

ที่ พร ๐๐๒๓.๔/ ๑๓๙๒๓



ศาลากลางจังหวัดแพร่

ถนนไชยบูรณ์ พร ๕๕๐๐๐

๑๕

พฤศจิกายน ๒๕๖๗

เรื่อง การรื้อการยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด
กรณีสำนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด

เรียน นายกเทศมนตรีเมืองแพร่

อ้างถึง หนังสือเทศบาลเมืองแพร่ ที่ พร ๕๒๐๐๒/๑๔๙๒ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๖๓๕๘

ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่ เทศบาลเมืองแพร่หรือการยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน
สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด กรณีสำนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด เนื่องจากเทศบาลเมืองแพร่ได้ตั้งหนี้ภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง รายนายพรชัย สมประเสริฐ และได้แจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ทราบ
ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ - พ.ศ. ๒๕๖๖ เพื่อระงับการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน
ของลูกหนี้รายดังกล่าว ต่อมาสำนักงานบังคับคดีจังหวัดแพร่แจ้งการยึดและขอให้แจ้งรายการภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้างค้างชำระ ซึ่งเทศบาลเมืองแพร่ได้แจ้งรายการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้างชำระต่อสำนักงาน
บังคับคดีจังหวัดแพร่ทราบเรียบร้อยแล้ว ต่อมาสำนักงานเทศบาลเมืองแพร่ได้รับแจ้งจากผู้รับมอบอำนาจ
ของธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ขอคัดสำเนาทะเบียนทรัพย์สินและอ้างว่าเป็นผู้ซื้อที่ดินตามรายการ
ที่ได้แจ้งไว้กับสำนักงานบังคับคดีจังหวัดแพร่ จึงได้ทราบว่าที่ดินโฉนดดังกล่าวได้มีการขายทอดตลาดแล้ว
เทศบาลเมืองแพร่ตรวจสอบแล้วไม่ปรากฏว่าได้รับเงินค่าภาษีค้างชำระ จึงได้สอบถามไปยังสำนักงานบังคับคดี
จังหวัดแพร่ว่าได้กันเงินเพื่อมาชำระค่าภาษีค้างชำระของลูกหนี้ รายนายพรชัย สมประเสริฐ หรือไม่ สำนักงาน
บังคับคดีจังหวัดแพร่แจ้งว่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกยึดไว้ในคดีนี้และขายทอดตลาดทรัพย์สินได้แล้วนั้น
เป็นทรัพย์สินที่นายพรชัย สมประเสริฐ จำนองไว้กับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ และเป็นการขายทอดตลาด
ทรัพย์สินโดยการปลดจำนอง ซึ่งธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โจทก์ เป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้ทั้งสามแปลง โดยใช้สิทธิ
ขอหักส่วนได้ใช้แทน ดังนั้น การจัดทำบัญชีแสดงรายการรับ - จ่ายเงิน จึงไม่มีเงินจ่ายให้โจทก์ ผู้รับจำนอง
เนื่องจากการหักหนี้กันระหว่าง เจ้าหนี้ - ลูกหนี้ ไม่มีการรับเงินจากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด
เป็นเหตุขัดข้องในการนำส่งเงินภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้างชำระดังกล่าว ซึ่งธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
ผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะให้เทศบาลเมืองแพร่ดำเนินการแจ้งยกเลิกการจดทะเบียน
โอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินของลูกหนี้รายดังกล่าว เพื่อจะได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินต่อไป แต่เนื่องจากเทศบาลเมืองแพร่ยังไม่ได้รับชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างค้างชำระ
จึงไม่สามารถแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินได้ เทศบาลเมืองแพร่
หาหรือว่าสามารถดำเนินการแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน
ของลูกหนี้รายดังกล่าว กรณีที่มีผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาด โดยใช้สิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทนและสำนักงาน
บังคับคดีไม่สามารถกันเงินเพื่อมาชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามมาตรา ๖๗ ของพระราชบัญญัติภาษีที่ดิน
และสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้หรือไม่ อย่างไร นั้น

/จังหวัดแพร่...

