



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 15662

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง หารือขอทราบแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ ๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๕

กรมที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ ๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง หารือขอทราบแนวทางปฏิบัติ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ

ขอแสดงความนับถือ

[Handwritten signature]

(นายวันชัย คัมภ์สกุล)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

- 9 ก.ค. 2544

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๗

ส่งท. 3-2 *[Handwritten signature]*

ส่งท. 4 *[Handwritten signature]*

ที่ มท ๐๗๒๘/ 15661



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๕ มิถุนายน ๒๕๕๔

เรื่อง หารือขอทราบแนวทางปฏิบัติ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครสวรรค์

อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครสวรรค์ ที่ นว ๐๐๒๒.๑/๖๒๕๔ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่า พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ สาขาพยุหะคีรี ได้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๓๒ อําเภอพยุหะคีรี รายนางพุด ปลื้มสุข กับพวก เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๔ ในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ พร้อมทั้งเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เนื่องจากเห็นว่า การไถ่ถอนจากขายฝากเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากผู้ซื้อฝากไปสู่ผู้ขายฝาก ตามมาตรา ๕๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ และจังหวัดเห็นว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ และไม่มีกรณีต้องเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย และค่าอากรแสตมป์ จึงหารือไปว่าความเห็นของจังหวัดถูกต้องหรือไม่ เพื่อจะได้ยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เหตุผลที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓ บัญญัติให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้ใช้ความใหม่แทนว่า ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่แล้วแต่กรณี ก็เพื่อช่วยเหลือผู้ขายฝากที่เมื่อถึงกำหนดเวลาได้ ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไป โดยไม่ชอบธรรมมิได้มุ่งประโยชน์ในเรื่องของการจัดเก็บค่าธรรมเนียม ดังนั้น การที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราการจัดเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากในทางที่สูงขึ้น จากเดิมที่เคยจัดเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท เป็นจัดเก็บประเภทมีทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยถือว่าเป็นกรณีการโอนกรรมสิทธิ์คืนแก่ผู้ขายฝากย่อมขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย ที่ต้องการบรรเทา

ความเดือดร้อนของผู้ขายฝากเป็นให้ผู้ขายฝากต้องได้รับความเดือดร้อนมากยิ่งขึ้น เพราะนอกจากผู้ขายฝากจะต้องขนขวายหาเงินไปไถ่ทรัพย์สินคืนจากผู้รับซื้อฝากที่ทันภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือให้ทันภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้ว ยังมีภาระต้องหาเงินเพื่อนำมาเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไถ่ถอนจากผู้ขายฝากอีกด้วย เมื่อพิจารณาถึงที่มาของการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากผู้ขายฝาก จึงให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๗ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๒(๗)(๗) ต่อไปตามเดิม ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ สาขาพยุหะคีรี เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนไถ่ถอนจากผู้ขายฝากที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๓๓๒ อำเภอพยุหะคีรี รายงานชุด ปลื้มสุข กับพวก จดทะเบียนเมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๕ ในอัตราร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ จึงเป็นการเรียกเก็บไว้เกินจากที่ผู้ขอต้องเสีย ส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินต้องคืนให้แก่ผู้ขอโดยดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๒/ว ๒๐๕๗๘ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๓๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ สำหรับภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ อยู่ระหว่างหารือกรมสรรพากร ผลของการหารือเป็นประการใด จะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายวันชัย ตันท์สกุล)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๖

โทรสาร ๒๒๑๗๘๗๓