

กระบวนการขายทอดตลาดผิดพลาด ขอคืนค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินได้หรือไม่ ?

คดีปกครองที่นำมาเล่าสู่กันฟังฉบับนี้ เป็นเรื่องของผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ฟ้องขอให้กรมที่ดินคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินที่ถูกเพิกถอนการขายทอดตลาด

เรื่องมีอยู่ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ชนะการประมูลซื้อที่ดินของนาย ช. จากการขายทอดตลาดของสำนักงานบังคับคดี และได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นชื่อของตน โดยเสียค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่กรมที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 2) จำนวน 20,266 บาท ต่อมา ศาลจังหวัดได้มีคำสั่งเพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินดังกล่าวตามคำร้องของผู้จัดการมรดกของนาย ช. เนื่องจากเจ้าพนักงานบังคับคดีขายในราคาต่ำเกินควร เจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1) จึงเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ฟ้องคดี

ผู้ฟ้องคดีจึงมอบอำนาจให้นางสาว ว. ยื่นคำขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 มีคำสั่งไม่คืนเงินดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงอุทธรณ์คำสั่ง และได้รับแจ้งผลการพิจารณาว่าเป็นการเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมไว้โดยชอบด้วยกฎหมายและไม่มีความผิดตามกฎหมาย จึงยื่นฟ้องต่อศาลปกครองขอให้ไม่คืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การยกเลิกการซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่ได้เป็นความผิดของผู้ฟ้องคดี จึงมีผลเท่ากับไม่มีการขายทอดตลาดเกิดขึ้น เมื่อไม่มีสิทธิซื้อที่ดิน จึงทำให้ไม่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ฟ้องคดีจึงมีสิทธิได้รับเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินคืน จึงยื่นฟ้องต่อศาลปกครองขอให้ มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองคืนเงินดังกล่าว

กรมที่ดินจะต้องคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการโอนที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินที่เสียหายจากการถูกเพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดินที่ซื้อจากการขายทอดตลาดหรือไม่ ?

คดีนี้ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กฎหมายบัญญัติให้ผู้ที่มาดำเนินการจดทะเบียนต้องเสียค่าธรรมเนียมให้กับรัฐเป็นค่าตอบแทน ที่รัฐให้บริการในการรับรองสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ทางทะเบียน ส่วนการคืนค่าธรรมเนียมที่จัดเก็บไว้แล้ว จะกระทำได้เมื่อมีกฎหมายกำหนดไว้ เมื่อผู้ฟ้องคดีซื้อที่ดินของนาย ช. จากการขายทอดตลาดของสำนักงานบังคับคดี และขอจดทะเบียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 โดยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากนาย ช. เจ้าของเดิม เป็นของผู้ฟ้องคดี กรณีจึงเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งมาตรา 103 วรรคหนึ่ง ประกอบกับมาตรา 104 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติให้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามราคาประเมินทุนทรัพย์ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 มีหน้าที่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 2 (7) (ก) ของกฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินครั้งนี้มีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมไว้เป็นเงิน 20,266 บาท จึงเป็นการจัดเก็บค่าธรรมเนียมโดยชอบตามกฎหมาย

การที่ต่อมาศาลจังหวัดมีคำพิพากษาให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดินของผู้ฟ้องคดี และผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จดทะเบียนเพิกถอนรายการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว เป็นการดำเนินการตามคำพิพากษาของศาลจังหวัด โดยมิได้เกิดขึ้นจากความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจดทะเบียนหรือการกระทำอื่นใดที่มีชอบด้วยกฎหมาย แต่อย่างใด การจดทะเบียนเพิกถอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 จึงเป็นการจดทะเบียนที่ชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนความเสียหายของผู้ฟ้องคดีเกิดจากความผิดพลาดในกระบวนการขายทอดตลาดอันเป็นขั้นตอนการบังคับคดีของกรมบังคับคดีมิใช่เกิดจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1 โดยตรง ประกอบกับ

ไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบัญญัติให้อำนาจคืนค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บโดยชอบจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่อาจคืนค่าธรรมเนียม หรือเสียหายความเสียหายให้กับผู้ฟ้องคดีตามที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ได้ ดังนั้น การออกคำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแก่ผู้ฟ้องคดีจึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.841/2556)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับผู้ที่ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด หากภายหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยชอบด้วยกฎหมายปรากฏว่ากระบวนการขายทอดตลาดมีความผิดพลาดทำให้ต้องถูกเพิกถอนการขายทอดตลาดโดยผลของกฎหมาย ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดดังกล่าวไม่อาจขอคืนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ เนื่องจากเงินดังกล่าวเป็นเงินที่รัฐเรียกเก็บจากรายการเป็นค่าตอบแทนการให้บริการแก่ราษฎรในการได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีประมูลทางทะเบียนตามมาตรา 103 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ครับ !

นายปกครอง