



พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)

พ.ศ. ๒๕๓๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๔

เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระ
บรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้
โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติ
แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔”

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจาก
วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๔ และมาตรา
๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๔ ในการขอลดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมิน
ทรัพย์สินตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

มาตรา ๑๐๕ ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน
ทรัพย์สิน ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน
กรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากร
หรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน อธิบดีกรมที่ดิน
หรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน
และผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ
และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็น
กรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา
๑๐๕ ศรี มาตรา ๑๐๕ จัตวา มาตรา ๑๐๕ เบื้อง มาตรา ๑๐๕ ฉ
มาตรา ๑๐๕ สัตต และมาตรา ๑๐๕ อัญญ แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

“มาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอื่นได้

มาตรา ๑๐๕ ตรี นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งชอด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย
- (๒) ให้ความเห็นขอต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น
- (๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น
- (๔) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

ประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการ
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวล
กฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (๒) แล้วให้ปิดประกาศไว้
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต
หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา ๑๐๕ ฉ ให้มีคณะกรรมการประจำจังหวัดแต่ละ
จังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธานอนุกรรมการ
ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่เกินสามคน
ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุ
กรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นอนุกรรมการ
และเลขานุการ

คณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร
ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร เป็นประธานอนุกรรมการ
ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่เกินสามคนซึ่งคณะ
กรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ
และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็น
อนุกรรมการและเลขานุการ

ฉบับพิเศษ หน้า ๖

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ศรี และมาตรา ๑๐๕ จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ สัตต ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อัญญ เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของ ๑. แห่งบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไข

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปแทน

“(๑) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมิน
ทุนทรัพย์ เศษของร้อยละให้คิดเป็นหนึ่งร้อย”

มาตรา ๗ ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดขึ้นใหม่ ตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการประกาศใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ สำหรับเขตจังหวัด หรือเขตท้องที่ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดได้ กำหนดไว้แล้วสำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่นั้นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยให้ถือว่าจำนวนทุนทรัพย์ดังกล่าว เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบญจ

มาตรา ๙ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้ยื่นไว้ ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการ

ฉบับพิเศษ หน้า ๘

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

พิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติแล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้นำระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัติ

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อานันท์ ปันยารชุน

นายกรัฐมนตรี

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

หมายเหตุ:— เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้จดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของคณะกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้