

(สำเนา)

ที่ ๕๓๕๕ / ๒๕๕๕

กรมที่ดิน

๒๑ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การทำสัญญาซื้อขายตามคำสั่งศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดพระนครศรีอยุธยา

อ้างถึง หนังสือที่ ๕๖๕๕/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๖ เมษายน ๒๕๕๕

ตามที่แจ้งว่าอำเภอป้อมปราบศัตรูพ่าย หรือการปฏิบัติในการทำสัญญาซื้อขายดังกล่าวจากนายชวยทอศลาทตามคำสั่งศาลว่า

๑. จะต้องเขียนเรื่องราวขอจดทะเบียนด้วยแบบ ทค. ๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ข้อ ๑ หรือไม่

๒. หากจำต้องยื่นตามข้อ ๑ แล้ว การที่ผู้ซื้อยื่นแต่ฝ่ายเดียวโดยผู้ขายมิได้ลงชื่อเป็นผู้ซื้อด้วยนั้นจะเพียงพอหรือไม่ ทั้งนี้รวมถึงการปฏิบัติในระหว่างทำหนังสือสัญญาและจดทะเบียนสิทธิต่อไปด้วย

๓. จะต้องยื่นหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินตามคำสั่งกระทรวงที่ ๑๕๒๒/๒๕๕๓ ข้อ ๕ (๑) (๔) ๓ หรือไม่

๔. ตามที่หนังสือกองหมายระบุว่า "ผู้ซื้อได้ชำระเงินเสร็จแล้ว" เช่นนี้จะต้องให้ปิดการแสดมป้ตามประมวลรัษฎากรตามคำสั่งกระทรวง ๓ ทั้งกล่าวข้างต้น ข้อ ๕(๖) อีกหรือไม่

ซึ่งจังหวัดมีความเห็นว่า

๑. ต้องยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียน ๓ ด้วยแบบ ทค. ๑ ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ข้อ ๑ ด้วย

๒. ผู้ซื้อเป็นผู้ยื่นแต่ฝ่ายเดียวก็เป็นการเพียงพอ ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ขายลงลายมือชื่อ แต่ควรให้เขียนไว้ในชื่อผู้ขายว่า นายโดยกองหมาย ตามหนังสือที่.....ลงวันที่.....พ.ศ.....

๓. ไม่ต้องมีหนังสือยินยอมของเจ้าของที่ดินตามคำสั่งกระทรวงที่ ๑๕๒๒/๒๕๕๓ เพราะการซื้อขายของกองหมายได้กระทำโดยเปิดเผย หากมีการจำนองไว้ หรือทรัพย์สินรายนี้มีการผูกพันอยู่กับเจ้าของที่ดิน ผู้มีสิทธิดังกล่าว ย่อมร้องคัดค้านต่อกองหมายได้อยู่แล้ว

๔. ไม่ต้องปิดการแสดมป้ เพราะรัฐเป็นผู้ขาย

จังหวัดหรือว่า ข้อวินิจฉัยของจังหวัดจะเป็นการถูกต้องหรือไม่ นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าตามความเห็นของจังหวัดเป็นการถูกต้องและชอบด้วยระเบียบปฏิบัติแล้ว เว้นแต่

๑. ตามความเห็นข้อ ๒ ที่ควรให้เขียนไว้ในชื่อผู้ขายว่า "นายโดยกองหมายตามหนังสือที่.....ลงวันที่.....พ.ศ....." นั้น โดยที่ปรากฏว่าตามปกติการแจ้งการ ขายทอศลาทตามคำสั่งศาลนั้น ศาลเป็นผู้แจ้ง ฉะนั้น ถ้าศาลเป็นผู้แจ้งให้ เขียนไว้ในชื่อผู้ขายว่า "โอนตามคำสั่งศาลที่.....ลงวันที่....."

๒. ตามความเห็นข้อ ๓ ใกร่างชี้แจงทางปฏิบัติเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่ต้องส่งหาริมทรัพย์ที่ขาย

/ทอศลาท

กองทะเบียนที่ดิน
รับที่ 849
วันที่ 26 พ.ค. 98

- ๒ -

หากทลาคตามคำสั่งศาลนั้นทักการะจำนอง โทพนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือถามศาลว่า จะให้จดทะเบียนทักการะจำนองไปหรือประการใด เมื่อศาลแจ้งมาอย่างใด ให้ปฏิบัติไปตามคำสั่งศาล

๓. ความความเห็นข้อ ๔ ที่ว่า รัฐเป็นผู้ขายไม่ต้องปิดอากรแสตมป์นั้น โดยที่แม้ศาลจะเป็นผู้ขายก็ตาม แต่ศาลได้ขายแทนเจ้าของเดิม จึงให้ปิดอากรแสตมป์ด้วย นับหนึ่งว่าทรัพย์สินที่ขายนั้นไม่ใช่ทรัพย์สินของรัฐบาล ศาลเป็นผู้ขายแทนเท่านั้น

ฉะนั้น จึงเรียนมาขอได้โปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในจังหวัดนี้ถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์
(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

ทค. ๒

สำเนาขึ้นถูกต้อง

[Handwritten signature]

ที่ ๔๔๖/๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นจังหวัดพระนคร)

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือตอบข้อหารือของจังหวัดพระนครมาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ที่ดินในจังหวัดนี้ทราบและถือปฏิบัติ.

[Handwritten signature]

(นายเสริม ศาลิตูปศ)

รองอธิบดี ลงชื่อแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

๒๕ พ.ค. ๕๕

สนอ กท.

[Handwritten signature]

26. 11. 98

[Handwritten note]

ท. ๒๐๕

J.V. /

๕ พ.ค. ๕๕

๕ พ.ค. ๕๕

ท. ทนวิวัฒน์

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

สัมฤทธิ์ พ.

พิจญ์ ท.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]