

บันทึก

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(กรณีการจดทะเบียนให้ที่ดินของนายบุญฤทธิ์ บุรพวงค์
แก่มูลนิธิคริสเตียนบริการ (แบ็บติสต์))

กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ ปกปิด ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๕๙๙ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ด้วยนายอภิศักดิ์ ก่องกังวาล โชค ผู้รับมอบอำนาจจากนายบุญฤทธิ์ บุรพวงค์ และมูลนิธิคริสเตียนบริการ (แบ็บติสต์) ได้มีหนังสือร้องเรียนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยว่า ผู้ร้องได้ยื่นคำขอจดทะเบียนให้ที่ดินของนายบุญฤทธิ์ แก่มูลนิธิคริสเตียนบริการ (แบ็บติสต์) แทนคู่กรณีทั้งสองฝ่ายต่องานจดทะเบียนที่ดินกลาง กรมที่ดินโดยได้ชำระค่าธรรมเนียมแล้ว งานจดทะเบียนที่ดินกลางได้ส่งเรื่องไปให้สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรีเพื่อจดทะเบียน แต่สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรียังไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้เนื่องจากมีปัญหาต้องตรวจสอบก่อนว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ในเขตพระราชนิเวศน์มฤตทายวันหรือไม่ ต่อมา เมื่อมีการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าที่ดินไม่อยู่ในเขตพระราชนิเวศน์มฤตทายวัน งานจดทะเบียนที่ดินกลางได้มีหนังสือแจ้งให้มูลนิธิฯ ชำระค่าธรรมเนียมและค่าภาษีเพิ่มในราคาประเมินใหม่ ผู้ร้องเห็นว่าความล่าช้าไม่ได้เกิดจากความผิดของมูลนิธิฯ จึงขอจดทะเบียนโดยเสียค่าธรรมเนียมตามที่ชำระไว้เดิม กรมที่ดินพิจารณาแล้วแจ้งผู้ร้องว่า การประเมินราคาที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้จะต้องเรียกเก็บตามราคาประเมินที่กำหนดขึ้นตามราคาตลาดที่ใช้อยู่ในขณะที่ยื่นคำขอจดทะเบียน จะให้เรียกเก็บตามราคาประเมินที่ใช้อยู่ในขณะยื่นคำขอตั้งความเห็นของผู้ร้องไม่ได้ ต่อมาผู้ร้องได้มีหนังสือร้องเรียนต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยขอให้พิจารณาให้ความเป็นธรรมในเรื่องนี้อีก โดยกล่าวว่า ความล่าช้าไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้ร้อง เวลาที่ใช้ไปในการดำเนินการตรวจสอบก่อนจดทะเบียนไม่ควรตกเป็นผลร้ายต่อผู้ขอจดทะเบียน

กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) จึงได้ส่งเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาตามนัยมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีความเห็นว่า เรื่องนี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ตามความในมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดินฯ ที่จะครอบคลุมถึงการวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินหรือไม่ หากไม่มีอำนาจครอบคลุมไปถึงแล้ววินิจฉัยอย่างไรไปให้กรมที่ดินปฏิบัติก็อาจเสียหายได้ เพื่อความรอบคอบเห็นควรส่งเรื่องให้คณะกรรมการกฤษฎีกาวินิจฉัยต่อไป

กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาการเรียกเก็บ

ค่าธรรมเนียมดังกล่าวและปัญหาเรื่องการตีความตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน^๑ เป็นปัญหาข้อกฎหมายและมีผลต่อการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงขอหารือปัญหาดังกล่าวดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะมีอำนาจวินิจฉัยปัญหาเรื่องนี้ที่ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณจากราคาประเมินฯในขณะยื่นคำขอจดทะเบียนหรือจากราคาประเมินฯในขณะจดทะเบียน ได้หรือไม่

