

(สำเนา)

ที่ 4612/2498

กรมที่ดิน

26 พฤษภาคม 2498

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดตราด

อ้างถึง หนังสือที่ 3429/2498 ลงวันที่ 27 เมษายน 2498

ตามที่ขอให้กรมที่ดินพิจารณาขอหารือของอำเภอเมืองตราดในเนื้อหาเกี่ยวกับที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ได้ทำสัญญาขายฝากหรือจำนองกันไว้ก่อนพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ขึ้นบังคับดังนี้

1. เมื่อมีการไต่ถามในขณะนั้นทางอำเภอเข้าใจว่า เจ้าหน้าที่ทำการจดทะเบียนไต่ถามใหม่โดยมิต้องขอคำรับรองการทำประโยชน์ก่อน

2. เมื่อจะขอจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไต่ถามจากการขายฝากหรือประเภทโอนชำระหนี้จำนอง (ในกรณีที่ยังมิได้ชำระหนี้ครบถ้วนหรือรวมกันที่จะรับโอนใหม่ไม่เกินจำนวนที่กฎหมายกำหนด) ก็ยอมทำใบไต่ถามเช่นเดียวกับข้อ 1 (รวมตลอดถึงการโอนสิทธิการได้ โอนสิทธิการรับจำนองและการคืนเงินหรือผ่อนต้นจากจำนองด้วย)

3. ถ้าหากมีการไต่ถาม ปลดเงื่อนไขการไต่ถามจากการขายฝากหรือโอนชำระหนี้จำนองไปแล้วในวันเดียวกันนั้น ถ้าจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นซึ่งเป็นการตัดต่อกันตามกฎหมายกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ 7 ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2497 นั้น ทางอำเภอเข้าใจว่าทำให้ไม่ได้ จะต้องให้ผู้เป็นเจ้าของขอคำรับรองการทำประโยชน์เสียก่อน จึงจะจดทะเบียนนิติกรรมให้ภายหลัง

4. การขอจดทะเบียนนิติกรรมประเภทไต่ถาม ปลดเงื่อนไขในการไต่ถามหรือโอนสิทธิในการไต่ถามจากการขายฝาก การคืนเงินหรือผ่อนต้นจากจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง การโอนชำระหนี้จำนองเหล่านี้ เข้าใจว่าไม่ต้องทำคำขอแบบ พ.ศ. 1 และไม่ต้องลงมือรับทำการ พ.ศ. 1 นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว ขอชี้แจงดังนี้

1. การจดทะเบียนประเภทจำนอง ไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนไปซึ่งสิทธิในที่ดิน อันต้องขอคำรับรองจากนายอำเภอว่าได้ทำประโยชน์แล้วเสียก่อน ตามความในมาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ดังที่กรมที่ดินได้ตอบขอหารือไปยังจังหวัดสุพรรณบุรีตามหนังสือที่ 3124/2498 ลงวันที่ 12 เมษายน 2498 และได้สำเนาให้ภาคและจังหวัดถือเป็นทางปฏิบัติตามบันทึกกรมที่ดินที่ 3176/2498 ลงวันที่ 14 เมษายน 2498 แล้ว ฉะนั้น ในกรณีการจดทะเบียนประเภทจำนอง จึงดำเนินการไปโดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าวแล้ว

2. การไต่ถามการขายฝาก ถือว่าสิทธิในที่ดินที่ขายฝากยังไม่ได้ตก

/เป็น

919
6 มี.ย. 98

ของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด เพราะมีเงื่อนไขที่จะไถ่ถอนได้ จึ่งจดทะเบียนให้ไปไถ่ตามความ
เข้าใจของอำเภอเมืองตราดนั้น ชอบแล้ว

3. การปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ถือว่า ผู้รับซื้อฝากไถ่ถอน
และไถ่จดทะเบียนไว้โดยชอบด้วยกฎหมายในขณะนี้แล้ว หากการขายฝากเป็นการขายโดยมี
เงื่อนไขบางประการเท่านั้น จึ่งจดทะเบียนให้ไปไถ่ตามความเข้าใจของอำเภอเมืองตราด
ชอบแล้ว

4. โอนสิทธิการไถ่จากการขายฝาก เป็นการโอนสิทธิ ถ้ายังไม่ได้รับ
รองการทำประโยชน์ ก็ต้องขอคำรับรองจากนายอำเภอว่าไถ่ทำประโยชน์แล้วเสียก่อน

5. ในกรณีที่ได้มีการไถ่ถอน ปลดเงื่อนไขการไถ่ถอนจากการขายฝาก
หรือโอนชำระหนี้จำนวนไปแล้วในวันเดียวกันนั้น ถ้าจะขอจดทะเบียนประเภทอื่นซึ่งเป็นการ
ติดต่อในวันเดียวกันแล้ว สำหรับที่ดินที่ยังไม่ได้รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนให้
ได้เฉพาะในกรณีที่มิเป็นการจำหน่ายจ่ายโอนไปยังสิทธิในที่ดินของตนเอง เท่านั้น แต่ถ้าเป็น
การจำหน่ายจ่ายโอนไปยังสิทธิในที่ดินคนอื่นหรือขาย แลกเปลี่ยน โอนแล้ว ก็ต้องขอคำรับรอง
จากนายอำเภอว่าไถ่ทำประโยชน์แล้วเสียก่อน

6. การขอจดทะเบียนประเภทใดถอนปลดเงื่อนไขการไถ่ถอนหรือการโอนสิทธิ
การไถ่จากการขายฝาก การขึ้นเงินหรือผ่อนผันจากจำนอง การโอนสิทธิการรับจำนอง การ
โอนชำระหนี้จำนวน เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันต้องยื่นคำขอความแบบ ท.ค. 1
ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.บ. 2457) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ไว้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน พ.บ. 2457 และต้องลงมือเซ็นรับทำการแบบ ท.อ. 1 ตามระเบียบ

ฉบับนั้น จึ่งเรียนมาเพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่อำเภอและกิ่งอำเภอใน
จังหวัดนี้ถือ เป็นทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง
(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์
(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)
อธิบดีกรมที่ดิน

รับแล้ว
จ.ว. 29/5
ทค.
จ.พ.ท. 25
จ.อ. 20/5
ท. หน. 10/5

จดทะเบียนที่ดิน
ทค. 2
สำเนาอธิบดีกรมที่ดิน
9/5/98

ที่ 4759 /2498

เรียน ผู้ว่าราชการภาคทุกภาค ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นจังหวัดตราด)
กรมที่ดินของสงสา แหาหนังสือตอบข้อหารือของจังหวัดตราดมาเพื่อ
เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ.

1546 กท.

(นายเสวิม ศำลีบุตร)
รองอธิบดี ลงชื่อแทนอธิบดี อธิบดีกรมที่ดิน สันติ น.
6 มี.ย. 98

25.5/16

รับแล้ว 25.5/16