



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 04705

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

เรื่อง การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๖๑๐ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

ตามที่กรมที่ดินได้มีคำสั่ง ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน ด้านการวินิจฉัยสั่งการเกี่ยวกับการกำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวจำหน่ายที่ดิน การจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจำหน่ายที่ดิน ตามความในหมวด ๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ปิ่นแก้ว

(ชั้นยศ ชัย วิจิตรณะ)

รองอธิบดี รักษาการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ทราบที่ ร.ต.

21 ก.พ. 2548

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือ

การดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าว
หรือนิติบุคคลต่างด้าว

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

คู่มือการดำเนินการจำหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๕๐-๕๕, ๙๐-๙๒, ๙๔-๙๖, ๙๖ ตี, ๙๙ และ ๑๐๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
- ๑.๓ คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง มอบอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน

๒. หลักเกณฑ์ในการจำหน่ายที่ดิน

คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องจำหน่ายที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

๒.๑ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าไม่ใช้ที่ดินนั้นต่อไป หรือได้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นโดยไม่ได้รับอนุญาตใหม่ ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๒ คนต่างด้าวที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการใด ถ้าได้รับอนุญาตใหม่ให้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อกิจการอื่น ซึ่งจำนวนที่ดินที่ได้รับอนุญาตนี้ลดลง ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๓ คนต่างด้าวผู้ใดได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามความในมาตรา ๘๗ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่ได้รับอนุญาตให้ได้มาเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้ ภายในเวลาที่อธิบดีกำหนดซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๔ คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาต ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

/๒.๕ ผู้ใด

๒.๕ ผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในขณะที่มีสัญชาติไทย ถ้าภายหลังผู้นั้นเปลี่ยนสัญชาติเป็นคนต่างด้าวให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๖ เมื่อปรากฏว่าผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินแห่งใด ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ตามความในมาตรา ๘๗ หรือมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๗ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา ๘๖ ทวิ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้จำหน่ายที่ดินนั้นภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๘ นิติบุคคลใดได้มาซึ่งที่ดินในกรณีที่ไม่ต้องด้วยบัญญัติของมาตรา ๘๗ และมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าภายหลังมีสภาพต้องด้อยบทบัญญัติในมาตรา ๘๗ หรือมาตรา ๘๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คงมีสิทธิถือที่ดินได้เท่าที่คนต่างด้าวนั้นจะพึงมีตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน นอกจากนั้นให้ทำการจำหน่ายภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๒.๙ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย ภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

๓. การมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทน

คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗๒๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๗ (ตามบัญชีการมอบอำนาจจากอธิบดีกรมที่ดินให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแบบบูรณาการปฏิบัติราชการแทน ข้อ ๒.๓ และข้อ ๒.๕) อธิบดีกรมที่ดินได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนในกรณีดังต่อไปนี้

๓.๑ กำหนด

๓.๑ กำหนดเวลาให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ
เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จําหน่ายที่ดิน และ

๓.๒ จัดการจําหน่ายที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดิน
ในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ในกรณีที่ไม่จําหน่ายที่ดินภายใน
กำหนดเวลา ตาม ๓.๑

๓.๓ การดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการจําหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน

๔. ขั้นตอนการพิจารณาดำเนินการ

เมื่อความปรากฏว่า คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวได้ที่ดินมาโดยไม่ชอบด้วย
กฎหมาย หรือไม่ได้รับอนุญาต หรือผู้ใดได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว
หรือนิติบุคคลต่างด้าว และต้องจําหน่ายที่ดินตาม ๒.๑ - ๒.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ
ดังนี้ (สำหรับการจําหน่ายที่ดิน ตาม ๒.๔ ต้องดำเนินการตามที่ระบุไว้ใน ๔.๔)

๔.๑ สรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นเสนออธิบดีกรมที่ดิน (กรณีที่ดินอยู่ในเขต
กรุงเทพมหานคร) หรือผู้ว่าราชการจังหวัด (กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น) แล้วแต่กรณี
เพื่อพิจารณาสั่งการ ดังนี้

๔.๑.๑ กำหนดเวลาให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินใน
ฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จําหน่ายที่ดินภายในเวลาไม่น้อยกว่า
หนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี

๔.๑.๒ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินใน
ฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีตามมาตรา ๑๑๑, ๑๑๒
และ ๑๑๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่ เพื่อแจ้ง
ความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวนให้ดำเนินคดีต่อไป

๔.๑.๓ พิจารณาว่าคนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะ
เป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว ต้องถูกดำเนินคดีอาญาฐานแจ้งข้อความ
อันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน หรือแจ้งให้เจ้าพนักงานผู้กระทำการตามหน้าที่จัดข้อความอันเป็นเท็จ

ลงในเอกสารราชการ ตามมาตรา ๑๓๗ หรือมาตรา ๒๖๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา หรือไม่ ประการใด คดีขาดอายุความแล้วหรือไม่เพื่อแจ้งความร้องทุกข์ต่อพนักงานสอบสวน ให้ดำเนินคดีต่อไป

๔.๒ กรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว จำหน่ายที่ดิน และได้กำหนดเวลาให้จำหน่ายที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

๔.๒.๑ แจ้งให้คนต่างด้าว นิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนดให้ โดยนับแต่วันที่รับทราบ และแจ้งให้ทราบด้วยว่าถ้าไม่จัดการจำหน่ายที่ดินในเวลาที่กำหนด อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด มีอำนาจจำหน่ายที่ดิน และสามารถเรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละห้าของราคา ที่จำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน) นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บ

๔.๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำบันทึกถ้อยคำระหว่างคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว และผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวไว้เป็นหลักฐาน โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

(๑) ผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดิน นอกจากเป็นผู้ที่มีความสามารถ และมีสิทธิถือที่ดินได้ตามกฎหมาย ต้องเป็นบุคคลที่คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวยินยอมให้รับโอน

(๒) ราคาที่ดินที่จะจำหน่าย ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว เป็นผู้กำหนด หรือให้ความยินยอม และให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าวเป็นผู้รับเงิน (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่น ก็ต้องดำเนินการตามนั้น)

(๓) ผู้ซึ่งได้มาซึ่งที่ดินในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว มีหน้าที่เฉพาะจัดการจำหน่ายที่ดินในฐานะเป็นผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับการเลือกบุคคลผู้รับโอนที่ดิน เว้นแต่จะได้รับคำยินยอมจากคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว

๔.๓ กรณีมีผู้ที่จะรับโอนจากการจำหน่ายที่ดินแล้ว แต่ปรากฏว่าผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินไม่มาดำเนินการจำหน่ายที่ดิน ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

๔.๓.๑ กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำหน่ายที่ดิน โดยให้คนไทยที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนไปจดทะเบียนโอนจำหน่ายให้ หากไม่ไปให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษา

๔.๓.๒ กรณีศาลไม่มีคำพิพากษา ตาม ๔.๓.๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และในสัญญาของผู้โอนว่า "(จำหน่ายตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน ลงวันที่)"

๔.๔ กรณีคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือผู้ถือที่ดินแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคลต่างด้าวไม่จำหน่ายที่ดินภายในเวลาที่กำหนดไว้ตาม ๔.๑.๑ ให้เจ้าหน้าที่สรุปข้อเท็จจริงพร้อมความเห็นเสนออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด เพื่อพิจารณาดำเนินการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป โดยการจำหน่ายที่ดินมีขั้นตอนการดำเนินการตามมาตรา ๕๐ - มาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กล่าวโดยสรุปคือ ให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และมีอำนาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมได้ไม่เกินร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่ายนั้น โดยถ้าจำหน่ายไม่ได้ภายในสองปีให้อธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด โดยอนุมัติรัฐมนตรีมีอำนาจจัดการขายที่ดินด้วยวิธีผ่อนส่งภายในสิบปี)

๔.๕ ขั้นตอนการดำเนินการกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๕๐ - มาตรา ๕๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๔.๕.๑ ให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน (คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลต่างด้าว) ตกลงกับพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าที่ดินแปลงใด หรือส่วนของที่ดินตอนใดจะพึงจำหน่าย ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ ให้เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติพิจารณาต่อไป

๔.๕.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งไปให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตกลงกับคนต่างด้าวหรือ

นิติบุคคลต่างด้าว เกี่ยวกับราคาที่ดิน โดยราคาที่ดินที่จะพึงตกลงนั้น ให้ถือราคาตลาดตามที่
เป็นอยู่ในวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าจะอริบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด
จะใช้อำนาจจำหน่าย

๔.๕.๓ นับแต่วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบตามความใน ๔.๕.๒ ให้อริบดี
หรือผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจครอบครองที่ดินนั้นทันที และให้ผู้มีสิทธิในที่ดิน บริวาร ผู้เช่า
ผู้อาศัย และบุคคลอื่นใดที่อยู่ในที่ดินนั้น ออกจากที่ดินภายในกำหนดเวลาหนึ่งปี

ในกรณีที่ผู้มีสัญญาเช่าที่ดินแปลงนั้นอยู่ ก็ให้สัญญาเช่าเป็นอันระงับไปใน
วันที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้มีสิทธิในที่ดินทราบว่าจะอริบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัดจะใช้อำนาจ
จำหน่าย

๔.๕.๔ เมื่อมีการจำหน่ายที่ดิน โดยวิธีเช่าซื้อ หรือผ่อนชำระราคา ให้อริบดีหรือ
ผู้ว่าราชการจังหวัด ชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา
สิบปี

สำหรับการผ่อนชำระราคาที่ดินนั้น ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปีของ
ราคาที่ดินที่ค้างชำระจากผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อ ให้แก่ผู้มีสิทธิในที่ดินเดิม

๔.๕.๕ ในกรณีการขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินตามความในมาตรา ๕๐ ถ้าผู้ซื้อหรือผู้
เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายหรือสัญญาเช่าซื้อ แล้วแต่กรณี ให้อริบดีหรือ
ผู้ว่าราชการจังหวัด มีอำนาจเรียกที่ดินคืน ในการเรียกที่ดินคืนให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของ
กรมที่ดินในวันที่ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อได้ทราบหรือควรจะได้ทราบถึงการเรียกที่ดินคืน

๔.๕.๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ ให้เรียกเก็บค่า
ธรรมเนียมร้อยละห้าของราคาที่ดินที่จำหน่าย (ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)
นอกเหนือจากค่าธรรมเนียม ภาษี และอากร ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บตามระเบียบ
กฎหมาย โดยให้หักจากเงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับชำระราคาที่ดินจากผู้ซื้อ และเงินที่ได้จาก
การจำหน่ายที่ดินหลังหักค่าธรรมเนียมดังกล่าวแล้ว คงเหลือสุทธิเท่าใด ให้มอบให้คนต่างด้าว
หรือนิติบุคคลต่างด้าว (ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเป็นอย่างอื่นให้ดำเนินการตามนั้น)

๔.๖ วิธีการจำหน่ายที่ดินโดยการขายหรือให้เช่าซื้อ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗

๔.๖.๑ ในการใช้อำนาจจำหน่ายที่ดินโดยการขาย หรือให้เช่าซื้อให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) กรณีขายให้ขายโดยวิธีซื้อขายธรรมดา โดยการประกวดราคา หรือโดยการทอดตลาด

(๒) กรณีให้เช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามความใน (๑) โดยอนุโลม

๔.๖.๒ ผู้มีสิทธิในที่ดินจะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด ว่าในการขายหรือการให้เช่าซื้อนั้น ควรจะใช้วิธีซื้อขายธรรมดา การประกวดราคา หรือการทอดตลาดก็ได้

๔.๖.๓ การขายหรือการให้เช่าซื้อ ให้ดำเนินการในท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ ก่อนที่จะทำการขาย หรือให้เช่าซื้อที่ดินแปลงใดต้องประกาศให้ประชาชนทราบมีกำหนด ๓๐ วัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ๑ ฉบับ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอท้องที่ ๑ ฉบับ ที่บ้านกำนัน ๑ ฉบับ และในบริเวณที่ดินที่จะขาย ๑ ฉบับ ในเขตเทศบาลให้ปิดไว้ ณ สำนักงานเทศบาล ๑ ฉบับ และจะประกาศในหนังสือพิมพ์รายวันด้วยก็ได้

๔.๖.๔ เมื่อหมดกำหนดระยะเวลาประกาศให้ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดิน ตาม ๔.๖.๓ ถ้ามีผู้เสนอขอตกลงซื้อ หรือขอเช่าซื้อเท่ากับหรือสูงกว่าราคาที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๒ เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินยินยอม ก็ให้ขายหรือให้เช่าซื้อไปได้

๔.๖.๕ เมื่อมีการตกลงซื้อขายหรือให้เช่าซื้อกันแล้ว ให้ผู้ซื้อหรือผู้เช่าซื้อชำระราคาที่ดินไว้ร้อยละสิบก่อน ส่วนราคาที่ดินที่เหลือนั้นสำหรับกรณีซื้อขายเด็ดขาดให้ชำระให้เสร็จในเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับกรณีเช่าซื้อหรือซื้อโดยผ่อนชำระราคา ให้คำนวณราคาที่จะพึงผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในมาตรา ๕๔

๔.๗ กรณีไม่ได้โอนที่ดินมาหรือโอนที่ดินชำรุดหรือสูญหาย

ในกรณีอธิบดีหรือผู้ว่าราชการจังหวัด จะใช้อำนาจจำหน่ายที่ดิน แต่ไม่ได้โอนที่ดินมา หรือโอนที่ดินเดิมเป็นอันตราย ชำรุด หรือสูญหายด้วยประการใด ให้ดำเนินการออกไปแทนให้ตามกฎหมายที่ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๑๗ (๕)
