



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 37026

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กม ๑๐๒๐๐

๑๑๖ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)  
สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/๓๗๐๒๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑

กรมที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/๓๗๐๒๗ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง  
การจัดเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดิน  
ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

เวียนทุกนายทราบ

22 S.A. 2547

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

๑๒. 32  
๑๒. 4  
๑๒. 5



ที่ มท ๐๓๑๐/ 37027

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๒๒.๒/๒๓๒๗๐ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๑

ตามที่แจ้งว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้หารือปัญหาการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ (ส.ป.ก.นครสวรรค์) จัดซื้อที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินตามมาตรา ๒๕ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ โดยทาความตกลงกับผู้จะขายไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๑๐) ว่า ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน ผู้จะซื้อ (ส.ป.ก.) เป็นผู้ชำระทั้งสิ้น ซึ่งข้อตกลงนี้มีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมายเพราะไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนตามมาตรา ๑๕๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ในการจดทะเบียนซื้อขาย ส.ป.ก. ย่อมได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนทั้งสิ้นตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๕ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ โดยผู้ขายไม่มีหน้าที่ต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโฉนดที่ดินในที่ดินดังกล่าวอีก และจังหวัดมีความเห็นว่า ส.ป.ก. ควรได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่จะต้องเสียตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโฉนดที่ดินในส่วนของผู้ขาย แต่ตกลงกันให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ไม่ได้รับยกเว้น ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๑ ตอบข้อหารือกรมส่งเสริมการเกษตร ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๐๕๑๘๓ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ แต่โดยที่กรมที่ดินได้เคยตอบข้อหารือ ส.ป.ก. ไปแล้วครั้งหนึ่ง ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/๒๖๓๗๒ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๗ ว่าได้รับยกเว้นทั้งหมด จึงหารือไปว่ากรณีนี้ ส.ป.ก. หากมีมาใหม่ ควรถือปฏิบัติอย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติไว้ชัดแจ้งแล้วว่า ค่าฤชาธรรมเนียมทางสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย หาก ส.ป.ก.

ได้ตกลงกับคู่สัญญาในการซื้อขายว่า ส.ป.ก. จะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งสิ้น  
แม้การตกลงจะใช้ได้ แต่ ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าจดทะเบียนจดทะเบียนในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสีย  
ตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาเรียกเก็บที่สำนักงานที่ดินต้องเสียตามกฎหมาย แต่ตกลงกันว่า  
ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นก็ ก็รับได้ทั้งหมด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร วัฒนะพระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๑๖๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๓๓