

การจดทะเบียนขาย

● ความหมาย

ซื้อขาย คือ สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ขาย โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๓ – มาตรา ๔๙๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขาย** หมายถึง การจดทะเบียนขายที่ดินทั้งแปลง หรือขายอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมดไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว หรือหลายคน

๒. **ขายเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคนแต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์บางคนมาขอจดทะเบียนขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะส่วนทั้งหมดของตน เช่น ก.และ ข. มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกัน ก. มาขอจดทะเบียนขายเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข.ยังคงมีอยู่ตามเดิม

๓. **ขาย (ระหว่างจำนอง หรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า) หรือขายเฉพาะส่วน (ระหว่างจำนองหรือทรัพย์สินอย่างอื่นและการเช่า)** หมายถึง กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีผู้มาขอจดทะเบียนขายมีการจดทะเบียนทรัพย์สินและการเช่าผูกพันอยู่ เช่น จำนอง สิทธิเก็บกิน ภาระจำยอม การเช่า เจ้าของมาขอจดทะเบียนขาย หรือขายเฉพาะส่วน โดยผู้ซื้อจะต้องรับเอาภาระผูกพันนั้นด้วย เช่น ก. และ ข. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินขายที่ดินทั้งแปลงที่จดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคารเอ แก่ ค. โดย ค. รับภาระการจำนองไปด้วย หรือ ก. ขายที่ดินแปลงดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่ ค.

๔. **แบ่งขาย** หมายถึง กรณีที่ดินมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคน และเจ้าของที่ดินทุกคนขอจดทะเบียนแบ่งขายที่ดินบางส่วนโดยมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน และออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงใหม่ให้แก่ผู้ซื้อ เช่น ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงหนึ่งจำนวน ๕ ไร่ ต่อมาได้แบ่งขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ ค.จำนวน ๑ ไร่ คงเหลือที่ดินเป็นของ ก. และ ข. จำนวน ๔ ไร่

๕. **ขายตามคำสั่งศาลหรือขายเฉพาะส่วนตามคำสั่งศาล** หมายถึง กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีผู้นำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาขอจดทะเบียนขาย

ไปตามผลของคำสั่งหรือคำพิพากษาดังกล่าว เช่น ศาลขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และ ค. เป็นผู้ซื้อทอดตลาดได้

●สาระสำคัญ

- การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ (มาตรา ๔๕๖)
- ค่าฤชาธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อและผู้ขายพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย (มาตรา ๔๕๗)
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายนั้น ย่อมโอนไปยังผู้ซื้อตั้งแต่วันที่ผู้ซื้อได้ทำสัญญาซื้อขายนั้น (มาตรา ๔๕๘)
- ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น หากว่าได้ระบุจำนวนเนื้อที่ทั้งหมดไว้ และผู้ขายส่งมอบทรัพย์สินน้อยหรือมากไปกว่าที่ได้สัญญา ผู้ซื้อจะปฏิเสธหรือจะรับเอาไว้และใช้ราคาตามส่วนก็ได้ตามแต่จะเลือก อนึ่ง ถ้าขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนไม่เกินกว่าร้อยละห้าแห่งเนื้อที่ทั้งหมดอันได้ระบุไว้แล้วนั้น ผู้ซื้อจำต้องรับเอาและใช้ราคาตามส่วนแต่ผู้ซื้ออาจจะเลิกสัญญาเสียได้ในเมื่อขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนถึงขนาดซึ่งหากผู้ซื้อได้ทราบก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้น (มาตรา ๔๖๖)
- ในข้อรับผิดเพื่อการที่ทรัพย์สินขาดตกบกพร่องหรือลำจำนวนนั้น ห้ามมิให้ฟ้องคดี เมื่อพ้นกำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาส่งมอบ (มาตรา ๔๖๗)
- ก่อนทำการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (๑) ความประสงค์ในการจดทะเบียน สิทธิและความสามารถของคู่กรณี ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน การหลีกเลี่ยงกฎหมายราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่
 - (๒) สอบสวนผู้ขายว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริง ให้ผู้ซื้อให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้ขายเป็นเจ้าของที่แท้จริงและยินยอมรับผิดชอบความเสียหายต่าง ๆ ที่จะเกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน
 - (๓) สอบสวนคู่กรณีให้ทราบว่า ที่ดินที่ซื้อขายเป็นที่ดินประเภทใด มีการเช่าทำนาหรือไม่ หากมีการเช่าเพื่อทำนา ผู้ขายต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔
 - (๔) การสอบสวนเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง ให้จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) ดังนี้
 - (ก) กรณีที่ดินที่ขายเป็นที่ว่างให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”
 - (ข) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่ขาย และเจ้าของที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนขายสิ่งปลูกสร้างนั้นรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ของผู้ขายลงไว้

(ค) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอกโดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ซื้อหรือเป็นของบุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อถือได้ว่าผู้ที่จะซื้อที่ดินหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ให้ประเมินราคาเฉพาะที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนและจดทะเบียนโอนเฉพาะที่ดิน โดยให้ระบุว่า “ขายเฉพาะที่ดิน ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน”

(๕) ในกรณีที่เห็นเป็นการสมควร เจ้าพนักงานที่ดินจะให้ผู้จดทะเบียนนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสภาพที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนโดยผู้จดทะเบียนเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายก็ได้

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๕)

- การลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอและคู่สัญญา

(๑) การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก) ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ใน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๙

(๒) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ลงนามในแบบพิมพ์

(๓) กรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใดหากหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการ หรือลบลี้นให้ใช้ลายพิมพ์หัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอ ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

- การตรวจสอบก่อนจดทะเบียน ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา รวมทั้งสารบัญญัติจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญของพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้จดทะเบียนกรอกข้อความไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและเอกสารที่ผู้จดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา ลายมือชื่อและหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของ

ในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิม แต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ รู้จักก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อได้ว่า ผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

(๓) ตรวจสอบบัญชีรายได้อายุที่มีการอายัดที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ประการใด

(๔) ตรวจสอบการห้ามโอน ว่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์อื่นที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด

(๕) ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๖) การจัดทำคำขอ (ท.ด. ๙) การจดทะเบียนสำคัญการสอบสวนตาม ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก หนังสือสัญญา และการบันทึกในสารบัญจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติได้ตามตัวอย่างทำยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) การเขียนชื่อคู่กรณีในข้อ ๒ และข้อ ๓ ของ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่าง ทำยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการเขียนชื่อผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) กรณีตกลงซื้อขายกัน ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ มอบให้แก่ผู้ซื้อ ๑ ฉบับ ส่วนกรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ขายให้ผู้ได้มายื่นคำขอ ท.ด. ๙ โดยบรรยายข้อความในคำขอตามนัยคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลแล้วแต่กรณีโดยไม่ต้องทำสัญญา เว้นแต่ศาลจะสั่งให้ทำสัญญาด้วย ส่วนคำขอฯ ท.ด. ๑ หรือ ท.ด. ๑ ก ให้เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

(๒) ให้ผู้ซื้อรับรองว่าผู้ขายเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้ว่าเป็นเจ้าของอันแท้จริงหากผิดพลาดตนยินยอมรับผิดชอบ ถ้าผู้ซื้อไม่ยินยอมให้สอบสวนพิจารณาเสนอเรื่องตามลำดับ โดยหมายเหตุไว้หลังหนังสือสัญญาที่ทำกันว่า ผู้ซื้อได้ทราบข้อสังเกตแล้วแต่ไม่ยอมรับทราบ โดยมีพยานรู้เห็นสองคน การซื้อขายให้สอบถามผู้ซื้อว่าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนการสืบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดินด้วย แบบบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อ ให้เขียนหรือพิมพ์ที่หลังหนังสือสัญญาที่จดทะเบียนนั้นโดยให้ถ้อยคำดังต่อไปนี้

“ข้าพเจ้าผู้ซื้อขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกลงค่าสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงมาทำสัญญา และขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ซื้อ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่”

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๗ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๐๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

(๓) การทำสัญญาซื้อขาย ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันแต่ครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกันในเวลาที่ทำสัญญาจะชำระกันภายหลังก็ดี หรือจะขอผลัดส่งเงินในคราวเดียวกัน หรือหลายครั้งก็ได้ให้ทำกันได้แต่ให้มีข้อสัญญาตามที่ตกลงกันไว้ให้ชัดเจน ส่วนจำนวนเงินเมื่อไม่นำมาชำระต่อหน้าเจ้าพนักงานโดยทั้งสองฝ่ายได้รับว่าชำระเงินกันเสร็จแล้วก็ให้ทำได้

(หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรราธิการ ที่ ๑๘๔/๗๘๕๔ ฉบับลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๙)

(๔) การบันทึกถ้อยคำยินยอมรับผิดชอบของผู้ซื้อที่ดิน จะโดยวิธีใดก็ตามขอให้ชัดเจน อ่านง่ายทุกตัวอักษร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๔๓๑๕ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๐๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘)

- การประกาศ กรณีผู้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. หรือขายอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายอสังหาริมทรัพย์อื่นในที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศมีกำหนด๓๐ วัน ตามข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

- **หลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีมภริยา**

๑. ทรัพย์สินระหว่างสามีมภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีมภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีมาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้ภริยาให้ความยินยอม แต่ถ้าภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้สามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้ภริยาเป็นผู้จัดการ แต่ฝ่ายเดียว เมื่อภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีให้ความยินยอม แต่ถ้ามีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการร่วมกัน เมื่อคู่สมรสฝ่ายใดมาขอทำนิติกรรม ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีที่คู่สมรสฝ่ายใดมิได้เป็นผู้จัดการสินบริคณห์ตามบทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เดิม มาขอทำนิติกรรมโดยอ้างว่าเป็นสินเดิมที่เปลี่ยนมาเป็นสินส่วนตัว และได้จัดแบ่งกันแล้ว ตามนัยมาตรา ๗ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้บทบัญญัติ บรรพ ๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พ.ศ. ๒๕๑๙ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

๒. ทรัพย์สินระหว่างสามีภริยานอกจากสินส่วนตัว ซึ่งสามีหรือภริยาได้มาภายหลัง วันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ไม่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ต้องให้ภริยาหรือสามีให้ความยินยอม

(๒) กรณีที่มีสัญญาก่อนสมรสหรือสัญญาระหว่างสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องให้สามีหรือภริยาให้ความยินยอม

(๓) การให้ความยินยอมดังกล่าวใน (๑) และ (๒) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือ หรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ได้ตรวจชำระใหม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานด้วย

(๔) ผู้มีสิทธิขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องเป็นผู้มีชื่อในหลักฐานแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง

(๕) การพิจารณาว่า อสังหาริมทรัพย์ใดเป็นทรัพย์สินที่สามีหรือภริยาได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ หรือได้มาภายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ให้พิจารณาจากหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ. ๑๓) หรือหลักฐานอื่น โดยถือวันจดทะเบียนเป็นสำคัญ เว้นแต่เป็นการได้มาโดยทางมรดกให้ถือวันที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายและพิจารณา ดังนี้

ก. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่พินัยกรรมไม่ได้ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม ให้ถือว่าเป็นสินสมรสซึ่งได้มาหรือมีอยู่ก่อนวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๑๙

ข. การจดทะเบียนโอนมรดกหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ แต่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายหลังวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๑๙ ถ้าไม่มีพินัยกรรมหรือมี แต่ระบุยกให้เป็นสินส่วนตัวหรือสินเดิม หรือพินัยกรรมมิได้ระบุเป็นสินสมรส ให้ถือว่าเป็นสินส่วนตัว

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๑๔๘๘ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๑๙ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๑๔๗๙ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๒๐)

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของสามีภริยาที่อ้างว่าตนมีคู่สมรสแต่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย มีแนวทางปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนมาในวันจดทะเบียนด้วย ก็ให้สอบถามและบันทึกถ้อยคำยืนยันไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๒) ถ้าคู่สมรสของผู้จดทะเบียนไม่มาในวันจดทะเบียน หากสามารถจะนำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองตามนัย (๑) มาแสดงให้ ก็ควรให้นำมาแสดงด้วย

(๓) ในกรณีที่ผู้ขอฝ่ายที่มีคู่สมรสโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อาจจะกระทำตาม (๑) หรือ (๒) ได้ ก็ให้บันทึกผู้ขอฝ่ายนั้นให้รับรองไว้ว่าเป็นสามีหรือภริยากันโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และหากถ้อยคำที่ไว้เป็นเท็จให้ใช้ถ้อยคำดังกล่าวยืนยันผู้ขอในคดีอาญาได้ด้วย แล้วแจ้งให้ผู้ขออีกฝ่ายหนึ่งทราบ เมื่อผู้ขอทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียนโดยไม่ประสงค์ ปฏิบัติตาม (๑) และ (๒) และยอมรับผิดชอบกันเองหากมีความเสียหายเกิดขึ้นในภายหลัง ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๒๓๐๖ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๒๔๐๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๒๐)

๔. กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรส พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ได้ข้อเท็จจริงว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่ อย่างไร

(๒) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้เป็นอย่างอื่น เมื่อสามีหรือภริยามาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสแต่ฝ่ายเดียว เมื่อสามีหรือภริยาฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม แต่ถ้าสามีหรือภริยาฝ่ายที่ไม่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๔) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีและภริยาจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เพิ่มจากกรณีที่กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะตามมาตรา ๑๔๗๖ แห่ง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อสามหรือกรียาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๕) การให้ความยินยอมตาม (๓) และ (๔) ต้องทำเป็นหนังสือ ถ้าไม่มีความยินยอมเป็นหนังสือหรือไม่มีคำสั่งของศาลอนุญาตแทนตามมาตรา ๑๔๗๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ก็ต่อเมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายยืนยันให้จดทะเบียน แต่ต้องบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐาน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๔๖๓๕ ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๓๕ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖)

- ผู้เยาว์ซึ่งบรรลุนิติภาวะโดยการสมรส ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้บุคคลนั้น แสดงหลักฐานการจดทะเบียนสมรส พร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำไว้ตามแบบ ท.ด. ๑๖ แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้ แต่ถ้าปรากฏจากการตรวจสอบว่าการสมรสนั้นทำไม่ถูกต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔๘ กล่าวคือ ชายหรือหญิงมีอายุยังไม่ครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์ ในวันจดทะเบียนสมรส (เว้นแต่ศาลอนุญาต) แม้ขณะขอจดทะเบียนจะมีอายุครบ ๑๗ ปีบริบูรณ์แล้ว แต่ยังมีอายุไม่ครบ ๒๐ ปีบริบูรณ์ ถือว่าบุคคลนั้นยังมีภาวะเป็นผู้เยาว์อยู่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๙๐๒ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

- หลักเกณฑ์พิจารณาประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

(๑) กรณีประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลกับของตัวผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กัน ซึ่งผู้จัดการไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนได้ ต้องแต่งตั้งผู้แทนขึ้นเฉพาะการตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ ได้แก่กรณี ดังนี้

(ก) ผู้จัดการนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่นิติบุคคลโดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ข) คู่สมรสของผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสินสมรสให้แก่นิติบุคคล โดยผู้จัดการนั้นเป็นผู้ทำการแทนนิติบุคคล

(ค) ผู้จัดการนิติบุคคลขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ของนิติบุคคลให้แก่คู่สมรสของผู้จัดการนั่นเอง

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๑๑๖๒๕ ลงวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๒๘)

(๒) กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่อีกนิติบุคคลหนึ่ง โดยทั้งนิติบุคคลที่เป็นผู้ขายและนิติบุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็นผู้แทนเป็นบุคคลเดียวกัน ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ เพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนของนิติบุคคลนั้นโดยเฉพาะ หาได้บัญญัติถึงกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคล

กับนิติบุคคลที่มีผู้แทนของนิติบุคคลเป็นบุคคลเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- ที่ดินอยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ มีวิธีปฏิบัติดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนในประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท “ระงับจำนอง” (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการทักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

กรณีตาม (๑) (๓) การจัดทำคำขอฯ (ท.ด.๑) วิธีการแก้รายการจดทะเบียนถือปฏิบัติตามตัวอย่างทำคำสั่งกรมที่ดินและโลภกิจที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓

- ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

(คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐ และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๑๑)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดินระหว่างราษฎรร้องทุกข์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้คู่กรณีในการจดทะเบียนฯ ที่ดินแปลงพิพาททราบถึงเหตุที่ราษฎรร้องทุกข์ หรือทูลเกล้าฯ ถวายฎีกาอยู่ หากคู่กรณีทราบตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งแล้วและยืนยันให้จดทะเบียน ควรได้มีการบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้เป็นหลักฐานจึงจดทะเบียนให้ไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๒๐๗๑๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๖)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอยู่ในระหว่างดำเนินการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอจดทะเบียนทราบแล้วยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบการแจ้ง แล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ซื้อได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง

ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๔)

- เมื่อความปรากฏว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วย กฎหมาย ซึ่งจะต้องดำเนินการตั้งคณะกรรมการการสอบสวนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ลงบัญชีอัยัดที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวในบัญชีอัยัด (บ.ท.ด. ๒๗) ทั้งบัญชีอัยัดตามตัวอักษรและบัญชีอัยัดเรียง ตามหมายเลข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๒๖๓๓ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๕๔)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า คู่กรณีแจ้งเลขที่บ้านไว้ ผิด พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ไปไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อน เนื่องจากสิ่ง ปลูกสร้างในที่ดินย่อมยังบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ หาใช่เป็นสาระสำคัญไม่ ในกรณีเช่นนี้ให้คู่กรณียื่นคำขอแก้ตามแบบ ท.ด. ๙ แล้วให้พนักงาน เจ้าหน้าที่สอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอนำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่ เชื่อถือได้ว่าเลขที่บ้านที่ถูกต้องตั้งอยู่บนที่ดินแปลงที่ขายเป็นเลขที่บ้านใดแล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ส่งแก้ไขไปตามคำขอแก้ไข (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๖๘๓ ลงวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๓)

- การจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ปรากฏว่า ผู้ขายได้ส่งมอบสิ่งปลูก สร้างพร้อมที่ดินให้แก่ผู้ซื้อเข้าครอบครองถูกต้องตามความประสงค์ของผู้ซื้อ แต่ในขณะที่จดทะเบียนขาย ผู้ขายได้หยิบโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนโอนผิดแปลง โดยสลับกับที่ดินที่โอนขายให้กับบุคคลอื่นอีกรายหนึ่ง กรณีเช่นนี้จะต้องดำเนินการแก้ไขรายการจดทะเบียน ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน โดยยกรายการไปจดทะเบียนให้ถูกต้องตรงกับการครอบครอง

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในส่วนเกี่ยวข้องกับ พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

- กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ดังนี้

(๑) การขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ให้จดทะเบียน ประเภท “เช่าเพื่อทำนา” และได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่า ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

(๒) กรณีทำหลักฐานการเช่านาต่อคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เมื่อได้รับ แจ้งจาก คชก. ตำบล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญญัตินจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมข้อความดังนี้

“ บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง.....ผู้ให้เช่า กับผู้เช่า
มีกำหนดปี นับแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งของ คชก.ตำบลฉบับ
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)
ประทับตราประจำตำแหน่ง
วัน.... เดือน.....พ.ศ.”

(๓) ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาบันทึกด้วย ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินมาภายหลังให้บันทึกข้อความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน แต่ช่องลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จัดบันทึกข้อความนั้น ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่งการเช่านี้อีก ให้บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนให้ปรากฏถึงการเปลี่ยนแปลงนั้น

(๔) กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อ ๕ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใดถ้ามีหลายประเภทให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท ถ้าปรากฏว่าไม่ใช่ที่นา หรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือบางส่วนแต่ไม่มีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่าแต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อยให้ลงไว้ในข้อ ๕ ของ ท.ด.๑ ด้วยแล้วดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริงแล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติได้ ให้ส่งเรื่องให้ คชก. ตำบล พิจารณาก่อน

(๕) กรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือไม่มีหลักฐาน การเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากสอบสวนปรากฏว่ามีการเช่าอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ หรือกรณีการเช่าได้ถูกบอกเลิกโดยผู้ให้เช่านา ตามมาตรา ๓๗ และยังคงอยู่ในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา ตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

(๖) การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้จำนองซึ่งที่ดินให้ถือเป็นการขาย ให้ดำเนินการเช่นเดียวกัน และการปฏิบัติตามนัยดังกล่าวไม่ใช่แก่การเช่า

ที่ดินเพื่อทำนา ที่รัฐหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและ สหกรณ์นิคมเป็นผู้เช่า

- กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นทำนา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงยุติว่า ที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔ ข้อ ๔

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๖๖๖๕ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๑)

- การโอนอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มี ๒ กรณี

(๑) การตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณ ที่ที่จะเวนคืนตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ บัญญัติให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีอำนาจตกลงซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ กำหนดค่าตอบแทน และจ่ายค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินได้ ภายในกำหนดอายุ ของพระราชกฤษฎีกา

แต่ถ้าพระราชกฤษฎีกา ได้หมดอายุลงแล้ว ย่อมมีผลทำให้อำนาจตกลงซื้อขายตามนัย ดังกล่าวสิ้นสุดลงเช่นกัน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๒๗๖๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖)

(๒) กรณีมีการตราพระราชบัญญัติขึ้นเพื่อเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่ที่จะต้อง เวนคืนแล้วกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์นั้นใช้บังคับตามมาตรา ๑๕ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้รับการแจ้งการได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์โดยการซื้อขายตามมาตรา ๑๑ และมาตรา ๒๐ หรือเวนคืนตามมาตรา ๓๒ ให้ ดำเนินการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน โดยให้ถือว่าเป็นการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายโดยมีวิธีการบันทึกการขายที่ดิน การแบ่งขายที่ดิน การเวนคืนที่ดิน การแบ่งเวนคืนที่ดิน ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิใน ที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ พ.ศ. ๒๕๓๑ และระเบียบกรม ที่ดิน ว่าด้วยการแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามพระราชบัญญัติว่าด้วย การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔

- ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แก้ไขหลักฐานทางทะเบียนไปตามที่เจ้าหน้าที่เวนคืน หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมาโดยการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนใน หนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินแล้ว หากผลการรังวัดกันเขตส่วนแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนของเจ้าหน้าที่กรม

ที่ดิน ปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีตามหลักฐานทางทะเบียนได้มีการแก้ไขที่ดินที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตกเป็นของเจ้าหน้าที่เวนคืนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติเวนคืนใช้บังคับแล้ว และให้ถือว่าได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อขายนับแต่วันชำระเงินค่าอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอรังวัดกันเขตส่วนที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนจึงต้องให้ผู้ที่เป็นเจ้าของที่ดินในส่วนที่เหลือและเจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนยื่นคำขอรังวัดร่วมกัน

(๒) หากผลการรังวัดปรากฏว่าเนื้อที่ที่แบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนแตกต่างไปจากเนื้อที่ที่เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนแจ้งมา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน โดยให้ขีดฆ่าเนื้อที่เดิมออกและลงเนื้อที่ที่ต้องลงไปแทน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกันเขตรูปแผนที่ให้ถูกต้องตรงกัน แต่หากผลการรังวัดปรากฏว่าการครอบครองไม่ตรงกับแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินด้วย ก็ให้ดำเนินการแก้ไขแผนที่หรือเนื้อที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา ๖๑ หรือ ๖๙ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการแก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนและกันเขตรูปแผนที่ดังกล่าว

(๓) หากเจ้าหน้าที่เวนคืนมีความประสงค์จะขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกไปตามผลการรังวัดดังกล่าวให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่คนปัจจุบันบันทึกเครื่องหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกในช่องหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืน แล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) เมื่อได้แก้ไขเนื้อที่ในรายการบันทึกการแบ่งขายหรือแบ่งเวนคืนตาม (๒) แล้วถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนไม่ขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบ แต่ถ้าเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่เวนคืนขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้แก่เจ้าหน้าที่เวนคืนตาม (๓) โดยไม่ต้องแจ้งการแก้ไขเนื้อที่ให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนทราบอีก

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๑๕๕๘ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๓๘)

- กรมธนารักษ์ในฐานะผู้มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังตามความในข้อ ๑๑ แห่งกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่รับโอนอสังหาริมทรัพย์ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องที่อยู่ในเขต

จังหวัดที่รับผิดชอบ โดยผู้รับมอบอำนาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้ (คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๕๗/๒๕๔๙ เรื่อง มอบอำนาจให้ธนารักษ์พื้นที่ที่มีอำนาจดำเนินการรับโอน อสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

- พระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๑๕ (๑) และ (๒) ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ฯ กำหนดจำนวนเงินเมื่อมีการชำระด้วยเงินสดและมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ไว้ว่า ให้สำนักงานที่ดินต้องรายงานต่อสำนักงาน ป.ง. เมื่อปรากฏว่ามี การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่สถาบันการเงินมิได้เป็นคู่กรณี และมี ลักษณะดังนี้

(๑) การชำระด้วยเงินสด เป็นจำนวนเงินตั้งแต่สองล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป

(๒) อสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตามราคาประเมินตั้งแต่ห้าล้านบาทหรือกว่านั้นขึ้นไป เว้นแต่เป็นการโอนในทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรม หรือ

(๓) เป็นธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัย

ซึ่งการที่จะทราบได้ว่าการชำระด้วยเงินสดหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวน จากคู่กรณีตั้งนั้น ในการสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่ละราย ให้สอบสวนและบันทึกไว้เป็นหลักฐานในคำขอจดทะเบียน ฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) ด้วยว่ามีการชำระ เงินด้วยวิธีใด กล่าวคือชำระด้วยเงินสด หรือตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น หากเป็นการชำระด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น ให้บันทึกหมายเลขเอกสาร ดังกล่าวไว้ด้วย ในกรณีที่คู่กรณีอ้างว่ามีการชำระเงินด้วยตัวแลกเงิน ตัวสัญญาใช้เงิน เช็ค หรือตราสารอื่น แต่ไม่สามารถแสดงหลักฐานได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีถึงเหตุผลที่ไม่สามารถ แสดงหลักฐานดังกล่าวไว้เป็นหลักฐานด้วย

การรายงานข้อมูลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ใช้สำเนาคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่รับรองถูกต้อง หรือแบบสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่มีข้อมูลตามคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดย สำนักงานที่ดินต้องรายงานการทำธุรกรรมตาม (๑) และ (๒) ภายใน ๕ วัน นับแต่วันถัดจากวันสิ้นเดือน ของเดือนที่มีการทำธุรกรรมเป็นประจำทุกเดือน สำหรับธุรกรรมที่มีเหตุอันควรสงสัยตาม (๓) ให้ รายงานภายใน ๕ วัน นับแต่วันที่ปรากฏข้อเท็จจริงนั้น ๆ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๒๐๖๐ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๔๓ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๘๑๑๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๐๐๔๒ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๔ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๙ และ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๐๐๔ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๕)

- กรณีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่ สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตาม พระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยา

เสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔ ถือว่าเป็นการตกไปโดยผลของกฎหมาย ในการจดทะเบียนจึงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑ หรือ ๓๒) แห่งพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด พ.ศ. ๒๕๓๔)” และลงชื่อ “สำนักงาน ป.ป.ส. (กองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติด)” เป็นผู้รับโอน ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๗) และไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๔๖)

- การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยทางนิติกรรมเท่านั้น แต่อาจได้มาโดยลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖ ก็ได้ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดินที่ต้องจดทะเบียนการได้มาก่อนจึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องสอบสวนว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายเรื่องส่วนควบหรือไม่ หากสอบสวนแล้วข้อเท็จจริงฟังเป็นที่ยุติได้ว่า สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้โอนโดยหลักกฎหมายหรือส่วนควบ ผู้โอนก็ชอบที่จะจดทะเบียนโอนต่อไปได้แต่ในการจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีฝ่ายผู้รับโอนด้วยว่าผู้โอนได้กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างมิใช่โดยการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่ได้กรรมสิทธิ์โดยสิ่งปลูกสร้างตกเป็นส่วนควบของที่ดิน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๙๓ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของศาลเป็นการซื้อขายโดยนิติกรรม มิใช่ได้ทรัพย์สินหรือสิทธินั้นโดยคำพิพากษาของศาล ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์จึงย่อมต้องอาศัยเจตนาของคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยฝ่ายผู้ขาย เจ้าพนักงานบังคับคดีในฐานะผู้ทอดตลาดจะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและ/หรือ สิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด ดังนั้น หากในการจดทะเบียนผู้ซื้อแจ้งรายละเอียดของการซื้อขายต่างไปจากที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งมา พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำการสอบสวนข้อเท็จจริงให้เป็นที่ชัดเจนเสียก่อน ไม่อาจจดทะเบียนให้เป็นไปตามที่ผู้ซื้อให้ถ้อยคำ แต่เพียงฝ่ายเดียวในทันทีได้ การสอบสวนเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงสามารถกระทำได้หลายวิธี เช่น ตรวจสอบจากประกาศขายทอดตลาด หรือสอบถามกลับไปยังเจ้าพนักงานบังคับคดีผู้ทอดตลาด หรือขอให้ผู้ซื้อนำพนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพความเป็นจริงในที่ดินข้างต้น ทั้งนี้ อาศัยอำนาจตามมาตรา ๗๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๓ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๙ เมื่อตรวจสอบได้ข้อเท็จจริงประการใดแล้ว จึงดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

- การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างจำนอง โดยผู้ซื้อผู้ขายมีการตกลงชำระเงินค่าซื้อขายและผู้ซื้อยอมรับภาระหนี้ที่จำนองเป็นประกันซึ่งผู้ขายหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนองแทนผู้ขายไปด้วย การเรียกเก็บภาษีอากรให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(ก) กรณีผู้ขายเป็นบุคคลธรรมดา เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(ข) กรณีผู้ขายเป็นนิติบุคคล ที่มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระกันรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไป เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๒. ภาษีธุรกิจเฉพาะ เรียกเก็บจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับ

ภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

๓. อากรแสตมป์ เรียกเก็บจากจำนวนเงินที่ได้มีการชำระรวมกับจำนวนหนี้ที่จำนอง

เป็นประกันซึ่งผู้ซื้อยอมรับภาระไปด้วย เว้นแต่ราคาประเมินทุนทรัพย์สูงกว่า ก็ให้เรียกเก็บจากราคาประเมินทุนทรัพย์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๖๗๕๐ ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๗)

- การกำหนดหลักฐานเพื่อบันทึกจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างในการคิดอัตราค่าเสื่อมราคาให้ใช้เอกสารซึ่งอ้างอิงวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จของทางราชการเป็นหลักในการนับจำนวนปีของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเพื่อคิดอัตราค่าเสื่อมราคา โดยพิจารณาจากวันที่กำหนดเลขหมายประจำบ้านตามกฎหมายทะเบียนราษฎร์ หรือวันที่ได้รับรองการก่อสร้าง (แบบ อ.๖) สำหรับสิ่งปลูกสร้างประเภทอาคารควบคุมการใช้ตามกฎหมายควบคุมอาคาร (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๘)

- การประเมินราคาทุนทรัพย์กรณีโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องนำเรื่องเสนอให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งก่อสร้างดังกล่าว ตามนัยมาตรา ๑๐๕ สัตต แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเสียก่อน เมื่อมีการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยคิดค่าเสื่อมจากราคาประเมินนั้น ตามแนวทางที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้มีมติไว้ดังนี้

(๑) การนับจำนวนปีเพื่อการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ให้พิจารณานับตั้งแต่ปีที่หยุดการก่อสร้าง โดยอ้างอิงจากใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) ที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้ และใช้ปีที่ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร (แบบ อ. ๑) หมดอายุเป็นปีที่เริ่มนับ

หนึ่งจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง สำหรับการนับจำนวนปีให้นับตามปีปฏิทิน
เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

(๒) กรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ผู้ซื้อขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวและเป็นผู้ยื่น
คำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายซึ่งเป็นเจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จนั้นมิได้มายื่นคำขอด้วย
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดทำหนังสือตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการอนุญาต
ให้ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้รับอนุญาตปลูกสร้าง
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณานับตั้งแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษา โดยอ้างอิงจากหมายเลขคดีแดงตามคำ
พิพากษาจนถึงปีที่จะจดทะเบียนโอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและให้บวกเพิ่มอีกสองปี โดยถือจำนวนปี
ดังกล่าวเป็นจำนวนปีสำหรับการคิดค่าเสื่อม

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการประเมินราคาทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจด
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๙)

- กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติกรณีมีผู้คัดค้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ ๗ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗)ฯ เพื่อให้การปฏิบัติงานของ
เจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย และสอดคล้องกับแนวคำวินิจฉัยของศาล
ปกครองสูงสุด รวมทั้งผู้คัดค้านได้ทราบสิทธิของตนอย่างชัดเจน ไว้ดังนี้

๑. ให้สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาคำคัดค้านก่อนว่ามีเหตุผลเพียงพอหรือไม่ โดย
พิจารณาถึงสิทธิของผู้คัดค้านที่อ้างไว้ในคำคัดค้านว่า เป็นสิทธิประเภทเดียวกันกับสิทธิที่จะมีการจด
ทะเบียนตามคำขอหรือไม่ หรือหากมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน
หรือไม่

๒. หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นคนละประเภทกับสิทธิที่จะมีการจด
ทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วไม่กระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ก็สมควรที่จะสั่ง
ไม่รับคำคัดค้านแล้วแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจระงับการจดทะเบียนได้ เป็น
เรื่องที่ผู้คัดค้านจะต้องไปฟ้องร้องว่ากล่าวกันเอง และโดยที่คำสั่งไม่รับคำคัดค้านเป็นคำสั่งทาง
ปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครองให้ผู้คัดค้านทราบ
ตามมาตรา ๔๐ และ ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และ
ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์การแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีปกครองตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้ง
ศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.๒๕๔๒ ซึ่งกรมที่ดินได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตาม
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๐๐๙๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๔ แล้วจึง
ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้กับผู้ยื่นคำขอต่อไป

๓. แต่หากพิจารณาแล้วปรากฏว่าสิทธิของผู้คัดค้านเป็นประเภทเดียวกับสิทธิที่จะมีการจด
ทะเบียนตามคำขอ หรือมีการจดทะเบียนตามคำขอแล้วจะกระทบต่อสิทธิของผู้คัดค้าน ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทำการเปรียบเทียบทั้งสองฝ่าย ถ้าตกลงกันได้ ให้ทำหนังสือสัญญาประนีประนอมยอมความ

ไว้แล้วดำเนินการตามนั้น ถ้าตกลงกันไม่ได้ให้งดดำเนินการไว้ แล้วแจ้งทั้งสองฝ่ายไปจัดการฟ้องร้องว่ากล่าวกันต่อไป และเมื่อมีคำพิพากษาถึงที่สุดแล้ว จึงดำเนินการจดทะเบียนตามผลแห่งคำพิพากษา

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๖๐๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๗)

- กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรแต่อย่างใดเลย เนื่องจากมีกฎหมายยกเว้นการเรียกเก็บ ให้ผู้ขอจดทะเบียนแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนตามปกติ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก.) ช่องราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ระบุข้อความลงไว้ว่า "ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์"

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงด้วยระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีที่สำนักงานที่ดินประสงค์จะใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์จัดพิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลง ลงในกระดาษต่อเนื่องหรือกระดาษเปล่า ให้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดินที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศเท่านั้น ซึ่งได้แก่

(๑) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใช้กับเครื่องมินิคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕ " X ๑๔" (มีครุฑ) ขนาดตัวอักษร ๑๒ " โดยให้ผู้ใช้งานกำหนดรูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๒) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่จัดเก็บฐานข้อมูลทางทะเบียนที่ดินแล้ว ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในกระดาษต่อเนื่องขนาด ๙.๕ " X ๑๔" (มีครุฑ) หรือกระดาษเปล่าขนาด F4 (อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมให้ใช้ได้กับกระดาษขนาด A4) ขนาดตัวอักษร ๑๔ " และหรือ ๑๖" โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

(๓) ระบบโปรแกรมที่ใช้ในสำนักงานที่ดินที่ยังไม่มีข้อมูลทางทะเบียนที่ดิน ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ พิมพ์ในแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน หรือกระดาษเปล่าขนาด A4 ขนาดตัวอักษร ๑๔ " และหรือ ๑๖ " โดยใช้รูปแบบตัวอักษรเป็น Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK)

๒. กรณีที่สำนักงานที่ดินได้พัฒนาระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ใช้กับเครื่องไมโครคอมพิวเตอร์ ขึ้นใช้เองโดยจัดพิมพ์ลงแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน ให้ใช้รูปแบบตัวอักษร Angsana New (ปัจจุบันใช้อักษร TH SarabunPSK) และมีขนาดตัวอักษร ๑๔" และหรือ ๑๖"

๓. ในกรณีที่ได้ใช้ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์พิมพ์คำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงแล้ว ระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์เกิดขัดข้องทำให้รูปแบบของคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงผิดไปจากที่ได้พัฒนาโปรแกรมไว้แต่แรก ผู้ใช้งานจะต้องรีบทำการแก้ไขทันทีไม่ปล่อยให้รูปแบบคำขอ สัญญา และบันทึกข้อตกลงที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมผิดไปจากรูปแบบที่กรมที่ดินได้กำหนดไว้

ในกรณีที่เป็นระบบโปรแกรมคอมพิวเตอร์ของกรมที่ดิน ที่พัฒนาโดยสำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ จะต้องรีบแจ้งให้สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน ทราบเพื่อทำการแก้ไขโดยเร็ว

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๓๑ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๙ และที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๓)

- การสอบสวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นนิติกรรมสองฝ่าย พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องทำการสอบสวนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายโดยถือปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๗๔ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเพียงฝ่ายเดียวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ทำให้กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดไม่ชอบไปด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๓๓๘ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๕๙)

- อธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) เป็นระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยแบบคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ทั้งนี้ ระเบียบกรมที่ดินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓ กันยายน ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๖๐๗ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๙)

- การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินของตนเองจากการขายทอดตลาด

กรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่นนี้ การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลยและจำเลยประมูลซื้อทรัพย์สินนั้นได้ จำเลยย่อมได้ทรัพย์สินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้มาปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็จะมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา ดังนั้น เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดแล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๕๙)

- ในการจดทะเบียนขาย ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขายที่ดินด้วยวิธีการให้ผู้ซื้อรายเดียวกันเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วน ๆ แล้วโอนขายส่วนที่เหลือในวันเดียวกัน โดยแบ่งการโอนออกเป็น

ช่วง ๆ เพราะการกระทำเช่นนี้สื่อเจตนาว่าประสงค์จะหลีกเลียงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยการกระจายฐานภาษีให้แคบลงเพื่อจะได้เสียภาษีในอัตราที่ต่ำกว่าโอนขายที่เดียวทั้งแปลง หรือแนะนำให้ผู้ขอใช้วิธีการดังกล่าวเพื่อเป็นการหลีกเลียงภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายเสียเอง หากฝ่าฝืนจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด หากผู้ขอยืนยันให้จดทะเบียนหรือหลีกเลียงไปใช้วิธีจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมต่างวันกัน เช่น เว้นระยะห่างกัน ๓ วัน ๕ วัน หรือ ๑๐ วัน เป็นต้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อแจ้งกรมสรรพากรพิจารณาตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗๔๗๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๒)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญของกรมที่ดินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขาย

๑. ป. เป็นบิดาและศาลมีคำสั่งให้เป็นผู้อนุบาลซึ่งเป็นบิดาของ พ. คนไร้ความสามารถซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว ป. มีความประสงค์จะขายที่ดินในส่วนของ พ. ในกรณีนี้มีอำนาจกระทำได้วันแต่จะได้รับอนุญาตจากศาลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๙๘/๑๘ ประกอบมาตรา ๑๕๙๘/๓ และมาตรา ๑๕๗๔ ดังนั้น เมื่อเรื่องนี้ศาลยังมิได้พิจารณาประเด็นผู้อนุบาลขอทำนิติกรรมอันเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้ไร้ความสามารถตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ ว่าควรหรือไม่ควรอนุญาตประการใด แต่ศาลได้พิจารณาว่าผู้อนุบาลไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕ จะถือว่าศาลได้พิจารณาอนุญาตให้ ป. ทำนิติกรรมขายที่ดินของ พ. แล้วยังไม่ได้ ต้องให้ ป. ไปร้องต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายเสียก่อน ซึ่งในการร้องขออนุญาตต่อศาลครั้งหลังนี้ไม่ถือว่าเป็นการร้องซ้ำ ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๘ เพราะประเด็นที่ ป. จะร้องขอต่อศาลนี้ศาลยังมิได้วินิจฉัยไว้ในคดีว่าถึงที่สุดไปแล้ว ป. ย่อมมีสิทธิร้องขออนุญาตต่อศาลได้จึงควรให้ ป. ไปใช้สิทธิทางศาลให้ถูกต้องต่อไป

๒. กรมที่ดินเห็นชอบตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินที่ว่า กรณีที่ผู้ใช้อำนาจปกครองหรือผู้ปกครองขอทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของผู้เยาว์ที่ศาลได้สั่งอนุญาตแล้ว ไม่ต้องให้ผู้เยาว์มาให้ความยินยอมหรือให้คำรับรองอีก

๓. ผู้พิทักษ์จะทำนิติกรรมขายที่ดินของผู้เสมือนไร้ความสามารถไม่ได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต ดังนั้น การที่ศาลเพียงแต่มีคำสั่งให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำการแทนผู้เสมือนไร้ความสามารถ ตามนัยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ วรรคสาม หากทำให้ผู้พิทักษ์มีอำนาจทำนิติกรรมขายที่ดินดังกล่าวไม่ ผู้พิทักษ์ต้องนำคำสั่งศาลที่อนุญาตให้ขายที่ดินดังกล่าวตามมาตรา ๑๕๗๔ มาแสดงต่อเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการให้ได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๔ คนเสมือนไร้ความสามารถ สามารถทำนิติกรรมได้ด้วยตนเองทั้งสิ้น เว้นแต่บางกรณีที่จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้พิทักษ์ก่อน ฉะนั้น โดยหลักแล้วผู้พิทักษ์ไม่มีหน้าที่ทำนิติกรรมแทนคนเสมือนไร้ความสามารถคงมีหน้าที่ให้ความยินยอมหรือไม่ยินยอมให้คนเสมือนไร้ความสามารถทำนิติกรรมบางอย่างที่กฎหมายกำหนดไว้เท่านั้น)

๔. การที่ ศ. ขอจดทะเบียนขายที่ดินซึ่งตนถือกรรมสิทธิ์รวมอยู่ให้บริษัท ก. ซึ่งตนเองเป็นกรรมการผู้จัดการทำการซื้อที่ดินแทนบริษัทนั้น เป็นเรื่องประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของตัว

ผู้จัดการเป็นปฏิปักษ์แก่กันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔ จึงไม่อาจดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ และปรากฏว่านอกจาก ศ. กรรมการผู้จัดการบริษัทแล้ว ยังมีกรรมการอื่นอีก ๓ คน ที่มีอำนาจทำการแทนบริษัทได้ แต่ต้องเป็นกรรมการจำนวน ๒ ใน ๓ คนที่เหลือ ลงลายมือชื่อและประทับตราของบริษัทจึงจะมีผลผูกพันบริษัท กรรมการ ๓ คนที่เหลือ คือ ป.,พ.และ น. แต่ ป. และ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงที่จะขายนั้นด้วย หากบุคคลทั้งสองร่วมกันหรือคนใดคนหนึ่งในสองคนนี้ร่วมกับ น. ทำการซื้อขายที่ดินแทนบริษัท อันเป็นกรณีที่บุคคลทั้งสองทำการในฐานะเป็นผู้แทนของบริษัท จึงย่อมถือได้ว่าบุคคลทั้งสองเป็นผู้จัดการของบริษัทในการซื้อที่ดินรายนี้ เห็นได้ว่าเป็นประโยชน์ทางได้ทางเสียของบริษัทกับของบุคคลทั้งสองซึ่งเป็นผู้จัดการบริษัท กรณีนี้จึงเป็นปฏิปักษ์แก่กัน บุคคลทั้งสองจึงไม่มีอำนาจเป็นผู้แทนบริษัทในอันที่จัดซื้อที่ดินแทนบริษัทได้ เช่นเดียวกับกรณีของ ศ. อย่างไรก็ตามในกรณีนี้ควรทำเป็นเรื่องขายเฉพาะส่วน โดยให้ ศ. ขายเฉพาะส่วนของตนและกรรมการอื่น ๒ คนทำการแทนบริษัทและให้ ป. และ พ. ขายเฉพาะส่วนของตนโดยให้ ศ. ทำการแทนบริษัทจึงจะไม่ขัดกับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔

๕. กรณีศาลตั้งผู้จัดการมรดกไว้ ๓ คน คือ ส. ล. และ บ. เป็นผู้จัดการมรดกของ ด. ซึ่งได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกทั้ง ๓ คนในโฉนดที่ดินแล้ว และผู้จัดการมรดกสองคนคือ ส. และ ล.ประสงค์จะจัดการมรดกโดยขายที่ดินทั้งสามแปลง แต่ บ.ได้ทราบแล้วไม่มายื่นคำขอ แต่ได้ทำหนังสือขอปฏิเสธที่จะไปโอนทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อและขอให้ผู้จัดการมรดกทั้ง ๒ คน ไปจัดการโอนให้แก่ผู้ซื้อทั้ง ๒ คนเองตามลำพัง เช่นนี้ย่อมถือได้ว่า เป็นการจัดการมรดกโดยจัดการตามเสียงข้างมากแล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒๖ และคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๒/๒๕๑๑ และ ๒๕๑๖, ๒๕๑๗/๒๕๒๑ จึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้

๖. แม้การที่ ญ. ขอให้ระงับการทำนิติกรรมใด ๆ ที่ ข. สามีจะกระทำ เป็นการคัดค้านการทำนิติกรรมในฐานะคู่สมรส ก็ไม่มีกฎหมายกำหนดให้นิติกรรมที่คู่สมรสกระทำโดยที่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งคัดค้านตกเป็นโมฆะ อันจะเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น เมื่อนิติกรรมดังกล่าวไม่ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องรับจดทะเบียนให้

๗. การเคหะแห่งชาติยังมิได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อให้แก่ บ. เนื่องจาก บ. ได้ถึงแก่กรรมลงก่อนที่จะชำระราคาทรัพย์สินดังกล่าวให้ครบถ้วน ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เช่าซื้อจึงยังไม่ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. และมีได้เป็นทรัพย์สินมรดกของ บ. ที่ตกทอดแก่ทายาท แต่เมื่อต่อมาภายหลังได้มีการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวครบถ้วนแล้ว ทายาทของ บ. ย่อมสืบสิทธิในการเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ บ. เช่าซื้อจากการเคหะแห่งชาติได้ ส่วนการเคหะแห่งชาติจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่ทายาทคนใดของ บ. ย่อมเป็นสิทธิของคู่กรณีผู้เป็นฝ่ายในสัญญาที่ตกลงกันเอง ซึ่งกรณีการเคหะแห่งชาติจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่บุตรของ บ. ที่สมรสแล้วลงชื่อเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวย่อมเป็นการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากการเคหะแห่งชาติในระหว่าง

สมรสซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้คำยินยอม เว้นแต่จะมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดไว้ ดังนั้น ถ้าผู้ที่ทำการสมรสแล้วเป็นผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ซื้อให้ชัดเจนว่า มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้หรือไม่อย่างไร โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๗๖๓ ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

(๑) กรณีไม่มีสัญญาก่อนสมรสกำหนดในเรื่องทรัพย์สินไว้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโดยไม่ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอม

(๒) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสกำหนดให้สามีหรือภริยาเป็นผู้จัดการสินสมรสเพียงฝ่ายเดียว เมื่อฝ่ายที่มีอำนาจจัดการมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมของอีกฝ่ายหนึ่ง

(๓) กรณีมีสัญญาก่อนสมรสตกลงให้สามีและภรรยาต้องจัดการสินสมรสโดยซื้ออสังหาริมทรัพย์ร่วมกัน เมื่อฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมาขอทำนิติกรรมซื้ออสังหาริมทรัพย์ ต้องให้คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งให้ความยินยอมก่อน

๘. การโอนที่ดินให้ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาตามยอมระหว่าง ด. กับทายาทของ ก. ถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ เมื่อทายาทของ ก. ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก และยังมีได้มายื่นขอจดทะเบียนโอนรับมรดกที่ดินของ ก. ให้แก่ตนเองเสียก่อน ด. ก็จะทำการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวเป็นของตนไม่ได้ แม้ว่าคู่กรณีจะได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลจะได้พิพากษาตามยอมให้ใช้คำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยด้วยก็ตาม แต่คำพิพากษามตามยอมดังกล่าวไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดินในอันที่จะใช้ยื่นบุคคลภายนอกได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) จึงมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในคดีเท่านั้น ไม่ผูกพันบุคคลภายนอกแต่อย่างใด (เทียบคำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ และ ๕๓๓/๒๕๑๕) ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจดทะเบียนโอนตามคำสั่งของศาลให้แก่ ด. ตามสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามตามยอมของศาลได้

๙. แม้ บ. ผู้ซื้อที่ดินเฉพาะของ ส. ได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลจะถูก ผ. ขออายัดที่ดินไว้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลก็ตาม แต่เมื่อได้สอบถามศาลซึ่งเป็นศาลเดียวกันกับผู้ขออายัดฟ้องคดีก็ได้รับการยืนยันว่าผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ และ ๑๓๓๒ ประกอบกับการซื้อทรัพย์สินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต ผู้ซื้อย่อมได้กรรมสิทธิ์แม้ภายหลังจะปรากฏว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖) จึงจดทะเบียนให้ผู้ซื้อต่อไปได้

๑๐. ม. ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยโดยให้ชำระเงินค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ งวดสุดท้ายชำระวันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๓๑ ในระหว่างที่ ม. ยังชำระค่าเช่าซื้อ

ไม่ครบ ม. โอนสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินให้กับ ป. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ป. ได้โอนให้กับ ศ. ตามบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ฉบับลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ในการนี้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้ว ต่อมา ศ. ได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้วมีความประสงค์จะเข้าร่วมทุนกับบริษัท เอ ซึ่งมี ว. เป็นกรรมการผู้จัดการ จึงทำบันทึกข้อตกลงโอนกรรมสิทธิ์การรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับ ว. กับพวก ซึ่งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้ให้ความยินยอมแล้วการนิคมอุตสาหกรรมฯ ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้ ว. กับพวก ได้

๑๑. กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดของกรมที่ดินแม้ผู้ถูกรางวัลจะมีได้มีข้อตกลงกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างว่าจะใช้ราคาให้ก็ตาม แต่การที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ถูกรางวัลเช่นนี้ เป็นเรื่องที่สืบเนื่องมาจากข้อตกลงที่เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำไว้กับกรมที่ดิน และเมื่อข้อตกลงดังกล่าวเป็นเรื่องจะซื้อขาย กล่าวคือ เป็นเรื่องที่กรมที่ดินตกลงจะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจากเจ้าของที่ดินเพื่อเป็นรางวัลให้แก่ ผู้ถูกรางวัล การโอนระหว่างผู้ถูกรางวัลกับเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างก็ควรถือได้ว่าเป็นลักษณะของการซื้อขายด้วยหรืออาจกล่าวได้ว่าได้อิถุนัยหนึ่งก็คือ เป็นการขายโดยกรมที่ดินเป็นผู้ใช้ราคาแทนให้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙) จึงควรจดทะเบียนในประเภท “ขาย” แต่เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงควรชี้ชัดมาข้อความว่า “ผู้ซื้อได้ชำระแล้ว” ในข้อ ๒ ของหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ต. ๑๓) ออกแล้วบรรยายไว้ในหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ต. ๑๓) ด้วยข้อความว่า “การขายรายนี้กรมที่ดินเป็นผู้ชำระค่าที่ดินให้ทั้งหมดเนื่องจากผู้ซื้อเป็นผู้ถูกรางวัลสลากกาชาดกรมที่ดิน ๒๕”

๑๒. กรณี ห. ได้ยื่นคำขอขายที่ดิน น.ส. ๓ ให้กับ ส. ไว้เมื่อวันที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๒๘ ต่อมาเมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘ ห. ได้ยื่นคำขอยกเลิกคำขอขาย ระหว่าง ห. กับ ส. และในวันเดียวกันได้มีการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. กรณีเช่นนี้อาจถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนคู่กรณีฝ่ายผู้รับสัญญา (ผู้ซื้อ) ซึ่งถ้าการยื่นคำขอจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ ส. ได้มีการประกาศการจดทะเบียนมาแล้ว การจดทะเบียนขายระหว่าง ห. กับ จ. ก็ไม่ต้องประกาศใหม่อีกตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกระทรวงฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ข้อ ๖ (๖) แต่เมื่อปรากฏว่าการขอขายระหว่าง ห. กับ ส. จังหวัดรายงานว่ามีประกาศการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. จึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เพราะไม่ได้มีการประกาศการจดทะเบียนก่อน (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐) จึงต้องเพิกถอนการจดทะเบียนขาย ระหว่าง ห. กับ จ. ตามนัยมาตรา ๖๑ (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑๓. การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาล ย่อมทำให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อเรื่องนี้เจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดที่ดิน ซึ่งมีชื่อ จ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แล้ว แต่

เมื่อ จ. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินดังกล่าวได้ และศาลได้มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. แล้ว จ. ย่อมได้ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด แต่ถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มา สิทธิของ จ. เดิมมีอยู่อย่างไร ก็คงมีอยู่อย่างนั้น มิใช่เป็นสิทธิที่ได้มาจากการซื้อทอดตลาด ซึ่งการได้สิทธิจากการซื้อทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมมีสิทธิดีกว่าและไม่เสียไป ไม่ว่าทรัพย์สินนั้นเดิมจะเป็นของผู้ใด ได้มาอย่างไร ก็ย่อมได้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินกับผู้ซื้อทอดตลาดคือบุคคลคนเดียวกัน ศาลก็ยังยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ จ. อีก โดยได้ให้เหตุผลที่ให้จดทะเบียนว่าเพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา โดยเหตุผลดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ จ. ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือศาลได้ แต่เมื่อในขณะนี้ปรากฏข้อเท็จจริงว่า จ. ได้เสียชีวิตไปแล้ว ในการจดทะเบียนขายจึงดำเนินการได้โดยในกรณี จ. มีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ก็ให้ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของ จ. ยื่นคำขอจดทะเบียนและลงชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ตามคำสั่งศาลเป็นผู้รับโอน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บในประเภทขาย เมื่อมีชื่อผู้จัดการมรดกของ จ. ในโฉนดที่ดินแล้ว ก็เป็นอำนาจของผู้จัดการที่จะจัดการต่อไปตามอำนาจหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก จ. ในโฉนดที่ดินอีก

ส่วนในกรณีที่ จ. ไม่มีผู้จัดการมรดก สิทธิการได้มาดังกล่าวของ จ. ย่อมตกได้แก่ทายาทของ จ. ทายาทของ จ. จึงเข้าสรวมสิทธิการได้มาได้ โดยให้ทายาทยื่นคำขอรับมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยยื่นคำขอ ท.ด.๙ พร้อมคำขอจดทะเบียน (ท.ด.๑) ในประเภท “ขาย ตามหนังสือศาล.....” และบันทึกสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก ท.ด.๘ รวมทั้งควรบรรยายข้าง ท.ด.๑ ว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นมรดกของ จ. ซึ่งได้มาโดยการซื้อทอดตลาดตามหนังสือศาล.....และ..... (ระบุชื่อทายาทของ จ. ที่มาขอ) เข้าสรวมสิทธิรับมรดกการได้มาตามหนังสือศาลดังกล่าว” เมื่อดำเนินการประกาศกรณีมีผู้รับโอนมรดก จ. ครบกำหนดแล้ว ไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ในประเภท “ขาย (ตามหนังสือศาล.....)” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทขาย

๑๔. การที่จะพิจารณาว่าการซื้อขายที่ดินรายใดขายรวมสิ่งปลูกสร้างด้วยหรือไม่ ย่อมพิจารณาจากเจตนาที่ผู้ขอแสดงและหลักฐานที่นำมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างไม่จำเป็นต้องได้มาโดยนิติกรรมเท่านั้นแต่อาจได้มาในลักษณะที่เป็นส่วนควบของที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ ก็ได้ ปัญหาเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนขายที่ดินซึ่งสัญญาระบุว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” แม้ข้อเท็จจริงจะรับฟังได้ว่า ผู้ซื้อได้ซื้อสิ่งปลูกสร้างมาพร้อมกับที่ดินแต่ในการจดทะเบียนได้แจ้งและมีการระบุในสัญญาว่า “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ” หรือ “สิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อสร้างเอง” หรือ “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง” ย่อมฟังเป็นที่ยุติว่าการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวผู้ขายต้องการโอนขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น สิ่งปลูกสร้างไม่โอน หากผู้ซื้อต้องการจะให้ผู้ขายโอนสิ่งปลูกสร้างให้โดยการจดทะเบียน

ก็จะต้องไปจดทะเบียนโอนกันต่างหาก เมื่อข้อเท็จจริงยอมรับกันว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อ เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนที่ดินมา สิ่งปลูกสร้างย่อมตกเป็นส่วนควบของที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ และสิ่งปลูกสร้างก็ไม่ใช่ทรัพย์สินที่มีทะเบียนตามนัย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ ดังเช่นโฉนดที่ดิน ที่จะต้องจดทะเบียนการได้มาก่อน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เมื่อผู้ซื้อประสงค์จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นต่อไป ก็ชอบที่ผู้ซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

๑๕. เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโฉนดที่ดินมีชื่อ พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และจดทะเบียนห้ามโอนตามพินัยกรรมไว้ตลอดชีวิตของ พ. ผู้รับประโยชน์ หากละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ที่ดินตกเป็นของกระทรวงศึกษาธิการ ต่อมาเมื่อศาลยึดที่ดินแปลงนี้ขายทอดตลาด บ. เป็นผู้ซื้อได้รับการชำระราคาแล้ว ประกอบกับไม่มีกฎหมายบัญญัติไว้แต่อย่างใดว่า ที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี เมื่อการโอนที่ดินนี้เป็นการโอนตามคำสั่งศาลมิใช่เกิดจากเจตนาของ พ. จึงไม่อยู่ในบังคับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๗๐๐ และ บ. ผู้รับโอนเป็นผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามนัยมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรรับจดทะเบียนให้ได้ ไม่ถือว่าเป็นการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน และเมื่อที่ดินดังกล่าวตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ บ. แล้วข้อกำหนดห้ามโอนย่อมใช้บังคับต่อไปอีกไม่ได้ เพราะ บ. มิใช่ผู้รับประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ดังนั้น ข้อกำหนดที่ได้จดทะเบียนไว้ย่อมไม่มีผลบังคับต่อไป

๑๖. กรณีผู้ขอได้ยื่นคำจดทะเบียนขายที่ดินตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เลขที่ ๖๔ ต่อสำนักงานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งจากการตรวจสอบเอกสารของผู้ขอแล้วเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ควรดำเนินการให้ได้ แต่ตามสารบัญญัตจดทะเบียนปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ และไม่ปรากฏรายการจดทะเบียนไถ่ถอนแต่อย่างใด มีการจดทะเบียนโอนเปลี่ยนมือมาแล้วหลายครั้งและผู้ขายให้ถ้อยคำรับทราบที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว แต่ไม่สามารถติดต่อผู้รับจำนองหรือทายาทของผู้รับจำนองได้ เพราะไม่ทราบว่าเป็นใคร มีภูมิลำเนาอยู่ที่ใด รวมทั้งไม่ทราบว่ามีการชำระหนี้จำนองหรือทำการใด ๆ อันทำให้จำนองระงับไปหรือไม่ โดยผู้ขายยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้ตามความประสงค์ คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายกรมที่ดินมีมติว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ ผู้ขอได้ แต่ก่อนจดทะเบียนให้สอบถามที่อยู่ของผู้รับจำนองจากนายทะเบียนท้องถิ่นตามที่อยู่ ที่ปรากฏในหลักฐานสารบบที่ดินก่อน ถ้าทราบที่อยู่ก็ให้มีหนังสือสอบถามผู้รับจำนองว่าจะยินยอมให้ขายที่ดินรายนี้หรือไม่ แต่ถ้าไม่อาจทราบที่อยู่ได้ก็ให้ดำเนินการต่อไปได้

๑๗. การซื้อขายที่ดิน ก่อนทำการจดทะเบียนขายพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนผู้ขอเกี่ยวกับชื่อตัว ชื่อสกุล บิดามารดา อายุ สัญชาติ ที่อยู่ ความประสงค์ในการจดทะเบียนราคาซื้อขายที่แท้จริง การชำระราคาซื้อขาย การชำระภาษีบำรุงท้องที่ และสาระสำคัญอื่น ๆ เพื่อให้ทราบถึงสิทธิ ความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ฯ และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียน

สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในขณะที่จดทะเบียนขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะตกลงยินยอมกันโดยชำระเงินให้แก่กันเพียงครั้งหนึ่งก่อน หรือยังไม่ชำระเงินกัน ในเวลาที่ทำสัญญา จะชำระกันภายหลังหรือจะขอผลิตส่งเงินกันในเวลาคราวเดียวกันก็ดีหรือหลาย คราวก็ดี เมื่อข้อสัญญาได้ตกลงกันไว้ชัดเจนก็สามารถที่จะจดทะเบียนขายได้ และถือได้ว่าการซื้อขาย เสร็จเด็ดขาดแล้ว การชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาขายเท่านั้น หาใช่ สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาซื้อขายไม่สมบูรณ์ไม่ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้ซื้อทันทีตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๘ เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๐๐/๒๕๒๗ ในการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่กรมชลประทาน แม้จะยังไม่มีการชำระเงินค่าที่ดินกันก็ตาม หากคู่กรณีมี ข้อตกลงชัดเจนเกี่ยวกับข้อกำหนดในการชำระราคาไว้ว่า “ผู้ซื้อจะได้โอนเงินค่าที่ดินให้แก่ผู้ขายทาง ธนาคาร.....เลขที่บัญชี.....ต่อไป” ในสัญญาขาย พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถที่จะจดทะเบียน ให้แก่ผู้ซื้อตามความประสงค์ได้

๑๘. การจดทะเบียนขายที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผลมาจากข้อตกลงในการซื้อขาย ที่ดิน ซึ่งคู่กรณีได้ตกลงกันไว้ก่อนทำการจดทะเบียนโอนเพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายตามที่ได้บัญญัติ ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ ซึ่งมีเงื่อนไขสำคัญในการซื้อขายว่าผู้ขายจะต้อง โอนกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่า จะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ในการ จดทะเบียนขายของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย จึงต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ว่า ผู้ซื้อและผู้ขายได้ตกลงซื้อขายทรัพย์สินสิ่งใดต่อกัน และได้ใช้ราคาทรัพย์สินกันแล้วหรือไม่ ในการสอบสวน ของพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกข้อความลงในสัญญาขาย จึงสอบสวนเฉพาะสาระสำคัญที่ทำให้นิติกรรม นั้นๆ มีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย “การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่น พ.ศ. ๒๕๔๓” ในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และประมวลรัษฎากร กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียน ต้องชำระราคาค่าธรรมเนียมจดทะเบียนและเสียภาษีโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด และเสียอากรตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือ ราคาที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงแล้วแต่ราคาไหนจะสูงกว่า ตามระเบียบกรมที่ดินฯ จึงกำหนดให้พนักงาน เจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีเพื่อบันทึกข้อความในสัญญาซื้อขายเท่าที่จำเป็นและกำหนดราคาประเมินได้ เท่านั้น ส่วนรายละเอียดอื่นๆ ตามสภาพที่ดิน เช่น ไม่มีถนนตัดผ่าน หรือไม่มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ เป็นเพียงข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งที่ทำให้มูลค่าของที่ดินนั้นสูงหรือต่ำเท่านั้น ไม่มีผลให้ความสมบูรณ์ของ การจดทะเบียนเปลี่ยนไป ประกอบกับไม่มีกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อผู้ขายต้องนำข้อตกลงอื่นเกี่ยวกับการ ซื้อขายที่ดินต้องนำมาประกอบการจดทะเบียนด้วย

๑๙. การจดทะเบียนขายที่ดินที่ผู้ขายซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้ที่ดินมาโดยนิติกรรมซื้อ ขายพร้อมกัน ในการเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ผู้มีเงินได้จึงต้องเสียในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคลโดยไม่แยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมกันเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และไม่ต้องพิจารณาว่า การขาย

อสังหาริมทรัพย์เป็นการค้าหรือหากำไรหรือไม่ เนื่องจากหลักเกณฑ์ดังกล่าวที่ได้กำหนดไว้ในข้อ ๕ (๒) (ก) ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ และในข้อ ๒ ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๑๒๓ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๔๑ ย่อมถูกยกเลิกเพราะขัดหรือแย้งกับคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ ข้อ ๑๒

กรณีการจดทะเบียนขายที่ดินรวมสิบท้าโฉนดตามคำสั่งศาล เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ รวมหลายแปลงในคราวเดียวกันให้แก่บุคคลคนเดียวในสัญญาฉบับเดียวกัน ซึ่งตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป ๑๐๐/๒๕๔๓ มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณภาษีเงินได้ไว้จึงต้องถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน อสังหาริมทรัพย์แต่ละรายเป็นรายโฉนดเป็นฐานในการคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ แห่งประมวลรัษฎากร ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๐/๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ข้อ ๖ (๑) และ ที่ กค ๐๘๑๐/๑๐๙๙๔ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๑ ข้อ ๑

๒๐. จดทะเบียนประเภทขายในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) กระทำในวันเดียวกับวันที่ออก น.ส.๓ ได้ เนื่องจากการจดทะเบียนประเภทขายสามารถกระทำไปพร้อมกับการประกาศออก น.ส.๓ ได้

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๘ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๓ เรื่องการเพิกถอนรายการจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓.)

๒๑. เมื่อมีการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกใน น.ส.๓ แล้ว ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลก็ย่อมจะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทต่อไปได้เลย ไม่ต้องมีการประกาศการขอจดทะเบียนโอนมรดกอีก แต่ถ้าผู้จัดการมรดกไม่โอนมรดกให้แก่ทายาท เช่น จะขายต้องประกาศการขอจดทะเบียนขายตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗)ฯ ด้วย หรือถ้าผู้จัดการมรดกจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท และทายาทจะขายต่อในวันนั้นก็ต้องประกาศการจดทะเบียนขายก่อน

๒๒. กรณีเจ้าของที่ดินยกที่ดินให้แก่ลูกสะใภ้โดยไม่มีค่าตอบแทน (ซึ่งอยู่ในความหมายของคำว่า “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร และจะต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย) ด้วยการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินครึ่งละหนึ่งส่วน รวมทั้งสิ้น ๓๐ ครั้ง เป็นจำนวน ๓๐ ส่วน ได้มีการจดทะเบียนโอนที่สำนักงานที่ดินทุกวัน เว้นเฉพาะวันหยุดเสาร์ – อาทิตย์ เท่านั้น แสดงถึงเจตนาที่แท้จริงของผู้ให้ไว้ในคราวเดียวกันทั้งแปลง แต่ได้แสดงเจตนาโดยสมรู้ร่วมกันหรือกระทำให้ขึ้นโดยสมยอมให้ผู้รับให้เข้าถือครองที่ดินในแปลงดังกล่าวครึ่งละหนึ่งส่วน เพื่อประโยชน์ในการลดจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ดังนั้น ในวันสุดท้ายที่มีการโอน ผู้โอนซึ่งถือเป็นผู้จ่ายเงินได้ตามมาตรา ๕๐ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร มีหน้าที่หักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย นำส่งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณตามมูลค่าของที่ดินทั้งแปลง

ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร และให้นำภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่ได้หักไว้แล้วก่อนหน้าวันสุดท้ายที่มีการโอน มาหักออกจากจำนวนภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายที่คำนวณจากมูลค่าที่ดินที่เปลี่ยนแปลง (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๖๓๖ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๕๕)

๒๓. กรณีเจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจึงจดทะเบียนขายที่ดินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ซื้ออีกรายหนึ่งในวันถัดไป ในการขายผู้จ่ายเงินได้มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร โดยคำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งเป็นที่ดินแปลงเดียวกันแต่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลต่างรายกันและเป็นการโอนกรรมสิทธิ์คนละคราวต่างวันต่างเวลากัน การหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จึงต้องคำนวณภาษีจากฐานของราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๒๘๙๘ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๕)

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๔๗๗ ผู้ซื้อที่ดินซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดไว้โดยสุจริตแม้ยังไม่ได้โอนโฉนดกันก็ได้กรรมสิทธิ์

ซื้อที่ดินโฉนดแผนที่ซึ่งศาลสั่งขายทอดตลาดนั้น แม้ยังไม่ได้รับการโอนโฉนดผู้นั้นก็มีสิทธิในที่ดินนั้นดีกว่าผู้อื่น

เจ้าหนี้ไม่มีสิทธิยึดทรัพย์ของลูกหนี้ที่ศาลได้ขายทอดตลาดแล้ว

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๓๕/๒๔๘๑ การชำระราคาไม่ใช่สาระสำคัญแห่งการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ตามสัญญาซื้อขาย

ซื้อขายที่ดินกันแต่ยังหาได้ไปจดทะเบียนไม่ ผู้ขายกลับเอาที่ดินนั้นไปขายให้แก่ผู้อื่นซึ่งทราบถึงการซื้อขายรายเดิม ดังนั้น ผู้ซื้อขายรายแรกเรียกให้เพิกถอนการจดทะเบียนการซื้อขายรายหลังได้ เพราะเป็นผู้อยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนได้อยู่ก่อน

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๓๔-๘๓๕/๒๔๙๔ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินที่มีตราจองแล้ว ต้องทำกัน ณ ที่หอทะเบียนที่ดินจึงจะสมบูรณ์ จะทำกันที่อำเภอไม่ได้ ตกเป็นโมฆะ

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๙/๒๔๙๔ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกัน โดยผู้ซื้อขายได้ชำระราคาที่ดินแล้ว แต่ยังไม่โอนได้เพราะงานที่ดินส่งโฉนดไปยังกรมที่ดินเสีย ผู้ขายจึงมอบที่ดินที่ขายให้ผู้ซื้อครอบครองไปพลางก่อนจนกว่าที่กรมที่ดินจะส่งโฉนดคืนมาจึงจะทำโอนกัน ผู้ซื้อจึงได้ครอบครองที่ดินนั้นตลอดมา ๔ ปีเศษ ดังนี้ ถือได้ว่าผู้ซื้ออยู่ในฐานะอันจะให้จดทะเบียนสิทธิของตนเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ก่อนแล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๐

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๐/๒๕๐๑ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้จะไม่ระบุว่าขายเหมา ถ้าข้อสัญญาแสดงว่า ซื้อขายกันทั้งแปลงตามที่ระบุและทำแผนที่สังเขปไว้โดยตกลงราคาแน่นอน ระบุ

เนื้อที่ดินแต่โดยประมาณไม่กำหนดว่าตารางวาละเท่าใด ฯลฯ ถือเป็นการขายเหมา เนื้อที่เกินจากที่ประมาณไว้ ผู้ขายจะเรียกราคาเพิ่มไม่ได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๙/๒๕๐๒ ที่พิพาทเป็นที่ทำประโยชน์แล้วจนเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำใบไต่สวนและทำโฉนดแล้ว พร้อมทั้งจะมอบให้เจ้าของที่ดินซึ่งได้ร้องขอออกโฉนดไว้ หากแต่เจ้าของที่ดินไม่ไปรับใบไต่สวนและโฉนดจนเกิน ๑๐ ปี เจ้าพนักงานจึงได้สั่งทำลายเสีย ที่พิพาทจึงไม่มีใบไต่สวนและไม่มีโฉนด ครั้งที่พิพาทตกมาเป็นของจำเลย โดยเจ้าของเดิมที่ว่านั้นยกให้จำเลย จำเลยก็ได้ครอบครองทำประโยชน์มา จำเลยร้องขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิ ศาลก็สั่งแสดงว่าจำเลยมีสิทธิครอบครองที่พิพาท ที่พิพาทจึงเป็นที่ดินที่อยู่ในความหมายของพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๖ คือ เป็นที่ดินที่อยู่ในประเภทที่ดิน ซึ่งเจ้าของมีสิทธิขอรับโฉนดที่ดินตามบทแห่งกฎหมายที่ดิน เวลาจะโอนขายไม่ต้องให้นายอำเภอรับรองว่าได้ทำประโยชน์แล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายที่พิพาทครั้งนี้ ปลัดอำเภอเป็นผู้ทำแทนนายอำเภอ ย่อมเป็นการทำที่ชอบด้วยกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑ (๒)

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๑/๒๕๐๔ คำพิพากษาดำเนินความว่า จำเลยยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ตามสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ไม่ใช่คำพิพากษาที่แสดงหรือวินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์ที่ดิน

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓ - ๖๔/๒๕๐๖ มาตรา ๑๓๓๒ ใช้สำหรับการขายทอดตลาดหรือขายในท้องตลาดตามธรรมดา

กรณีที่ซื้อทรัพย์สินโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล แม้ภายหลังเจ้าของอันแท้จริงจะพิสูจน์ได้ว่า ทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของจำเลย หรือลูกหนี้ตามคำพิพากษา สิทธิของผู้ซื้อก็มีเสียไปตามมาตรา ๑๓๓๐ เจ้าของอันแท้จริงจะยกมาตรา ๑๓๓๒ ขอบังคับให้ผู้ซื้อคืนทรัพย์สินที่ซื้อนั้น โดยจะขอใช้ราคาตามที่ซื้อมาหาได้ไม่

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๖/๒๕๐๖ การซื้อขายที่ดินโดยมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้ ย่อมไม่ทำให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์โดยผลแห่งสัญญาซื้อขาย แม้ผู้ซื้อจะได้เข้าครอบครองที่ดินนั้น แต่ถ้าวินิจฉัยเป็นการครอบครองแทนโดยอาศัยสิทธิของเจ้าของเดิมแล้ว จะอ้างการครอบครองปรปักษ์ยื่นทายาทของเจ้าของเดิมไม่ได้

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘/๒๕๐๖ ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไว้โดยสุจริต ถึงแม้จะยังมีได้ทำนิติกรรมโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ซื้อย่อมมีสิทธิและมีอำนาจฟ้องขับไล่ผู้ที่อาศัยอยู่ในที่ดินนั้นให้ออกไปได้

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เป็นบทกฎหมายกำหนดเรื่องการขายทอดตลาดทรัพย์สินตามคำสั่งไว้เป็นกรณีพิเศษ ไม่อยู่ในข่ายของการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่วไปดังที่บัญญัติเรื่องแบบนิติกรรมไว้ตามมาตรา ๔๕๖

ผู้ครอบครองที่ดินจะรู้หรือไม่ว่ามีการขายทอดตลาด ก็หาเป็นเหตุที่จะยกขึ้นต่อสู้สิทธิของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลได้ไม่

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๑๓๘/๒๕๐๗ ทำสัญญาจะขายที่ดินให้ผู้ซื้อคนแรก โดยส่งมอบที่ดินให้เขาครอบครองและได้รับเงินค่าที่ดินไปแล้ว กลับเอาที่ดินนั้นไปจดทะเบียนโอนขายให้คนอื่น โดยผู้รับโอนได้รู้ถึงความจริงอันเป็นทางให้ผู้ซื้อคนแรกซึ่งเป็นเจ้าหนี้ต้องเสียเปรียบแล้ว ผู้ซื้อคนแรกก็มีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่พิพาทนั้นได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๓๗

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๕/๒๕๐๘ เมื่อเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินได้ตรวจสอบเขตตามที่ดินที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทนนำขึ้นและการออกโฉนดก็ได้ปฏิบัติตามระเบียบเช่นนี้ ย่อมเป็นการปฏิบัติตามหน้าที่ตามสมควรแล้ว หากเขตเนื้อที่ไม่ถูกต้อง จะถือว่าเป็นความผิดของเจ้าหน้าที่กรมที่ดินย่อมไม่ได้ ผู้ซื้อที่ดินมีโฉนดมาโดยสุจริตและจดทะเบียนโดยถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่อาจได้กรรมสิทธิ์เพราะที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เช่นนี้ ไม่มีกฎหมายบัญญัติให้กรมที่ดินต้องรับผิดชอบ

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๖/๒๕๐๙ บิดาจำเลยได้ออกเงินใช้หนี้แทนโจทก์ไป และโจทก์ตกลงจะยกที่ดินให้จำเลย ต่อมาอีก ๗ วัน โจทก์ก็จดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยดังนี้ ไม่ใช่เป็นการให้โดยเสน่หา แต่เป็นลักษณะการซื้อขายที่กัน โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการโอนที่ดินนั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๘/๒๕๑๐ ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือที่เรียกกันว่าที่ดินมือเปล่า มีแต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส. ๓ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต้องจดทะเบียนที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอ โดยต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง..... แม้ว่าจำเลยจะได้ตกลงโอนที่ดินพิพาทให้โจทก์เพื่อชำระหนี้ และได้ทำบันทึกข้อตกลงไว้แล้วก็ดี นิติกรรมนั้นจะจดทะเบียนยังไม่ได้จนกว่าจะได้ประกาศ ตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๕ เสียก่อน เมื่อไม่กระทำการตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมย่อมไม่สมบูรณ์ หากทำให้โจทก์ได้ที่ดินพิพาทโดยทางนิติกรรมไม่

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๑/๒๕๑๓ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์แล้ว ไม่ยอมโอนให้ โจทก์จึงฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอน ในระหว่างพิจารณามารดาจำเลยได้ฟ้องจำเลยเรียกที่พิพาทคืนเพราะเหตุเนรคุณ ศาลพิพากษาให้เพิกถอนคืนการให้ ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย คดีนั้นถึงที่สุดแล้ว แต่ยังไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ กลับคืนไปยังมารดาจำเลย เนื่องจากโจทก์คดีนี้ได้ขออายัดไว้ ดังนี้ กรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของจำเลยอยู่ และจำเลยอยู่ในฐานะที่จะถูกบังคับให้โอนขายให้โจทก์ตามฟ้องคดีนี้ได้ ส่วนปัญหาในระหว่างโจทก์กับมารดาจำเลยว่ามีสิทธิดีกว่ากันนั้นจะต้องไปว่ากล่าวกันในชั้นบังคับคดีหรือฟ้องร้องกันใหม่ คำพิพากษาในคดีระหว่างจำเลยกับมารดาจำเลยนั้นเป็นคำพิพากษาให้เพิกถอนคืนการให้ ไม่ใช่คำพิพากษาที่วินิจฉัยถึงกรรมสิทธิ์แห่งทรัพย์สินใด ๆ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๕ (๒) ใช้ยื่นโจทก์คดีนี้ซึ่งไม่ได้เป็นคู่ความด้วยไม่ได้

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๒/๒๕๑๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า เจ้าพนักงานจะรับจดทะเบียนโอนให้แก่คู่กรณีได้ต่อเมื่อได้มีการประกาศขายกำหนด ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๕

เสียก่อน ฉะนั้น การที่โจทก์จำเลยได้ไปอำเภอบางวันจันทร์ที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๑๐ ตามสัญญา ก็เพื่อจะดำเนินการประกาศขายดังกล่าวข้างต้น แต่จำเลยกลับไม่ยอมประกาศขาย โดยอ้างเหตุว่าโจทก์มีเงินสดชำระเพียง ๒๐,๐๐๐ บาท ส่วนอีก ๓๗,๕๐๐ บาท โจทก์จะจ่ายเป็นเช็คล่วงหน้า ในเมื่อครบประกาศแล้ว ๑ เดือน ข้ออ้างดังกล่าวของจำเลยฟังไม่ขึ้นเพราะเหตุว่าในวันนั้นโจทก์ซึ่งเป็นฝ่ายผู้ซื้อ ยังไม่มีหน้าที่ต้องชำระเงินค่าที่ดินให้กับจำเลยซึ่งเป็นฝ่ายผู้ขายแต่อย่างใด

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๓/๒๕๑๕ สัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษามาตามยอมในคดียอมมีผลผูกพันเฉพาะคู่ความในกระบวนการพิจารณา

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๓๑/๒๕๑๖ สัญญาซื้อขายระบุว่าถ้าผู้ขายผิดสัญญาไม่ไปทำหนังสือสัญญา และจดทะเบียนการขายตามกำหนด ผู้ขายยอมให้ผู้ซื้อฟ้องบังคับให้เป็นไปตามสัญญา และยอมให้ค่าเสียหายแก่ผู้ซื้ออีก ๓๐,๐๐๐ บาท ดังนี้ ค่าเสียหายที่กำหนดไว้นั้นเป็นเบี้ยปรับ เมื่อผู้ขายไม่ชำระตามกำหนด ผู้ซื้อก็มีสิทธิเรียกเอาเงินจำนวนนั้นได้โดยไม่ต้องนำสืบค่าเสียหาย

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๒๕/๒๕๑๖ การขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็ก ผู้ใช้อำนาจปกครองจะทำมิได้ เว้นแต่ศาลจะอนุญาต และผู้ใช้อำนาจจะให้ความยินยอมแก่เด็กโดยมิได้รับอนุญาตจากศาลก็ไม่อาจทำได้เช่นเดียวกัน ทั้งการขายนั้นหมายความรวมถึงสัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กด้วย เมื่อผู้ใช้อำนาจปกครองไม่มีอำนาจที่จะทำได้ สัญญาจะขายอสังหาริมทรัพย์ของเด็กย่อมไม่ผูกพันเด็ก เด็กจะอ้างว่าผู้ซื้อผิดสัญญาและจะริบมัดจำหาได้ไม่

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๓๐/๒๕๑๖ แม้หนังสือสัญญาขายที่ดินจะใช้คำว่าสัญญาซื้อขาย แต่ตามพฤติการณ์ที่ฝ่ายผู้ขายคือจำเลยยังครอบครองที่ดินอยู่ และตกลงกันให้โจทก์ผู้ซื้อชำระราคาที่ดินที่ค้างในภายหลัง ทั้งยังต้องมีการปฏิบัติตามสัญญาต่อไปอีก กล่าวคือ จำเลยจะต้องไปขอแบ่งแยกที่ดินมาโอนให้โจทก์ และเป็นที่น่าใจกันว่า เมื่อแบ่งแยกที่ดินและโจทก์ชำระค่าที่ดินให้แล้ว จำเลยจะต้องทำการโอนให้โจทก์ สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๗๐/๒๕๑๖ โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยโอนที่ดิน ส.ค.๑ ให้โจทก์ตามสัญญาจะซื้อขายเท่ากับขอบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ แต่เมื่อปรากฏว่าที่ดินพิพาทยังมิได้รับคำรับรองจากนายอำเภอดีได้ทำประโยชน์แล้ว จึงไม่อาจจะโอนให้กันได้ตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ มาตรา ๙ เมื่อตามกฎหมายไม่อาจจะโอนกันได้ ก็จะต้องถือว่า จำเลยผิดสัญญาเพราะไม่ไปจดทะเบียนขายภายในกำหนดอันจะต้องใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ตามสัญญาไม่ได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๕/๒๕๑๘ เรื่องราวที่จำเลยลงลายมือชื่อผู้ขายที่ดิน น.ส. ๓ ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (อำเภอบางวันจันทร์) เป็นหลักฐานแห่งสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอยู่ในตัว

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๘/๒๕๑๘ ซื้อขายที่ดินมีโฉนด ผู้ซื้อครอบครองแล้ว แต่มีข้อสัญญาจะไปจดทะเบียนโอนและเคยเตือนให้โอน เป็นจะซื้อจะขาย ผู้ซื้อครอบครองกว่า ๑๐ ปี ไม่ใช้กรรมสิทธิ์

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๐๖/๒๕๑๘ โจทก์จำเลยทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันโดยตกลงกันว่าจำเลยจะจัดการโอนกรรมสิทธิ์ภายในกำหนด ๓ เดือน จำเลยผิดสัญญาไม่ไปจัดการจดทะเบียนให้ตามกำหนด โจทก์จึงฟ้องจำเลยให้ไปจัดการจดทะเบียน ดังนั้นสัญญาซื้อขายระหว่างโจทก์จำเลยขาดเป็นโมฆะไม่ เพราะอยู่ในระหว่างดำเนินการเพื่อจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้สมบูรณ์

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๖/๒๕๑๙ การที่สามีจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์สินเดิมของตนอันเป็นสินบริคณห์ระหว่างสามีภรรยาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๖๒ ด้วยการยกให้โดยเสนหานั้น จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากภรรยาตามมาตรา ๑๔๗๓ และ ๑๔๗๖ ประกอบด้วยมาตรา ๕๒๕ และ ๔๕๖

๒๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๔ ทวิ นั้นการโอนต้องห้ามชัดเจน จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบียไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๖/๒๕๒๔ โฉนดที่พิพาทออกทับที่ของโจทก์ จึงเป็นการออกโฉนดที่ไม่ชอบ แม้จะมีการโอนทางทะเบียนก็ครั้งก็ตาม ผู้รับโอนก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ เพราะผู้ออกโฉนดไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่พิพาท ผู้รับโอนคนต่อมาแม้จะเสียค่าตอบแทนโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ก็ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

โฉนดที่พิพาทออกมาโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย แม้โจทก์ไม่มีคำขอศาลก็มีอำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่พิพาทได้

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๕๑/๒๕๒๕ บ้านพิพาทปลูกอยู่ในที่ดินของวัด โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายกัน โดยไม่มีเจตนาจะรื้อถอนออกไปจากที่ดิน จึงเป็นการซื้อขายบ้านพิพาทอย่างอสังหาริมทรัพย์ แม้สัญญาซื้อขายบ้านพิพาทจะระบุว่าคู่สัญญาจะไปทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนการซื้อขายตามกำหนดในข้อ ๑ แต่ในข้อ ๑ ก็ไม่มีข้อความว่าจะไปจดทะเบียนกันที่ไหนเมื่อใด ทั้งขณะทำสัญญาก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์จำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนหรือกำหนดวันจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง และหลังจากทำสัญญาแล้ว ก็ไม่ปรากฏว่าโจทก์เคยเรียกร้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ จึงเห็นได้ว่าเจตนาที่แท้จริงของโจทก์จำเลยประสงค์ให้การซื้อขายบ้านพิพาทเป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงเป็นโมฆะ ตามมาตรา ๔๕๖

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๙/๒๕๒๕ เมื่อตามสัญญาจะซื้อขาย และแผนที่สังเขปทำสัญญาแสดงให้เห็นเจตนาว่าตกลงจะซื้อขายที่ดินด้านทิศใต้ของถนนที่ตัดผ่านทั้งหมด จำนวนเนื้อที่ดินที่ลงไว้ในสัญญาเป็นแต่คาดประมาณว่า เมื่อถนนตัดผ่านจะมีจำนวนเท่าใดแม้ผู้ขายโอนที่ดิน ๘ ไร่ โดยใส่ชื่อผู้ซื้อในโฉนดไปแล้ว แต่เมื่อปรากฏจากการรังวัดแบ่งแยกโฉนดว่าที่ดินด้านทิศใต้ของถนนมี ๑๑ ไร่เศษ ผู้ซื้อจึงชอบที่จะฟ้องบังคับผู้ขายโอนขายที่ดินให้ครบตามสัญญาได้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๕๕/๒๕๒๕ ที่นาพิพาทมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ออกให้แก่ ค. มีข้อความว่าห้ามโอนสิบปีตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๖ การที่ ค. ผู้ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินนาพิพาทอันสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายขึ้นในระหว่างระยะเวลาการห้ามโอนจะขายที่นาพิพาทให้แก่อ. เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท และได้รับเงินกับได้รับมอบที่นาพิพาทให้ อ. เข้าครอบครองทำกินแล้ว เพียงแต่ตกลงจะจดทะเบียนการโอนให้เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาการห้ามโอนสิบปี ซึ่งเห็นได้ว่าเป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อห้ามการโอนตามมาตรา ๓๑ ดังนี้ ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายจึงตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ แม้อต่อมาประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ซึ่งห้ามการโอนจะได้ถูกแก้ไขเพิ่มเติมอันมีผลมิให้ใช้บังคับข้อห้ามการโอนในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็หาทำให้สัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวเป็นโมฆะมาแต่เริ่มแรกกลับมีผลสมบูรณ์ขึ้นไม่

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗๕/๒๕๒๘ โจทก์ทำสัญญาจะซื้อที่ดินกับ พ. โดยระบุว่าที่ดินตามเนื้อที่ที่ตกลงซื้อขายกันนี้อยู่ทางทิศตะวันออกของที่ดินแปลงใหญ่ จึงเป็นการซื้อขายด้วยความยินยอมแห่งเจ้าของรวมทุกคน เมื่อยังมิได้มีการแบ่งที่ดินเป็นส่วนสัด การที่ พ. เอาตัวทรัพย์สินมาทำสัญญาจะขายให้โจทก์โดยเจ้าของรวมคนอื่นมิได้ยินยอมด้วย จึงไม่มีผลผูกพันเจ้าของรวมคนอื่น และโจทก์จะฟ้องบังคับตามสัญญาไม่ได้

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๙๔/๒๕๒๘ เมื่อมีกฎหมายบัญญัติว่า การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ จึงต้องถือว่าบุคคลทุกคนได้รู้ถึงบทบัญญัตินั้นแล้ว ผู้ใดกล่าวอ้างว่าไม่รู้จะต้องแสดงให้เห็นพฤติการณ์เฉพาะตัวเป็นพิเศษโดยแน่ชัดว่าตนไม่รู้ และไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้เช่นนั้น

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์รับซื้อฝากที่ดินจากจำเลย ทำหนังสือสัญญาขายฝากกันเองโดยมิได้จดทะเบียนการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โจทก์เพิกทราบจากทนายความว่าสัญญาขายฝากเป็นโมฆะ จึงฟ้องเรียกเงินซื้อฝากคืนจากจำเลยฐานลาภมิควรได้ จำเลยให้การต่อสู้คดีหลายประการ และว่าคดีขาดอายุความแล้ว ดังนี้ ปัญหาจึงมีว่าฝ่ายโจทก์ได้รู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืนเงินนั้นเมื่อใด ปัญหาดังกล่าวโจทก์มีหน้าที่จะต้องสืบแสดงว่าโจทก์ไม่รู้หรือไม่อยู่ในฐานะที่อาจรู้ได้ว่านิติกรรมระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ อันเป็นข้อเท็จจริงที่จะนำไปสู่การวินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายในข้อที่ว่าฟ้องโจทก์ขาดอายุความแล้วหรือไม่ ปัญหาข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นสาระสำคัญในประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยการที่ศาลชั้นต้นสั่งสืบพยานคู่ความและฟ้องว่าคดีโจทก์ขาดอายุความแล้วจึงเป็นการไม่ชอบ

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๕๒/๒๕๒๘ เมื่อจำเลยทำสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนโอนที่ดินมีโฉนดแก่โจทก์ กรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นย่อมโอนไปเป็นของโจทก์ทันทีโดยไม่ต้องกระทำการส่งมอบกันอีก การที่จำเลยยังคงยึดถือที่ดินต่อไปเช่นเดิมเป็นเพียงยึดถือไว้แทนโจทก์เท่านั้น หาใช่ยึดถือเพื่อตนเองไม่ หากจำเลยจะยึดถือเพื่อตนเองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ จำเลยต้องบอกกล่าวแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือให้โจทก์ทราบตามมาตรา ๑๓๘๑ และไม่เป็น การแย่งการครอบครองหรือครอบครองปรปักษ์ต่อโจทก์ตามมาตรา ๑๓๘๒ โจทก์จึงมีสิทธิในที่ดิน

ดีกว่าจำเลย คำสั่งของศาลว่าที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยตามคำร้องขอแสดงกรรมสิทธิ์นั้นไม่ผูกพันโจทก์ซึ่งมีสิทธิในที่ดินดีกว่าจำเลย

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๑๗๖/๒๕๓๐ จำเลยที่ ๑ ใช้ใบมอบอำนาจปลอมของ อ. ซึ่งเป็นใบมอบอำนาจปลอมโอนขายที่ดินของ อ. ให้จำเลยที่ ๒ โดย อ. มิได้รู้เห็นยินยอมแล้วจำเลยที่ ๒ นำที่ดินไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ดังนี้ จำเลยที่ ๒ ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและยอมไม่มีอำนาจที่จะนำไปขายฝากแก่จำเลยที่ ๓ ได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทและผู้จัดการมรดกของ อ. จึงมีสิทธิขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นกลับคืนมาเป็นของ อ. ตามเดิมได้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๘๘/๒๕๓๒ ผู้ร้องกับพี่สาวซื้อที่ดินมีโฉนดจากจำเลยโดยทำหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทของจำเลยปลูกอยู่ บ้านพิพาทเป็นส่วนควบของที่ดิน ต่อมาผู้ร้องกับพี่สาวซื้อบ้านพิพาทจากจำเลย แม้จะทำหนังสือสัญญาซื้อขายกันเอง บ้านพิพาทก็ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องกับพี่สาว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๐๗ วรรคสอง (เดิมตรงกับมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง ใหม่) ตั้งแต่วันที่ทำหนังสือสัญญาซื้อขายบ้านพิพาทแล้ว โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนการซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๕๖ อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธินำเจ้าพนักงานบังคับคดียึดบ้านพิพาท

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๘๗/๒๕๓๒ จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ระหว่างที่จำเลยไม่อยู่ ต. ขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ที่ที่ดินของจำเลย โดยจำเลยมิได้ยินยอมด้วย ต. ไม่มีสิทธิครอบครอง การที่ ต. นำที่ดินที่พิพาทมาขายให้ ส. แล้ว ส. โอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้ โจทก์ไม่ได้สิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย โจทก์อ้าง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ มาใช้บังคับไม่ได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๒/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่ยังไม่ชำระราคาไม่ครบถ้วน และยังมีได้จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่กัน เมื่อ ว. ถึงแก่ความตายและโจทก์ได้ฟ้องบังคับให้จำเลยโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ ดังนี้ จำเลยมีหน้าที่จะต้องโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็มีหน้าที่ต้องชำระค่าที่ดินที่ค้างชำระนั้นให้แก่จำเลย เพราะเป็นการชำระหนี้ตามสัญญาต่างตอบแทน

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไป นอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดกและทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗๕/๒๕๓๓ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากผู้ขายและเข้าอยู่ในที่พิพาทแล้ว แต่เมื่อผู้ขายไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองที่พิพาท เป็นแต่เพียงผู้อาศัยสิทธิของโจทก์อยู่ในที่พิพาท จำเลยย่อมไม่ได้สิทธิดีไปกว่าผู้โอน จำเลยคงมีสิทธิเท่ากับที่ผู้ขายมีอยู่ จึงเท่ากับอยู่ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิของโจทก์เช่นกัน ดังนั้น จำเลยอยู่ในที่พิพาทมานานเท่าใดก็ได้ไม่ได้สิทธิครอบครอง เว้นแต่จะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๑๕- ๔๕๑๖/๒๕๓๓ บิดาโจทก์ขายห้องแถวพิพาทให้แก่จำเลย ตั้งแต่ปี ๒๔๘๗ และจำเลยได้ครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตลอดมาเป็นเวลากว่าสิบปี แม้การซื้อขายมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ ห้องแถวพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยด้วยการครอบครองปรักษแล้ว ตามมาตรา ๑๓๘๒ และแม้จำเลยเป็นบุคคลต่างด้าว แต่จำเลยซื้อเฉพาะห้องแถวไม่มีกฎหมายห้ามบุคคลต่างด้าวเป็นเจ้าของห้องแถว จำเลยย่อมมีสิทธิซื้อห้องแถวดังกล่าว

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๓/๒๕๓๕ ป. ขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก) ให้แก่จำเลยแล้ว โดยให้จำเลยเข้าครอบครองและมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้จำเลย จึงเป็นการโอนการครอบครองให้แก่จำเลยไปแล้ว ป. ไม่มีสิทธินำที่พิพาทไปจดทะเบียนโอนขายให้แก่โจทก์อีก โจทก์จึงไม่มีสิทธิใด ๆ ในที่พิพาท จำเลยมีสิทธิดีกว่า

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๖๒/๒๕๓๕ ตามหนังสือสัญญาซื้อขายมีข้อความว่า วันที่ ๗ เมษายน ๒๕๒๙ จำเลยได้ขายบ้านพร้อมที่ดิน ๑ แปลง ให้แก่โจทก์เป็นเงิน ๖๐,๐๐๐ บาท ได้รับชำระราคาจากโจทก์แล้ว และยอมมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์วันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๒๙ เมื่อสิ้นกำหนดสัญญาแล้ว หากจำเลยไม่นำเงินมาชำระคืนในจำนวนดังกล่าว จำเลยจะมอบให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อเพียงผู้เดียว สัญญาดังกล่าวเป็นการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ ในข้อสัญญาไม่มีข้อความว่าคู่สัญญาจะไปทำการจดทะเบียนการโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เพียงแต่มีข้อกำหนดในการชำระราคาคืนอันเป็นเงื่อนไขบังคับหลังและข้อกำหนดในการมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่โจทก์อันเป็นเงื่อนไขเท่านั้น จึงเป็นสัญญาซื้อขายเด็ดขาด หากคู่สัญญาจะซื้อจะขายไม่ เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๕ (มาตรา ๑๕๑ ปัจจุบัน) โจทก์ไม่มีสิทธิเรียกเงินคืนโดยอาศัยมูลจากสัญญาซื้อขายได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ ที่พิพาทเป็นที่ดินที่ทางราชการมีข้อกำหนดห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทีวี ขณะโจทก์จำเลยซื้อขายที่ดินพิพาทกัน ยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ดังนั้น การซื้อขายที่พิพาทและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่พิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทีวี ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) แม้โจทก์จะครอบครองที่พิพาทมานานเพียงใดก็ได้ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่พิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๗/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินโดยหลงเชื่อตามที่โจทก์ฉ้อฉลว่าที่ดินติดถนนสาธารณะไม่มีที่ดินแปลงอื่นคั่นอยู่ ความจริงที่ดินมีได้อยู่ติดถนนสาธารณะ ถือว่าจำเลยแสดงเจตนาโดยสำคัญผิดในคุณสมบัติของทรัพย์ที่จะซื้อ ทำให้สัญญาซื้อขายที่ดินเป็นโมฆียะ

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๕๖/๒๕๓๗ ป. ประมูลซื้อทรัพย์พิพาท คือ ที่ดินพร้อมตึกแถว ได้จากการขายทอดตลาดในการบังคับคดีตามคำพิพากษาของศาล จำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและขณะที่คดีอยู่ระหว่างพิจารณาของศาล ป. ได้โอนขายทรัพย์พิพาทให้ผู้ร้องโดยผู้ร้องได้รับโอนโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต ต่อมาศาลพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาท และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์พิพาทให้แก่ ป. และผู้ร้อง แม่ ป. เองก็ยังไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะกรณีไม่ต้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกได้ซื้อทรัพย์พิพาทมาโดยสุจริต และเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนโดยสุจริต คำพิพากษาที่เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ป. ผู้โอนไม่มีสิทธิในทรัพย์สินพิพาทแล้วผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน และอีกประการหนึ่งการที่มีการโอนทรัพย์พิพาทดังกล่าว ก็เป็นการโอนทรัพย์พิพาทไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์พิพาทเป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดทรัพย์ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง ซึ่งเป็นกรณีอีกเรื่องหนึ่งหาเกี่ยวข้องกันไม่ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๘๖/๒๕๓๘ ความยินยอมให้ทำนิติกรรมของสามีภริยาไม่มีกฎหมายบังคับว่าต้องให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะราย จะให้ความยินยอมเป็นการล่วงหน้าและตลอดไปไม่ได้ และโดยสภาพแล้วความยินยอมให้ทำนิติกรรม ผู้ให้ความยินยอมสามารถให้ความยินยอมเฉพาะเรื่องเฉพาะรายหรือตลอดไปได้

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗๒/๒๕๓๘ มารดาโจทก์ขายและมอบการครอบครองที่พิพาทซึ่งยังอยู่ในข้อกำหนดห้ามโอนให้จำเลยโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามชัดแจ้ง ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ปัจจุบัน) การครอบครองของผู้รับโอนจึงต้องถือว่าเป็นการครอบครองแทนเจ้าของที่พิพาท แม้พ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ยังต้องถือว่าการครอบครองแทนจนกว่าจะมีการบอกกล่าวเปลี่ยนแปลงสถานะแห่งการยึดถือตามมาตรา ๑๓๘๑ หรือจนกว่าเจ้าของที่พิพาทจะแสดงเจตนาสละการครอบครองให้ตามมาตรา ๑๓๗๗,๑๓๗๘ การที่โจทก์รื้อถอนบ้านไปในระหว่างเวลาห้ามโอนเท่ากับสละเจตนาครอบครองเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามโอนตกเป็นโมฆะเช่นกัน คดีเช่นนี้ไม่อยู่ในบังคับต้องฟ้องเพื่อปลดเปลื้องการรบกวนภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๐๑/๒๕๓๘ สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์และจำเลยได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ซื้อขายกันได้โอนไปยังจำเลยแล้ว แต่หากจำเลยยังชำระราคาที่ดินให้โจทก์ไม่ครบถ้วน ก็เป็นเรื่องที่จำเลยไม่ชำระหนี้ โจทก์มีสิทธิ

กำหนดระยะเวลาพอสมควรแล้วบอกกล่าวให้จำเลยชำระราคาที่ยังค้างชำระให้โจทก์ภายในกำหนดระยะเวลานั้นได้ และถ้าจำเลยยังไม่ชำระ โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิกสัญญาซื้อขายแก่จำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๗ และเมื่อโจทก์ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกที่ดินคืนจากจำเลยตามมาตรา ๓๙๑

๔๙. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๗๑๘/๒๕๓๙ จำเลยทำสัญญาจะขายที่ดินให้โจทก์ มีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนโอนขายเมื่อออก น.ส.๓ เสร็จแล้ว ต่อมาได้มีการออก น.ส.๓ แต่มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โจทก์รอนพัน ๑๐ ปี จึงได้ฟ้องขอให้บังคับจำเลยจดทะเบียนโอนขายที่ดิน กรณีจึงต้องด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๙ วรรคแรก ที่การชำระหนี้ด้วยการจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์กลายเป็นพ้นวิสัยอันเป็นพฤติการณ์ที่เกิดขึ้นภายหลัง ซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ จำเลยเป็นอันหลุดพ้นจากการชำระหนี้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนขายที่ดินแก่โจทก์อีกต่อไป เพราะไม่มีข้อตกลงว่าต้องรอนพันกำหนดห้ามโอนแล้วจึงจะจดทะเบียนโอนขาย

๕๐. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๘๖๐/๒๕๓๙ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ กำหนดให้ที่งอกริมตลิ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่ตั้งอยู่ริมตลิ่ง เมื่อที่งอกอยู่ติดกับที่ดินมีโฉนดย่อมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงดังกล่าวและเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของที่ดินโดยหลักส่วนควบด้วยผลของกฎหมาย ไม่จำต้องรังวัดขึ้นทะเบียนว่าเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินตามโฉนดเดิมเสียก่อนแล้ว จึงจะเป็นที่ดินมีกรรมสิทธิ์ การที่ ส. ขายที่งอกให้โจทก์ ถือว่าได้แบ่งที่ดินตามโฉนดนั้นขายแก่โจทก์ ไม่ใช่เป็นการขายที่ดินมือเปล่า โจทก์กับ ส. เพียงแต่ทำสัญญาซื้อขายกันเอง จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก โจทก์ไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่งอก โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยออกไปจากที่งอก

๕๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๕๔๖๖/๒๕๓๙ สิทธิเช่าซื้อที่ดินพร้อมอาคารของจำเลยที่มีอยู่ต่อการเคหะแห่งชาติ เป็นทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่สามารถซื้อขายกันได้ ข้อตกลงซื้อขายสิทธิดังกล่าวแม้ไม่ทำเป็นหนังสือ แต่โจทก์ชำระหนี้เนื่องในการซื้อขายแก่จำเลยบ้างแล้ว มีผลผูกพันระหว่างจำเลยผู้ขายกับโจทก์ผู้ซื้อตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์มีอำนาจฟ้องให้จำเลยไปทำการโอนสิทธิดังกล่าวแก่โจทก์ได้

๕๒. คำพิพากษากฎีกาที่ ๖๘๘๓/๒๕๓๙ สัญญาจะซื้อขายที่ดินและสัญญาซื้อขายที่ดินได้ระบุไว้ว่า โจทก์ซื้อที่ดินมี น.ส.๓ จากจำเลยเนื้อที่ ๑๔ ไร่ จำเลยจึงมีหน้าที่ต้องส่งมอบที่ดินให้โจทก์จำนวน ๑๔ ไร่ ตามสัญญา ในสัญญาจะซื้อขายระบุว่ารราคาไร่ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท แม้ในสัญญาซื้อขายไม่ได้ระบุราคาไร่ละ แต่ระบุราคารวมเป็นเงิน ๔,๒๐๐,๐๐๐ บาท ก็ไม่เป็นการซื้อขายเหมาทั้งแปลง ส่วนราคาที่ดินที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์จะมีจำนวนเนื้อที่มากหรือน้อยไปกว่าสัญญาเท่าใดและผู้ซื้อผู้ขายจะมีสิทธิและหน้าที่อย่างไร คู่กรณีไม่ต้องกำหนดเป็นเงื่อนไขไว้ในสัญญา และไม่ต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินทราบในเวลาจดทะเบียนโอน เพราะมีกฎหมายบัญญัติไว้โดยชัดแจ้งตามมาตรา ๔๖๖ วรรคแรก เมื่อเนื้อที่ตาม น.ส.๓ ที่จำเลยส่งมอบแก่โจทก์ มีเนื้อที่ ๙ ไร่ ๓ งาน ๙๑

ตารางวา น้อยไปกว่าที่โจทก์ตกลงซื้อตามสัญญา ๔ ไร่ ๙ ตารางวา คดีของโจทก์จึงต้องบังคับตาม บทบัญญัติมาตราดังกล่าว จำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินจำนวน ๔ ไร่ ๙ ตารางวา เป็นเงิน ๑,๒๐๖,๗๕๐ บาท แก่โจทก์

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๔๑/๒๕๔๐ โจทก์ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ส. ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล และเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์แล้ว โจทก์จึงเป็นผู้ได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยสมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และมาตรา ๑๓๓๐ แม้ต่อมาจำเลยได้ยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการขายทอดตลาดและคดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้นก็ตาม ก็เป็นเรื่องการเพิกถอนการขายทอดตลาดตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง อีกส่วนต่างหาก มิใช่การขายทอดตลาดตกเป็นโมฆะ เมื่อศาลยังไม่ได้มีคำสั่งให้เพิกถอนการขายทอดตลาด โจทก์ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยสมบูรณ์ มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยผู้อาศัยในที่ดินโดยไม่มีสิทธิได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๐๒/๒๕๔๑ แม้การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จะได้ทำตามแบบที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๖ ไม่ตกเป็นโมฆะ ก็ยังถือไม่ได้ว่าการซื้อขายสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมาย เพราะมาตรา ๔๕๖ มิได้บัญญัติไว้เช่นนั้น แต่การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นนิติกรรมอย่างหนึ่ง การซื้อขายดังกล่าวจะสมบูรณ์ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ จึงต้องตกอยู่ภายใต้บังคับ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๑ ลักษณะ ๔ ว่าด้วยนิติกรรม

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๙๗/๒๕๔๑ ขณะที่สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายได้ระบุที่ตั้งของที่ดิน และระบุด้วยว่าเป็นที่ดินตามหลักฐานใบนำสำรวจซึ่งได้ระบุจำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อขายกัน โดยให้ผู้ซื้อที่มีสิทธิเลือกเอาที่ดินใดก็ได้ตามใบนำสำรวจ และยังระบุด้วยว่าจะชำระเงินค่าที่ดินส่วนที่เหลือเมื่อได้รับโฉนดที่ดินแล้ว ถือว่าเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่มีสาระสำคัญครบถ้วนแล้ว จึงสมบูรณ์ใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๐๑/๒๕๔๑ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทได้กำหนดเงื่อนไขในสัญญาว่าให้เจ้าของที่ดินที่ยังเป็นผู้เยาว์บรรลุนิติภาวะเสียก่อนจึงจะไปโอนที่ดินพิพาทกันได้ สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๕๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๔๒ สัญญาแบ่งมรดกที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยมีขึ้นก่อนมีโฉนดที่ดิน ที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นสิทธิของโจทก์ก่อนมีโฉนดที่ดิน แม้ที่ดินโฉนดที่ดินพิพาทมีข้อความระบุว่าห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ก็ตาม กรณีก็ต้องห้ามมิให้โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า เพราะไม่ใช่กรณีที่ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่น แต่เป็นการโอนให้แก่เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินที่แท้จริง

๕๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๗๖/๒๕๔๒ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินระหว่างโจทก์กับจำเลย มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย ย่อมตกเป็นโมฆะ

ตามมาตรา ๑๕๐ การที่โจทก์ชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินพิพาทให้จำเลยยอมเป็นการชำระหนี้อันเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมาย กรณีต้องด้วยมาตรา ๔๑๑ ที่โจทก์ไม่อาจเรียกเงินคืนจากจำเลยฐานลาภมิควรได้ หนังสือสัญญากู้เงินฉบับพิพาทที่โจทก์ฟ้องเป็นสัญญาที่จำเลยตกลงยอมรับผิดใช้หนี้ซึ่งมีมูลหนี้มาจากการที่โจทก์ได้ชำระหนี้เป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามตามกฎหมายยอมตกเป็นโมฆะด้วย จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชำระเงินพร้อมดอกเบี้ยตามหนังสือสัญญากู้เงินให้แก่โจทก์

๕๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๗๔/๒๕๕๒ โจทก์และ ผ. ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) กัน โดยคู่สัญญามุ่งถึงการจดทะเบียนเป็นสำคัญในการโอนสิทธิครอบครอง ปรากฏว่าโจทก์และ ผ. ยังไม่ได้จดทะเบียนกัน การครอบครองที่ดินตามหนังสือสัญญาการซื้อขายของโจทก์ก็ย่อมเป็นการตอบแทน ผ. ผู้ขายตราบนั้น เมื่อ ผ.ถึงแก่ความตาย ที่ดินพิพาทยอมเป็นมรดกตกทอดแก่ทายาทของ ผ. และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม บัญญัติให้เจ้าหนี้ผู้มีสิทธิเรียกร้องฟ้องร้องภายในหนึ่งปีนับแต่เมื่อเจ้าหนี้ได้รู้หรือควรได้รู้ถึงความตายของเจ้ามรดก เมื่อโจทก์มิได้ฟ้องร้องกันภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ศดิ์ของโจทก์ย่อมเป็นอันขาดอายุความ

๖๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๐/๒๕๕๒ การซื้อขายที่ดินพิพาทซึ่งทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้กระทำในช่วงเวลาที่โจทก์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาดแล้ว อำนาจในการจัดการทรัพย์สินย่อมตกอยู่แก่เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ โจทก์ไม่มีอำนาจกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินของตนตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๒ และ ๒๔ ดังนั้น การซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (เดิม) ไม่มีผลบังคับ

การซื้อขายที่ดินพิพาทก่อนโจทก์มีสถานะเป็นบุคคลล้มละลาย เมื่อมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ จึงเสียไป ไม่มีผลบังคับตามกฎหมาย ไม่อาจฟังว่ามีการซื้อขายที่ดินพิพาท

๖๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๘๗/๒๕๕๒ เอกสารฉบับพิพาทระบุสาระสำคัญของสัญญา คือ ฝ่ายจำเลยตกลงแบ่งขายที่ดินบางส่วนให้แก่โจทก์โดยมีเงื่อนไขระยะเวลาแบ่งชำระราคาที่ดินออกเป็น ๒ งวด งวดแรกชำระให้แก่จำเลย ไปแล้วในวันทำสัญญา งวดที่สองกำหนดชำระในเวลาภายหลังจากวันทำสัญญา โดยโจทก์จำเลยยังมีหนี้ที่จะต้องปฏิบัติต่อกันอีก กล่าวคือโจทก์ต้องชำระราคาส่วนที่เหลือ และจำเลยต้องไปรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ขายตามจำนวนเนื้อที่ที่แน่นอนในสัญญา หากใช้ส่งมอบทรัพย์สินที่ซื้อขายและชำระราคาที่ดินที่ซื้อขายเสร็จเด็ดขาดในวันทำสัญญา เอกสารฉบับพิพาทจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขายมิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๖๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๙๗/๒๕๕๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิจึงมีเพียงสิทธิครอบครอง แม้การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จะไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่เมื่อจำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองและโจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทแล้ว การซื้อขายย่อมสมบูรณ์

โดยการส่งมอบการครอบครอง หาดกเป็นโฉมไม่ โจทก์ยอมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘

๖๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑๘/๒๕๔๒ โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยและชำระค่าที่ดินให้จำเลยครบถ้วนแล้ว จำเลยส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์เข้าครอบครองทำประโยชน์ตั้งแต่วันทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และ ผ. ได้แจ้งความกล่าวหาว่าคนงานของโจทก์บุกรุกที่ดินพิพาท ดังนี้ เป็นกรณีที่ ผ. มาก่อการรบกวนสิทธิของโจทก์ในฐานะผู้ซื้อในอันจะครองที่ดินพิพาทเป็นปกติสุข เพราะ ผ. มีกรรมสิทธิ์เหนือที่ดินพิพาทอยู่ในเวลาที่โจทก์ซื้อจากจำเลย จึงเป็นการรอนสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๕ เมื่อโจทก์มีได้รู้ในเวลาซื้อขายว่าที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน ผ. และจำเลยพิสูจน์ไม่ได้ว่าสิทธิของโจทก์ได้สูญไปโดยความผิดของโจทก์เอง จำเลยจึงต้องรับผิดชอบเงินค่าที่ดินพิพาทพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์

หลังจากที่โจทก์ถูก ผ. อ้างว่าที่ดินพิพาทเป็นของ ผ. และถูกแจ้งความดำเนินคดีโจทก์ยอมตามที่ ผ. เรียกร้องโดยจะไม่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทอีก แต่เมื่อการที่โจทก์ยินยอมตามที่ ผ. เรียกร้องเพราะคนงานของโจทก์จะต้องถูกดำเนินคดีอาญาและมีโทษถึงจำคุกได้ การยอมของโจทก์ดังกล่าวจึงมิได้เกิดขึ้นโดยความสมัครใจ และไม่เป็นการยอมตามที่บุคคลภายนอกเรียกร้อง ความรับผิดชอบของจำเลยในฐานะผู้ขายจึงไม่อยู่ภายในบังคับอายุความ ๓ เดือน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๘๑ และมีใช้กรณีโจทก์ฟ้องเรียกเงินคืนฐานลาภมิควรได้ แต่อยู่ภายในบังคับอายุความทั่วไป ตามมาตรา ๑๙๓/๓๐ ซึ่งมีกำหนด ๑๐ ปี

๖๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๗๕/๒๕๔๓ มาตรา ๔๔๖ วรรคสอง มิใช่กฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน คู่กรณีจึงอาจกำหนดไว้ในสัญญาเป็นการแตกต่างกับบทบัญญัตินี้ได้

แม้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจะมีข้อตกลงกันว่า ถ้าพื้นที่จริงของห้องชุดมีมากกว่าหรือน้อยกว่าที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย คู่สัญญาจะต้องผูกพันตนตามสัญญาและถ้าแตกต่างกันตั้งแต่ร้อยละห้าหรือมากกว่านั้น ราคาที่ต้องชำระจะต้องปรับเพิ่มหรือลดลงตามส่วนโดยการปรับราคาจะกระทำในการชำระเงินงวดสุดท้ายของราคา แต่ศาลก็ต้องตีความสัญญาให้เป็นไปตามความประสงค์ของคู่สัญญาในทางสุจริตโดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีประกอบด้วย โดยเจตนาของคู่สัญญาที่กระทำโดยสุจริตคงมิได้หมายความว่า ไม่ว่าเนื้อที่ของอาคารชุดจะแตกต่างมากกว่าร้อยละห้าสักเพียงใด โจทก์ก็ต้องรับโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดโดยไม่อาจปฏิเสธได้ อาคารชุดพิพาทมีเนื้อที่ลำจำนวนคิดเป็นร้อยละ ๓๑.๗ โจทก์จะต้องชำระเงินเพิ่มอีกประมาณ ๙๐๐,๐๐๐ บาท รวมทั้งจำเลยได้บังคับให้โจทก์รับมอบชอกมูมห้องที่ติดกันซึ่งมีเนื้อที่อีก ๓๐ ตารางเมตร โดยมีฝักันห้องระหว่างเนื้อที่ ๙๕.๕ ตารางเมตร กับ ๓๐ ตารางเมตร เป็นฝักันซึ่งเป็นคานรับน้ำหนักของตัวอาคาร โดยจำเลยได้ทำช่องให้เข้าไปได้ทางด้านหลังเพียงเล็กน้อย ส่วนที่ลำจำนวนเป็นส่วนหนึ่งของเนื้อที่ชอกมูมห้องที่ติดกัน หากพิจารณาถึงความประสงค์ในทางสุจริต โดยพิเคราะห์ถึงปกติประเพณีแล้วก็หากควรบังคับให้โจทก์ต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นจำนวนมากเพื่อรับเอาเนื้อที่ลำจำนวนที่ไร้ประโยชน์นั้นไม่ และหากโจทก์ทราบ

ก่อนแล้วคงจะมีได้เข้าทำสัญญานั้นอย่างแน่นอน ทั้งศาลจะต้องตีความให้เป็นคุณแก่โจทก์ผู้ต้องเสีย ในมูลหนี้ตามมาตรา ๑๑ โจทก์จึงมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้เมื่อล้าจำนวนถึงขนาดซึ่งหากโจทก์ได้ทราบ ก่อนแล้วคงจะมีได้ทำสัญญานั้นตามมาตรา ๔๖๖ วรรคสอง อันเป็นผลให้คู่กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม ตามมาตรา ๓๙๑ จำเลยจึงต้องคืนเงินที่ได้รับไว้จากโจทก์ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๗.๕ ต่อปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับไว้

๖๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๖๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาวางมัดจำระบุว่า เป็นการซื้อขายที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ๓ แปลง (น.ส.๓) ๑ แปลง แม้ไม่ระบุเนื้อที่ของแต่ละแปลง แต่ก็ระบุจำนวนเนื้อที่รวมซึ่งเป็นผลบวกของเนื้อที่ที่ดินทั้งสี่แปลง ต่อมามีการโอนสิทธิการครอบครองที่ดินตาม น.ส.๓ ก. ๓ แปลง ส่วนที่ดินตาม น.ส.๓ ไม่ได้โอนสิทธิครอบครองกัน เนื่องจากที่ดินไม่ได้ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน จึงมีการเปลี่ยนที่ดินโดยนำที่ดินที่ติดต่อกับที่ดิน ๓ แปลงข้างต้นมาซื้อขายกัน และคิดราคาที่ดินคำนวณเป็นราคาตารางวา โดยผู้ขายต้องใช้เงินแก่ผู้ซื้อเพราะที่ดินแปลงใหม่มีเนื้อที่น้อยกว่าที่ดินแปลงเดิม ซึ่งราคาที่ดินที่ใช้คำนวณแล้วก็ตรงกับราคาที่ตกลงซื้อขายกันแต่แรก แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์กับจำเลยว่าการซื้อขายที่ดินดังกล่าวถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ มิใช่เป็นการขายเหมา การที่จำเลยส่งมอบที่ดินน้อยไปกว่าที่ตกลงกันไว้โดยโจทก์มิได้บอกปิด แต่รับเอาที่ดินและใช้ราคาที่ดินตามส่วนได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๔๖ วรรคหนึ่ง เมื่อโจทก์ชำระเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่จำเลยเกินไปบางส่วนแล้วมาฟ้องเรียกเงินดังกล่าวด้วยเหตุที่จำเลยส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายกันขาดตกบกพร่องจากจำนวนที่ตกลงซื้อขายกัน และจำเลยไม่อาจอ้างกฎหมายที่จะรับเงินจำนวนดังกล่าวไว้โดยชอบ เป็นการฟ้องเรียกทรัพย์สินฐานลามิควรรได้ ตามมาตรา ๔๐๖

จำเลยต้องคืนเงินแก่โจทก์ในฐานลามิควรรได้ตามจำนวนเนื้อที่ดินที่หายไป เมื่อมีข้อสงสัยว่าที่ดินที่ซื้อขายกันนั้นขาดจำนวนไป ๓๙๗ ตารางวา หรือ ๒๙๗ ตารางวา ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๑ ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้ นั่นก็คือจำเลยผู้ขายนั่นเอง เพราะมูลหนี้ที่ต้องเสียในคดีนี้เป็นภาระเงินคืนแก่โจทก์ผู้ซื้อ

๖๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๗๔ - ๑๖๗๕/๒๕๔๓ การทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น ผู้จะขายหาจำต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่จะขายในขณะที่ทำสัญญาไม่ เพียงแต่จะต้องชวนขวยหาทรัพย์สินนั้นมาโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ตามกำหนดในสัญญาเท่านั้น

๖๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๓/๒๕๔๓ การซื้อขายที่ดินแบบเหมายอมมิได้คำนึงถึงคุณสมบัติเฉพาะตัวของคู่สัญญาเป็นสำคัญ กล่าวคือผู้ซื้อทำสัญญาเพราะพอใจในตัวทรัพย์สินที่ซื้อ ส่วนผู้ขายพอใจในราคาของทรัพย์สินที่ขาย ใครจะเข้ามาเป็นคู่สัญญาหาใช่ข้อสาระสำคัญของสัญญาไม่ เมื่อโจทก์ที่ ๑ แสดงตัวเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อเข้ารับเอาสัญญาจะซื้อจะขายที่โจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ทำแทนไว้ โดยโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ก็รับรู้อยู่ด้วย เพราะเป็นกรรมการของโจทก์ที่ ๑ เช่นนี้ จำเลยยอมไม่มีเหตุที่จะปฏิเสธการปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท ส่วนที่จำเลยอ้างว่า การกระทำของโจทก์ทั้งสามเป็นเรื่องการแสวงหาประโยชน์ของโจทก์ที่ ๒ และที่ ๓ ในฐานะผู้บริหารของโจทก์ที่ ๑

กิติ เป็นการหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียมและค่าภาษีกิติ เป็นเรื่องที่ถูกผู้ถือหุ้นของโจทก์ที่ ๑ หรือเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าภาษีจะดำเนินการแก่โจทก์ที่ ๑ และที่ ๓ เอง จำเลยจะอ้างเอาเป็นเหตุที่จะไม่ปฏิบัติตามสัญญาหาได้ไม่

๖๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๐/๒๕๔๓ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ย่อมมีผลทันทีโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นทางสาธารณประโยชน์อีกและจะโอนแก่กันโดยทางนิติกรรมมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมาย เฉพาะหรือพระราชกฤษฎีกา ฉะนั้น แม้จำเลยจะซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ไม่ได้รับความคุ้มครองและไม่ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

๖๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๗๑/๒๕๔๓ หนังสือสัญญาซื้อขายมีข้อความในข้อ ๑. ว่า ผู้ขาย ได้ขายที่ดิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๖๕ เลขที่ดิน ๔๘๗ จำนวนเนื้อที่ ๓ งาน ๒๔ ตารางวา ให้แก่ผู้ซื้อ เป็นจำนวนเงิน ๑,๕๐๐ บาท และยอมส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๒๔ ย่อมมีความหมายชัดเจนว่า ผู้ขายได้ขายที่ดินให้แก่ผู้ซื้อโดยเจตนาส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่ผู้ซื้อ เท่านั้น ไม่มีถ้อยคำใด ๆ พอที่จะตีความหรือมีความหมายว่าผู้ขายจะไปดำเนินการโอนทางทะเบียน สำหรับที่ดินที่ซื้อขายกันให้แก่ผู้ซื้อ ส่วนข้อความที่กล่าวไว้ในข้อ ๓. ซึ่งเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องการแบ่งแยกที่ดินกันระหว่างผู้ซื้อโดยผู้ขายไม่เกี่ยวข้องด้วย หาใช่เป็นกรณีที่ผู้ขายมีเจตนาจะไปโอนที่ดินทางทะเบียนให้แก่ผู้ซื้อไม่

คู่สัญญามีเจตนาซื้อขายที่ดินกัน โดยฝ่ายจำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์ เท่านั้น หาได้มีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนทางทะเบียนกันไม่ ซึ่งสามารถกระทำได้และโจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองในที่ดินที่ซื้อมาจากจำเลย แต่โจทก์ไม่มีสิทธิฟ้องให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์

๗๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๙๖/๒๕๔๓ แม้การซื้อขายที่ดินมือเปล่าระหว่าง ส. บิดาโจทก์ กับ ต. ไม่ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก ก็ตาม แต่เมื่อ ส. ส่งมอบการครอบครองให้แก่ ส. ถือว่า ต. สละการครอบครองให้แก่ ส. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว แม้มีข้อตกลงว่า เมื่อไถ่ถอนจำนองแล้ว จึงจะโอนที่ดินให้ ส. ก็เป็นเรื่องประสงค์ให้มีหลักฐานทางทะเบียนหลังจากที่ได้โอนสิทธิครอบครองแล้ว เพราะฉะนั้น ต. จำนองที่ดินไว้กับ พ. ไม่อาจโอนทางทะเบียนได้ มิใช่เงื่อนไขอันจะทำให้กลายเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

๗๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๐๗/๒๕๔๓ โจทก์และจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทกัน ในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน การซื้อขายที่ดินพิพาทจึงเป็นการต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (เดิม)

๗๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๕๒/๒๕๔๓ สัญญาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่าง โจทก์จำเลยมีข้อความระบุไว้แสดงให้เห็นว่า โจทก์จำเลยประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนสัญญาซื้อ

ขายพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ครบถ้วนบริบูรณ์ตามกฎหมายในภายหน้า สัญญาดังกล่าวจึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๗๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๓/๒๕๔๔ สัญญาขายเหมา คือสัญญาซื้อขายที่ผู้ซื้อตกลงซื้อทรัพย์สินที่ผู้ขายเสนอขายหมดทั้งจำนวนในราคาที่ตกลงกัน ซึ่งผู้ซื้อต้องผูกพันชำระราคาและผู้ขายต้องส่งมอบทรัพย์สินทั้งหมดตามที่ตกลงกันไว้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่ซื้อขายจะมีปริมาณมากหรือน้อยกว่าที่คิดคำนวณได้ ดังนั้น เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างโจทก์จำเลยได้ระบุตัวทรัพย์สินและส่วนของทรัพย์สินที่จะซื้อจะขายไว้แน่นอน คือ ที่ดินเนื้อที่ ๑๐๗ ตารางวา แต่ในส่วนของราคาที่ระบุไว้ให้เพิ่มหรือลดลงได้ตามเนื้อที่ซึ่งยังไม่แน่นอนว่าจะมีราคาเท่าใด จึงไม่ใช่สัญญาขายเหมา

จำเลยที่ ๑ กับที่ ๓ ตกลงกันว่าจะสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินของโจทก์ จึงให้จำเลยที่ ๑ ไปทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับโจทก์ ระหว่างนั้นได้ดำเนินการจดทะเบียนตั้งบริษัทจำเลยที่ ๒ ขึ้น โดยมีจำเลยที่ ๓ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ และจำเลยที่ ๑ เป็นผู้เริ่มก่อการและผู้ถือหุ้น เมื่อถึงกำหนดก็จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นชื่อจำเลยที่ ๓ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงว่าจำเลยที่ ๑ ร่วมกับจำเลยที่ ๓ ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของโจทก์ จึงต้องรับผิดชอบตามสัญญาจะซื้อจะขาย

๗๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๐๒/๒๕๔๔ บ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินในลักษณะตึกราวนบับได้ว่าเป็นส่วนซึ่งสภาพเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป บ้านจึงเป็นส่วนควบของที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในบ้านซึ่งเป็นส่วนควบนั้นด้วยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๔๔

๗๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๕๘/๒๕๔๔ สัญญาพิพาทเป็นสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แม้ขณะทำสัญญาจำเลยจะยังไม่บรรลุนิติภาวะก็ตาม แต่กำหนดระยะเวลาส่งมอบที่ดินไว้ภายหลังจำเลยบรรลุนิติภาวะแล้ว โดยมารดาจำเลยลงลายมือชื่อเป็นพยานในสัญญา จึงไม่ตกเป็นโมฆะและใช้บังคับได้

๗๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส.๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาด จึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริตและไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง

(เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส.๓ ก ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๗๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ส่วนสัญญาจำนองเป็นประกันเห็นได้ชัดว่า โจทก์และจำเลยจำนองเป็นประกันในวงเงินเท่ากับราคาซื้อขายที่ดิน ส่วนสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินก็ทำในวันเดียวกับสัญญาจะซื้อจะขาย เห็นได้ว่าสัญญาจำนองเป็นประกันและสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดินเป็นเพียงนิติกรรมอำพรางสัญญาจะซื้อจะขายโดยคู่สัญญาไม่มีเจตนาผูกพันในเรื่องจำนองและสิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕

โจทก์ไม่มีสิทธิสละหรือโอนสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยภายในระยะเวลาห้ามโอนรวมถึงการเข้าแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทในช่วงเวลานี้ก็ทำไม่ได้ ดังนั้น การยึดถือครอบครองที่ดินพิพาทของจำเลยจึงถือได้ว่าจำเลยครอบครองไว้แทนโจทก์ ไม่ถือว่าจำเลยแย่งการครอบครองที่ดินพิพาทจากโจทก์โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยได้ กรณีไม่ใช่ฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง

เมื่อสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน และสัญญาก่อตั้งสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ และมาตรา ๑๕๕ โจทก์ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท จึงเป็นผู้มีส่วนได้เสียชอบที่จะยกข้อสัญญาที่เป็นโมฆะขึ้นกล่าวอ้างได้ การที่โจทก์ฟ้องขอให้ศาลวินิจฉัยว่าสัญญาต่างๆ ดังกล่าวเป็นโมฆะ จึงถือไม่ได้ว่าเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต

๗๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๖/๒๕๔๔ เอกสารการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยระบุชื่อ “หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ” แต่ไม่ได้ระบุข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันหรือไม่ เมื่อใด ประกอบกับโจทก์ได้ชำระค่าที่ดินให้แก่จำเลยครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา และจำเลยได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์เข้าครอบครองนับแต่วันดังกล่าว เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าโจทก์กับจำเลยไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด แม้จะตกเป็นโมฆะเนื่องจากมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อ

พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่โจทก์เข้าครอบครองโดยสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๘๒

๗๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๕๒/๒๕๔๔ คดีก่อนศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์และจำเลยบางส่วน โดยวินิจฉัยว่าจำเลยคดีดังกล่าวจดทะเบียนโอนขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์คดีดังกล่าวเป็นการทำนอกขอบอำนาจในฐานะผู้จัดการมรดกย่อมเป็นการเสียเปรียบแก่ทายาทของ จ. และผู้ที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในฐานะที่จะจดทะเบียนสิทธิไต่ก่อน ทั้งโจทก์คดีดังกล่าวรับซื้อที่ดินพิพาทไว้โดยทราบดีอยู่แล้วว่าทายาทของ จ. และผู้ที่มีส่วนเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทได้ทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทหลายปีแล้ว และควรจะได้รู้อยู่แล้วว่าจำเลยคดีดังกล่าวกระทำในฐานะผู้จัดการมรดก จึงเป็นการไม่สุจริต ดังนี้ การที่ศาลชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนการซื้อขายที่ดินพิพาทถือว่าโจทก์ถูกรอนสิทธิ แต่โจทก์ทราบถึงสิทธิของผู้ก่อการรบกวนในที่ดินพิพาทแล้วในเวลาซื้อขาย ฉะนั้น จำเลยซึ่งเป็นผู้ขายจึงไม่ต้องรับผิดชอบในการรอนสิทธิต่อโจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๗๖ โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยคืนเงินค่าที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามส่วนที่ถูกเพิกถอนการซื้อขายดังกล่าว

๘๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๙๕๒/๒๕๔๕ โจทก์ บ. และทายาทอื่น ส. ได้ขายส่วนของตนในที่ดินพิพาทให้แก่จำเลย เป็นการแสดงเจตนาขายสิทธิในทรัพย์สินมรดกส่วนของทายาทแต่ละคนให้แก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทคนหนึ่งของ ส. และมีการโอนทางทะเบียนเป็นชื่อของจำเลยแล้ว ย่อมมีผลบังคับได้ตามกฎหมายเนื่องจากทายาทแต่ละคนมีอำนาจขายทรัพย์สินมรดกส่วนของตนได้ตามมาตรา ๑๓๖๑ วรรคหนึ่ง ประกอบมาตรา ๑๗๕๕ ทั้งถือได้ว่าโจทก์ที่ ๑ จำเลย บ. และทายาทอื่นตกลงแบ่งทรัพย์สินโดยการขายทรัพย์สินมรดกแล้วเอาเงินที่ขายมาแบ่งกันระหว่างทายาทตามมาตรา ๑๗๕๐ วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง

๘๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕๕/๒๕๔๕ สัญญาซื้อขายระบุชื่อสัญญาว่าเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย แต่เนื้อหาข้อตกลงในสัญญา ซึ่งตกลงกันว่าในระหว่างที่ผู้ขายยังไม่ส่งมอบทรัพย์สินที่ขายให้แก่ผู้ซื้อ ให้ถือว่ายังไม่มีการซื้อขาย แสดงว่าก่อนส่งมอบทรัพย์สินยังไม่มีการซื้อขาย ที่ดินที่ซื้อขายก็มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดิน การส่งมอบทรัพย์สินนอกจากจะส่งมอบตัวทรัพย์สินคือที่ดินแล้ว ยังต้องการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้จำเลยและจำเลยจะชำระเงินส่วนที่เหลือในวันที่โจทก์ส่งมอบที่ดิน คู่สัญญามีเจตนาจะไปโอนทรัพย์สินที่ซื้อขายกันในภายหลัง หากมีเจตนาจะให้กรรมสิทธิ์โอนจากผู้ขายไปยังผู้ซื้อทันทีในวันทำสัญญาไม่ จึงเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ไม่ใช่สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด

๘๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๐๕/๒๕๔๕ แม้หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ก็ตาม แต่ก็ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน

และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์

๘๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๐๓/๒๕๔๕ การวินิจฉัยว่าสัญญาที่โจทก์และจำเลยกระทำต่อกันเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดหรือเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย ต้องพิจารณาถึงข้อความในสัญญา ประกอบกับเจตนาของโจทก์หรือจำเลยในขณะทำสัญญายิ่งกว่าชื่อของสัญญาที่ทำต่อกัน แต่สัญญาจะซื้อจะขายในคดีนี้เป็นแบบพิมพ์ที่ให้คู่ความกรอกข้อความตามที่ต้องการเอาเอง ซึ่งไม่ปรากฏข้อความไว้ว่าทั้งสองฝ่ายตกลงจะไปจดทะเบียนโอนกันเมื่อใด แม้จะมีการกำหนดราคาที่ดินว่าไร่ละ ๑๙,๙๘๗ บาท ซึ่งคำนวณตามเนื้อที่ดินแล้วเป็นเงิน ๖๘,๙๐๖ บาทเศษ ก็ตาม แต่เมื่อเงินมัดจำที่โจทก์วางแก่จำเลยระบุจำนวน ๖๓,๐๐๐ บาท และในช่องจำนวนเงินส่วนที่ต้องชำระอีกกลับมีการขีดไว้ แสดงว่าไม่มีราคาที่จะต้องชำระกันอีก ทั้งการที่จำเลยมอบการครอบครองที่ดินให้โจทก์ตั้งแต่วันทำสัญญาก็ไม่มีพฤติการณ์ใดที่แสดงว่าโจทก์กับจำเลยมีข้อตกลงจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหน้าอีก ส่วนราคาที่ดินที่ค้างชำระอีก ๕,๙๐๖ บาท ก็แสดงว่าจำเลยไม่ตั้งใจที่จะรับจากโจทก์แล้ว ดังนั้น การที่โจทก์นำสืบพยานบุคคลว่ามีการตกลงกันด้วยวาจาว่าจะไปจดทะเบียนโอนที่ดินในภายหน้านั้น จึงเป็นการสืบพยานบุคคลประกอบข้ออ้างอย่างใดอย่างหนึ่งว่ายังมีข้อความเพิ่มเติมข้อความในเอกสารนั้นอยู่อีก อันเป็นการต้องห้ามตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ (ข) ไม่อาจรับฟังพยานบุคคลเช่นนี้ได้ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายกรรมสิทธิ์ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าว จึงมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ยังคงสมบูรณ์ในฐานะที่เป็นสัญญาซื้อขายโดยโอนการครอบครองในที่ดินให้แก่กัน ซึ่งทำให้โจทก์ได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองในที่ดิน และเมื่อสัญญาดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแก่โจทก์ได้

๘๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ชายฝากบ้านซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินของวัดแก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าชายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุชายฝากบ้านพร้อมที่ดิน ครั้นเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์คืน ล. อาศัยสัญญาชายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดินจากวัดทันที โดย ล. รับซื้อฝากบ้านเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วยมาตรา ๔๙๑ ล.ไม่ใช่เจ้าของบ้าน เมื่อ ล. ถึงแก่กรรมโจทก์ซึ่งเป็นทายาท จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้าน และเรียกค่าเสียหายจากจำเลย

๘๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๔/๒๕๔๖ ที่ดินพิพาทเป็นของโจทก์ ว. นำที่ดินพิพาทของโจทก์ไปขออนุญาตหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ชอบ และ ว. ไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท การที่ ว. นำไปขายให้จำเลย แม้จำเลยจะซื้อและจดทะเบียนการซื้อขายโดยสุจริตก็หาไม่มีสิทธิ

ในที่ดินพิพาทไม่ เพราะผู้ซื้อต้องรับไปเพียงสิทธิของผู้ขายเท่านั้น เมื่อ ว. ผู้ขายไม่มีสิทธิ จำเลยย่อมไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาทด้วย

๘๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๔๑/๒๕๕๖ การซื้อขายสังหาริมทรัพย์ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง การซื้อขายที่ดินจะต้องพิจารณาถึงเจตนาของคู่กรณีขณะทำสัญญาว่าประสงค์จะทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลังหรือไม่ หากไม่มีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มีผลให้สัญญาตกเป็นโมฆะ เพราะมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด หากมีเจตนาดังกล่าวก็เป็นสัญญาจะซื้อจะขาย

สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทปรากฏว่า ไม่มีข้อความตอนใดที่แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์และจำเลยว่าจะประสงค์จะให้ทำเป็นหนังสือและขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อมิได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายกำหนด จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง จำเลยไม่มีหน้าที่ทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์บังคับจำเลยให้ไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทไม่ได้ การที่โจทก์แจ้งให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในภายหลังและจำเลยไม่ไปตามกำหนด ถือไม่ได้ว่าเป็นการผิดสัญญาซื้อขายอันเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์

๘๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๙๓/๒๕๕๖ โจทก์จำเลยตกลงซื้อขายที่ดินพิพาท โดยมีข้อตกลงว่าจะไปจดทะเบียนแบ่งแยกและโอนให้โจทก์เมื่อจำเลยนำที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แล้ว จึงเป็นสัญญาจะซื้อขายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง โจทก์ชำระเงินให้จำเลยครบถ้วนและจำเลยมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์แล้วแม้สิทธิครอบครองจะยังไม่โอนมาเป็นของโจทก์ เพราะคู่สัญญาประสงค์จะให้มีการโอนทางทะเบียน แต่โจทก์ก็ยอมมีสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินพิพาทไว้จนกว่าจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ได้ โจทก์ผู้ทรงสิทธิยึดเหนี่ยวยอมมีสิทธิบังคับให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ได้ตามมาตรา ๑๙๓/๒๗ และ ๒๔๑ แม้โจทก์จะฟ้องคดีเกิน ๑๐ ปี คดีโจทก์ก็ไม่ขาดอายุความ

แม้โจทก์จะมีคำขอท้ายฟ้องขอให้จำเลยไปแบ่งแยกที่ดินด้านทิศใต้ส่วนที่โจทก์ครอบครองแล้วโอนให้โจทก์เป็นเนื้อที่ประมาณ ๒๕ ไร่ ก็เป็นเพียงประมาณการเท่านั้นเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ช่างรังวัดสอบเขตและทำแผนที่พิพาทตามคำสั่งของศาลชั้นต้นโดยโจทก์และจำเลยเป็นผู้นำซึ่งช่างรังวัดที่ดินพิพาทส่วนที่โจทก์ครอบครองได้เนื้อที่ ๒๗ ไร่ ๑ งาน ๔๒ ตารางวา ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาว่าโจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทตามเนื้อที่ซึ่งปรากฏในแผนที่พิพาทได้ ไม่เป็นการพิพากษาเกินคำขอตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒

๘๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๔๕/๒๕๕๖ ส. โอนขายที่ดินมีโฉนดอันเป็นที่ดินแปลงเดิมให้ บ. เมื่อปี ๒๕๑๙ ขณะที่โอนที่ดินแปลงเดิมไปมีที่งอกริมตลิ่งเกิดขึ้นแล้ว เพราะ ส. ขอบอกโฉนดที่ออกตั้งแต่ปี ๒๕๑๖ แต่ยังไม่เป็นที่ยุติว่ามีส่วนที่เป็นที่งอกมากน้อยเพียงใด เพราะการออกโฉนดยังไม่สำเร็จบริบูรณ์ และไม่เคยมีการบันทึกในโฉนดเดิมไว้ให้ปรากฏการเกิดมีที่งอกขึ้นมาในที่ดินยอม

จะต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๓๐๘ เมื่อที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งออกได้ออนให้ บ. ไปแล้ว ที่ดินส่วนที่เป็นทิ้งออกย่อมตกติดไปเป็นของผู้ซื้อโดยผลของกฎหมายดังกล่าว ส. พ้นจากการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทั้งหมดที่เคยมีอยู่ แม้ว่า ส. จะได้ขออนุญาตโอนที่ดินส่วนที่เป็นทิ้งออกค้างไว้แล้ว ต่อมาในปี ๒๕๒๒ ได้มีการออกโฉนดที่ดินสำเร็จบริบูรณ์เป็นชื่อของ ส. ก็ไม่ทำให้ ส. ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่เป็นทิ้งออกนั้น และไม่มีอำนาจที่จะขายที่ดินส่วนที่เป็นทิ้งออกให้โจทก์ โจทก์ซึ่งเป็นผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีไปกว่า ส. และเมื่อจำเลยรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินแปลงที่เกิดทิ้งออกจากริมตลิ่งจากเจ้าของเดิมมาโดยถูกต้อง ย่อมทำให้ได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินทิ้งออกนั้นด้วยโดยผลของกฎหมาย

๘๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๓๙๐/๒๕๔๗ แม้สัญญาจะซื้อจะขายเอกสารหมาย จ.๘ จะระบุเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันจำนวน ๓๑ ไร่ ๓ งาน ๔ ตารางวา แต่ได้มีการบันทึกเพิ่มเติมในหมายเหตุว่าผู้จะขายจะต้องทำการรังวัดสอบเขตใหม่ ได้เนื้อที่จริงเท่าใดให้คิดกันตามเนื้อที่ที่รังวัดได้ใหม่ ถ้าได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าในโฉนดให้คิดในราคาไร่ละ ๓๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นการจะซื้อจะขายที่ดินคิดราคาตามเนื้อที่ที่รังวัดได้จริง มิใช่การจะซื้อจะขายที่ดินที่ระบุจำนวนเนื้อที่ดินไว้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖ แม้รังวัดที่ดินพิพาทจะมีเนื้อที่ น้อยกว่าเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ดินในโฉนด ก็ไม่อาจใช้สิทธิเลิกสัญญาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๖๖

๙๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๗๖/๒๕๔๘ สัญญาซื้อขายระบุว่า ผู้ร้องขอซื้อที่ดินพิพาทจาก ส. ทำถนนเข้าบ้านกว้าง ๕ เมตร ยาวตลอดแนว ในราคา ๓๕,๐๐๐ บาท ไม่ได้ระบุว่าผู้ร้องกับ ส. จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทประกอบกับผู้ร้องได้ชำระเงินค่าที่ดินให้แก่ ส. รับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา หลังจากนั้น ส. วัดเนื้อที่ที่ดินพิพาทส่งมอบให้ผู้ร้องทำถนนใช้เป็นทางเข้าออกตลอดมา เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าทั้งฝ่ายผู้ร้องและ ส. ไม่มีเจตนาจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก แต่การที่ผู้ร้องเข้าครอบครองใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทน ส. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อครอบครองมาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา ๑๓๘๒

๙๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔/๒๕๔๙ โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันมาก่อน โดยกำหนดวันจดทะเบียนโอนที่ดินกันไว้ ต่อมาเมื่อโจทก์ชำระราคาให้จำเลยครบถ้วนแล้วจึงได้ทำสัญญาอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งแม้จะระบุว่าเป็นสัญญาซื้อขาย แต่ก็มีข้อตกลงกำหนดไว้ในสัญญาว่า หากถึงกำหนดจำเลยไม่โอนที่ดินให้โจทก์ จำเลยยอมให้โจทก์ปรับอีกหนึ่งเท่าของเงินที่ขาย แสดงว่าโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินซื้อขายกันในภายหลังเช่นเดียวกับที่ตกลงกันไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ทำต่อเนื่องกันมา แม้จำเลยจะส่งมอบที่ดินที่ซื้อขายให้โจทก์แล้วก็ตาม แต่เมื่อโจทก์และจำเลยมีเจตนาที่จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินที่ซื้อขายกันให้เสร็จเด็ดขาดต่อไปสัญญาซื้อขายดังกล่าวจึงเข้าลักษณะเป็นสัญญาจะซื้อจะขาย หากใช้สัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาดซึ่งจะตกเป็นโมฆะ เพราะไม่ได้

ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง แต่อย่างไรไม่

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๐๓๐/๒๕๔๙ โจทก์ฟ้องว่าจำเลยผิดสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพราะไม่สามารถส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ได้ และโจทก์บอกเลิกสัญญาแล้ว ดังนี้ โจทก์ยอมฟ้องเรียกเงินมัดจำที่ไว้ค้ำและหากโจทก์ได้รับความเสียหายก็มีสิทธิเรียกค่าปรับหรือค่าเสียหายจากจำเลยได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๙๑ หลังโจทก์และจำเลยทั้งหกทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันแล้ว กรุงเทพมหานครได้เข้าทำถนนในที่ดินดังกล่าวก่อนวันนัดโอนกรรมสิทธิ์โดยอ้างว่าเจ้าของที่ดินเดิมยกที่ดินบางส่วนให้เป็นที่สาธารณะ แต่ในสารบัญญัติทะเบียนที่ดินไม่ปรากฏว่าเจ้าของเดิมได้จัดแจ้งลงในสารบัญญัติทะเบียนแต่อย่างใด จำเลยทั้งหกจึงน่าจะไม่ทราบเรื่องที่เจ้าของเดิมยกที่ดินบางส่วนให้เป็นที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดิน การที่จำเลยไม่สามารถโอนที่ดินให้โจทก์ได้ครบถ้วนตามสัญญาจึงเป็นเรื่องพ้นวิสัยเนื่องจากเหตุซึ่งจำเลยไม่ต้องรับผิดชอบ โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าปรับหรือค่าเสียหายจากจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๑๘ วรรคหนึ่ง

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๔๒๒ - ๗๔๒๖/๒๕๔๙ น. ได้แบ่งขายที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องทั้งห้าเป็นบางส่วนที่ผู้ร้องแต่ละคนครอบครองอยู่พร้อมทั้งส่งมอบการครอบครองที่ดินให้ผู้ร้องแต่ละคนเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ โดย น. สัญญาว่าจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ร้องแต่ละคนในภายหลังตามเนื้อที่ที่ผู้ร้องแต่ละคนซื้อ แต่ น. ถึงแก่ความตายเสียก่อน โดยยังไม่ได้ดำเนินการแบ่งแยกและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะส่วนให้แก่ผู้ร้องแต่ละคน แสดงว่า น. ผู้ขายที่ดินพิพาท และผู้ร้องทั้งห้า ผู้ซื้อที่ดินดังกล่าว ต่างมีเจตนาจะไปทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทเป็นหนังสือและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ในภายหลัง เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินที่ซื้อขายกันเฉพาะส่วนได้กระทำสำเร็จแล้ว การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่าง น. กับผู้ร้องทั้งห้า จึงเป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขาย มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด การที่ผู้ร้องทั้งห้าเข้าครอบครองที่ดินพิพาทในส่วนที่แต่ละคนครอบครองอยู่ จึงเป็นการครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ น. ตามสัญญาจะซื้อจะขาย อันเป็นการยึดถือที่ดินพิพาทแทน น. มิใช่การยึดถือในฐานะเจ้าของ เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ร้องได้เปลี่ยนแปลงลักษณะการยึดถือโดยบอกกล่าวไปยัง น. ว่าไม่เจตนายึดถือที่ดินพิพาทแทน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ แม้ผู้ร้องจะครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันเกินกว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒

ผู้ร้องที่ ๔ ที่ ๕ ได้ต่อสู้ไว้ในศาลชั้นต้นว่าซื้อที่ดินจาก น. แต่ไม่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายกัน และ น. มิได้ออกใบเสร็จรับเงินค่าขายที่ดินให้ไว้ แต่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนกันในภายหลังเมื่อแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว ถือได้ว่าเป็นข้อที่ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้น การที่ศาลอุทธรณ์ภาค ๗ หยิบยกข้อเท็จจริงดังกล่าวขึ้นวินิจฉัยว่าเป็นเพียงการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาท มิใช่การซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และการเข้าครอบครองที่พิพาทดังกล่าวเป็นการครอบครองแทน น. มิใช่การครอบครองโดยเจตนาเป็นเจ้าของ ผู้ร้องจึงไม่ได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและ

พาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ จึงมิใช่การวินิจฉัยนอกฟ้องนอกประเด็นตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๑๔๒

๙๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๕/๒๕๕๐ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับ ม. มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่ขณะที่ซื้อขายกันที่ดินพิพาทยังเป็นที่ดินมือเปล่า ม. จึงมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น เมื่อ ม. ส่งมอบที่ดินพิพาทและโจทก์เข้าครอบครองแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ อันเป็นการได้สิทธิครอบครองมาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขาย ม. ย่อมไม่มีหน้าที่ในทางนิติกรรมที่จะต้องไปจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขอให้บังคับจำเลยซึ่งเป็นทายาทของ ม. ให้ดำเนินการเพิกถอนชื่อ ม. ออกจากโฉนดที่ดินพิพาท

๙๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๔๓๖/๒๕๕๐ จำเลยที่ ๑ ขายที่ดินพิพาทแก่โจทก์และส่งมอบการครอบครองให้แล้ว โดยไม่มีเจตนาที่จะทำสัญญาเป็นหนังสือจึงตกเป็นโมฆะ แต่ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมือเปล่า การที่จำเลยที่ ๑ ส่งมอบการครอบครองเป็นการโอนการครอบครองที่ดินพิพาทแก่โจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ที่ดินพิพาทจึงเป็นของโจทก์ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธินำไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่จำเลยที่ ๒ เพราะผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน

๙๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๒๙/๒๕๕๒ การซื้อขายที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ แต่หากผู้ซื้อได้ครอบครองที่ดินที่ซื้อขายกันโดยสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ก็ย่อมได้กรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ แต่เมื่อข้อเท็จจริงฟังไม่ได้ว่าผู้ร้องซื้อที่ดินพิพาทและครอบครองจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ ผู้คัดค้านซึ่งมีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิฟ้องขับไล่ผู้ร้อง

๙๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๐๑/๒๕๕๓ เมื่อ จ. ทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับโจทก์ทั้งสองในวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๓๙ และได้มอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองครอบครองแล้วในวันเดียวกัน ซึ่งนับถึงวันฟ้องเป็นเวลากว่า ๕ ปีแล้ว เมื่อการซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสองกับ จ. มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่เนื่องจากที่ดินเป็นที่ดินที่ยังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จ. จึงมีแต่สิทธิครอบครอง การซื้อขายเมื่อได้ส่งมอบที่ดินให้โจทก์ทั้งสองไปแล้วก็ฟังได้ว่า จ. สละการครอบครองไม่ยึดถือที่ดินอีกต่อไป โจทก์ทั้งสองย่อมได้ไปซึ่งสิทธิครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๗, ๑๓๗๘ แล้ว การได้สิทธิครอบครองที่ดินของโจทก์ทั้งสองจึงเป็นการได้มาด้วยการครอบครองตามกฎหมาย มิใช่เป็นการได้มาตามสัญญาซื้อขายซึ่งตกเป็นโมฆะดังกล่าวแล้ว โจทก์ทั้งสองจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับให้จำเลย ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกของ จ. ส่งมอบหนังสือรับรองทำประโยชน์ (น.ส. ๓) และจดทะเบียนค้ำชื่อจำเลย ออกแล้วใส่ชื่อโจทก์ทั้งสองเป็นผู้ถือสิทธิครอบครองที่ดินเนื้อที่ ๕ ไร่ แทนชื่อจำเลยในฐานะผู้จัดการ

มรดก อันเป็นการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งสองตามสัญญาซื้อขายหาได้ไม่ และเมื่อฟังว่า โจทก์ทั้งสองไม่อาจใช้สิทธิเรียกร้องดังกล่าวแก่จำเลยในฐานะผู้จัดการมรดกของ จ. เจ้ามรดกแล้ว ก็ไม่ จำต้องวินิจฉัยว่า คดีโจทก์ขาดอายุความ ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม หรือไม่อีกต่อไป แต่เนื่องจากโจทก์ทั้งสองได้สิทธิครอบครองที่ดินแล้ว โจทก์ทั้งสองจึง ขอบที่จะขอให้ห้ามจำเลยรบกวนการครอบครองที่ดินได้

๙๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๗/๒๕๕๔ ส. ทำหนังสือมอบอำนาจให้ ป. ไปจดทะเบียนขายที่ดิน แต่ตราใบที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนขายที่ดิน การขายก็ยังไม่ขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังไม่ได้ทำตาม แบบที่กฎหมายบังคับไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง เมื่อ ส. ถึงแก่ ความตาย หนังสือมอบอำนาจย่อมสิ้นผล ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๖ วรรคสอง การที่ ป. นำหนังสือมอบอำนาจที่สิ้นผลแล้วไปดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินหลังจาก ส. ถึงแก่ความ ตายแล้ว จึงไม่มีผลให้ผู้ซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนกองมรดกของ ส. เพื่อ ประโยชน์ของทายาทต่อไป

๙๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๖๘๐/๒๕๕๔ สัญญาซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยทั้งสอง กำหนดจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงซื้อกันไว้ด้วย แสดงให้เห็นเจตนาของโจทก์ทั้งสามและจำเลยทั้งสองว่า ให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินเป็นสาระสำคัญ จึงมิใช่การซื้อขายเหมาแปลง เมื่อจำเลยทั้งสองส่งมอบที่ดินน้อยกว่าที่ตกลงซื้อขายกัน และโจทก์ทั้งสามเลือกรับที่ดินที่จำเลยทั้งสองส่งมอบ โจทก์ทั้งสามจึงต้องชำระ ราคาที่ดินตามส่วนของที่ดินที่ได้รับมอบเท่านั้น สำหรับเงินค่าที่ดินที่โจทก์ทั้งสามชำระแก่จำเลยทั้ง สองเกินส่วนไป แม้จะถือว่าเป็นเงินที่จำเลยทั้งสองได้มาโดยปราศจากมูลอันจะอ้างกฎหมายได้และ จำต้องคืนแก่โจทก์ทั้งสามฐานลาภมิควรได้ก็ตาม แต่เมื่อโจทก์ทั้งสามฟ้องเรียกเงินดังกล่าวคืนเมื่อพ้น กำหนดหนึ่งปีนับแต่เวลาที่โจทก์ทั้งสามรู้ว่าตนมีสิทธิเรียกคืน ฟ้องโจทก์ทั้งสามจึงขาดอายุความ

๑๐๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๖๘/๒๕๕๔ โจทก์ฟ้องว่า โจทก์แบ่งซื้อที่ดินตามหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จาก ช. โดย ช. ได้รับชำระค่าที่ดินจากโจทก์ และได้มอบที่ดินพิพาทให้ โจทก์ครอบครองตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายจนถึงปัจจุบัน แต่ยังไม่ได้แบ่งแยกโอนให้แก่โจทก์ ต่อมาที่ดิน ดังกล่าวได้ออกเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดินในนามของ ช. หากข้อเท็จจริงเป็นไปตามคำฟ้อง ย่อมแสดงว่า ขณะที่โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจาก ช. ที่ดินพิพาทมีเอกสารสิทธิเป็นเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) ซึ่งผู้มีชื่อในเอกสารสิทธิมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น การโอนสิทธิครอบครองในกรณีนี้ สามารถกระทำได้ทั้งการทำให้เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ และการส่งมอบการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗๘ ซึ่งโจทก์ได้กล่าวไว้ในคำฟ้องแล้วว่า ช. ได้ส่งมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครอง ตั้งแต่วันทำสัญญาซื้อขายตลอดมาแสดงว่า ช. ไม่ใช่ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาทอีกต่อไป แม้ต่อมาจะได้ความว่า ช. นำที่ดินพิพาทไปออกเอกสารสิทธิเป็นโฉนดที่ดิน ช. ก็ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ แต่เป็นเพียง ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตามโฉนดที่ดินแทนโจทก์เท่านั้น แม้ต่อมา ช. ถึงแก่ ความตาย ที่ดินพิพาทก็ไม่ใช่ทรัพย์มรดกของ ช. ที่จำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. จะมีสิทธิ

จัดการได้ แต่ที่ดินพิพาทยังเป็นสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องจำเลยที่ ๒ ในฐานะผู้จัดการมรดกของ ช. เพื่อขอให้ศาลสั่งแสดงสิทธิของโจทก์ในที่ดินพิพาทได้ การที่ศาลชั้นต้นกลับไปวินิจฉัยเรื่องอายุความว่าโจทก์ฟ้องบังคับตามสัญญาซื้อขายที่ดินเกินกว่า ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓๐ และฟ้องบังคับตามสิทธิเรียกร้องของเจ้าหนี้อันมีต่อเจ้ามรดกเกินกว่า ๑ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ วรรคสาม คดีจึงขาดอายุความ โดยไม่ได้วินิจฉัยในประเด็นข้อพิพาทว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ตามฟ้องโจทก์ดังที่กล่าวมาข้างต้นหรือไม่ จึงเป็นการไม่ชอบศาลอุทธรณ์ภาค ๘ พิพากษายกคำพิพากษาของศาลชั้นต้น และให้ศาลชั้นต้นพิจารณาพิพากษาในประเด็นข้อพิพาทดังกล่าวต่อไป จึงขอด้วยเหตุผลแล้ว

● ค่าธรรมเนียม

- ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนขาย เรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒ ตามข้อ ๒ (๗) (ก)) หรือร้อยละ ๐.๐๑, ๐.๐๐๑ ตามข้อ ๒ (๗) (ข) (ค) (ง) แล้วแต่กรณีของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ.๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

- ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๐ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ ของกฎกระทรวงดังกล่าว เศษหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

● กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

๑. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน (มาตรา ๔๒ แห่งพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตร พ.ศ.๒๕๑๗)

๒. ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์หรือ ทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม (มาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๒) โดย ส.ป.ก. จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายแต่ตกลงให้ ส.ป.ก. เป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นในส่วนนั้นด้วยก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑)

๓. กรณี ส.ป.ก. ขายที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน คณะรัฐมนตรีได้มีมติโดยอาศัยอำนาจตามความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗) (ง) ให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นกรณีพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ ให้

พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ (ผู้ซื้อ) มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตั้งแต่วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๘๕ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๖) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องคอยตรวจสอบว่าคณะรัฐมนตรีจะมีมติดังกล่าวและกระทรวงมหาดไทยได้มีการออกประกาศมาลดหย่อนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน (ผู้ซื้อ) จดทะเบียนรับโอนจาก ส.ป.ก. อีกหรือไม่

๔. สหกรณ์ที่เกี่ยวข้องในกิจการที่มีกฎหมายให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม (มาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑) (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติ สหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๖๔๙๓ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๑๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๕. การที่สหกรณ์ซื้อบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ แต่ถ้าบ้านปลูกอยู่ในที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดิน เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ สหกรณ์ผู้ซื้อบ้านก็ย่อมได้มาซึ่งสิทธิครอบครองในบ้าน อันถือได้ว่าสหกรณ์ได้มาซึ่งทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ การจดทะเบียนของบ้านดังกล่าวก็ย่อมได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๑๙๒๖๑ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๒๒)

๖. กลุ่มเกษตรกรเกี่ยวข้องในกิจการใดที่กฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนสำหรับการได้มา การจำหน่ายซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้กลุ่มเกษตรกรได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (ข้อ ๙ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๖) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๑๗๖๔ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

๗. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ดินกรณีกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้ซื้อ คงได้รับยกเว้นเฉพาะในส่วนที่กลุ่มเกษตรกรมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมายเท่านั้น ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องเสียตามกฎหมาย แต่ตกลงให้กลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสีย ถ้าไม่มีกฎหมายยกเว้นให้แก่ผู้ขายก็ไม่ได้รับยกเว้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๐๒๗๖๓ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๑๘๓ ลงวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑)

๘. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดที่ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้อง และมีหน้าที่จะต้องเป็นฝ่ายเสียค่าธรรมเนียม ย่อมได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไม่มีสิทธิได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม หากมีหน้าที่จะต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๔)

๙. การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชน เรียกเก็บค่าใช้จ่าย ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕(๑) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย” (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) และกรณีที่เป็นโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ (ซึ่งเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว) ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๒) กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” กรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินคืนแก่ผู้บริจาคหรือทายาท เนื่องจากเลิกใช้ประโยชน์หรือเลิกกิจการ จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” ทั้งสองกรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

(๓) กรณีการบริจาคที่ดินให้แก่โรงเรียนเอกชนเพื่อสนับสนุนการศึกษาตามโครงการที่กระทรวงศึกษาธิการให้ความเห็นชอบ ยังคงได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๒๐) พ.ศ. ๒๕๔๗ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนการศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๒๔๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

(๔) กรณีการยกเว้นภาษีอากร ได้มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๕๘) พ.ศ. ๒๕๕๖ บัญญัติให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับเงินได้ที่ได้รับจากการโอนทรัพย์สินหรือการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากการบริจาคให้แก่สถานศึกษาของรัฐ โรงเรียนเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียน

เอกชน แต่ไม่รวมถึงโรงเรียนนอกระบบตามกฎหมายว่าด้วยโรงเรียนเอกชนหรือสถาบันอุดมศึกษา เอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชนตามกฎหมายว่าด้วยสถาบันอุดมศึกษาเอกชน ที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๖ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศ อธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการบริจาคให้แก่สถานศึกษา ประกาศ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๖ แต่เนื่องจากกรมสรรพากรไม่ได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถพิจารณา ยกเว้นภาษีอากรดังกล่าวได้ แต่ก็ได้ประสานขอทราบแนวทางปฏิบัติไปแล้ว หากได้รับแจ้งจากกรมสรรพากรเมื่อใดจะได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

๑. หลักเกณฑ์การคำนวณภาษี วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขาย อสังหาริมทรัพย์ เป็นไปตามคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ มีรายละเอียดดังนี้

เพื่อให้เจ้าพนักงานสรรพากรถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการตรวจและแนะนำสำหรับการเสีย ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองใน อสังหาริมทรัพย์ กรมสรรพากรจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๙/๒๕๒๘ เรื่อง การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิ ครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้และกรณีที่เจ้าพนักงานประเมินไม่ต้อง กำหนดราคาขาย ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๘

ข้อ ๒ คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีเงินได้ หมายความว่า ความรวมถึง ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้โอน กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าด้วยวิธีใด และไม่ว่าจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่ไม่รวมถึง

(๑) การขาย แลกเปลี่ยน ให้ โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลในกรณีดังต่อไปนี้

(ก) การให้ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มี ค่าตอบแทน

(ข) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วน ราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือ รัฐวิสาหกิจนั้น มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอื่นนอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

(๒) การโอนทางมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

ข้อ ๓ ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หมายถึง บุคคลธรรมดา ผู้ถึงแก่ความตาย กองมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล

ข้อ ๔ การขายอสังหาริมทรัพย์ กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ผู้มีหน้าที่เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเสียภาษี ดังนี้

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการได้รับมรดก การให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือ แลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีเงินได้ในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีโชนิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกันให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีเงินได้ในฐานะบุคคลธรรมดา โดยแยกเงินได้ตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

ข้อ ๕ การคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ให้คำนวณจากราคาขายอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าพนักงานประเมินกำหนดขึ้นในกรณีโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยมีหรือไม่มีค่าตอบแทน ไม่ว่าจะราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์นั้น จะเป็นอย่างไรก็ตาม โดยถือตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร

ข้อ ๖ วิธีปฏิบัติในการเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ผู้จ่ายเงินได้ให้แก่ผู้รับซึ่งขายอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่มีการจดทะเบียน ดังนี้

(๑) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ ๕๐ ของเงินได้ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครองได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตรากำหนดภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

(๒) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก (๑) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายที่ย่อมให้หักจากเงินได้พึงประเมินจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เหลือเท่าใดถือเป็นเงินได้สุทธิแล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตรากำหนดภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ผลลัพธ์ที่ได้เป็นเงินภาษีที่ต้องเสีย

คำว่า “จำนวนปีที่ถือครอง” ตามวรรคหนึ่ง (๑) และ (๒) หมายถึง จำนวนปี นับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ถึงปีที่โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี และเศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทน ถือว่าผู้โอนเป็นผู้จ่ายเงินได้ ผู้โอนมีหน้าที่หักภาษี ณ ที่จ่าย และนำส่งเงินภาษีต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่มีการจดทะเบียน โดยถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และวิธีการตามวรรคหนึ่ง ภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตาม (๑) และ (๒) เฉพาะกรณีเงินได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไรที่ต้องชำระในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย

ข้อ ๗ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖ จะเลือกเสียภาษีโดยไม่นำไปรวม คำนวณภาษีกับเงินได้อื่น ตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากรได้ ดังนี้

(๑) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งไว้แล้ว

(๒) เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร แต่ได้ยื่นรายการแสดงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และคำนวณภาษีโดยหักค่าใช้จ่าย ตามความจำเป็นและสมควร โดยจำนวนภาษีที่คำนวณได้ต้องไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของราคาขาย และ เมื่อนำภาษีหัก ณ ที่จ่าย ตามข้อ ๖ มาหักออกแล้วมีภาษีที่ชำระไว้เกิน ผู้มีเงินได้มีสิทธิขอคืนภาษี

เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งตามข้อ ๖ ไว้แล้ว

ข้อ ๘ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่าย นำส่งตามข้อ ๖ และได้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะไว้แล้ว เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเพื่อเสียภาษีเงินได้ ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมารวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ เฉพาะกรณีผู้มีเงินได้ดังกล่าว ไม่ขอรับเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืนหรือไม่ขอเครดิตเงินภาษีที่ถูกหักไว้คืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน

ข้อ ๙ ผู้มีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมุ่งในทางการค้าหรือหากำไร ซึ่งได้ถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายและนำส่งไว้ตามข้อ ๖ ต้องนำเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มารวมคำนวณ ภาษีกับเงินได้อื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) และ (๒) แห่งประมวลรัษฎากร โดยต้องคำนวณหักค่าใช้จ่าย ตามความจำเป็นและสมควร

ข้อ ๑๐ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับ ต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

(๑) การโอนโดยทางมรดกซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทายาทไม่ว่าจะเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม

(๒) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตรโดยชอบด้วยกฎหมายของตนเองโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๓) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรือที่ได้รับจากการให้โดยเสนหาที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ทั้งนี้ เฉพาะการโอนในส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจที่มีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล เฉพาะกรณีที่ได้รับค่าตอบแทนเป็นสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่โอนนั้นเพื่อกิจการผลิตสินค้าของตนเอง

(๕) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืนและอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

(๖) กรณีสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นของบุคคลอื่นตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการถูกแย่งการครอบครอง และได้ฟ้องคดีเพื่อเอาคืนซึ่งการครอบครองนั้นภายในหนึ่งปีนับแต่เวลาถูกแย่งการครอบครอง ตามมาตรา ๑๓๗๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือโดยการสละเจตนาครอบครองหรือไม่ยึดถืออสังหาริมทรัพย์นั้นต่อไป ซึ่งเป็นเหตุให้การครอบครองสิ้นสุดลงตามมาตรา ๑๓๗๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของสิทธิครอบครองเดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่บุคคลอื่นได้สิทธิครอบครองไปตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้ได้สิทธิครอบครองจะตื่อนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๗) กรณีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ต้องตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่นโดยการครอบครองปรปักษ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เจ้าของกรรมสิทธิ์เดิมไม่อยู่ในข่ายต้องเสียภาษีเงินได้

อสังหาริมทรัพย์ที่ได้เป็นกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามวรรคหนึ่ง เป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ของผู้ได้กรรมสิทธิ์ ซึ่งจะต้องนำมาคำนวณภาษีเงินได้ตามปกติ

(๘) การแบ่งสินสมรสที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีราคาของแต่ละฝ่ายเท่ากัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๙) การแก้ไขหรือการเพิ่มเติมชื่อคู่สมรสในเอกสารสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรส ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๐) กรณีครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ใกล้เคียงกัน เนื้อที่เท่ากัน แต่ถือโฉนดที่ดินไว้ผิดสับเปลี่ยนกัน เมื่อได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขชื่อในโฉนดให้เป็นการถูกต้องแล้ว โดยมีได้มี

เจตนาแลกเปลี่ยนที่ดินกัน ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

(๑๑) กรณีปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าเป็นตัวแทนถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์แทนตัวการ เมื่อตัวแทนจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่ตัวการโดยไม่ได้รับเงินหรือประโยชน์อื่นใดเป็นการตอบแทน การโอนดังกล่าว ไม่ถือเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

ข้อ ๑๑ การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีดังต่อไปนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(๑) กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้แก่ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาลตามความในมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้จ่ายเงินดังกล่าวจ่ายนั้น เป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๒) กรณีการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งส่วนราชการหรือหน่วยงานตามที่กล่าวใน (๑) เป็นผู้ทอดตลาด ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าขายทอดตลาดนั้นเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

(๓) กรณีที่มีการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้ถือว่าจำนวนเงินค่าตอบแทนจากการเวนคืนดังกล่าวเป็นจำนวนเงินที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์นั้นตามปกติแล้ว

ข้อ ๑๒ ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือตอบข้อหารือ หรือทางปฏิบัติใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้ให้เป็นอันยกเลิก

๒. กรณีผู้โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน เป็นราคาประเมินสำหรับการหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย

๓. กรณีผู้โอนเป็น “บริษัท หรือ ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล” ตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย ในอัตราร้อยละ ๑ จากจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

๔. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยการขายให้ส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารราชการส่วนท้องถิ่นอื่น หรือรัฐวิสาหกิจ หรือการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนราชการหรือหน่วยงานดังกล่าว ให้คำนวณเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอนนั้น ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากรที่

แก้ไขใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลจัดตั้งตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. ๒๕๓๖ จึงไม่อยู่ในข่ายถูกหักภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๔๑๓ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๘)

๖. มรดกที่ยังไม่ได้แบ่งปันให้แก่ทายาท ถ้ามีผู้จัดการมรดกและผู้จัดการมรดกจะขาย การคิดภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ให้คิดแบบเป็นทรัพย์สินมรดก ส่วนจำนวนปีที่มีการถือครองให้นับตั้งแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันขาย

ส่วนมรดกที่ทายาทรับไปแล้ว การคำนวณปีที่ถือครองก็นับจากวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมถึงวันที่ทายาทขาย ไม่ใช่ นับตั้งแต่วันที่ทายาทจดทะเบียนรับมรดก (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/ว ๗๒๙๔ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

๗. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาอย่างเดียวกัน วันได้มาในปีเดียวกัน เมื่อมีการโอน การคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณรวมกัน แต่ถ้าวันได้มาต่างปีกันการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองในที่ดินแต่ละแปลง

๘. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ถ้ามีมูลเหตุของการได้มาต่างกัน การคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามจำนวนเนื้อที่ดินและจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

๙. กรณีนำที่ดินหลายแปลงมารวมกัน ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินหลายแปลงเมื่อมีการโอน ให้คำนวณภาษีฯ ดังนี้

(๑) ที่ดินแปลงแยกที่เป็นส่วนของที่ดินแปลงเดิมทั้งแปลงให้คำนวณตามมูลเหตุการได้มา และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม

(๒) ที่ดินแปลงแยกต่างแปลงของที่ดินแปลงเดิมการคำนวณภาษีฯ ให้แยกคำนวณตามมูลเหตุการได้มา เนื้อที่และจำนวนปีที่ถือครองตามที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเดิม ได้เท่าใดให้รวมเข้าด้วยกัน

