

ด่วนที่สุด

ที่ กต ๑๓๐๒/๑๖๑๐



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส12839 *สมช*
วันที่ : ๒8323/57 4 *๐๘*
วันที่ : 06 ต.ค. 57 เวลา : 14:20

กระทรวงการต่างประเทศ
ถนนศรีอยุธยา กทม. ๑๐๔๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซีย
ประจำประเทศไทยและการลดหย่อนค่าใช้จ่ายของผู้ขายเป็นกรณีเฉพาะ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

21 ต.ค. 2557
จัดเข้าวาระ.....

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย ที่ ๑๗๖/Prot/IX/๒๐๐๙
ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ค.ศ. ๒๐๐๙ พร้อมคำแปลอย่างไม่เป็นทางการ
๒. สำเนาหนังสือกระทรวงการต่างประเทศ ที่ กต ๐๘๐๕/๗๘๔ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๕
๓. สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๒๐๔.๑/๑๔๓๐๓ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕
๔. สำเนาบันทีกข้อความกองสนธิสัญญา กรมสนธิสัญญาและกฎหมาย ที่ ๐๘๐๕/๘๓๔/๒๕๕๖
ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖ สรุปผลการหารือประเด็นการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
ของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๖
๕. สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๕๕๓๖ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๕๖
แนบร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี
การโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซีย
ประจำประเทศไทย

ด้วยรัฐบาลอินโดนีเซียได้ร้องขอมาเป็นลำดับให้ทางการไทยช่วยเหลือเพื่อแก้ไขปัญหา
ที่เป็นอุปสรรคในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย
ให้กับรัฐบาลอินโดนีเซีย ซึ่งค้างการดำเนินการมาเป็นเวลาเกือบ ๖๐ ปี โดยล่าสุด เอกอัครราชทูตอินโดนีเซีย
ประจำประเทศไทยได้หยิบยกเรื่องนี้ขึ้นหารือกับเจ้าหน้าที่ระดับสูงของไทยหลายครั้ง

กระทรวงการต่างประเทศจึงขอเรียนภูมิหลัง ข้อเท็จจริง และข้อพิจารณาเพื่อเสนอ
คณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนี้

๑. ภูมิหลัง

๑.๑ เมื่อวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ รัฐบาลอินโดนีเซียได้ทำสัญญาซื้อที่ดิน
พร้อมสิ่งปลูกสร้างจากพระเจ้าวรวงศ์เธอ กรมหมื่นนครสวรรค์ศักดิพินิจ (พระวรวงศ์เธอ พระองค์เจ้าจุมภวรักษ์
บริพัตร) เนื้อที่ ๑๖ ไร่ เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย โดยได้ชำระเงิน
ค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ขายจำนวน ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ เมื่อวันที่ ๑๒ พฤษภาคม ๒๕๔๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติอนุมัติให้รัฐบาลอินโดนีเซีย
มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นที่ทำการสถานเอกอัครราชทูต และให้ยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียม
ในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินด้วย โดยถือหลักปฏิบัติต่างตอบแทน ทั้งนี้ รัฐบาลไทยและรัฐบาลอินโดนีเซีย
ได้ทำความตกลงในรูปหนังสือแลกเปลี่ยน เมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๕ อนุญาตให้แต่ละฝ่ายสามารถได้มาซึ่งที่ดิน
และอาคารเพื่อใช้สร้างที่ทำการสถานเอกอัครราชทูตได้ และให้ยกเว้นค่าฤชาธรรมเนียมในการโอนที่ดินด้วย

๑.๓ อย่างไรก็ดี ในขั้นแรก ฝ่ายไทยยังไม่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้ เนื่องจากการรังวัดที่ดินไม่เรียบร้อย เพราะที่ดินดังกล่าวมีที่ดินสาธารณะรวมอยู่ด้วย ก่อนที่การรังวัดจะแล้วเสร็จ ในปี ๒๕๐๓ (ค.ศ. ๑๙๖๐) รัฐบาลอินโดนีเซียได้เปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ดิน มีผลให้คนต่างชาติ รวมทั้งสถานเอกอัครราชทูตประเทศต่าง ๆ ในอินโดนีเซียไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้อีกต่อไป แต่ได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินแทน

๑.๔ ในปี ๒๕๑๙ กระทรวงการต่างประเทศได้มีหนังสือถึงอธิบดีกรมที่ดินให้ระงับ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ฝ่ายอินโดนีเซีย โดยให้เหตุผลว่าการที่ อินโดนีเซียได้เปลี่ยนแปลงกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นผลให้รัฐบาลไทยไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ฝ่ายไทยจึงไม่มี พันธะที่จะต้องปฏิบัติต่างตอบแทนตามหนังสือแลกเปลี่ยน เมื่อวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๔๕

๑.๕ ตั้งแต่ปี ๒๕๕๒ เป็นต้นมา รัฐบาลอินโดนีเซียได้หารือกับฝ่ายไทยเพื่อหาทางออก ในเรื่องนี้ และเมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยได้มีหนังสือถึง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ ยืนยันว่ารัฐบาลไทยได้รับสิทธิการใช้ประโยชน์ในที่ดินและอาคาร ในอินโดนีเซียเพื่อวัตถุประสงค์ทางการทูตเป็นระยะเวลาไม่จำกัด ซึ่งถือเป็นสิทธิสูงสุดที่ให้โดยไม่เลือกปฏิบัติ กับสถานเอกอัครราชทูตต่างประเทศในอินโดนีเซีย จึงหวังว่าอินโดนีเซียจะได้รับการปฏิบัติเช่นเดียวกัน จากรัฐบาลไทย

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ กระทรวงการต่างประเทศได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเป็นที่ชัดเจนแล้วว่า สถานเอกอัครราชทูต ทำเนียบเอกอัครราชทูต และที่พักอัครราชทูตของไทยในกรุงจาการ์ตาได้รับเอกสารสิทธิ จากทางการอินโดนีเซีย โดยเป็นเอกสารสิทธิการใช้ประโยชน์ (Right of Use) ซึ่งให้สิทธิแบบไม่มีจำกัดเวลา และสามารถขายที่ดินดังกล่าวให้กับบุคคลที่สามได้ในราคาตลาด ทั้งนี้ สิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิสูงสุดตามกฎหมายที่ดิน ของอินโดนีเซีย ซึ่งให้แก่คณะผู้แทนต่างประเทศในอินโดนีเซียทุกแห่งโดยไม่มีการเลือกปฏิบัติ นอกจากนั้น ฝ่ายอินโดนีเซียยังได้ให้การอำนวยความสะดวกแก่ประเทศไทยในส่วนที่เกี่ยวข้องมาโดยตลอด ซึ่งน่าจะถือได้ว่า รัฐบาลอินโดนีเซียได้ดำเนินการในลักษณะการปฏิบัติต่างตอบแทนตามพันธกรณีของความตกลงในปี ๒๕๔๕ แล้ว อนึ่ง กระทรวงการต่างประเทศได้ขอให้สถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยมีหนังสือแจ้งยืนยัน เรื่องสิทธิดังกล่าวมาด้วย (ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑)

๒.๒ เมื่อวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๕๕ กระทรวงการต่างประเทศจึงได้พิจารณาเห็นชอบ ให้สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวได้ โดยเมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๕ ได้มีหนังสือถึงกระทรวงมหาดไทย (ดังความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าว และขอความอนุเคราะห์กระทรวงมหาดไทยพิจารณาอำนวยความสะดวกในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่สถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ โดยยกเว้นภาษีอากรที่เกี่ยวข้องและค่าธรรมเนียม การโอนที่ฝ่ายอินโดนีเซียมีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย

๒.๓ เมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือ (ดังความละเอียด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) แจ้งความเห็นของกรมที่ดินว่า

(๑) ไม่ขัดข้องต่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว โดยสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเฉพาะในส่วนที่สถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ ในฐานะผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องเสียตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เท่านั้น

(๒) อย่างไรก็ดี ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ผู้ขายต้องเสียอีกครั้งหนึ่ง ถ้าไม่มีกฎหมาย ยกเว้นให้ก็ไม่ได้รับยกเว้น ส่วนค่าอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้มีหน้าที่เสียอากรคือผู้ออกใบรับเงิน แม้ตามมาตรา ๔ (๒)

แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๐๐ จะบัญญัติให้ยกเว้นบรรดารัษฎากรต่าง ๆ ซึ่งเรียกเก็บตามประมวลรัษฎากรแก่สถานเอกอัครราชทูตฯ ก็ตาม เห็นว่า น่าจะยกเว้นเมื่อสถานเอกอัครราชทูตฯ ตกอยู่ในฐานะเป็นผู้ออกไปรับเงิน (ผู้ขาย) แต่เรื่องนี้ สถานเอกอัครราชทูตฯ เป็นผู้ซื้อ ไม่มีหน้าที่ออกไปรับเงิน จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายที่จะต้องชำระค่าอากรแสตมป์ เนื่องจากโดยหลักการ เมื่อกฎหมายมิได้บัญญัติยกเว้นให้แก่ผู้ขาย การจดทะเบียนขายรายนี้จึงไม่ได้รับยกเว้น อากรแสตมป์แต่อย่างใด

ทั้งนี้ ข้อมูลเบื้องต้นอย่างไม่เป็นทางการจากการประสานงานเป็นการภายใน กับเจ้าหน้าที่กรมที่ดินและสำนักงานที่ดินเขตห้วยขวาง ทราบว่า ตามแนวปฏิบัติของกรมที่ดิน การคำนวณ ค่าใช้จ่ายข้างต้น จะคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์ ณ วันที่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยราคาประเมิน ทุนทรัพย์ของที่ดินสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ ดังกล่าว เนื้อที่ ๑๔ ไร่ ๓๖ ตารางวา ในปัจจุบัน มีมูลค่า ตารางวาละ ๑๗๕,๐๐๐ บาท รวมราคาประเมินทุนทรัพย์เป็นเงิน ๙๘๖,๓๐๐,๐๐๐ บาท ดังนั้น จึงมีค่าใช้จ่าย ที่ผู้ขายมีหน้าที่ต้องชำระเป็นเงินรวม ๑๙๒,๕๑๐,๐๐๐ บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียม	เป็นเงิน	๙,๘๖๓,๐๐๐ บาท
๒. ค่าอากร	เป็นเงิน	๔,๙๓๑,๕๐๐ บาท
๓. ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	เป็นเงิน	๑๗๘,๑๑๕,๕๐๐ บาท

ซึ่งไม่น่าจะเป็นธรรมต่อผู้ขายอย่างยิ่ง เมื่อคำนึงถึงว่าเมื่อ ๖๐ ปีก่อน ได้รับรายได้เพียง ๗,๐๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๔ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๕๖ กระทรวงการต่างประเทศได้จัดให้มีการประชุม ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาแนวทางแก้ปัญหาในเรื่องดังกล่าว (ดังความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ซึ่งมีผู้แทนจากกรมที่ดินและกรมสรรพากรเข้าร่วมด้วย โดยที่ประชุมฯ มีมติดังนี้

๒.๔.๑ ไม่ขัดข้องต่อการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินฯ ตลอดจน การลดหย่อนภาระค่าใช้จ่ายที่ผู้ขาย (ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดา) มีหน้าที่ต้องชำระ

๒.๔.๒ รับทราบและเห็นด้วยกับแนวทางของกรมที่ดินที่จะลดหย่อนและ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการโอนของกรณีนี้ ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ทั้งนี้ การดำเนินการข้างต้นต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี โดยกรมที่ดินได้ยกร่าง ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูต อินโดนีเซียประจำประเทศไทย (ดังความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕)

