

การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินแปลง
1. มท 0606/ก 0484/4 / 10 ก.ค. 24 (ลงมติกรม)
2. มท 0610/ก 10270/16 พ.ม. 34 (ลงมติสำนักงาน)



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 36002

สำนักงานทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กม ๑๐๒๐๐ 35

๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง การจดทะเบียนปลดจําเอง และไถ่ถอนจากจําเอง
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหาด้านทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการจดทะเบียนปลดจําเองและการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจําเอง กรณีมีการจดทะเบียนจําเองที่ดินไว้แล้ว ต่อมานายโฉนดที่ดินแปลงอื่นมาจดทะเบียนจําเองเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วมีการนายโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจําเองและโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนจําเองเพิ่มหลักทรัพย์มารวมโฉนด เรื่องการรวมโฉนดนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องกรายการจดทะเบียนจําเองและจําเองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินแปลงรวม เมื่อมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินแปลงรวมโดยให้นายโฉนดที่ดินแปลงแยกครอบการจําเอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องกรายการจดทะเบียนจําเองและจําเองเพิ่มหลักทรัพย์มาจดแจ้งไว้ด้วย ต่อมาหากผู้จําเองและผู้รับจําเองได้ทําความตกลงกันให้นายโฉนดที่ดินแต่ละแปลงนั้นปลดจําเองไปทั้งสัญญาจําเองและสัญญาจําเองเพิ่มหลักทรัพย์ กรณีนี้ หรือผู้จําเองได้ทําการไถ่ถอนจากจําเองแล้วอีกกรณีหนึ่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ควรปฏิบัติอย่างไร กล่าวคือ จดทะเบียนปลดจําเองหรือไถ่ถอนจากจําเองตามสัญญาจําเองเดิมรายการหนึ่ง และจดทะเบียนปลดจําเองหรือไถ่ถอนจากจําเองตามสัญญาจําเองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นอีกรายการหนึ่ง หรือจะจดทะเบียนปลดจําเองหรือไถ่ถอนจากจําเองทั้งสองสัญญาเป็นรายการเดียวได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว การจดทะเบียนดังกล่าวให้ดำเนินการดังนี้

- ๑. กรณีการจดทะเบียนปลดจําเองและปลดจําเองเพิ่มหลักทรัพย์ พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะดำเนินการจดทะเบียนปลดจําเองเป็นรายการเดียวได้ โดยให้หมายเหตุด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑) และสำเนาจดทะเบียนตั้งแต่ร่องเนื้อที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโฉนดที่ดินว่า "ปลดจําเองตามสัญญาจําเอง ลงวันที่..... และสัญญาจําเองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่....." และระบุแนบบันทึกข้อตกลง (ท.ค.๑๖) ให้ชัดเจนว่าปลดจําเองตามสัญญาจําเองและสัญญาจําเองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด

๒. กรณีได้ถอนจากจําหนอง โดยที่การจําหนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการนำเอาสิ่งพาริมทรัพย์
ไปประกบกันซึ่งได้จดทะเบียนจําหนองสิ่งพาริมทรัพย์อื่นเป็นประกบกันแล้ว ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้
ที่จําหนองเป็นประกบกันแล้ว สัญญาจําหนองและสัญญาจําหนองเพิ่มหลักทรัพย์ย่อมระงับสิ้นไปด้วย การจดทะเบียน
ได้ถอนจึงต้องดำเนินการจดทะเบียนได้ถอนจากจําหนองและจําหนองเพิ่มหลักทรัพย์ไปพร้อมกันเป็นรายการเดียว
โดยให้หมายเลขด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านข้างคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (พ.ศ.๑) และสำรับ
จดทะเบียนซึ่งแท้จริงเป็นที่ดินตามสัญญา จนถึงช่องโหลมหัดดินใหม่ว่า "นำถอนจากจําหนองความสัญญาจําหนอง
ลงวันที่..... และสัญญาจําหนองเพิ่มหลักทรัพย์ ลงวันที่....."

๓. คำธรรมเนียมในการจดทะเบียนตาม ๑ และ ๒ ำให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมไม่ผูกทรัพย์
แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ.๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติว่าใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ข้อ ๒ (๑)(จ)

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิเชียร์ รัตนะที่ระทองคำ)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน
โทร. ๒๒๒๖๑๕๖
โทรสาร ๒๒๑๓๔๘๓๓