



ที่ มท ๐๕๑๘/ว 37046

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๔

เรื่อง การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองซื้อได้
จากการขายทอดตลาด ไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๕๘๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ผกต. (๐๒) ๑๐๗๗/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๗
พฤศจิกายน ๒๕๔๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ และ
สำเนาประกาศกระทรวงการคลัง เรื่อง ให้อยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ในการโอนสินทรัพย์จาก
สถาบันการเงินไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๑ มาเพื่อโปรดทราบ
และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ ปรากฏปัญหาข้อกฎหมายและแนวทางปฏิบัติว่า มีธนาคารพาณิชย์ขอคืนค่าธรรมเนียม
การจดทะเบียนขายที่ดินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยอ้างว่าเป็นการโอนสินทรัพย์ต่อคุณภาพให้กับ
บริษัทบริหารสินทรัพย์ จึงอยู่ในข่ายได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๔๑ จากการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่า ที่ดินที่ขายเต็มจำนวนไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่ขอคืน
ค่าธรรมเนียม ต่อมาศาลมีคำสั่งให้ขายทอดตลาดที่ดินที่จำนอง และธนาคารพาณิชย์ที่รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้
เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เป็นของธนาคารพาณิชย์นั้นแล้ว ให้นำจดทะเบียนขายต่อไปให้กับบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ จึงมีกรณีพิจารณาว่า ที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของธนาคารพาณิชย์ตามข้อเท็จจริงดังกล่าว
ยังเป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพตามความหมายในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ หรือไม่
เพราะหากยังเป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพ ในการจดทะเบียนขายให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ย่อมได้รับยกเว้น
ค่าธรรมเนียมตามนัยมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยที่มาตรา ๓

/แห่ง

แห่งพระราชกำหนดดังกล่าวให้ความหมายของคำว่า "สินทรัพย์ต่อคุณภาพ" ไว้ว่าสินทรัพย์ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทย ประกาศกำหนดให้เป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพที่จำหน่ายจ่ายโอนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ กรมที่ดินจึงได้ส่งเรื่องให้ธนาคารแห่งประเทศไทยพิจารณา และต่อมาได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปได้ว่า อสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้จากการชำระหนี้ หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของธนาคารพาณิชย์ จนกว่าธนาคารพาณิชย์จะสามารถขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปได้ตามที่กฎหมายกำหนด และตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ทรัพย์สินรอการขายรวมอยู่ในความหมายของ "สินทรัพย์ต่อคุณภาพ" ที่ธนาคารพาณิชย์จำหน่ายจ่ายโอนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ผลการพิจารณาของธนาคารแห่งประเทศไทยสรุปว่า ที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์ซื้อทอดตลาดมาตามข้อเท็จจริงข้างต้นยังเป็นสินทรัพย์ต่อคุณภาพจนกว่าธนาคารพาณิชย์จะขายออกไป เมื่อกรณีที่สำนักงานที่ดินหรือปรากฏว่าธนาคารพาณิชย์ขายออกไปให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในการจดทะเบียนขายจึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๘ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายจึงเป็นการเรียกเก็บไปโดยไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด จึงต้องดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมให้กับผู้ขอตามระเบียบวิธีการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบเพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน
17 ส.ค. 2550

ขอแสดงความนับถือ

ถนัด คอมันตร์
(ขึ้นชื่อ วิจารณ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ ผกต.(02)/๑๗๗/2549 เรื่อง การหารือเกี่ยวกับทรัพย์สินรอการขาย
ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนจากสถาบันการเงิน

ตามหนังสือของกรมที่ดิน ที่ มท 0515/31307 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2549 ขอรื้อ
เกี่ยวกับกรณีที่ดินธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาสมุทรสงคราม ขอคืนเงินค่าธรรมเนียม
และภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงศรีอยุธยา จำกัด โดยอ้างถึง
หนังสือตอบข้อหารือของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ว่าที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด
(มหาชน) ขายให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นทรัพย์สินรอการขายจึงเป็นสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ
ตามประกาศ ธปท. ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 เพื่อให้การพิจารณาเรื่องค่าธรรมเนียมเป็นไปโดย
ถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอทราบข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม ดังนี้ 1) “ทรัพย์สินรอการขาย”
ตามประกาศ ธปท. ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 มีความหมายเพียงใด 2) ด้วยเหตุผลใด ธปท. จึงมี
ความเห็นที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซื้อได้จากการขายทอดตลาดข้างต้นยังเป็น
ทรัพย์สินรอการขาย ทั้งที่ดินดังกล่าวได้เปลี่ยนจากการเป็นทรัพย์สินหลักประกันเป็นทรัพย์สินอันเป็น
กรรมสิทธิ์ของธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) แล้ว และ 3) กรณี ธปท. พิจารณาแล้วยังมี
ความเห็นที่ดินที่ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามข้อเท็จจริง
ดังกล่าวเป็นทรัพย์สินรอการขาย ขอรื้อว่าผลการพิจารณานี้นำไปใช้ได้กับเรื่องทำนองเดียวกันนี้
ทุกเรื่องหรือไม่ หรือต้องให้ ธปท. พิจารณาเป็นเรื่อง ๆ ไป ทั้งนี้ เพื่อจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ทราบและปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ธปท. ขอเรียนว่า

1. “ทรัพย์สินรอการขาย” ตามประกาศ ธปท. ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2548 หมายความว่า
รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้จากการชำระหนี้หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่
จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์
ตามมาตรา 12(4)(ข) แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ที่แก้ไขแล้ว

2. ตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 ที่แก้ไขแล้ว มาตรา 12 ตรี
กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ตามมาตรา
12(4)(ข) ดังกล่าวภายใน 5 ปีนับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น
ในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวอสังหาริมทรัพย์นั้นจึงถือเป็นอสังหาริมทรัพย์รอการขายของ
ธนาคารพาณิชย์จนกว่าธนาคารพาณิชย์จะสามารถขายอสังหาริมทรัพย์นั้นออกไปได้ตามที่
กฎหมายกำหนด ซึ่งเป็นคนละกรณีกับทรัพย์สินหลักประกันที่รอการขายทอดตลาด

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่สังคมเชื่อถือและศรัทธา

www.bot.or.th บริการข้อมูลอัตโนมัติ 24 ชั่วโมง โทร. 0 - 2283 - 6789

3. กรณีตามข้อเท็จจริงที่กรมที่ดินแจ้งมานี้ถือเป็นที่ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติ
ตามกฎหมายและประกาศของ ธปท. แล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นางนิรมล อัสวมณี)

ผู้อำนวยการ สายกำกับสถาบันการเงิน

ผู้ว่าการ แทน

ฝ่ายกำกับสถาบันการเงินและตรวจสอบสถาบันเฉพาะกิจ

โทรศัพท์ 0-2356-7519

โทรสาร 0-2282-9124