

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๑/ว ๕๖๕๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๕๕๕ ลงวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินแจ้งว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๓๐ ก วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๒ และมีผลใช้บังคับในวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นไป เว้นแต่การจัดเก็บภาษีสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๖๓ เป็นต้นไป นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๙ มาตรา ๖๐ มาตรา ๖๒ และมาตรา ๖๔ มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวเป็นไปตามบทบัญญัติของมาตรา ๕๙ มาตรา ๖๐ มาตรา ๖๒ และมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว และเป็นมาตรฐานเดียวกันจึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด เมื่อปรากฏหลักฐานจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ว่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด นั้น มีการค้างชำระภาษี เว้นแต่เป็นกรณีการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. เมื่อได้รับแจ้งรายการค้างชำระภาษีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดของผู้เป็นเจ้าของรายใดจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา ๖๐ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดของผู้ค้างชำระภาษีนั้น โดยปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๑๙ และข้อ ๒๙ ดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัดและปิดป้ายคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ไว้ด้านหน้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินหรือสารบบสิ่งปลูกสร้าง และห้องชุดที่ค้างชำระภาษี พร้อมทั้งให้ลงชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เลขที่ วัน เดือน ปี ของหนังสือที่แจ้งมาในบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลขทั้งสองบัญชีในช่อง ๔ (คำขอ)

(๒) สำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มีการบันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์ โดยต้องพิมพ์รายการอายัดให้มีรายละเอียดตามบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรและบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลขทั้งสองบัญชี อย่างน้อยเดือนละครั้ง แล้วจัดเก็บไว้เป็นข้อมูล

สำหรับบัญชีอายัด (บ.ท.ด. ๒๗) ให้ใช้บัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรเพียงบัญชีเดียว ไม่ต้องจัดทำบัญชีอายัดเรียงตามหมายเลข

๓. กรณีผู้บริหารท้องถิ่นมีคำสั่งยึด อาศัย และขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งวิธีการยึด อาศัย และขายทอดตลาดของผู้เสียภาษีที่ค้างชำระภาษีให้นำวิธีการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม และมาตรา ๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งกำหนดให้แจ้งการยึดทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อนายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนตามกฎหมาย ดังนั้น เมื่อได้รับหนังสือแจ้งคำสั่งยึดที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุดของผู้เสียภาษีที่มีได้ชำระภาษีค้างชำระรายได้จากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติเช่นเดียวกับกรณีตาม ๒.

๔. กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเป็นหนังสือให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด ของผู้ค้างชำระภาษีรายได้ที่ได้แจ้งไว้ตาม ๒. เนื่องจากได้มีการชำระภาษีครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน ข้อ ๒๘ และข้อ ๓๓ ดังนี้

(๑) บันทึกการดำเนินการระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองสิ้นสุดไว้ในหนังสือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่แจ้งรายการภาษีค้างชำระ แล้วขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกการอายัดสิ้นสุดไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) ที่ได้มีการลงบัญชีอายัดไว้ทั้งสองบัญชี ตาม ๒. (๑) แล้วลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปีกำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ออก

(๒) กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และมีการบันทึกข้อมูลการอายัดลงในระบบคอมพิวเตอร์และในบัญชีอายัดเรียงตามตัวอักษรไว้แล้วตาม ๒. (๒) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกข้อมูลที่บันทึกการอายัดไว้ในระบบคอมพิวเตอร์ พร้อมพิมพ์รายงานการยกเลิกข้อมูลเสนอให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนตรวจสอบ และลงนามกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และนำไปรวมเก็บไว้กับข้อมูลรายการอายัดที่ได้จัดพิมพ์รวมไว้แล้วตาม ๒. (๒)

๕. กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหนังสือแจ้งการยึดทรัพย์สินของผู้เสียภาษีค้างชำระ และได้บันทึกอายัดไว้ตาม ๓. และต่อมาได้แจ้งถอนการยึดตามมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน เช่นเดียวกันกับกรณีตาม ๔.

๖. การดำเนินการตาม ๑.- ๕. ดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการด่วนที่สุด โดยให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จทันทีภายในวันที่ได้รับแจ้งจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๗. การระงับการจดทะเบียนตาม ๒. และการแจ้งการยึดตาม ๓. ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