

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

● ความหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจปรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น ๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสั่งปฏิบัติเป็นเรื่อง ๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

● ประเภทการจดทะเบียน

โดยที่การจดทะเบียนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน ประเภทการจดทะเบียนจึงเป็นการใช้ชื่อตามข้อเท็จจริงในแต่ละเรื่องไปว่า มีกฎหมายใดบัญญัติให้โอน การเขียนชื่อประเภท เขียนว่า โอนตามกฎหมาย (.....) ภายในวงเล็บให้ใส่ชื่อกฎหมายที่ให้โอน เช่น โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

● สำคัญ

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

● ตัวอย่างของการโอนตามกฎหมาย

๑. การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุ

ตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ (ท.ด.๔) และสารบัญญัติจดทะเบียนเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๒๙ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔)

๒. การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย ในการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนจึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่ายคือเกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่โอนเป็นที่ดิน) พร้อมด้วยหนังสือรับรองการรับชำระหนี้ของเกษตรกร ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุน กรณีกองทุนรับภาระหนี้ให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ ๒ กรณี คือ

๒.๑ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)”

๒.๒ กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้เกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)”

- การยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตาม (๒.๑) และ (๒.๒) ทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ (ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙)

- การยกเว้นภาษีอากร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวล
รัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกร สำหรับเงินได้ รายรับ และการกระทำ
ตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้
ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร และ
ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับ
และการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและ
โอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์
และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙ เป็นต้นไป (หนังสือ
กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

๓. กรณีที่ผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดินไปเป็นหลักประกัน
ค้ำประกันหนี้ของเกษตรกรโดยมิได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้เป็นหลักประกัน
การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง
แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับการยกเว้น
ค่าธรรมเนียมภาษีอากร ดังนี้

๓.๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ
ดังกล่าวต้องปรากฏว่า

(๑) ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้
หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรเฉพาะกรณีที่ผู้อื่นนั้น
เป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบคณะกรรมการ
กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือ
เช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุนและดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของ
เกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ.๒๕๔๗ และ

(๒) ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนอง
ไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๓.๒ ได้รับยกเว้นภาษีอากรการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกัน
การชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความใน

ประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ.๒๕๔๙ เฉพาะกรณีเกษตรกร ลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

- กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร ตามกฎหมาย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๕๗๒๐ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๕๕๑)

- กรณีที่ดินของเกษตรกรที่กองทุนชำระหนี้แทนมีข้อกำหนดห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เนื่องจากมาตรา ๔๔ ดังกล่าวมิได้ห้ามโอนโดยเด็ดขาด หากเจ้าของที่ดินมีความประสงค์จะโอนสิทธิ ในที่ดินที่ห้ามโอนจะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การ พิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิในที่ดินที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดิน ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๓๖ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๐ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ เสียก่อน จึงจะสามารถนำไปตกลงกับกองทุนฟื้นฟูฯ เพื่อดำเนินการตามพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ ได้ และเมื่อที่ดินได้โอนไปยังกองทุนฟื้นฟูฯ แล้ว การห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ จัดรูปที่ดินฯ ก็ยังคงมีอยู่ต่อไปจนกว่าจะครบกำหนดห้าปี และหากต่อมาเกษตรกรจะรับที่ดินที่ ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนฟื้นฟูฯ โดยการเช่าซื้อหรือซื้อตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดตามนัยมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และ ระยะเวลาโอนคืนดังกล่าวอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนห้าปี ในการดำเนินการโอนคืนจะต้องยื่นคำขอ อนุญาตต่อสำนักงานจัดรูปที่ดินเช่นเดียวกับเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการในครั้งแรก

ดังนั้น เมื่อมีกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูฯ หรือกรณีกองทุนฟื้นฟูฯ โอนกรรมสิทธิ์หรือ สิทธิครอบครองในที่ดินคืนให้แก่เกษตรกรตามมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูฯ และ ปรากฏว่าที่ดินยังอยู่ระหว่างห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมี หนังสือจากสำนักงานจัดรูปที่ดินพื้นที่ว่าได้อนุญาตให้เกษตรกรหรือกองทุนโอนกรรมสิทธิ์หรือ

สิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในระหว่างห้ามโอนมาประกอบการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๐๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๒)

๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่ออันเนื่องมาจากการแปรสภาพห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นบริษัทจำกัดและการควบบริษัทเข้าด้วยกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้ ดังนี้

๔.๑ กรณีบริษัทจำกัดที่แปรสภาพจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดขอเปลี่ยนแปลงชื่อในทางทะเบียนจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัด หรือขอจดทะเบียนสิทธินิติกรรมใดๆ ที่ทำไว้กับห้างเดิม ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อจากห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนหรือห้างหุ้นส่วนจำกัดเป็นชื่อบริษัทจำกัดในประเภท “โอนตามกฎหมาย (แปรสภาพ ตามมาตรา ๑๒๔๖/๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์) เสียก่อน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒(๗)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีอากร

๔.๒ เมื่อบริษัทใหม่ที่ตั้งขึ้นจากการควบเข้ากันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาขอให้แก่ชื่อในทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ หรือบริษัทใหม่ประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมที่ทำไว้กับบริษัทเดิม ไม่ว่าจะประเภทใด ต้องให้ผู้ขอ (บริษัทใหม่) ยื่นขอเปลี่ยนแปลงชื่อทางทะเบียนจากบริษัทเดิมเป็นบริษัทใหม่ในประเภท “โอนตามกฎหมาย (ควบบริษัทตามมาตรา ๑๒๔๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)” ก่อนทุกราย

โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๗)(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย สำหรับภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์จะได้รับการยกเว้นต่อเมื่อหน่วยปฏิบัติของกรมสรรพากรมีหนังสือแจ้งการควบเข้ากัน ตามแบบ ค.อ. ๖ มาให้ทราบ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งและบันทึกถ้อยคำผู้ขอรับทราบด้วยว่า “หากกรมสรรพากรตรวจสอบพบในภายหลังว่าการโอนกิจการบางส่วนให้แก่กัน การควบเข้ากันหรือการโอนกิจการทั้งหมดให้แก่กันไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของประกาศของอธิบดีกรมสรรพากรในแต่ละกรณี บริษัทผู้โอนยังคงต้องรับผิดชอบชำระภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับรายรับและการกระทำตราสารที่เกิดจากกรณีดังกล่าว พร้อมเบี้ยปรับและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนถูกต้อง

นอกจากนี้ผู้จดทะเบียนจะต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนที่ไม่มีสิทธิได้รับลดหย่อมเพิ่มเติมจนครบถ้วน” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๔๑๗๗ ลงวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๘๒๕๑ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๓)

๕. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้แก่โรงเรียนเอกชนตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๑๕๕๓ ลงวันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๕๗)

๕.๑ กรณีที่ผู้รับใบอนุญาตโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบ ตามมาตรา ๒๕ (๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้รับใบอนุญาตเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีที่โรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท เมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ (ทั้งกรณีเป็นโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ และโรงเรียนในระบบที่จัดตั้งก่อนพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้รับใบอนุญาต เจ้าของเดิม หรือทายาท ตามมาตรา ๒๗ วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” โดยการจดทะเบียนทั้งสองกรณีดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๗ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสอง (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

๕.๒ กรณีมีผู้บริจาคที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินให้แก่โรงเรียนในระบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (กรณีผู้บริจาคเป็นผู้โอน ตามมาตรา ๒๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว)” และกรณีโรงเรียนในระบบโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นส่วนควบของที่ดินนั้นคืนให้แก่ผู้บริจาคหรือทายาทเมื่อโรงเรียนในระบบเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือเลิกกิจการ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (โอนคืนผู้บริจาคหรือทายาท ตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐

ที่แก้ไขแล้ว)” โดยให้ยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๗/๑ วรรคหนึ่ง หรือวรรคสาม (แล้วแต่กรณี) แห่งพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐ ที่แก้ไขแล้ว

