



พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕)

พ.ศ. ๒๕๓๔

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๔

เป็นปีที่ ๔๖ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

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

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๐๔ และมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๐๔ ในการขออนุญาตทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้ขออนุญาตทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

มาตรา ๑๐๕ ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน กรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอื่นไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตรี มาตรา ๑๐๕ จัตวา มาตรา ๑๐๕ เบญจ มาตรา ๑๐๕ ฉ มาตรา ๑๐๕ สัตต และมาตรา ๑๐๕ อัฐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

“มาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการชงรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี  
กรรมการชงพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอื่นได้

มาตรา ๑๐๕ ตร นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการชงรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งชงด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน

กรรมการชงได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการชงได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบื้อง ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอเพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในที่ท้องที่หนึ่งท้องใดในเขตจังหวัดนั้น

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการกำหนดราคา

ประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการ  
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวล  
กฎหมายหรือกฎหมายอื่น

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

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตร และมาตรา ๑๐๕  
จัตวา มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ ตัด ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมี  
หน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียก  
เก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหา  
ริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดใน  
เขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการ  
กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อนุฎ เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคา  
ประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่า  
ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ใน  
ท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมิน  
ทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะอนุ  
กรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุน  
ทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะ  
กรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๐๖ แห่งประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของ ๑. แห่งบัญชีอัตรา  
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน 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 ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจด  
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและคณะอนุกรรมการประจำจังหวัด  
ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ยังคงปฏิบัติ  
หน้าที่ต่อไปจนกว่าจะมีการแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคา  
ประเมินทุนทรัพย์และคณะอนุกรรมการประจำจังหวัดขึ้นใหม่  
ตามมาตรา ๑๐๕ และมาตรา ๑๐๕ ฉ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน  
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๘ ในระหว่างที่ยังมิได้มีการประกาศใช้ราคา  
ประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง สำหรับเขตจังหวัด  
หรือเขตท้องที่ใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียม  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามจำนวนทุนทรัพย์ในการจด  
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดได้  
กำหนดไว้แล้วสำหรับเขตจังหวัดหรือเขตท้องที่นั้นก่อนวันที่  
พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ โดยให้ถือว่าจำนวนทุนทรัพย์ดังกล่าว  
เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

มาตรา ๙ ค่าของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ได้ยื่นไว้  
ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังอยู่ในระหว่างการ

ฉบับพิเศษ หน้า ๘

เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

พิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่ คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด หรือคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือตามมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัตินี้ แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๐ ในระหว่างที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ยังมิได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้นำระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ มาใช้บังคับกับการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยอนุโลมเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อานันท์ ปันยารชุน  
นายกรัฐมนตรี



เล่ม ๑๐๘ ตอนที่ ๑๖๔ ราชกิจจานุเบกษา ๑๘ กันยายน ๒๕๓๔

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงบทบัญญัติว่าด้วยการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อให้เกิดความสะดวกและรวดเร็วแก่ประชาชนผู้จดทะเบียนมากยิ่งขึ้น โดยการเปลี่ยนวิธีการคิดค่าธรรมเนียมจากเดิมที่คิดจากจำนวนทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนตามการประเมินของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นการคิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ทางราชการ ได้ประกาศกำหนดไว้แล้ว และเป็นการสมควรปรับปรุงองค์ประกอบและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และของคณะกรรมการประจำจังหวัดให้เหมาะสมและชัดเจนยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้