๒.๔.๓ รับทราบและเห็นด้วยกับแนวทางการออกพระราชกฤษฎีกา โดยกรมสรรพากร ตามมาตรา ๓ (๑) ของประมวลรัษฎากรเพื่อลดอัตราหรือยกเว้นค่าอากรแสตมป์และ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ซึ่งกรมสรรพากรให้ข้อสังเกตว่า ตามปกติ การลดอัตราหรือยกเว้น รัษฎากรนี้ควรกระทำในลักษณะเป็นการทั่วไป ไม่เฉพาะเจาะจงเพื่อบุคคลใดบุคคลหนึ่ง อย่างไรก็ตาม โดยที่เรื่องนี้ เป็นกรณีพิเศษและมีเหตุผลทางด้านความสัมพันธ์ระหว่างประเทศ จึงอาจพิจารณาลดอัตราหรือยกเว้น รัษฎากรดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ต้องได้รับการพิจารณาเห็นชอบในหลักการจากคณะรัฐมนตรีก่อนจัดทำร่าง พระราชกฤษฎีกาฯ และกำหนดในรายละเอียดต่อไป

๒.๕ เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๖ กระทรวงการต่างประเทศ โดยกรมสนธิสัญญา และกฎหมาย ได้เสนอเรื่องให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ (ขณะนั้น) ลงนาม ก่อนเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาอนุมัติ อย่างไรก็ตาม รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศยังมิได้ลงนามจนเกิดการยุบสภา

๓. ข้อพิจารณา

๓.๑ ปัญหาความล่าช้าของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทยไม่ใช่ความผิดของฝ่ายอินโดนีเซียตั้งแต่ต้น เรื่องนี้เป็นประเด็นที่ค้างค้ำในความสัมพันธ์ทวิภาคีระหว่างไทยกับอินโดนีเซียมาเป็นเวลานานกว่า ๖๐ ปี ซึ่งควรได้รับการผลักดันแก้ไขโดยเร็ว โดยเฉพาะเมื่อคำนึงถึงการที่อินโดนีเซียได้ดำเนินการในลักษณะการปฏิบัติต่างตอบแทนต่อฝ่ายไทยตามพันธกรณีของความตกลงในปี ๒๕๕๕ แล้ว นอกจากนี้ ไทยและอินโดนีเซียมีความสัมพันธ์ทวิภาคีที่ราบรื่นและใกล้ชิด อินโดนีเซียเป็นพันธมิตรที่สำคัญของไทยในเวทีการเมืองระหว่างประเทศต่าง ๆ และที่ผ่านมาอินโดนีเซียได้สนับสนุนช่วยเหลือประเทศไทยในประเด็นปัญหาจังหวัดชายแดนภาคใต้หลายประการ รวมทั้งในกรอบองค์การความร่วมมืออิสลาม (Organisation of Islamic Cooperation - OIC) ด้วย

๓.๒ ในการนี้ กระทรวงการต่างประเทศจึงมีความเห็นสนับสนุนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่สถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ โดยยกเว้นภาษีอากรที่เกี่ยวข้องและค่าธรรมเนียมการโอนให้และลดหย่อนค่าใช้จ่ายของผู้ขายเป็นกรณีเฉพาะ ซึ่งในประเด็นนี้ หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องได้แก่ กระทรวงมหาดไทย กรมที่ดินและกรมสรรพากรได้พิจารณาให้ความเห็นชอบและเสนอทางออกที่เหมาะสมแล้ว

๔. ประเด็นที่เสนอคณะรัฐมนตรี

ในการนี้ กระทรวงการต่างประเทศขอเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบ ดังนี้

๔.๑ อนุญาตให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งใช้เป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียฯ

๔.๒ ลดหย่อนภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินรายนี้เป็นการเฉพาะ

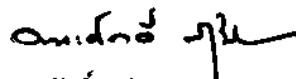
๔.๓ ร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นที่ตั้งของสถานเอกอัครราชทูตอินโดนีเซียประจำประเทศไทย

๔.๔ เห็นชอบในหลักการต่อการลดอัตราหรือยกเว้นค่าอากรแสตมป์และภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย เพื่อให้กระทรวงการคลัง (โดยกรมสรรพากร) พิจารณาดำเนินการออกพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๓ (๑) ของประมวลรัษฎากรและกำหนดในรายละเอียดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(ธนศักดิ์ ปัทมประกร)

รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการต่างประเทศ

กรมเอเชียตะวันออก

กองเอเชียตะวันออก ๑

โทร. ๐ ๒๒๐๓ ๕๐๐๐ ต่อ ๑๔๔๒๗

โทรสาร ๐ ๒๖๔๓ ๕๑๙๗