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนตามกฎหมาย

๑. กรมที่ดินมีความเห็นว่า กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยพระราชบัญญัติว่า ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมาโดยมีพระราชบัญญัติโอนให้เป็นคนละกรณีกับการได้สิทธิในทรัพย์สินมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง ซึ่งจะต้องจดทะเบียน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ การได้กรรมสิทธิ์โดยมีพระราชบัญญัติโอนให้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยพระราชบัญญัติ มิใช่เป็นการได้สิทธิโดยผลของกฎหมายโดยทั่วๆ ไปมีลักษณะเท่ากับเช่นเดียวกับที่ดินที่ตกเป็นของรัฐตามพระราชบัญญัติเวนคืน การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียนเท่านั้น ในการจดทะเบียนโอนตามพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณ์อาญาสิทธิราชซึ่งเป็นกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินก็เคยพิจารณา และกรมที่ดินเห็นชอบให้ถือปฏิบัติต่อมาว่าเป็นการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และนอกจากนี้การจดทะเบียนโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติก็ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน

๒. กรณีองค์การเชื้อเพลิงจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การเชื้อเพลิง พ.ศ. ๒๕๐๓ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงถือได้ว่าเป็นองค์การของรัฐบาลและเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ ที่ดินขององค์การเชื้อเพลิงจึงไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ และสำหรับการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑ และถือได้ว่าเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณฯ ดังกล่าว ที่ดินที่ตกมาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย จึงเป็นกรรมสิทธิ์ของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย โดยไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุฯ การโอนที่ดินซึ่งมีชื่อองค์การเชื้อเพลิงเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์มาเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย เป็นการโอนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของรัฐวิสาหกิจหนึ่งมาเป็นของอีกรัฐวิสาหกิจหนึ่ง เมื่อปรากฏว่า การโอนที่ดินข้างต้นเป็นการโอนตามบทบัญญัติในมาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑

จึงเป็นการโอนตามกฎหมาย เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติ การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๑)” และเมื่อกรณีนี้เป็นการโอนตามผลของกฎหมาย ซึ่งแม้จะไม่มีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์กันก็ตาม กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ตกเป็นของการปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยแล้ว การจดทะเบียนเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น การปิโตรเลียมแห่งประเทศไทยจึงมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียวได้ และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยพระราชบัญญัติดังกล่าวมีลักษณะเช่นเดียวกับกรณีที่มีพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินมาเป็นของรัฐ ซึ่งเป็นการโอนโดยกฎหมาย การจดทะเบียนไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนเวนคืน กล่าวคือ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท โดยไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้และอากรแต่อย่างใด

๓. การโอนที่ดินระหว่างกระทรวงการคลังกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นการโอนโดยมีกฎหมายให้โอน ดังนั้น เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)” ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากในการโอนที่ราชพัสดุนี้เป็นการโอนตามกฎหมาย ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์จะต้องเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท

กรณีนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณาว่า จะถือว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ อันจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าแม้จะเป็นการโอนให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นส่วนราชการและเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม แต่การโอนนี้เป็นเรื่องที่มีกฎหมายให้โอนไม่อาจถือได้ว่าเป็นการ “บริจาค” อันจะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ

๔. ตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๕๒ มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า “ในวันที่จดทะเบียนบริษัทตามมาตรา ๒๒ ให้บรรดากิจการ สิทธิหนี้ ความรับผิดชอบ และสินทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ โอนไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้วแต่กรณี” ตามกฎหมายดังกล่าวแสดงว่า บรรดาสินทรัพย์ ฯลฯ ของรัฐวิสาหกิจได้โอนเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองสินทรัพย์ดังกล่าวก็ตกไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้ว หาก

จะให้มีการจดทะเบียน การจดทะเบียนถือเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น โดยให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา...แห่งพระราชบัญญัติ.....)” สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะไม่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม จึงให้เก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และกรณีนี้สินทรัพย์ที่โอนมิใช่ที่ราชพัสดุเพราะเป็นของรัฐวิสาหกิจ จึงไม่ใช่เรื่องการโอนเปลี่ยนนามตามคำสั่ง ที่ ๑/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๓

๕. กรณีที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างได้ตกเป็นของกองทุนป้องกันและปราบปรามยาเสพติดที่สำนักงาน ป.ป.ส. ได้มาตามพระราชบัญญัติมาตรการในการปราบปรามผู้กระทำความผิดเกี่ยวกับยาเสพติด 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)

๖. กรุงเทพมหานครจะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวชิรพยาบาลและวิทยาลัยพยาบาลเกื้อการุณย์ ในสังกัดสำนักงานแพทย์ กรุงเทพมหานคร ไปเป็นของมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร ต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓)” ในการจดทะเบียน คู่กรณีฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนจะต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งสองฝ่ายตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗)(๗) ส่วนค่าภาษีเงินได้นิติบุคคล กรุงเทพมหานครไม่มีหน้าที่ต้องเสียและไม่ต้องถูกหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่าย เนื่องจากไม่เข้าลักษณะเป็น “บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนตามคำนิยามในมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากรสำหรับอาคารแสตมป์ เนื่องจากใบรับสำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ ดังกล่าว เข้าลักษณะเป็นใบรับสำหรับเงินที่ผู้รับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ จึงได้รับ

ยกเว้นไม่ต้องเสียอากรแสตมป์ตามลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๓๕๒/๒๕๕๕ ว่าการโอนที่ดินของวิทยาลัยแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวิชรพยาบาลและวิทยาลัยการุณย์ในสังกัดสำนักแพทย์ กรุงเทพมหานคร ไปเป็นมหาวิทยาลัย กรุงเทพมหานครซึ่งเป็นนิติบุคคลอีกนิติบุคคลหนึ่ง แม้เป็นการโอนโดยผลของมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยไม่มีค่าตอบแทน แต่ถือได้ว่าเป็นการขายตามมาตรา ๙๑/๑ (๔) แห่งประมวลรัษฎากรและเป็นการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติมหาวิทยาลัยกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นการโดยผลของกฎหมายและไม่มีค่าตอบแทน จึงเป็นการโอนที่ดินที่กรุงเทพมหานครต้องปฏิบัติตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๓ กำหนดไว้ หาใช่เป็นการโอนเพื่อการค้าหรือหากำไร หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของกรุงเทพมหานครแต่อย่างใด ประกอบกับที่ดินของวิทยาลัยพยาบาลแพทยศาสตร์กรุงเทพมหานครและวิชรพยาบาล และวิทยาลัยการุณย์ในสังกัดสำนักการแพทย์กรุงเทพมหานครมีไว้เพื่อการศึกษา การสาธารณสุข และการรักษาพยาบาลอันเป็นประโยชน์สาธารณะตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานครตามมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ การโอนที่ดินดังกล่าวจึงไม่เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทางค้าหรือหากำไรอันอยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

๗. กรณีศาลจังหวัดสมุทรสงครามได้มีคำพิพากษา ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร โอนโฉนดตราจอง ให้แก่นาย ก. ซึ่งคดีถึงที่สุดแล้ว และต่อมานาย ก. ได้ยื่นฟ้องต่อศาลอุทธรณ์ภาค ๗ เป็นอีกคดีหนึ่งและศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ก. โอนที่ดินกลับคืนให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามเดิม โดยนาย ก. ได้ยื่นคำขอต่อสำนักงานที่ดิน เพื่อดำเนินการโอนกลับคืน เห็นว่าการที่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร และนาย ก. ได้ตกลงทำสัญญาเช่าซื้อโฉนดตราจอง เนื่องมาจากนาย ก. เป็นสมาชิกของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร กองทุนฯ จึงเข้าเจรจาหนี้สินของนาย ก. ที่มีอยู่กับธนาคาร โดยได้ชำระหนี้แทนนาย ก. และรับโอนที่ดินแปลงหลักประกันจากนาย ก. ซึ่งจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” และเมื่อกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรรับโอนที่ดินมาแล้วเกษตรกรจะได้รับที่ดินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุนโดยการเช่าซื้อหรือซื้อ ซึ่งเป็นไปตามมาตรา ๓๗/๙

แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ดังนั้น เมื่อศาลอุทธรณ์ภาค ๗ ได้วินิจฉัยแล้วว่า นาย ก. ได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อแก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรครบถ้วนแล้วให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดทะเบียนให้แก่ นาย ก. โดยจดทะเบียนในประเภท “โอนจากการเช่าซื้อ ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค ๗ คดีหมายเลขแดงที่..... ลงวันที่...)” สำหรับค่าธรรมเนียมได้รับยกเว้นตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ เนื่องจากการโอนที่สืบเนื่องมาจากการโอนตามกฎหมายที่ให้ที่ดินซึ่งเป็นหลักประกันตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร เมื่อ นาย ก. ได้ชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อครบถ้วนภายในกำหนดแล้ว นาย ก. ย่อมได้รับทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน ตามความในมาตรา ๓๗/๙ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ประกอบข้อ ๑๕ แห่งระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ว่าด้วย วิธีการ และเงื่อนไขในการเช่าซื้อหรือซื้อทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันคืนไปจากกองทุน และการดำเนินการเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ. ๒๕๕๓ ส่วนภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามความในมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจากกองทุนฯ มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัท หรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลตามประมวลรัษฎากร เมื่อ นาย ก. จ่ายเงินค่าซื้อที่ดินให้แก่กองทุนฯ จึงไม่อยู่ในบังคับต้องหักภาษีเงินได้ ณ ที่จ่ายแต่อย่างใด และเนื่องจาก นาย ก. ได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วตามสัญญาเช่าซื้อ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๔๙ ระหว่างกองทุนฯ ผู้ให้เช่าซื้อและ นาย ก. ผู้เช่าซื้อ จึงเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ จึงได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด ๕ และอากรแสตมป์ตามหมวด ๖ ในลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่กองทุนฯ ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๕๙ (หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๒/๖๑๕๘ ลงวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๕๕)

๘. ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๘ ได้กำหนดให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ เฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน

โดยเฉพาะให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ.๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ ได้กำหนดทางปฏิบัติไว้ตามข้อ ๒ ว่า การให้ที่ราชพัสดุจะกระทำได้เฉพาะเพื่อการศาสนา การสาธารณกุศล หรือการสาธารณประโยชน์ อื่นๆ หรือการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ และจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น หากข้อเท็จจริงที่กรมธนารักษ์หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลที่ราชพัสดุแจ้งมาเป็นการโอนคืนให้แก่ผู้ยกให้ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ โดยคณะรัฐมนตรี มีมติอนุมัติแล้ว ซึ่งมีมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวมิใช่กฎหมาย จึงมิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย คู่กรณีจึงต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย และเพื่อให้เป็นการสอดคล้องกับความในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ ฯ ข้อ ๒ จึงให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “โอนคืนให้แก่ผู้ยกให้” สำหรับคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) และบันทึกข้อตกลง ตามตัวอย่างต่อท้ายเรื่องนี้ ส่วนค่าธรรมเนียมจดทะเบียน เนื่องจากการโอนที่ดินเช่นนี้มิใช่เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย เป็นการจดทะเบียนโอนให้แก่กัน จึงต้องถือว่าเป็นการจดทะเบียนในประเภทมีทุนทรัพย์ แต่โดยที่การโอนที่ดินรายนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องเนื่องจากเจ้าของเดิมได้จดทะเบียนให้แก่กระทรวงการคลัง อันถือได้ว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการ ซึ่งได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อทางราชการไม่ได้ใช้และโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิม การจดทะเบียนโอนคืนให้แก่เจ้าของเดิมเช่นนี้ ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคให้แก่ทางราชการตามนัยมาตรา ๑๐๓ ทวิ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

● ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ถือว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง ๆ ละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

ตัวอย่างคำขอฯ ประเภทโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจ้าง)



คำขอโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจ้าง)

(มาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

๑. นาย ก. วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้โอน

ข้าพเจ้า..... ๒. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ และเกษตรกรราย นาย ก. ได้ตกลงกันให้กองทุนเข้ารับการชำระหนี้ของเกษตรกรราย นาย ก. ให้แก่ ธนาคาร เอ

เจ้าหน้าที่ผู้รับจ้างโอนตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ..... โดยเกษตรกรราย นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร

ลงวันที่เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกรราย นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ตกเป็นของกองทุนตามมาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) (ระหว่างจ้าง) ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายดังกล่าวด้วย โดยกองทุนยอมรับ

ภาระหนี้จ้างโอนที่ผู้โอนจ้างโอนเป็นประกันตามสัญญาจ้างข้างต้นเป็นจำนวนเงิน.....บาท

.....

.....

.....

นาย ก.

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย.....

(มาตรา ๓๗/๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

๑. นาย ก. วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้โอนข้าพเจ้า.....๒. กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้รับโอน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลข โทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ ได้เข้ารับการชำระหนี้ของเกษตรกรราย นาย ก. ให้แก่ ธนาคาร เอ เจ้าหนี้ผู้รับจ้างนองตามสัญญาจ้างนอง

ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.....โดยเกษตรกรราย นาย ก. ได้ผ่านการตรวจสอบตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการและข้อบังคับของกองทุนเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกร ลงวันที่เดือน.....พ.ศ.....

ที่แนบมาพร้อมนี้ ซึ่งการรับภาระชำระหนี้ของกองทุนดังกล่าวมีผลให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ของเกษตรกรราย นาย ก. ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตามสัญญาจ้างนอง ฉบับลงวันที่เดือน.....พ.ศ.....ตกเป็นของกองทุนตามมาตรา ๓๗/๕

วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

.....

.....

.....

.....

.....

.....

นาย ก.

กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง
แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

กระทรวงการคลัง วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ผู้โอน

ข้าพเจ้า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้รับโอน

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนมีชื่อกระทรวงการคลัง เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้มาเนื่องจากการจัดซื้อของ
ส.ป.ก. (หรือมีผู้ยกให้แก่ ส.ป.ก.) เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก่อนวันที่พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ใช้บังคับ และตามมาตรา ๑๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าวบัญญัติให้กระทรวง
การคลังดำเนินการ โอนที่ราชพัสดุที่กระทรวงการคลัง ได้มาเนื่องจากการจัดซื้อของ ส.ป.ก. (หรือมีผู้ยกให้แก่ ส.ป.ก.) เพื่อ
ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งมีอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นกรรมสิทธิ์ของ ส.ป.ก. เพื่อใช้ในการปฏิรูป
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่ ส.ป.ก. ตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

กระทรวงการคลัง
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน



คำขอ.....โอนตามกฎหมาย.....
(มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย วันที่.....ผู้โอน.....เดือน.....พ.ศ.....
ข้าพเจ้า.....บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน.....
อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอขึ้นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนมีชื่อ้องค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้
คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้แปลงสภาพขององค์การ โทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยได้จดทะเบียนเป็นบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) มีผลทำให้ที่ดินแปลงนี้โอนไปเป็นของบริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตามมาตรา ๒๒ และ ๒๔
แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จดทะเบียนโอนที่ดินแปลงนี้ให้แก่ บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ตามกฎหมายดังกล่าวด้วย

องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย
บริษัท ทศท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้ขอ
.....พยาน
.....พยาน



บันทึกข้อตกลงโอนตามข้อตกลง

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....
โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....
ที่ว่าการ.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ผู้โอน.....
.....ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอน.....

อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตจริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง โดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทย ได้ประกาศให้ความเห็นชอบ
โครงการ โอนกิจการของธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โดยอาศัยอำนาจตามความใน
มาตรา ๓๘ จัตวา แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม
พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ และธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) กับธนาคาร
กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ได้ตกลงกันให้ธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) โอนสินทรัพย์และหนี้สินทั้งหมดของธนาคารมหานคร
จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามหนังสือสัญญาการ โอนสินทรัพย์และหนี้สินฉบับลงวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....ดังปรากฏรายละเอียดตามสำเนาสัญญาที่แนบท้ายบันทึกนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ขอโอนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ (พร้อมสิ่งปลูกสร้างถ้ามี)
ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และข้าพเจ้าธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ยินยอมรับ โอนที่ดินดังกล่าวเพื่อให้เป็นไป
ตามสัญญาที่กล่าวในข้อ ๑ ให้เสร็จสิ้นไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้
ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้โอน
ลงชื่อ.....ผู้รับโอน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

