนุญาต
ให้ถูกต้องภายใน ๔๐ วัน ส่วนการจำหน่ายรายโอนรายอื่นกรณีกระทำโดยปกติ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าได้มีการปฏิบัติเกิดขึ้นบางประการ เช่น

ก. ผู้ทำการค้าที่ดินซึ่งได้ดำเนินการอยู่ก่อนโดยมิได้รับอนุญาตตามมาตรา ๑๐๖
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และได้จำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยไปหมดแล้ว คงเหลือเพียงแปลงซึ่ง
มีสภาพเป็นทางใช้ประโยชน์ร่วมกันก็ หรือได้จำหน่ายที่ดินซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อยไปแล้วเป็นส่วน
ใหญ่ คงเหลือเพียงบางส่วนก็ จะขอยื่นคำขออนุญาตทำการค้าหรือไม่ หากไม่ยื่นจะมีความผิด
หรือไม่

ข. ผู้ประสงค์จะทำการค้าที่ดินรายใหม่เมื่อได้ยื่นคำขออนุญาตแล้ว ระหว่างที่ยัง
ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินจากรัฐมนตรี ผู้ขอจะจดทะเบียนจำหน่ายรายโอนที่ดินที่ขออนุญาต
นั้นจะทำได้หรือไม่

ค. ในการยื่นขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ทำการค้าจะยื่นขอ
อนุญาตทำการค้าที่ดินหลายแปลงรวมในคำขออนุญาตฉบับเดียว โดยเสียค่าธรรมเนียมเป็นค่า
คำขอรายเดียว ๒๐๐ บาท จะได้หรือไม่ หรือจะให้เสียค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง แปลงละ
๒๐๐ บาท หรือจะให้ผู้ยื่นคำขออนุญาตเป็นค่าจอละ ๑ แปลง แล้วเรียกค่าธรรมเนียมคำขอ
๑๕ ๒๐๐ บาท

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติดังกล่าวข้างต้นก็เนื่อง
จากมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีบัญญัติให้ผู้ประสงค์จะทำการค้าที่ดินต้องได้รับอนุญาต
จากรัฐมนตรีซึ่งในบังคับอยู่ การที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ผู้ทำการค้าที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตยื่นขอ
อนุญาต และให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาอนุญาตย้อนหลัง ก็เพื่ออำนวยความสะดวกแก่
ผู้ค้าที่ดิน ควบคู่กันปัญหาเกี่ยวกับทางปฏิบัติข้างต้นจึงมีความเห็นดังนี้

ผู้ทำการค้าที่ดินที่ได้นำเงินการไปโดยไม่ได้รับอนุญาต ไม่ว่าจะจำหน่าย
รายโอนที่ดินที่นำมาเพื่อการค้านั้น ไปหมดแล้วหรือยัง เหลืออยู่บ้างก็ตาม ความมติดคณะรัฐมนตรี

ตั้งถาวร

ดังกล่าว ก็ต้องขออนุญาต การไม่ขออนุญาตย่อมมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน หากยื่นขออนุญาตทางราชการจะได้พิจารณาอนุญาตย้อนหลังให้ ซึ่งจะเป็นการลบหลู่ความผิด
ฐานทำการค้าที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ยุติไป หากไม่ยื่นขออนุญาตความผิดก็ยังคงมีอยู่ ถ้ามีผู้ร้อง
เรียนขึ้นทางราชการก็อาจฟ้องดำเนินคดีแก่ผู้นั้น ฉะนั้น ผู้ทำการค้าที่ดินแม้จะได้จำหน่ายจ่ายโอน
ที่ดินที่ทำการค้าหมดไปแล้วก็ตาม ควรยื่นขออนุญาตเสีย


๒. ผู้ทำการค้าที่จะทำการค้าที่ดินรายใหม่ แม้ได้ยื่นขออนุญาตทำการค้าที่ดินแล้ว
ระหว่างที่ยังไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีจะจำหน่ายที่ดินที่ทำการค้านั้นไม่ได้ ทั้งนี้ เพราะความผิด
ในเรื่องนี้มีองค์ประกอบที่สำคัญอยู่ ๒ ประการ คือ "การไต่มา" และ "จำหน่ายไป" ซึ่งที่ดินเพื่อ
ประโยชน์ในการค้าหากำไร ถ้าเพียงแต่ "การไต่มา" แต่ยังไม่ได้ "จำหน่าย" ก็ยังไม่เป็นความ
ผิด ถ้าจำหน่ายเมื่อใดก็เป็นความผิดสำเร็จเมื่อนั้น เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตแล้ว ดังนั้น กรณีผู้จะ
ทำการค้าที่ดินรายใหม่จึงควรรอให้ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจำหน่าย
จะได้ชื่อว่าไม่เป็นผู้กระทำความผิดกฎหมาย หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะเห็นผิดที่ผิดเพี้ยนที่ผิดประเภท
ไปโดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตก็เท่ากับเป็นการสนับสนุนให้ความผิดสำเร็จขึ้น จึงไม่สมควรอย่างยิ่ง
ที่ทางราชการจะกระทำการ อันเป็นการสนับสนุนให้ความผิดในเรื่องนี้เกิดขึ้นอีกต่อไป

๓. การเรียกค่าธรรมเนียมในการยื่นขออนุญาตตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ ๓๒
(พ.ศ. ๒๔๖๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๒(๕)
กำหนดให้เรียกจ่ายละ ๒๐๐ บาท คำว่า "รายละ" ในที่นี้หมายถึง "เฉพาะรายที่ดิน" ที่ต้องได้รับ
อนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินนั่นเอง และคำว่า "เฉพาะรายที่ดิน"
นี้ ย่อมหมายถึงที่ดินที่จะทำการค้าซึ่งผู้ทำการค้าได้วางโครงการหรือกำหนดแบบแปลนแผนผังในการ
แบ่งขายไว้แล้ว ที่ดินที่กำหนดวางโครงการหรือแบบแปลนแผนผังดังกล่าวอาจประกอบด้วยที่ดินแปลง
เดียวหรือหลายแปลงก็ได้ ดังนั้น ในการยื่นคำขออนุญาต พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรแนะนำให้ผู้
ประสงค์จะเป็นขออนุญาตให้ยื่นคำขอเป็นเฉพาะรายที่ดินตามที่กำหนดไว้เป็นโครงการหรือแผนผัง
หนึ่ง ๆ ต่อคำขอฉบับหนึ่ง

อนึ่ง นอกจากปัญหาเกี่ยวกับทางปฏิบัติดังกล่าวแล้ว อาจมีปัญหาคืออื่น ๆ เกิดขึ้นอีก
ซึ่งอาจทำความสงสัยแก่พนักงานเจ้าหน้าที่และอาจทำให้ราษฎรเดือดร้อนได้ ดังนั้น หากจังหวัด
มีปัญหาเกี่ยวกับทางปฏิบัติ-นอกเหนือจากนี้เกิดขึ้นอีก และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจพิจารณาให้ยุติ
ได้ ก็ขอได้โปรดแจ้งไปยังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง


(เชษฐนิท วิเศษโกสิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน