

ที่ ๓๑๒๔/๒๕๕๔

กรมที่ดิน

๑๒ เมษายน ๒๕๕๔

ที่	๕๓๕
วันที่	๑๙/๓๕/๕๕

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนองที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสุพรรณบุรี

อ้างถึง หนังสือที่ ๓๓๕๑/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๕๔

ตามที่จังหวัดที่แจ้งว่า อำเภอเดิมบางนางบวชหรือว่า ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินซึ่งไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์และยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ไต่หรือไม่ ซึ่งจังหวัดเห็นว่าการมากราบทูลเกล้าฯ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ใช้คำว่า "โอน" การจำนองไม่ใช่การโอน ก็มาจะจดทะเบียนจำนองให้ไต่ ทั้งนี้จะเป็นการถูกต้องหรือไม่ นั้น

กรมที่ดินขอชี้แจงว่า คำว่า "โอน" ตามความหมายในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ นั้น หมายถึงการจำหน่ายจ่ายโอนไม่ซึ่งสิทธิในที่ดินจึงไม่หมายความรวมถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนองด้วย เพราะการจำนองที่ดิน เป็นการนำที่ดินมาประกันหนี้เท่านั้น ฉะนั้นเมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งยังไม่ได้รับคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอรับจำนองทราบทั่วที่ดินประเภทนี้ ทางราชการยังไม่รับรองว่าจะมีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เพราะอาจเป็นที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินซึ่งประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันหรืออาจไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การรับรองการทำประโยชน์ หรืออาจมีผู้อื่นมาโต้แย้งสิทธิครอบครองนี้ได้ จึงไม่ เป็นหลักประกันที่แน่นอน ควรให้ผู้ขอจำนองดำเนินการให้คำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วจะเป็นหลักประกันที่แน่นอนกว่า เมื่อไต่แนะนำดังกล่าวแล้ว ถ้าผู้ขอรับจำนองยังยืนยันยืนยันให้จดทะเบียนจำนองโดยมิได้มีการรับรองการทำประโยชน์แล้ว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรับจดทะเบียนให้ไต่ แต่ให้ผู้รับจำนองบันทึกทราบถึงมูลฐานอันอาจไม่สมบูรณ์ดังกล่าวนี้ ซึ่งเมื่อถึงคราวจำเป็นของบังคับจำนองนั้นก็อาจจะเสียหายเอาเอง จึงเรียนมาเพื่อสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่อำเภอเดิมบางนางบวชและพนักงานเจ้าหน้าที่อำเภอและกิ่งอำเภอในจังหวัดนี้ถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

กองทะเบียนที่ดิน

(ลงชื่อ) ศ. ไทวัฒน์

ทศ.๒

(นายศักดิ์ ไทวัฒน์)

สำเนาอันถูกต้อง.

๑๕๓๕ กท.

อธิบดีกรมที่ดิน.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
19 เม.ย. ๕๕

[Handwritten signature]
19.4.๕๕

ที่ ๓๑๖ ๑๒๕๕

เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทูตภาค ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นจังหวัดสุพรรณบุรี)
กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือตอบข้อหารือของจังหวัดสุพรรณบุรีมา เพื่อให้
เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ศรี ๗๒๗๙๐
๑๘. เม.ย. ๕๕

(หลวงศรีราชบุรณ)

ทค.๒

หัวหน้ากองทะเบียนที่ดิน ลงนามแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

V. m. ...

วิริยะ พิมพ์
๑๐๕๕ ทาน

ได้โดยส่ง

ทค.

เจ้ากรมที่ดิน. } *...*

๑. ททท. *...*

๑. ธนบุรี. *...* 19 เม.ย. ๕๕

๓. ทบ. *...*

๑. ทบ. *...*

19 เม.ย. ๕๕.