

คำสั่งที่ ๖๔๐/๒๔๔๔

เรื่อง ระเบียบการกำหนดจำนวนราคาทรัพย์สินตามราคาตลาด
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เห็นเป็นการสมควรที่จะกำหนดระเบียบวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตท้องที่จังหวัดต่าง ๆ ที่อรรถ - อาณาจักรประ เมีนทุนทรัพย์สำหรับ เรียกค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขึ้นใหม่ เพื่อให้รัดกุมและเป็นธรรมแก่ผู้จดทะเบียนสมควรมุ่งหมาย ดังต่อไปนี้ คือ -

ข้อ ๑. ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะเป็นประธานคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ทำเนิการให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประจำจังหวัดพิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินในเขตหนึ่ง ๆ ขึ้นไว้เป็นหลักฐาน และให้มีอำนาจตั้งบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่เห็นเป็นการสมควร เป็นอนุกรรมการร่วมด้วย หรือจะเชิญผู้ที่มีความรู้ความชำนาญเป็นพิเศษมาชี้แจงแสดงเหตุผลประกอบการพิจารณาด้วยก็ได้

ข้อ ๒. ให้คณะกรรมการมีหน้าที่สืบหาข้อเท็จจริงของราคาที่ดินในเขตหนึ่ง ๆ ตามราคาตลาดที่เป็นจริงในขณะนั้น แล้วกำหนดเป็นหลักเกณฑ์เพื่อคำนวณเป็นจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๓. เพื่อประโยชน์แก่การกำหนดราคาตลาดให้เที่ยงธรรม ให้คณะกรรมการกำหนดราคาเป็นหน่วย ๆ ภายในตำบลหนึ่ง ๆ ทั้งนี้ อาจกำหนดหน่วยที่ดินย่อยลงไป เช่น เกี่ยวกับการตีราคาปานกลางที่ดินตามประมวลรัษฎากรก็ได้

ข้อ ๔. ในกรณีที่ไม่เห็นเป็นการสมควร คณะอนุกรรมการจะตั้งให้บุคคลที่เห็นสมควรไม่น้อยกว่า ๓ นาย ประกอบด้วยบุคคลที่เป็นอนุกรรมการ ๒ นาย เพื่อสืบหาข้อเท็จจริงของราคาตลาดสำหรับที่ดินตำบลใดหรือหน่วยใดในตำบลใด แล้วเสนอคณะอนุกรรมการประกอบการพิจารณา ก็ให้กระทำได้

ข้อ ๕. ในการกำหนดราคาตลาดของที่ดินในหน่วยหนึ่ง ๆ นั้น ให้คณะกรรมการสืบหาข้อเท็จจริงจากราคาที่มีการซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ครั้งหลังที่สุดสำหรับที่ดินแปลงนั้น ๆ ในระยะใกล้เคียงกับเวลาที่คณะกรรมการจะกำหนด ว่าราคาซื้อขายกันนั้นควรรับฟังว่าเป็นราคาที่แท้จริงอันจะเป็นราคาตลาดได้หรือไม่ โดยสืบหาข้อเท็จจริงให้ไ้ความว้ราคาซื้อขายกันนั้นต่ำหรือสูงเกินไป เป็นเพราะเหตุใด เป็นต้นว่า ถ้าเป็นการซื้อขายกันระหว่างญาติ หรือผู้ขายรอนเงิน หรือคู่สัญญาสมคบกันเพื่อหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียม เหล่านี้ ราคาทุนทรัพย์นั้นก็อาจต่ำไป บางกรณีคู่สัญญาสมคบกันทำราคาให้สูงกว่าราคาควรซื้อขายกันจริง เพื่อผลในทางการค้าหรืองานของต่อไป ก็มี ถ้าการสืบสวนไม่

/ไ้ความ

ให้ความคงกล่าว ราคาที่จดทะเบียนไว้ นั่นก็คือเป็นราคาตลาดใด แต่การสืบสวน ให้ความจวราคาซื้อขายสูงหรือต่ำไปโดยเหตุคงกล่าวมาแล้วก็ดี หรือที่ดินในหน่วยนั้นมี การซื้อขายหลายราย ราคาแตกต่างกัน และไมอาจแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยลงไปอีกได้ การพิจารณากำหนดราคาที่เหมาะสมหรือราคาตลาดนั้น จึงอาจเพิ่มหรือลดลงจากราคาที่ ซื้อขายกันนั้นได้ตามควรแก่เหตุผล ทั้งนี้ ต้องพิจารณาสภาพที่ดินและทำเลแห่งสถานที่ นั้น ๆ ประกอบด้วย

ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายคงกล่าวข้างต้น ให้เอาราคาที่ดินที่มีการซื้อ ขายกันตามความจริงของตำบลหรือหน่วยที่ใกล้เคียงซึ่งมีสภาพและทำเลคล้ายคลึงกัน เป็นหลักในการกำหนดราคาตลาด

อนึ่ง ในการกำหนดราคาตลาดของที่ดิน มิให้กำหนดราคาโรงเรือนสิ่ง ปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย

ข้อ ๖. การกำหนดราคาตลาดของที่ดินคราวหนึ่ง ๆ ให้ใช้ได้ไม่เกิน สามปี ถ้าภายในสามปีนั้นแล้วแต่ที่ประชุมท้องถิ่นให้กำหนดราคาตลาดของที่ดินหน่วย นั้น ๆ อนุกรรมการมีเหตุผลแสดงว่าราคาที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไปจากที่กำหนดไว้ให้ ประธานอนุกรรมการประชุมคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณากำหนดราคาตลาดของที่ดิน ใหม่ได้

ข้อ ๗. เมื่อคณะอนุกรรมการกำหนดราคาตลาดของที่ดินตำบลใดหรือ หน่วยใดแล้ว ให้ผู้ราชการจังหวัดทำบัญชีตามแบบหากระเบียบการนี้ส่งไปให้อำเภอ ทองที่ ถึงอำเภอทองที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด และ สำนักงานที่ดินสาขา เพื่อทราบ และส่งสำเนาไปยังกระทรวงมหาดไทย ๑ ชุด

ข้อ ๘. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือราคา ตามที่ผู้ราชการจังหวัดแจ้ง เป็นหลักฐานในการประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียม ประเมินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๙. ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนไม่ตกลงตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมิน ทุนทรัพย์ และพนักงานเจ้าหน้าที่ไต่ถามเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการ นั้น ให้คณะอนุกรรมการพิจารณาโดยรอบคอบอีกครั้งหนึ่ง และประเมินทุนทรัพย์เฉพาะเรื่อง นั้นเสียใหม่ได้ตามข้อเท็จจริงที่เสนอมา อย่าให้ถือราคาที่กำหนดไว้ เดิมนั้นเป็นอันตายตัว เพราะราคาที่กำหนดไว้ได้กำหนดเป็นตำบลหรือเป็นหน่วย มิได้กำหนดเป็นรายแปลง

ในการพิจารณาเสนอความเห็นตามข้อเท็จจริงนั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ ดุลยพินิจพิจารณาด้วยความรอบคอบ โดยคำนึงถึงสภาพของที่ดินแปลงนั้น ๆ ว่าเป็นอย่างไร อยู่ใกล้ใกล้สถานที่สำคัญ ๆ ถ้ามีเพียงใด อยู่ในย่านชุมนุมการค้าหรือไม่ เป็นที่เหมาะสม แก่การอุตสาหกรรมหรือเกษตรกรรมเพียงใด มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินแปลงใดบ้าง และที่ดิน

แปลงข้างเคียงแต่ละแปลงมีราคาซื้อขายกันอย่างใดในระยะเวลาใกล้เคียงกัน นอกจากนี้ควรตรวจสอบราคาที่ดินในบริเวณเดียวกันเทียบเคียงดู พร้อมทั้งแสดงรูปแผนที่บริเวณที่ดินโดยสังเขปประกอบการพิจารณาด้วย

ขอ ๑๐. ถ้าที่ดินที่มีผู้ขอจดทะเบียนแปลงใด มีโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างรวมอยู่ด้วย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นตามราคามาตรฐานซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติที่แยกจากราคาตลาดของที่ดินอีกส่วนหนึ่ง เมื่อรวมกับราคาตลาดของที่ดินแล้ว ให้ถือเป็นทรัพย์สินที่จะคำนวณให้ของผู้ขอจดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียม

ขอ ๑๑. ให้ยกเลิกหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๔๒๔๑/๒๔๔๗ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๔๔๗ เสียตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป

อนึ่ง สำหรับบัญชีกำหนดจำนวนราคาที่ดินตามราคาตลาดซึ่งได้พิจารณากำหนดไว้แล้วตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยถึงกล่าวในข้อ ๑๑ นั้น ให้คงใช้ต่อไปตามเงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ เว้นแต่จังหวัดใดจะเห็นเป็นการสมควรจะพิจารณากำหนดขึ้นใหม่ ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่นี้เป็นต้นไป.

กระทรวงมหาดไทย

สั่ง ณ วันที่ ๒ สิงหาคม ๒๔๔๘

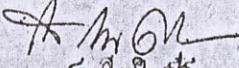
(ลงชื่อ) จอมพล ป. พิบูลสงคราม

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาออกท้อง

ที่ ๒๔๒๔๑/๒๔๔๘

เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค และผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด
กรมที่ดินขอส่งคำสั่งข้างบนนี้มาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป.


จ. ส. ส.
(นายเสริม ศาลิคุปต)
รองอธิบดี ลงนามแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(ลงชื่อ) ส่วน กท.

1/๑๐๓๖

ให้ถือปฏิบัติ ๑๐ ส.ค. ๙๙
๑๕๕.๑.๕๕

สมบูรณ์ คัก
แทน