จังหวัดแพร่ได้หารือกรณีดังกล่าวไปยังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

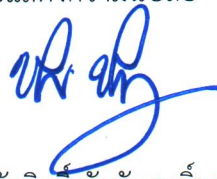
๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ กำหนดว่า กรณีมีภาษีค้างชำระให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบ เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เว้นแต่เป็นกรณีการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาในมาตรา ๖๗ เมื่อข้อเท็จจริงตามข้อหารือดังกล่าว เป็นกรณีที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถูกยึดตามคำพิพากษาและมีการขายทอดตลาดทรัพย์ โดยปลอดการจำนอง ซึ่งธนาคาร โจทก์ เป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้ โดยการขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อ ตามข้อ ๗๔ ของระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเทศบาลเมืองแพร่ ต้องแจ้งสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขายกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อให้ธนาคาร โจทก์ สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ต่อไป

๒. เนื่องจากมาตรา ๑๖ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติให้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ดังนั้น กรณีจังหวัดแพร่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เห็นควรเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อหารือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยสิทธิ์ ชัยสัมฤทธิ์ผล)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

17/02/2567

สำนักส่งเสริมการค้าและการท่องเที่ยว	4600	10000
8 พ.ย. 2567	8 พ.ย. 2567	
เวลา		



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/๑๒๓๕๘

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

เรื่อง ทาหรือการยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือห้องชุด
กรณีสำนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด

173/67

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

อ้างถึง หนังสือจังหวัดแพร่ ที่ พร ๐๐๒๓.๔/๖๐๒๓ ลงวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๗

ตามที่ จังหวัดแพร่ได้มีหนังสือหาหรือกรณีสำนักงานบังคับคดีขายทอดตลาด ทาหรือกรณีเทศบาลเมืองแพร่ได้แจ้งรายการภาษีค้างชำระสำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของผู้เสียภาษี ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๖ ไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง รวมทั้ง ได้แจ้งรายการภาษีค้างชำระต่อสำนักงานบังคับคดีจังหวัดแพร่ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากเจ้าพนักงานบังคับคดี ต่อมาสำนักงานบังคับคดีจังหวัดแพร่แจ้งว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกยึดไว้ในคดีและขายทอดตลาดทรัพย์ได้แล้วนั้น เป็นทรัพย์ที่ผู้เสียภาษีจำนองไว้กับธนาคาร โฉกท์ และเป็นการขายทอดตลาดทรัพย์โดยการปลดจำนอง ซึ่งธนาคาร โฉกท์ เป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้ทั้ง ๓ แปลง โดยใช้สิทธิขอหักส่วนได้ใช้แทน ดังนั้น จึงไม่มีเงินจ่ายให้โฉกท์ผู้รับจำนอง เนื่องจากการหักหนี้ระหว่างเจ้าหนี้ - ลูกหนี้ ไม่มีการรับเงินจากการขายทอดตลาดแต่อย่างใด เทศบาลเมืองแพร่จึงหาหรือว่าสามารถดำเนินการแจ้งยกเลิกการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในทรัพย์สินของผู้เสียภาษีดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร ความละเอียดตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕๙ และมาตรา ๖๐ กำหนดว่า กรณีมีภาษีค้างชำระให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งรายการภาษีค้างชำระให้สำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขา ซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่ในเขตท้องที่ของสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นทราบ เพื่อระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น เว้นแต่เป็นกรณีการขายทอดตลาดที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างตามคำพิพากษาในมาตรา ๖๗ เมื่อข้อเท็จจริงตามข้อหาหรือดังกล่าว เป็นกรณีที่ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างถูกยึดตามคำพิพากษาและมีการขายทอดตลาดทรัพย์โดยปลดการจำนอง ซึ่งธนาคาร โฉกท์ เป็นผู้ซื้อทรัพย์ได้ โดยการขอหักส่วนได้ใช้แทนราคาซื้อ ตามข้อ ๗๙ ของระเบียบกระทรวงยุติธรรมว่าด้วยการบังคับคดีของเจ้าพนักงานบังคับคดี พ.ศ. ๒๕๖๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๖๗ แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งเทศบาลเมืองแพร่ต้องแจ้งสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขายกเลิกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว เพื่อให้ธนาคาร โฉกท์สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวได้ต่อไป

/๒. เนื่องจาก...

๒. เนื่องจากมาตรา ๑๖ (๒) แห่งพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. ๒๕๖๒ กำหนดให้คณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างมีหน้าที่และอำนาจให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีและการปฏิบัติให้กับคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด ดังนั้น กรณีจังหวัดแพร่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เห็นควรเสนอเรื่องต่อคณะกรรมการภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประจำจังหวัด เพื่อหารือคณะกรรมการวินิจฉัยภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามที่กฎหมายกำหนดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายเอกวิทย์ มีเพียร)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

กลุ่มงานนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐ ๒๐๒๖ ๕๘๐๐ โทรสาร ๐ ๒๒๔๑ ๘๘๙๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dla.go.th

ผู้ประสานงาน : วันวิสา ปรีชานันท์ ๐๖-๑๗๗๑-๑๙๒๘