



ที่ มท ๐๓๑๐/ว. 16079

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๘ พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การจดทะเบียนโฉนดจากจกจนา
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ชุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหามาทางปฏิบัติกรณีที่ดินที่มีการจดทะเบียนจกจนาไว้ตามประกาศ เรื่องจกจนาแล
ขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ และยังไม่มีการโฉนดจากจกจนา ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินคนปัจจุบันมีความประสงค์
จะโฉนดจากจกจนา แต่ไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจกจนาหรือทายาทของผู้รับจกจนาเพื่อขอโฉนดจากจกจนาได้
กรณีเช่นนี้จะต้องปฏิบัติอย่างไร

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีที่ผู้โฉนดไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจกจนาหรือทายาทของ
ผู้รับจกจนาเพื่อขอโฉนดจากจกจนาได้ หากผู้โฉนดได้นำเงินไปวางทรัพย์สินเพื่อเป็นการชำระหนี้ถูกต้องแล้ว
ก็ขอที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนโฉนดให้ได้ ซึ่งกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจกจนาไว้ขณะ
ที่พระราชบัญญัติเรื่องกู้เงินแลขายตัว ให้คิดดอกเบี้ยเพียงครึ่งละบาท จ.ศ. ๑๒๓๐ (ร.ศ. ๘๗) ใช้บังคับ
ต้องบังคับตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว กล่าวคือ การคิดดอกเบี้ยให้คิดได้เท่าต้นเงินไม่ว่าลูกหนี้จะค้าง
ดอกเบี้ยมาช้านานเพียงใดก็ตาม การขอปฏิบัติราชการกรณีที่ถูกต้องจึงต้องชำระต้นเงินและดอกเบี้ย
เท่าต้นเงิน เช่น หากมีการจกจนาไว้เป็นเงิน ๑๖๐ บาท การชำระหนี้ต้นเงินและดอกเบี้ยต้องชำระเป็นเงิน
ทั้งสิ้น ๓๒๐ บาท และเมื่อผู้โฉนดได้นำเงินไปวางทรัพย์สินไว้เป็นจำนวนเงิน ๓๒๐ บาท เป็นการถูกต้องแล้ว
พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์สินว่าตนยอมละสิทธิที่จะถอนทรัพย์สินที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๕ วรรคสอง
(๑) แห่ง บ.พ.พ. ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ไปนประเภทโฉนดจากจกจนา

อนึ่ง แนวทางปฏิบัติเช่นนี้ทำให้ได้เฉพาะการจดทะเบียนจกจนาเท่านั้น หากเป็นการจดทะเบียน
จกจนาเองไม่อาจถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติตามนัยดังกล่าวต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(นายนิชัย รัตนะที่ระหงส์)
อธิบดีกรมที่ดิน