



ที่ มท ๐๕๑๔/ว 26586

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๖

เรื่อง การประเมินราคารั้ว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

ด้วยสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินได้ให้ข้อสังเกตด้วยวาจาว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เจ้าพนักงานที่ดินมิได้ประเมินราคารั้วรวมเป็นทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วย ทำให้รัฐขาดรายได้จากการจัดเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์รั้วไว้ในบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น ก็เพื่อใช้ในการประเมินราคาเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ฉะนั้น เมื่อมีผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดิน ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยแจ้งความประสงค์ขอโอนรั้วไปพร้อมกับที่ดินด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำคู่กรณีทั้งสองฝ่ายไว้เป็นหลักฐานว่า รั้วนั้นมีลักษณะอย่างไร เป็นของผู้โอนแต่เพียงฝ่ายเดียวหรือเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายตามมาตรา ๑๓๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วจึงประเมินราคารั้วไปตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประเภทสิ่งปลูกสร้างอื่น รวมเป็นทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนด้วย หากรั้วเป็นของเจ้าของที่ดินทั้งสองฝ่ายมิได้เป็นของผู้โอนแต่เพียงฝ่ายเดียว ก็ให้ประเมินราคารั้วในลักษณะกรรมสิทธิ์รวม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน