



ที่ มท ๐๕๑๘/ว 31062

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
อ้างถึง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและ
นิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน (และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด) กรณีปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ฯ ลงวันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศ
กระทรวงมหาดไทยฯ (ฉบับที่ ๓) ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

ด้วยมีสถาบันการเงินและประชาชนผู้มาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ขอทราบทาง
ปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกหนี้ ในกรณีของการ
ปรับปรุงโครงสร้างหนี้ว่า ที่ถูกต้องแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างไร เนื่องจาก
สำนักงานที่ดินแต่ละแห่งเรียกเก็บไม่เหมือนกัน กล่าวคือ บางสำนักงานที่ดินเรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑ โดย
พิจารณาเพียงว่าเป็นการขายคืนให้กับลูกหนี้เท่านั้น แต่บางสำนักงานที่ดินจะเรียกเก็บร้อยละ ๐.๐๑
ต่อเมื่อในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้มีข้อตกลงให้สิทธิแก่ลูกหนี้ที่จะซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นคืน และการ
ขายคืนได้กระทำภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามข้อ ๓ (๑) และ (๒) ของประกาศกระทรวงมหาดไทยที่
อ้างถึง กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนร้อยละ ๐.๐๑ กรณีลูกหนี้ของสถาบัน
การเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น
โอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น และกรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่น
โอนอสังหาริมทรัพย์ (หรือห้องชุด) ที่รับโอนมาให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่ง
นอกเหนือจากหลักเกณฑ์ที่ว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินต้องเป็นตามหลักเกณฑ์การปรับปรุง

-/ โครงสร้างหนี้ ...

โครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดแล้ว ประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวมิได้กำหนดเงื่อนไขอื่นใดไว้อีก ฉะนั้น เมื่อลูกหนี้โอนสังหาริมทรัพย์ชำระหนี้ให้กับสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นไปแล้ว แม้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะไม่มีข้อตกลงให้สิทธิแก่ลูกหนี้ที่จะซื้อสังหาริมทรัพย์คืนหรือลูกหนี้ได้ซื้อสังหาริมทรัพย์นั้นคืนเมื่อพ้นระยะเวลาตามที่ระบุไว้ในสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้แล้วก็ตาม แต่หากสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นยินยอมขายอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมานั้นคืนให้แก่ลูกหนี้ และขณะจดทะเบียนขายประกาศกระทรวงมหาดไทยยังมีผลบังคับใช้อยู่ ในการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอน ร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง

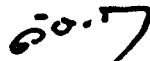
จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ไพฑูริย์ วัฒนศิริ



12 พ.ย. 2546

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิชัย รัตนวราหะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

คิงโธม
กษ. 2