บทที่ 9
ค่าธรรมเนียม

การที่มีผู้มาขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น ขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือมีผู้มาขอดำเนินการรังวัด เช่น ขอรังวัดเพื่อแบ่งแยกโฉนดที่ดิน หรือการที่มีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เช่น การขอจดทะเบียนรับมรดก หรือมีผู้มาขอทำธุระอื่นๆเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ เช่น การขออายัดที่ดิน เป็นต้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน เงินที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บ มี 2 อย่าง คือ

1.ค่าธรรมเนียม ได้แก่ค่าธรรมเนียมต่างๆที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการทำธุระนั้นๆ เช่น ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดิน เป็นต้น

2.ค่าใช้จ่าย ได้แก่ค่าตอบแทนในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ค่าพาหนะเดินทางของพนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานที่ออกไปทำการรังวัดออกโฉนดที่ดิน ค่าเบี้ยเลี้ยงพนักงานเจ้าหน้าที่ ค่าป่วยการ ค่าปิดประกาศ ค่าพยาน เป็นต้น

ในกรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบลตามมาตรา 58 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเฉพาะ

1.ค่าออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

2.ค่าหลักเขตที่ดิน

3.ค่ามอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ

ส่วนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆนอกจากนี้จะไม่เรียกเก็บ เพราะการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งตำบล เป็นกรณีที่ทางราชการส่งเจ้าหน้าที่ออกไปดำเนินการเองตามนโยบายของทางราชการ

ค่าธรรมเนียมค่าออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น ผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อน โดยที่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าได้มีการยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ

ในกรณีการออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ (น.ส.3 ก) ตามมาตรา 58 ตรี ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่างๆ ถึงแม้ว่าจะมีความจำเป็นต้องออกไปสำรวจรังวัดที่ดินตามมาตรา 58 ตรี วรรคสองก็ตาม เพราะการออกไปสำรวจรังวัดกรณีนี้ไม่ถือว่าเป็นการเดินสำรวจ เพียงแต่เป็นการออกไปสำรวจตรวจสอบและรังวัดเพื่อหาหลักฐานและข้อมูลบางประการเพื่อให้ครบถ้วนตามกระบวนการออกโฉนดที่ดินเท่านั้น[1]

กฎกระทรวงที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย คือ กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541)

---

(1) โสภณ ชัยสุวรรณ, **"คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ตาม พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4)"** , พ.ศ.2528 หน้า 49

กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

พ.ศ.๒๔๙๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ และมาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑.ให้ยกเลิก

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๒) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๗ (พ.ศ.๒๕๓๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๓) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ.๒๕๓๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

(๔) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๖ (พ.ศ.๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

ข้อ ๒.ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

(๑) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ ๕๐๐ บาท

(๒) ค่าสัมปทานต่อปี ไร่ละ ๒๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๓) ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๓๐ บาท

(ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๔) ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบ

เนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๓๐ บาท

(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ ๓๐ บาท

(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ ๓๐ บาท

(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท

(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ ๑๐ บาท

(๕) ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน

(ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท

(ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๖) ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน

(ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๔๐ บาท

(ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ ๔๐ บาท

(ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ ๓๐ บาท

(ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ ๓๐ บาท

(จ) ค่าจับระยะ แปลงละ ๑๐ บาท

(๗) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๒

(ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ก.ล.ต.เป็นผู้รับโอน ให้เรียกตาม

ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด

ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๐๐๐.๐๐๐ บาท

(ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่มูลนิธิชัยพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิสายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ เป็นผู้รับโอนหรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๐๑

(ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๕

(จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

(ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ ร้อยละ ๑

แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕

แต่อย่างสูงไม่เกิน ~00,000 บาท

(ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์

พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคาร แห่งประเทศไทย เป็นผู้ขอจดทะเบียน	ร้อยละ ๐.๐๑
(ฌ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะ ในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้อง จากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัท ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบัน การเงิน พ.ศ.๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียน	ร้อยละ ๐.๐๑
แต่อย่างสูงไม่เกิน	๑๐๐,๐๐๐ บาท
(ญ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการ ให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑
(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณี ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม เป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือ ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ ๐.๐๑
(ฏ) ค่าจดทะเบียนทรัพยสิทธิที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) และ (ฎ)	ร้อยละ ๑
(ฐ) ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ ๑
(ฑ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ	๕๐ บาท
(๘) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ	๕๐๐ บาท
ค่าอนุญาต ไร่ละ	๑๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	

(๙) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดิน รายละ ๕๐๐ บาท

ค่าอนุญาต ไร่ละ ๒๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๑๐) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(ก) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ๑๐ บาท

ร้อยคำต่อไป ร้อยละ ๕ บาท

เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท

(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(จ) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

