

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย

ความหมาย

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ได้แก่ การจดทะเบียนที่ดินบางประเภทที่ไม่อาจรับเข้าประเภทใดประเภทหนึ่งที่ทางราชการกรมที่ดินกำหนดไว้ได้ โดยอาจใช้ชื่อประเภทตามพระราชบัญญัติหรือพระราชกฤษฎีกานั้น ๆ ซึ่งกรมที่ดินจะได้พิจารณาสิ่งปฏิบัติเป็นเรื่อง ๆ ไป การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย เป็นการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากมีกฎหมายบัญญัติให้โอน

ประเภทการจดทะเบียน

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

สาระสำคัญ

การที่กฎหมายบัญญัติให้ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้แก่บุคคลใด แสดงว่าการโอนตามกฎหมายดังกล่าวมิใช่เรื่องที่สิทธิในที่ดินตกเป็นของบุคคลนั้นโดยผลของกฎหมาย กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ สิทธิในทรัพย์สินอันเป็นอสังหาริมทรัพย์จะตกไปยังบุคคลอื่นก็ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนตามกฎหมายแล้วเท่านั้น

ตัวอย่าง ของการโอนตามกฎหมาย

- การจดทะเบียนโอนที่ราชพัสดุตามมาตรา ๑๔ วรรคแรก แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ซึ่งได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) คำขอ (ท.ด. ๕) และสารบัญชีจดทะเบียนเรื่องโอนตามกฎหมายไว้ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๕๖๒๕ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๓๔

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโอนตามกฎหมาย

๑. กรมที่ดินมีความเห็นว่า กรณีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยพระราชบัญญัติว่า ผู้ที่ได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินมาโดยมีพระราชบัญญัติโอนให้เป็นคนละกรณีกับการได้สิทธิในทรัพย์สินมาโดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๕ วรรคสอง ซึ่งจะต้องจดทะเบียน จึงจะเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือ

ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ การได้กรรมสิทธิ์โดยมีพระราชบัญญัติโอนให้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้กรรมสิทธิ์โดยพระราชบัญญัติ มิใช่เป็นการได้สิทธิโดยผลของกฎหมายโดยทั่วไป มีลักษณะเท่ากับเช่นเดียวกับที่ดินที่ตกเป็นของรัฐตามพระราชบัญญัติเวนคืน การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียนเท่านั้น ในการจดทะเบียนโอนตามพระบรมราชโองการของพระมหากษัตริย์ในสมัยสมบูรณาญาสิทธิราชซึ่งเป็นกฎหมาย คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินก็เคยพิจารณา และกรมที่ดินเห็นชอบให้ถือปฏิบัติต่อมาว่าเป็นการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และนอกจากนี้การจดทะเบียนโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติก็ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน

๒. กรณีองค์การเชื้อเพลิงจัดตั้งขึ้นตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การเชื้อเพลิง พ.ศ.๒๕๐๓ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล พ.ศ. ๒๔๘๖ จึงถือได้ว่าเป็นองค์การของรัฐบาลและเป็นรัฐวิสาหกิจตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ ที่ดินขององค์การเชื้อเพลิงจึงไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุตามมาตรา ๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๐๘ 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 การจดทะเบียนไม่ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิ หากแต่ถือได้ว่าเป็นการหมายเหตุทางทะเบียน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนเวนคืน กล่าวคือ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท โดยไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้ และอากรแสตมป์ใด

๓. การโอนที่ดินระหว่างกระทรวงการคลังกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ เป็นการโอนโดยมีกฎหมายให้ออน ดังนั้น เพื่อให้ตรงกับข้อเท็จจริงให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๖๑

แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒)” ส่วนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม เนื่องจากการโอนที่ราชพัสดุนี้เป็นการโอนตามกฎหมาย ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนที่ไม่มีทุนทรัพย์จะต้องเรียกเก็บแปลงละ ๕๐ บาท

กรณีนี้มีประเด็นที่ควรพิจารณาว่า จะถือว่าเป็นการบริจาคให้แก่ทางราชการอันจะได้รับการเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ เห็นว่าแม้จะเป็นการโอนให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งเป็นส่วนราชการและเป็นการโอนโดยไม่มีค่าตอบแทนก็ตาม แต่การโอนนี้เป็นเรื่องที่มีกฎหมายให้โอนไม่อาจถือได้ว่าเป็นการ “บริจาค” อันจะได้รับการเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ ทวิ

๔. ตาม พ.ร.บ.ทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ.๒๕๔๒ มาตรา ๒๔ บัญญัติว่า “ในวันที่จดทะเบียนบริษัทตามมาตรา ๒๒ ให้บรรดากิจการ สิทธิหนี้ ความรับผิดชอบ และสินทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ ตามที่คณะรัฐมนตรีอนุมัติ โอนไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้วแต่กรณี” ตามกฎหมายดังกล่าวแสดงว่า บรรดาสินทรัพย์ ฯลฯ ของรัฐวิสาหกิจได้โอนเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองสินทรัพย์ดังกล่าวก็ตกไปเป็นของบริษัทหรือของกระทรวงการคลังแล้ว หากจะให้มีการจดทะเบียน การจดทะเบียนถือเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเท่านั้น โดยให้จดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติ.....)” สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนตามกฎหมายนั้น เมื่อมีการจดทะเบียนก็ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพราะไม่มีกฎหมายให้ยกเว้นค่าธรรมเนียม จึงให้เก็บในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท และกรณีนี้สินทรัพย์ที่โอนมิใช่ที่ราชพัสดุเพราะเป็นของรัฐวิสาหกิจ จึงไม่ใช่เรื่องการโอนเปลี่ยนนามตามคำสั่ง ที่ ๑/๒๔๕๓ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

ค่าธรรมเนียม

การจดทะเบียนโอนตามกฎหมาย ถือได้ว่าเป็นการจดทะเบียนโดยไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นรายแปลง ๆ ละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความใน พ.ร.บ. ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๓ ข้อ ๒ (๗) (๓)