๒. หากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไม่มีอำนาจที่จะวินิจฉัยปัญหาเรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังกล่าว การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรายนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่ควรเรียกเก็บอย่างไร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าว โดยได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้วมีความเห็นสำหรับข้อหารือตาม ๑. ที่ว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะมีอำนาจวินิจฉัยปัญหาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณจากราคาประเมินฯในขณะยื่นคำขอจดทะเบียนหรือจากราคาประเมินฯ ในขณะจดทะเบียนได้หรือไม่ ว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจวินิจฉัยปัญหาเรื่องดังกล่าวได้หากกรมที่ดินขอความเห็นทั้งนี้ โดยมีเหตุผลทำนองเดียวกับที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๗) ได้พิจารณาให้ความเห็นไว้แล้วในข้อหารือของกระทรวงมหาดไทย เรื่องหารือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม^๒ กล่าวคือ โดยถ้อยคำของบทบัญญัติมาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓)^๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ไม่ได้จำกัดว่าปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะมีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยได้ นั้น จะต้องเป็นปัญหาที่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจะต้องเป็นปัญหาที่ไม่เกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ แต่เพียงอย่างหนึ่งอย่างใดเท่านั้น ขอบเขตของปัญหาที่จะวินิจฉัยคงจำกัดอยู่เพียงว่าจะต้องเป็นปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นอกจากนี้ ในการ

^๑ข้อหารือของกระทรวงมหาดไทย ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๒/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖

^๒มาตรา ๑๐๕ เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

๑.ล๑

๑.ล๑

ปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามหมวด ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้มีการยกเลิกมาตรา ๑๐๖^๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งให้สิทธิผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะอุทธรณ์ในกรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมยังไม่เหมาะสมไปด้วย ฉะนั้น เมื่อมีปัญหาโต้แย้งเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังเช่นปัญหาตามข้อหารือนี้เกิดขึ้น มาตรา ๑๐๕ เบญจ (๓) ที่บัญญัติขึ้นใหม่นี้ก็จะ เป็นบทบัญญัติที่ช่วยให้มีการวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวได้อีกทางหนึ่งด้วย ดังนั้น เมื่อปัญหาว່การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจะเรียกเก็บโดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ในขณะใด (ในขณะยื่นคำขอหรือในขณะจดทะเบียน) เห็นได้ชัดอยู่ในตัวว่า เป็นปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จึงมีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาดังกล่าวได้เมื่อกรมที่ดินขอความเห็น

สำหรับข้อหารือตาม ๒. นั้น เมื่อคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมายคณะที่ ๗) ได้ให้ความเห็นในข้อหารือตาม ๑. ไว้แล้วว่า คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่วินิจฉัยปัญหาดังกล่าวตามข้อหารือตาม ๑. ข้างต้นจึงไม่จำเป็นต้องให้ความเห็นในข้อหารือตาม ๒.

(ลงชื่อ) อักษราทร จุฬารัตน

(นายอักษราทร จุฬารัตน)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรกฎาคม ๒๕๓๖

^๓มาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ก่อนแก้ไขเพิ่มเติม) บัญญัติไว้ว่า

“มาตรา ๑๐๖ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า จำนวนทุนทรัพย์ที่แสดงไว้นั้นน้อยกว่าสมควรให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียมโดยอาศัยหลักฐาน หรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด ถ้าไม่เป็นอันตกลงกันได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด เมื่อคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาเห็นควรประเมินทุนทรัพย์เท่าใดแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการไปตามนั้น ถ้าผู้จดทะเบียนไม่พอใจก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้ก่อน และให้ผู้จดทะเบียนอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์โดยเสนอผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์พิจารณากำหนดเท่าใด ก็ให้ถือเป็นอันยุติเฉพาะคราวนั้น ทั้งนี้ เว้นแต่คู่กรณีจะขอจดทะเบียนโดยยินยอมเสียค่าธรรมเนียมชั่วคราวตามที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนทันที ส่วนการอุทธรณ์ให้ดำเนินการต่อไปเมื่อคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์สั่งประการใดแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปตามนั้น”