

เรื่องที่ ๙๗

การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ถูกต้อง
ไม่มีอำนาจเรียกให้ชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม (คำพิพากษาศาลปกครอง
คดีหมายเลขแดง ที่ อ.๒๐๘/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๕๕)

ประเด็นปัญหา

ผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) ให้แก่ผู้ฟ้องคดี ที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘ โดยเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน ได้สอบสวนสิทธิและเรื่องราวคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และคำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าอากรแสตมป์ โดยผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ ได้ชำระเงินดังกล่าวและเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินแล้ว ต่อมาเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองไปชำระเงินค่าธรรมเนียมและภาษีอากรเพิ่มเติม เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงที่ซื้อขายดังกล่าวมีการแก้ไขราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง แก้ไขบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง พ.ศ. ๒๕๔๗ - พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ต้องใช้ราคาประเมินใหม่ ต่อมาผู้ฟ้องคดีทั้งสองมีหนังสือถึงผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ขอเสียค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในอัตราเดิม โดยอ้างว่าเป็นการซื้อขายที่ดินระหว่างพี่น้อง ไม่ทราบว่าการประเมินราคาที่ดินใหม่ และไม่มีเงินเสียค่าธรรมเนียมในอัตราใหม่ และหากผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ยืนยันจะเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราใหม่ ก็ขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดิน และขอให้คืนค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้ และค่าอากรแสตมป์ โดยผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ พิจารณาแล้วมีคำสั่งว่าการจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นการจดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียน ผู้ฟ้องคดีทั้งสองอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว และผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ พิจารณาแล้วให้ยกอุทธรณ์ ต่อมาผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้นำคดีมาฟ้องต่อศาลขอให้คำพิพากษาหรือคำสั่ง ๑. เพิกถอนคำสั่งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๒ ๒. เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมขายที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘

กฎหมาย/ระเบียบ

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๑๐๔

ความเห็นของศาลปกครองกลาง

ศาลปกครองชั้นต้นมีความเห็นว่า การประเมินราคาทุนทรัพย์สำหรับเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร เป็นขั้นตอนที่สำคัญขั้นตอนหนึ่งของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน เมื่อขณะจดทะเบียนเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ ได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรแล้ว แต่เนื่องจากในวันจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าว (วันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘) ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินได้ถูกยกเลิกไปแล้วโดยประกาศกรุงเทพมหานครฯ และประกาศ

ให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินใหม่ตั้งแต่วันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ซึ่งเป็นวันที่ก่อนการจดทะเบียน กรณีดังกล่าวจึงเป็นการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรในการจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนขายที่ดินในอัตราเดิมก็เป็นการชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ จึงไม่อาจจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) ให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ ซึ่งการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เป็นขั้นตอนอันเป็นสาระสำคัญในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้นการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวจึงเป็นการจดทะเบียนที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากการจดทะเบียนโดย ไม่ถูกต้องตามขั้นตอนอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ จึงไม่มีอำนาจที่จะเรียกให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชำระค่าธรรมเนียม คำสั่งเรียกให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย พิพากษาให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) โดยให้มีผลย้อนหลังไปนับแต่วันที่จดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าว และเพิกถอนคำสั่งเรียกให้ชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมโดยให้มีผลย้อนหลังไปตั้งแต่วันที่ออกคำสั่งดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีทั้งสองและผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ ๒ และที่ ๓ อุทธรณ์

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้จดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) ให้แก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่าการที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้จดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) เมื่อวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๔๘ โดยในวันที่จดทะเบียนขายที่ดินเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้คำนวณราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ (เดิม) เพื่อคำนวณค่าธรรมเนียม ค่าภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และค่าอากรแสตมป์ ซึ่งเป็นราคาที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองสามารถที่จะชำระได้ จึงได้จดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าว แต่ในขณะที่มีการจดทะเบียนขายที่ดินในวันดังกล่าวได้มีประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่องแก้ไขบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง พ.ศ. ๒๕๔๗-พ.ศ. ๒๕๕๐ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๔๘ ยกเลิกราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและให้ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประกาศกรุงเทพมหานครฉบับใหม่แล้ว จึงต้องใช้ราคาประเมินใหม่ การที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองจดทะเบียนซื้อขายไปเพราะการสำคัญผิดของผู้ฟ้องคดีทั้งสองเกิดจากการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องที่ ๑ มีความบกพร่องในการปฏิบัติงาน ดังนั้นการที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ชำระค่าธรรมเนียม ภาษีอากรตามที่เจ้าหน้าที่กำหนด จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีทั้งสองได้ชำระค่าธรรมเนียม และภาษีอากร โดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว และการชำระค่าธรรมเนียม และภาษีอากร จะมีข้อบกพร่องหรือไม่ก็ตามก็ไม่มีผลต่อการ

จดทะเบียนแต่ประการใด ประกอบกับผู้ฟ้องคดีทั้งสองยืนยันว่าการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าวได้ดำเนินการโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงถือได้ว่าการจดทะเบียนเป็นการดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมาย เมื่อการจดทะเบียนขายที่ดินถูกต้องแล้ว จึงเพิกถอนไม่ได้

สำหรับการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) จากผู้ฟ้องคดีทั้งสอง เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อการจดทะเบียนขายที่ดิน (ระหว่างเช่า) เป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเกิดจากความบกพร่องของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ โดยแท้ ประกอบกับกฎหมายบัญญัติให้เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๓ ปฏิเสธไม่จดทะเบียนที่ดินในกรณีที่คู่กรณีไม่ยอมชำระค่าธรรมเนียมหรือชำระค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน แต่กฎหมายไม่ได้บัญญัติไว้ว่าการจดทะเบียนที่ดำเนินการไปถูกต้องแล้ว และต่อมาตรวจพบว่าด้วยความบกพร่องของเจ้าหน้าที่เป็นเหตุให้ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ครบถ้วน ผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ มีสิทธิเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพิ่มเติมจากผู้ถูกฟ้องคดี ที่ ๑ จึงไม่มีอำนาจที่จะเรียกให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม ดังนั้นคำสั่งที่เรียกให้ผู้ฟ้องคดีทั้งสองชำระค่าธรรมเนียมเพิ่มเติม จึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน