

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๒๕๕๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๔

เรื่อง ขอความร่วมมือและสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั่วประเทศ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๖๔๒ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) เลขที่ CLO ๐๓/๐๘/๒๕๖๔
ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๖๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติ กรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามโครงการซื้อหุ้นเพื่อการโอนและรับโอนกิจการทั้งหมดของธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบตลอดจนอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเนื่องมาจากโครงการโอนกิจการทั้งหมดของสถาบันการเงินเท่าที่ไม่ขัดต่อระเบียบและกฎหมาย นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ได้รับแจ้งจาก ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ว่า มีความประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองและโอนสิทธิการรับจ้างจากธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) มาเป็น ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นกรณีการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๓ ที่จะได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจ้างอสังหาริมทรัพย์และห้องชุด ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๖๓ มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ และต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นจำนวนมากทั่วภูมิภาคในประเทศไทย จึงขอความอนุเคราะห์จากกรมที่ดินแจ้งสำนักงานที่ดินให้ความร่วมมือสนับสนุน และอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองและโอนสิทธิการรับจ้างภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่อำนวยความสะดวกให้แก่คู่กรณีภายใต้กฎหมายและแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๑ ๕๑๒๔



2000

ที่	๑๐๐๖๐๘/๒๕๖๔
เรื่อง	ขอความร่วมมือแจ้ง สนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ แก่ นักงานที่ดินทั่วประเทศ
เรียน	อธิบดีกรมที่ดิน
สิ่งที่ส่งมาด้วย	1 ประกาศกระทรวงมหาดไทยเรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ รวม 2 ฉบับ 2 พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลกฎหมายว่าด้วยการรับเข้ารายการ (ฉบับที่ ๒๕๕) 3 หนังสือโอนภารกิจตามสัญญาโอนกิจการ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการเรียกเก็บค่า รวมเนียมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน และตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการควบคุมมิให้มีการซื้อขายอาคารพาณิชย์ ตามแผนพัฒนานาระบบสถาบันการเงิน ระยะที่ ๓ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวมทั้งสิ้น ๒ ฉบับ รายละเอียด ตามเอกสารแนบ ๑ เพื่อให้มีการลดค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองซึ่งหาปริมาณหรือ ห้างชุดตามประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด รวมทั้งมีพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล รัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๖๗๗) พ.ศ.๒๕๖๒ รายละเอียดตามเอกสารแนบ ๒ เพื่อยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ โดยกฎหมายทั้งหมดมีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ นั้น

เนื่องจากธนาคารธนชาตจำกัด (มหาชน) ได้โอนกิจการทั้งหมดให้แก่ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) โดยมีผลเป็นการโอนสมบูรณ์ตามกฎหมายเมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2564 รายละเอียดตามเอกสารแนบ 3 และธนาคารได้เริ่มดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและโอนสิทธิการจำนองทรัพย์สินหลักประกันระหว่างกันตั้งแต่วันที่ 5 กรกฎาคม 2564 เป็นต้นมาเพื่อให้อยู่ภายใต้ระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามที่กล่าวมาข้างต้น

แต่เนื่องจากปัจจุบันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่มีอยู่ในประเทศไทยได้ทวีความรุนแรงเพิ่มขึ้นตลอดเวลาและไม่อาจคาดการณ์ได้ว่าจะลดความรุนแรงหรือยุติลงได้เมื่อใด รวมทั้งศูนย์บริหารสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (ศบค.) ได้ประกาศกำหนดพื้นที่ที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด (พื้นที่สีแดงเข้ม) รวมทั้งสิ้น 13 จังหวัด และมีแนวโน้มที่อาจจะออกประกาศเพิ่มจำนวนจังหวัดพื้นที่สีแดงเข้มมากขึ้น หากสถานการณ์การระบาดยังไม่มีความชัดเจน ซึ่งมาตรการของ ศบค. ดังกล่าว โดยเฉพาะการปฏิบัติงานของส่วนราชการและหน่วยงานของรัฐที่อนุญาตให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน ณ สถานที่ตั้งของหน่วยงานได้เฉพาะเท่าที่จำเป็นเท่านั้นได้ส่งผลกระทบต่อการดำเนินการทางทะเบียนของธนาคารกับหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ เนื่องจากธนาคารจำเป็นต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และโอนสิทธิการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งห้องชุดเป็นจำนวนประมาณ 70,000 รายการ แต่เนื่องจากปัจจุบันสำนักงานที่ดินทั่วประเทศมีการจำกัดปริมาณการทำธุรกรรมในแต่ละวันเพื่อลดความแออัดของผู้มาติดต่อราชการ รวมทั้งกำหนดให้มีการลงทะเบียนจองคิวล่วงหน้าผ่านแอปพลิเคชันของกรมที่ดิน (e-Lands) นอกจากนี้ บางจังหวัดได้ประกาศให้ผู้มาติดต่อหน่วยงานราชการในจังหวัดต้องกักตัวก่อน 14 วันจึงจะเข้าพื้นที่เพื่อติดต่อหน่วยงานราชการได้ รวมทั้งบางจังหวัดประกาศไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าพื้นที่ซึ่งไม่ได้รับอนุญาต เช่น ภูเก็ต เป็นต้น



จากเหตุผลและข้อจำกัดดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้ธนาคารคาดการณ์ได้ว่าอาจจะไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจาก ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน) มาเป็น ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน) ได้ครบทุกรายการภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ดังนั้น ธนาคารจึงเรียนขอความกรุณาและความร่วมมือมาถึงกรมที่ดิน เพื่อโปรดแจ้งให้สำนักงานที่ดินทั่วประเทศให้ความอนุเคราะห์ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์และการโอนสิทธิจำนองแก่ธนาคารเป็นการเป็นพิเศษ เพื่อให้ธนาคารสามารถดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประมาณ 70,000 รายการ ได้ทันภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ธนาคารจะให้ความพยายามอย่างสูงสุดในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งหมดให้ทันภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และธนาคารขอขอบคุณเป็นอย่างสูงมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

(นายปิติ ดัตตเกษม)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ผู้ประสานงาน : นายวิริยะ วิทยาลัย

โทรศัพท์ : 081-8606776