

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๗-๐๘๘๘๓๘
เรื่อง โอนที่ดินชำระหนี้ธนาคาร

คำถาม : บริษัท ก เป็นหนี้กับธนาคาร โดยมี นาง ข เป็นกรรมการของบริษัท บริษัท ก. ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับ ธนาคาร ตกลงนำที่ดินเปล่าของนาง ข. ซึ่งไม่ได้ติดจำนอง และ นาง ข.ไม่ได้ค้ำประกันหนี้ของ บริษัท ก. ด้วย แต่นาง ข.และ บริษัท ก. ตกลงยินยอมทำบันทึกโอนที่ดิน ของ นาง ข. มาชำระหนี้ตามสัญญาปรับโครงสร้างหนี้ ให้กับ บริษัท ก. เพื่อเป็นการชำระหนี้แทน บริษัท ก.

- การทำนิติกรรม เช่นนี้ สามารถทำได้หรือไม่
- หากทั้ง ๓ ฝ่าย ทำข้อตกลงยินยอมกันทั้ง ๓ ฝ่ายแล้ว มีข้อห้ามในการดำเนินการจดทะเบียนนิติกรรม หรือไม่
- หากทำได้ ทำได้ด้วยระเบียบของสำนักงานที่ดิน หัวข้อ "โอนชำระหนี้" ได้หรือไม่
- หากทำได้ จะได้สิทธิลดภาษีค่าธรรมเนียม เหลือ ๐.๐๑ % หรือไม่

คำตอบ : การที่บริษัท ก. ลูกหนี้ ธนาคารเจ้าหนี้ และนาง ข. กรรมการของบริษัท ก. ซึ่งมีใช้ลูกหนี้หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกันหนี้ของบริษัท ก. ลูกหนี้ ได้ทำความตกลงปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันโดย นาง ข. กรรมการของบริษัท ก. ยินยอมโอนที่ดินให้แก่ธนาคารเจ้าหนี้เพื่อชำระหนี้แทนบริษัท ก. จึงเป็นกรณีบุคคลภายนอกยินยอมชำระหนี้แทนลูกหนี้ซึ่งสามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓๑๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่เมื่อ นาง ข. ผู้โอนมิใช่ลูกหนี้หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกันหนี้ของบริษัท ก. ลูกหนี้ ในการจดทะเบียนโอนชำระหนี้ตามคำถามจึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะได้รับลดค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากรตามมาตรการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๔ และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๑๗) พ.ศ. ๒๕๕๔

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๘ กรกฎาคม ๒๕๕๔