(ช) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ ๕๐ บาท

(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(ฌ) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ๑๕ บาท

ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบล สำหรับกรณีออกโฉนดคิดเป็นรายแปลง แปลงละ ๖๐ บาท

ข้อ ๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ ๒ (๗) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่งร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ ๒ เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ ๔. ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย

พิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ	ด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ	๕๐ บาท
(๔) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(๕) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ	๑๐ บาท
(๖) ค่าพยานให้แก่พยาน คนละ	๑๐ บาท[2]

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๑

วัฒนา อัศวเหม

(นาย วัฒนา อัศวเหม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๕ ตอนที่ ๗๖ ก วันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๑)

---

(2) ความในข้อ 4 ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ.2542) ลงวันที่ 12 พฤษภาคม พ.ศ. 2542 และใช้ข้อความข้างต้นแทน

บัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ	๕๐๐ บาท
๒.ค่าสัมปทานปีหนึ่ง ไร่ละ	๒๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๓.ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ	๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๔.ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับ	
หนังสือรับรองการทำประโยชน์	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๓๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๓๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท
๕.ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน	
(๑) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ	๕๐ บาท
(๒) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินไร่ละ	๒ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	
๖.ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน	
(๑) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ	๔๐ บาท
(๒) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ	๔๐ บาท
(๓) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ	๓๐ บาท
(๔) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ	๓๐ บาท
(๕) ค่าจับระยะ แปลงละ	๑๐ บาท

๗.[3] ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์
สำหรับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือ
สิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
ส่วนกรณีอื่นให้เรียกเก็บร้อยละ ๒ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอ
จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(๒) ไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๑,๐๐๐ บาท

๘.ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ ๕๐๐ บาท

ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๙.ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดิน รายละ ๕๐๐ บาท

ค่าอนุญาต ไร่ละ ๒๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๑๐.ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด

(๑) ค่าคำขอ แปลงละ ๕ บาท

(๒) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสาร
เป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ๑๐ บาท
ร้อยคำต่อไป ร้อยละ ๕ บาท
เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

(๓) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท

(๔) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(๕) ค่ารับอายัดที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท

(๖) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ ๒๐ บาท

---

(3) ความใน ข้อ 7 ถูกยกเลิกโดย มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 และให้ใช้ความที่พิมพ์ไว้แทน

(๗) ค่าออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ ๕๐ บาท

(๘) ค่าประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

(๙) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ ๑๕ บาท

ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบล

สำหรับกรณีออกโฉนดคิดเป็นรายแปลง แปลงละ ๖๐ บาท

(๑๐)[4] ค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด

ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา

หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท

(๑๑) ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทาง

คอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น

หรือสำเนาข้อมูลอื่น แผ่นละ ๕๐ บาท

๑๑.ค่าใช้จ่าย[5]

(๑) ค่าพาหนะเดินทาง ให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่และคนงานที่จ้างไปทำการรังวัด เกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยง ให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง

---

(4) ข้อ 10 (10) และ (11) บัญญัติเพิ่มเติม โดยมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543

(5) ข้อ 11 ถูกยกเลิกโดย มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2541 และใช้ความต่อไปนี้แทน

(๓) ค่าป่วยการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ	๑๐๐ บาท
(๔) ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์	ให้จ่ายในลักษณะเหมาจ่ายตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยด้วยความเห็นชอบของกระทรวงการคลัง
(๕) ค่าปิดประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ	๒๐ บาท
(๖) ค่าพยาน ให้แก่พยาน คนละ	๒๐ บาท

บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน[6]

ค่าตอบแทนในการอนุญาต	
(๑) ตามมาตรา ๙ (๑) ไร่ละ	๑,๐๐๐ บาท ต่อปี
(๒) ตามมาตรา ๙ (๒) หรือมาตรา ๙ (๓)	
(ก) การขุดหรือดูดทราย ลูกบาศก์เมตรละ	๒๘ บาท
(ข) การขุดดินหรือลูกรัง หรืออื่นๆ ไร่ละ	90,000 บาทต่อปี
หรือลูกบาศก์เมตรละ	๑๐ บาท

---

(6) บัญชีค่าตอบแทนท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ถูกยกเลิกโดย มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2541 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

กรณีที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์บริจาคอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทางราชการ เช่น บริจาคที่ดินให้แก่ทางราชการเพื่อสร้างโรงพยาบาล เป็นต้น กรณีเช่นนี้กฎหมายบัญญัติให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม เพราะผู้บริจาคจะไม่ได้ประโยชน์ตอบแทนอยู่แล้ว จึงไม่สมควรที่จะเก็บค่าธรรมเนียมจากผู้บริจาคอีก ส่วนทางราชการผู้รับบริจาคซึ่งเป็นผู้ได้รับประโยชน์ ถ้าจะต้องให้เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ก็จะทำให้เกิดปัญหายุ่งยาก เพราะส่วนราชการนั้นอาจจะไม่ได้ตั้งงบประมาณส่วนนี้ไว้

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ มีทั้งประเภทที่ไม่มีทุนทรัพย์และประเภทมีทุนทรัพย์

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ เช่น การจดทะเบียนปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก การไถ่ถอนจากการขายฝาก การผ่อนต้นจากจำนอง จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ การไถ่ถอนจากการจำนอง ภารจำยอม เลิกภารจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน เลิกสิทธิอาศัย เลิกสิทธิเหนือพื้นดิน เลิกสิทธิเก็บกิน เป็นต้น ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ 50 บาท ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ประเภทมีทุนทรัพย์ เช่น ขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้ โอนชำระหนี้จำนอง โอนมรดก จำนอง เป็นต้น กฎหมายให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

การพิจารณาจำนวนทุนทรัพย์

(1) ขาย (ถือราคาประเมิน)

(2) ขายฝาก (ถือราคาประเมิน)

(3) โอนสิทธิการไถ่ (ถือราคาประเมิน)

(4)ให้ (ถือราคาประเมิน)

(5) แลกเปลี่ยน (ถือราคาประเมิน)

(6) รับมรดก (ถือราคาประเมิน)

(7) รับมรดกสิทธิการไถ่ (ถือราคาประเมิน)

(8) จำนอง (ให้ถือเอาจำนวนเงินที่จำนองเป็นทุนทรัพย์)

(9) โอนการรับจำนอง (ถ้ามีผ่อนต้นหรือขึ้นเงิน ก็ถือเอาจำนวนที่มีการจำนองขณะนั้นเป็นทุนทรัพย์)

(10) โอนมรดกผู้รับจำนอง (ถ้ามีผ่อนต้นหรือขึ้นเงิน ก็ถือเอาจำนวนที่มีการจำนองขณะนั้นเป็นทุนทรัพย์)

(11) โอนชำระหนี้ (ถือราคาประเมิน)

(12) เช่า (ให้ถือค่าเช่าตลอดเวลาเช่าเป็นทุนทรัพย์)

(13) โอนสิทธิการเช่า (ให้ถือเอาระยะเวลาที่เหลือจากการเช่าจากคนก่อนเป็นทุนทรัพย์)

(14) รับมรดกสิทธิการเช่า (ให้ถือเอาระยะเวลาที่เหลือจากการเช่าจากคนก่อนเป็นทุนทรัพย์)

(15) โอนจากการเช่าซื้อ (ถือราคาประเมิน)

(16) บุริมสิทธิ (ให้คิดเอาเงินที่ค้างชำระเป็นทุนทรัพย์)

(17) ได้มาโดยการครอบครอง (ถือราคาประเมิน)[7]

ในการประเมินทุนทรัพย์นั้น จะมีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 4 คน ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละ 3 ปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระ อาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

---

(7) สีบ วิเศษโส, **"คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน"** , พ.ศ.2513 หน้า 705-706

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง อาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(3) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ออก

(4) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย

(5) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก หรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีอำนาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน กรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งจะอยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(2) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอ เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นหรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

(3) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามที่กรมที่ดินขอความเห็น

(4) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้ แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

(5) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม (2) แล้ว ให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขาและสำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานครเป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกิน 3 คน ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะอนุกรรมการถือปฏิบัติเช่นเดียวกับของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งอยู่

ในเขตจังหวัดนั้น หรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ทั้งนี้ การที่ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาทุนทรัพย์ของที่ดินในแต่ละจังหวัดก็เพื่อความสะดวกในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับความเป็นจริงมากที่สุด ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในแต่จังหวัดจะไม่เท่ากัน เพราะกฎหมายบัญญัติให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น ในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บตามราคาประเมิน เว้นแต่การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์จะคิดค่าธรรมเนียมร้อยละ 2 ของจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง

ในการกำหนดราคาประเมินของที่ดินโดยปกติจะถือเอาราคาตลาด แต่มิให้กำหนดราคาโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างเข้าไปด้วย ส่วนราคาของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น ถ้าผู้ขอจดทะเบียนแปลงใดมีโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดราคาโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างนั้นตามราคามาตรฐาน ซึ่งกระทรวงมหาดไทยได้วางทางปฏิบัติแยกจากราคาที่ดินอีกส่วนหนึ่ง[8]

เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใดไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

---

(8) สืบ วิเศษโส, อ้างแล้ว หน้า 704