๑๐. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสซึ่งมีชื่อสามีหรือภริยา ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหรือทั้งสองฝ่ายเป็นเจ้าของการคำนวณภาษีฯ ให้คำนวณโดยถือว่าสามีและภริยาเป็นหน่วยเสียภาษีเดียวกัน (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕๔ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

๑๑. การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย จากการขายที่ดินที่ได้รับจากการจัดรูปที่ดิน ให้ถือมูลเหตุของการได้มา จำนวนปีที่ถือครองตามหลักฐานที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิของที่ดินแปลงเดิม

ก่อนการจัดรูปที่ดิน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๕๒๙ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๕๙๕๙ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๗)

๑๒. วันที่มีการโอนตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร หมายถึง วันที่ผู้ซื้อผู้ขายได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิใช่วันที่ผู้ทอดตลาดเคาะไม้ตกลงสนองรับคำสู้ราคา (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๓๒๔๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๑๗๙ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐)

๑๓. การที่บุคคลธรรมดาขายอสังหาริมทรัพย์จำนวนหนึ่งแปลงให้กับผู้ซื้อรายเดียวและได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายครั้งๆ ละส่วน การคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) และ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร ให้คำนวณจากเงินได้ที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในครั้งนั้น เนื่องจากข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ซื้อซื้อซื้อซ้ำซ้อน ไม่สามารถชำระค่าที่ดินทั้งแปลงในขณะเดียวกันได้ จึงขอรับโอนที่ดินบางส่วนไปก่อน (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๐๔๘๕ ลงวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๐)

๑๔. การจัดเก็บภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล โดยอสังหาริมทรัพย์นั้นได้รับมาทางมรดกหรือได้รับจากการให้โดยเสนหา เฉพาะเงินได้จากการขายใน ส่วนที่ไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตลอดปีภาษีนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๘๑๘ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๔๖๘ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๔๑)

๑๕. เงินได้จากการขายบ้าน โรงเรียน หรือสิ่งปลูกสร้างอื่นซึ่งโดยปกติใช้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวพร้อมที่ดิน หรือห้องชุดสำหรับการอยู่อาศัยในอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด เฉพาะกรณีที่มีเงินได้ได้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวโดยจดทะเบียนโดยการ ได้มาใน พ.ศ. ๒๕๔๐ และขายอสังหาริมทรัพย์นั้นภายหลังจากการจดทะเบียนไม่น้อยกว่าหนึ่งปี แต่ไม่เกินวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ จะได้รับยกเว้นภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๐๖ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๘๐๑ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๑)

๑๖. เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัด บาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น ทั้งนี้ เฉพาะการโอน ที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและภาษีธุรกิจเฉพาะ (พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการ ยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตาม ความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

๑๗. พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๕๒) พ.ศ. ๒๕๔๒ ยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น เป็นกรณียกเว้นภาษีเงินได้ สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะเงินได้ส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท สำหรับปีภาษีนั้น ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป แต่กรณีหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย จากการจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องคำนวณภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ก) หรือ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร แล้วแต่กรณี ดังนี้

(ก) สำหรับอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้คำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๕) (ก) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีเงินได้ทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีเงินได้ไว้เท่านั้น

(ข) สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่น นอกจาก (ก) ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามที่กำหนดโดยพระราชกฤษฎีกา แล้วคำนวณภาษีตามเกณฑ์ในมาตรา ๔๘ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

ในการคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย กรณีจ่ายเงินได้พึงประเมินให้แก่ผู้รับซึ่งขาย อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นการคำนวณภาษีตามมาตรา ๔๘ (๕) (ก) หรือตามมาตรา ๔๘ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งมีใช้การคำนวณภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิเฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว

อนึ่ง เมื่อถึงกำหนดยื่นรายการเกี่ยวกับเงินได้พึงประเมินในระหว่างปีภาษี ผู้เสียภาษีสามารถเลือกเสียภาษีสำหรับเงินได้ที่ได้รับการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางการค้าหรือหากำไร โดยนำไปรวมคำนวณภาษีกับเงินได้อย่างอื่นตามมาตรา ๔๘ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร ผู้เสียภาษีก็จะได้รับสิทธิยกเว้นภาษีเงินได้สำหรับเงินได้สุทธิจากการคำนวณภาษีเงินได้เฉพาะส่วนที่ไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาทแรก ตามพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๘๘๒ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๑๐/ว ๔๗๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๔๒)

๑๘. ภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการจัดหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน

กรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการขนส่งมวลชน และกรณีหน่วยงานใดของรัฐ มีความจำเป็นต้องใช้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อกิจการขนส่งมวลชน โดยไม่จำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ทั้งกรณีที่ตกลงกันได้ หรือกรณีที่ตกลงกันไม่ได้และได้ตราพระราชบัญญัติฯ ในทางปฏิบัติต้องมีการจดทะเบียนกำหนดภาวะในอสังหาริมทรัพย์ เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนี้

(๑) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เป็นบุคคลธรรมดา

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ทั้งนี้ เฉพาะที่ดินที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืนเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาตามมาตรา ๔๒ (๑๓) แห่งประมวลรัษฎากร และข้อ ๒ (๒๙) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒๖ (พ.ศ. ๒๕๐๙) พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และนำส่งตามมาตรา ๕๒ วรรคสอง แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้า หรือหากำไรตามมาตรา ๓ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรตามมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นใบรับจากการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย

(๒) กรณีผู้ถูกเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เป็นนิติบุคคล

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล กรณีรัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ จ่ายเงินค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่นิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่งในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทนที่จ่าย ตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร เท่านั้น ไม่มีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา ๖๙ ตริ แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าทดแทนที่ได้รับตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เนื่องจากเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขาย ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร มีไว้ในกรประกอบกิจการตามมาตรา ๓ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๒๔๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๒ หรือมาตรา ๔ (๕) แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ สำหรับการโอนก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๔ เป็นต้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวล

กฎหมายที่ดิน จึงมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของจำนวนเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๙๑/๖ (๓) และมาตรา ๙๑/๑๐ วรรคหก แห่งประมวลรัษฎากร

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าทดแทนจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องปิดแสตมป์บริบูรณ์ ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ แต่ได้รับยกเว้นค่าอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เพราะเป็นการตกลงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนจากเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย และเป็นใบรับสำหรับจำนวนเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีบุคคลธรรมดาเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การของรัฐบาล จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตราร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๕๐ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๕๐ (๕) แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีบุคคลธรรมดาจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของรัฐบาล โดยได้รับค่าตอบแทนตามข้อเท็จจริงดังกล่าว จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในเมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๒๕

(๔) กรณีนิติบุคคลเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม

(ก) ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร แต่เข้าลักษณะเป็นเงินได้พึงประเมินตามมาตรา ๔๐ (๘) แห่งประมวลรัษฎากร เมื่อรัฐบาล องค์การ

ของรัฐบาล จ่ายเงินได้พึงประเมินดังกล่าว จึงมีหน้าที่ต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายและนำส่ง ในอัตรา ร้อยละ ๑ ของค่าตอบแทนที่ได้รับตามมาตรา ๖๙ ทวิ แห่งประมวลรัษฎากร พนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและนำส่ง เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากไม่เข้าลักษณะการขายอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๖๙ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร

(ข) ภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามคำนิยาม “ขาย” ในมาตรา ๙๑/๑(๔) แห่งประมวลรัษฎากร กรณีนิติบุคคลจดทะเบียนกำหนดภาระในอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่หน่วยงานของรัฐบาล องค์การของ รัฐบาล โดยได้รับค่าตอบแทน ตามข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ค) อากรแสตมป์ หลักฐานการรับเงินค่าตอบแทนจากการจดทะเบียนกำหนด ภาระในอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับการก่อตั้งสิทธิใดๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ใน เมื่อนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับนั้นมีการจดทะเบียนตามกฎหมายต้องชำระอากรเป็นตัวเงินแทน การปิดแสตมป์บริบูรณ์ตามลักษณะตราสาร ๒๘.(ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และตาม ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เกี่ยวกับอากรแสตมป์ (ฉบับที่ ๒๑)ฯ ลงวันที่ ๔ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๒๕ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๖๗๕๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ เวียน โดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๕๘๖๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓)

๑๙. การเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และภาษีธุรกิจเฉพาะ เกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ กรณีขายทอดตลาด และเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๑) ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

(๑.๑) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด

(ก) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นบุคคลธรรมดา ไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ให้พนักงาน เจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการโอน ตามมาตรา ๔๙ ทวิ แห่งประมวล รัษฎากร ประกอบกับข้อ ๕ ของคำสั่งกรมสรรพากร ที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ เรื่องการเสียภาษีเงินได้ บุคคลธรรมดาและอากรแสตมป์ กรณีการขาย การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓ (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ข) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล กรณีผู้ซื้อได้มิใช่ราชการหรือองค์การ ของรัฐบาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม โดยคำนวณจากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาดหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า (โดยปฏิบัติตามข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๒๓๔๖๒ ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๕)

(ค) กรณีผู้ถูกขายทอดตลาดเป็นนิติบุคคล และทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลเป็นผู้ซื้อได้ รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ มีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคล หัก ณ ที่จ่ายในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๑.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ ตามมาตรา ๔๒ แห่งประมวลรัษฎากร และกฎกระทรวง (ฉบับที่ ๑๒๖) พ.ศ. ๒๕๐๙ ข้อ ๒ (๒๙) พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย (โดยปฏิบัติตามข้อ ๑ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๑๒๒๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๔)

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล รัฐบาล องค์การของรัฐบาลฯ ที่เวนคืนมีหน้าที่ต้องคำนวณหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย และนำส่งภาษี ณ ที่ว่าการอำเภอในอัตราร้อยละ ๑ ของจำนวนเงินค่าทดแทน กรณีนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแต่อย่างใด (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘)

(๒) ภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒.๑) การขายทอดตลาด ไม่ว่าจะผู้ถูกขายทอดตลาดจะเป็นบุคคลธรรมดา หรือเป็นนิติบุคคล และไม่ว่าผู้ซื้อจะเป็นใคร ถ้ากรณีอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ จากจำนวนเงินที่จ่ายจากการขายทอดตลาด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่ราคาใดสูงกว่า

(๒.๒) การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ก) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นบุคคลธรรมดา ถ้าไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๔ (๑) ถึง (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ แล้ว ย่อมได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามมาตรา ๔ (๖)(ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว

(ข) กรณีผู้ถูกเวนคืนเป็นนิติบุคคล และได้รับค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ในประกอบการกิจการ จึงอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากรในขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในอัตราร้อยละ ๓.๓ ของรายรับจากค่าทดแทน (ตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๔๔๓๗ ลงวันที่

๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๙๒๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

๒๐. การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน

กรมสรรพากรได้แจ้งแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย ว่าในการคำนวณภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย การนับวันเริ่มและจำนวนปีที่ถือครองในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน ถ้าเจ้าของเป็นผู้ขอเลขประจำบ้าน ให้นับตั้งแต่วันที่นายทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรได้ออกเลขประจำบ้าน โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น สำหรับกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลซึ่งผู้ซื้อทอดตลาดเพียงฝ่ายเดียวเป็นผู้ยื่นคำขอ โดยคู่กรณีหรือผู้ขายคือเจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีต้องมายื่นคำขอด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้ซื้อทอดตลาดจะต้องทำหนังสือเพื่อตรวจสอบไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้องถึงการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น และหากตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏหลักฐานการได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้ถือว่า การได้มาซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาพร้อมกับที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๕๘๔๑ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘ เรื่อง การนับวันเริ่มและจำนวนปีถือครองสิ่งปลูกสร้างเพื่อเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หัก ณ ที่จ่าย กรณีไม่ทราบวันที่ออกเลขประจำบ้าน)

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑. กรมที่ดินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะเพื่อกรมสรรพากร ตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ โดยเริ่มใช้บังคับสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตั้งแต่วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๒ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการเป็นไปตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ และหนังสือกรมสรรพากรด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๐๐๘๑ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๐๙๐๕ ลงวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๑๑/๐๑๔๓๕ ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒, หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๑๒๑๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๙๕๓ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๒ โดยมีรายละเอียดดังนี้

๑.๑. คำว่า “ขาย” ในการจัดเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะหมายความรวมถึง สัญญาจะขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้เช่าซื้อ หรือจำหน่ายจ่ายโอน ไม่ว่าจะมิใช่ประโยชน์ค่าตอบแทนหรือไม่

๑.๒. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ได้แก่ การขายอสังหาริมทรัพย์เฉพาะที่ต้องจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังต่อไปนี้

(๑) การขายอสังหาริมทรัพย์ของผู้ซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) การขายห้องชุดของผู้ประกอบกิจการซึ่งเป็นผู้จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อขาย รวมถึงการขายที่ดินอันเป็นที่ตั้งของอาคารดังกล่าว

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) หรือ (๓) เฉพาะกรณีที่มีการแบ่งขายหรือแบ่งแยกไว้เพื่อขาย โดยได้จัดทำถนนหรือสิ่งสาธารณูปโภคอื่น หรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสิ่งดังกล่าว

(๕) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขายมีไว้ใน การประกอบกิจการเฉพาะของนิติบุคคล ตามมาตรา ๗๗/๑ แห่งประมวลรัษฎากร เว้นแต่กรณีที่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลได้ถูกส่วนราชการ องค์การของรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจ ซึ่งมีใช้บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเวนคืนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพร้อมที่ดิน ซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับเงินทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ แต่บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลนั้นไม่ขอรับเงินค่าทดแทนดังกล่าว การขายอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใน การประกอบกิจการโดยการถูกเวนคืนดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๒๙๕) พ.ศ. ๒๕๓๙

(๖) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะตาม (๑) (๒) (๓) (๔) หรือ (๕) ที่ได้กระทำภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเข้าข้อยกเว้นตามที่กล่าวใน ๓

(ก) “วันที่ได้มา” ได้แก่วันที่จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์

(ข) “การนับระยะเวลาการได้มา” ให้เริ่มนับระยะเวลาตั้งแต่วันที่ได้มาจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น โดยการนับระยะเวลาให้นับตามมาตรา ๑๙๓/๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ในกรณีที่ที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดิน หรืออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลัง

๑.๓. การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ตาม ๒ (๑) ถึง (๕) และเฉพาะกรณีที่เข้าลักษณะดังต่อไปนี้ ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) การขายหรือการถูกเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(๒) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(ก) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นสินสมรสของผู้ตาย ส่วนของสินสมรสของคู่สมรส (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนของสินสมรส (อีกกึ่งหนึ่ง) ที่เป็นมรดกไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ เช่น สามีและภริยาไม่มีบุตรด้วยกัน สามีถึงแก่ความตาย ต่อมาภริยาได้ขายสินสมรส

ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ไปทั้งหมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มา ส่วนที่เป็นของภริยา (กึ่งหนึ่ง) ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ส่วนที่เป็นมรดก (อีกกึ่งหนึ่ง) ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(ข) กรณีผู้จัดการมรดกขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมรดกที่ยังไม่ได้แบ่ง ถือว่าทายาทหรือผู้รับพินัยกรรมขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก

(๓) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญที่ผู้ขาย มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร เป็นเวลาไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น

(ก) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรชั่วระยะเวลาหนึ่งหรือหลายระยะเวลารวมทั้งหมดถึงหนึ่งปี ให้ถือว่ามิชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎรไม่น้อยกว่าหนึ่งปีแล้ว

(ข) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะแยกเป็นรายบุคคลตามส่วนในกรรมสิทธิ์รวมตาม ๕ (๑) บุคคลที่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(ค) กรณีผู้ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะห้างหุ้นส่วนสามัญหรือคณะบุคคลที่มีชนิดบุคคลตาม ๕ (๒) ไม่ให้นำเงื่อนไขการมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านมาใช้สิทธิในกรณีดังกล่าว

(ง) กรณีการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรส คู่สมรสทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องมีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี

(จ) กรณีคู่สมรสฝ่ายใดโดยกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสินสมรสในส่วนของตนให้แก่คู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่ง ถ้าคู่สมรสฝ่ายที่ยกให้มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านที่ใช้เป็นสถานที่อยู่อาศัยอันเป็นแหล่งสำคัญเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี กรณีดังกล่าวไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่บุตรชอบด้วยกฎหมายของตน แต่ไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

(๕) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ทางมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรมซึ่งเป็นทายาทโดยธรรม

(๖) การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร โดยไม่มีค่าตอบแทน

(๗) การแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์กับส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาล ตามมาตรา ๒ แห่งประมวลรัษฎากร เฉพาะในกรณีที่ส่วนราชการหรือองค์การของรัฐบาลนั้นมิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนเป็นอย่างอื่น นอกจากอสังหาริมทรัพย์ที่แลกเปลี่ยนนั้น

๑.๔. การคำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะ ให้คำนวณจากยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ก่อนหักรายจ่ายใด ๆ ตามอัตราภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๑) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ซื้อขายในวันที่มีการโอนนั้น ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖)

(๒) กรณีราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้คำนวณภาษีธุรกิจเฉพาะตามราคาประเมินทุนทรัพย์

(๓) ภายใต้บังคับ (๑) และ (๒) กรณีที่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ติดจำนอง ให้คำนวณยอดรายรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมกับภาระจำนองที่ติดกับทรัพย์ด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม หากปรากฏหลักฐานจากการตรวจสอบของเจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรในภายหลัง พบว่าราคาซื้อขายที่แท้จริงของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีราคาสูงกว่าราคาซื้อขายตามบันทึกถ้อยคำการชำระภาษีอากร (ท.ด.๑๖) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ เจ้าพนักงานประเมินของกรมสรรพากรยังคงมีอำนาจในการติดตามประเมินเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะจากราคาซื้อขายที่แท้จริงที่สูงกว่าต่อไปได้

อัตราภาษีธุรกิจเฉพาะให้คำนวณในอัตราร้อยละ ๓.๓ (รวมภาษีท้องถิ่น)

๑.๕. การขายอสังหาริมทรัพย์กรณีที่มีการถือกรรมสิทธิ์รวม ที่ได้ขายไปภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตาม ๒ (๖)

(๑) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการให้โดยเสน่หา การครอบครองปรปักษ์ หรือจากการที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในภายหลัง ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกจ่ายรับตามส่วนของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

(๒) กรณีการถือกรรมสิทธิ์รวมเกิดขึ้นเนื่องจากการทำนิติกรรมซื้อขาย ขายฝาก หรือแลกเปลี่ยน โดยเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้เสียภาษีธุรกิจเฉพาะในฐานะหุ้นส่วนสามัญ หรือคณะบุคคลที่มีใช้นิติบุคคล แต่หากไม่ได้มีการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมพร้อมกัน ให้บุคคลแต่ละคนที่ถือกรรมสิทธิ์รวมเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยแยกจ่ายรับของแต่ละคนที่มีส่วนอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ถือกรรมสิทธิ์รวม

● ภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ทางมรดก

๑. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาเกิน ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ไม่ว่าจะป็นทายาทโดยธรรมหรือโดยพินัยกรรมก็ตาม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๒. กรณีเจ้ามรดกถือครองที่ดินมาไม่ถึง ๕ ปี การจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาทแยกเป็น

(๑) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม แต่ไม่ได้เป็นทายาทโดยธรรม ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) ทายาทผู้รับโอนมรดกตามพินัยกรรม และเป็นทายาทโดยธรรมด้วย ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) ทายาทผู้รับโอนมรดกไม่มีพินัยกรรม แต่เป็นทายาทโดยธรรม ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๓. กรณีผู้รับโอนมรดก ตาม ๒ (๑) – (๓) ขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมรดกมา แม้จะขายภายในระยะเวลา ๕ ปี หรือเกินกว่า ๕ ปี นับแต่รับโอนมรดกมา ถือเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางมรดก ไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. การนับระยะเวลาการถือครองของตาม ๒ (๑) ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ถึงวันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ส่วนการนับระยะเวลาการได้มาของทายาทผู้รับโอน ให้นับแต่วันที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรม ตามมาตรา ๑๕๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ว่าจะยังไม่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนแก่ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทะเบียนที่ดินก็ตาม (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๑๒ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๓๔๗๗ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๔๓)

● ค่าอากรแสตมป์

๑. ให้ชำระอากรแสตมป์เป็นตัวเงิน มีจำนวนตั้งแต่ ๒๐๐ บาท ขึ้นไป ทุก ๒๐๐ บาท หรือเศษขอ ๒๐๐ บาท เรียกเก็บ ๑ บาท จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๑๒๒ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๔)

๒. การเรียกเก็บอากรแสตมป์เป็นตัวเงินเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ซื้อผู้ขายตกลงชำระเงินค่าซื้อขายกันเพียงบางส่วน ส่วนที่เหลือจดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ จะต้องเรียกเก็บอากรแสตมป์จากราคาทุนทรัพย์ที่ตกลงซื้อขายที่ดินทั้งหมด หรือราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า

(หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๗๕๖ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๖๓๑ ลงวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘)

๓. การจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์และผู้ซื้อได้จำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นในวงเงินที่สูงกว่าราคาซื้อขาย เรียกเก็บอากรแสตมป์ตามราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนซื้อขายหรือตามราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๒๐๘๘๒ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔ ตอบข้อหารือ ซึ่งเวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๐๘๘๔ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔)

๔. อากรแสดมภ์ กรณีขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี กรมบังคับคดี เดิมสำนักงานบังคับคดีได้เรียกเก็บไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอีก (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ หนังสือกรมสรรพากร ต่วนมาก ที่ กค ๐๘๑๑/๐๒๘๕๕ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๑ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๗๑๐/ว ๐๘๙๒๓ ลงวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๑) แต่ปัจจุบันได้มีการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติการเรียกเก็บอากรแสดมภ์ดังกล่าว ฉะนั้น ในกรณีการเรียกเก็บอากรแสดมภ์จากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบจากหนังสือแจ้งของสำนักงานบังคับคดี ว่าได้มีการเรียกเก็บไว้แล้วหรือไม่ หากไม่มีการเรียกเก็บไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่เรียกเก็บให้ถูกต้องในขณะจดทะเบียน

๕. การโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องกำหนดจำนวนเงินเพิ่มขึ้นในการจัดเก็บอากรแสดมภ์ตาม มาตรา ๑๒๓ ตรี แห่งประมวลรัษฎากร รายละเอียดตาม ข้อ ๑๑ ของคำสั่งกรมสรรพากรที่ ป. ๑๐๐/๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๖. พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะตามประมวลรัษฎากรควบคู่กับภาษีท้องถิ่นตามข้อบัญญัติขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้เพื่อกรมสรรพากรที่จะพิจารณาเท่านั้น สำหรับการคืนภาษีธุรกิจเฉพาะทั้งสองส่วนอยู่ในความรับผิดชอบของกรมสรรพากรที่จะพิจารณาพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่มีหน้าที่คืนภาษีธุรกิจเฉพาะและภาษีท้องถิ่นแต่อย่างใด

(หนังสือสรรพากร ที่ กค ๐๗๒๗/๑๒๓๘๑ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๕ ลงวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑)

๗. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงนามรับรู้อยอมให้ทำหรือบันทึกไว้จนกว่าจะได้รับค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสดมภ์ไว้ครบถ้วนถูกต้องแล้ว ส่วนในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้รับชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และหรือค่าอากรแสดมภ์ไว้ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อเท็จจริง หน้าที่ในการติดตามจัดเก็บภาษีอากรดังกล่าว เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานประเมิน และเจ้าหน้าที่อากรแสดมภ์ สังกัดกรมสรรพากร ที่จะทำการประเมินหรือสั่งเรียกเก็บเพิ่มเติมตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๐๒/๑๙๙๘๙ ลงวันที่ ๖ ตุลาคม ๒๕๓๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ต่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/ว ๒๘๗๗๐ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๓๖)

๘. การนับ “วันที่ได้มา” เพื่อเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งสิ่งปลูกสร้างได้มาภายหลัง

กรณีที่ดินและอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้มาไม่พร้อมกัน กำหนดเวลาห้าปีให้ถือตามระยะเวลาการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้มาภายหลังตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น “การได้มา” ซึ่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ยังไม่เคยมีการโอนทางทะเบียนให้เริ่ม

นับแต่วันที่ได้รับหมายเลขประจำบ้าน และเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไรตามมาตรา ๔ (๖) แห่งพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๔๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร

● การยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์

มีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ดังนี้

๑. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๔๕) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับกิจการของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๒. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๖) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นอากรแสตมป์ให้แก่ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทยเฉพาะการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับโอนเนื่องจากการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย

๓. พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๔๗) พ.ศ. ๒๕๔๘ กำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับกรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์โดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่สมาชิกชาวไทย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๑๕๒ ลงวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๙)