

ที่ ๑๘๘๘/๒๕๔๘

กรมที่ดิน

๑๔ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง การแจกโฉนดที่ดินที่ยังมีขายฝากก่อนเดินสำรวจ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดแพร่

อ้างถึง หนังสือจังหวัด ที่ ๖๖๑๔/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๔๘

ตามที่จังหวัดแจ้งไปว่า โฉนดที่ดินซึ่งกรมที่ดินส่งมา เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดิน  
ดำเนินการแจก ปรากฏว่ามีรายชื่อบุคคลในโฉนดที่ดิน เป็นผู้รับซื้อฝากไว้จากบุคคลอื่น ขณะ  
ทำการแจกโฉนดที่ดินสัญญาขายฝากยังไม่ชากอายุ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการแจกโฉนด  
ที่ดินไปแล้วจากผู้ขายฝากมาได้ออนคืน กรมที่ดินจึงไม่มีคำสั่งวางระเบียบให้ถือปฏิบัติ คงมีแต่  
คำสั่งกรม ที่ ๒๖/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ วางระเบียบการจดทะเบียนที่ดิน  
ประเภทจำนอง ขายฝาก ซึ่งทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ จังหวัดได้พิจารณาแล้ว เห็นว่ามีการ  
ชักชวนในการแจกโฉนดที่ดินหลายประการ คือ

๑. เมื่อทั้งสองฝ่ายยื่นคำขอจดทะเบียนขายฝากลงในทะเบียนหลังใบไต่  
สวนแล้ว การจดทะเบียนหลังใบไต่สวนและการยกการจดทะเบียนลงในสารบัญจดทะเบียน  
ทะเบียนหลังโฉนด จะทำวิธีใดจึงจะไม่ขัดกับวิธีการจดทะเบียน เพราะในใบไต่สวนและ  
โฉนดที่ดินฉบับนั้นผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว และผู้ขายฝากไม่มีชื่ออยู่ในโฉนด  
ที่ดินมาก่อนเลย

๒. ถ้าผู้ขายฝากไม่ยอมมาเป็นคำขอให้จดทะเบียนการขายฝากลงในใบไต่  
สวน ผู้รับซื้อฝากมาขอรับโฉนดที่ดินแต่ผู้เดียว เจ้าพนักงานจะแจกโฉนดที่ดินให้แก่ผู้รับซื้อ  
ฝากใบไต่สวนหรือไม่ ถ้าแจกใบไต่สวนจะของจดทะเบียนการขายฝากไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลัง  
โฉนดที่ดินหรือไม่ ถ้าของจดทะเบียนให้ผู้รับซื้อฝากยื่นคำขอฝ่ายเดียวหรือประการใด  
จึงขอให้พิจารณาสั่ง เพื่อถือปฏิบัติต่อไป นั้น

เรื่องนี้ กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ขอเรียนชี้แจงให้ทราบดังต่อไปนี้

๑. การแจกใบไต่สวนและโฉนดที่ดินที่ยังมีการขายฝากซึ่งทำไว้ต่ออำเภอ  
ท้องที่ก่อนการเดินสำรวจอยู่ในขณะทำการแจก ให้พิจารณาคำเนนการตามนัยแห่งคำสั่ง -  
กรมที่ดิน (กรมที่ดินและโลหกิจ) ที่ ๒๖/๒๕๔๑ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๑ เว้นแต่คำ  
ขอรรมระเบียบให้เรียกเฉพาะคำขอประเภทเดียว ไม่ต้องเรียกคำขอจดทะเบียนตามคำสั่งนั้น  
ด้วย เพราะตามวิธีการทางทะเบียนในชั้นต่อจากคำสั่งนั้นมา ถือว่าเป็นการจดทะเบียนจากการ  
ขายฝากเดิมเท่านั้น เมื่อได้ปฏิบัติตามคำสั่งนั้นแล้ว ชื่อผู้ขายฝากก็ปรากฏในฐานะเป็นผู้ขาย  
ฝากอยู่ในรายการจดทะเบียนนั้น ถ้าผู้ขายฝากได้ออนจากขายฝากไว้ดำเนินการจดทะเบียน  
ทะเบียนตามระเบียบการได้ออนจากขายฝาก ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้ในชั้นโฉนดที่ดิน



๒. การยื่นคำขอจดทะเบียนการขาดปลากลงในสารบัญญัตินี้ เป็นบทลงโทษในส่วน  
ตามข้อ ๑. ต้องให้ตุลาการทั้งสองฝ่ายมาเป็นคำขอความระงับ เมื่อผู้รับชื่อปลากน่าย้ายเดี่ยว ก็  
คำเป็นการจดทะเบียนหลังโทษส่วนและแจกโทษที่ตีให้แก่ผู้รับชื่อปลากไม้ไค้.

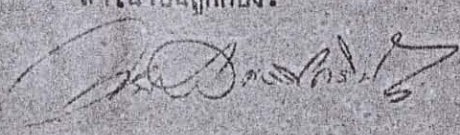
ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัชร  
(นายทัตติ ไทยวัชร)  
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ.

ทท. ๕

สำเนาอันถูกต้อง.



ที่ ๘๑๒๘ / ๒๕๕๘

เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นจังหวัดแพร่)

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือคณขอหารื้อของจังหวัดแพร่ มาเพื่อให้  
เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ.

๒๕ ก.ย. ๕๘

(ผู้นิติธรรมคณะเบียบรัฐ)

หัวหน้ากองหนังสือสำคัญ ลงนามแทน  
อธิบดีกรมที่ดิน.

น.ธ. พินิจ  
อัมพร ทาน