



บันทึกข้อความ

สำนักผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

รับที่..... 452

วันที่ ๑๘ เม.ย. ๒๕๖๒

ส่วนราชการ..... สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๔

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๗๑๒ วันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง..... ขอส่งหนังสือเวียน.....

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก ผู้เชี่ยวชาญด้าน
ตรวจสอบภายใน เลขาธิการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และ
ผู้อำนวยการศูนย์

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๘๖๓๑ ลงวันที่ ๕
เมษายน ๒๕๖๒ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาเพื่อโปรดทราบ

(นายโสภณมิตร บุนนาค)

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

เรียน ผู้ตรวจราชการกรมเกษตรฯ ๕-๖๔
เพื่อโปรดทราบ

(นางสาวโสภา เพียรพิชัยพงศ์)
ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจราชการ
๑๘ เม.ย. ๒๕๖๒



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๙๖๓๑

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ เมษายน ๒๕๖๒

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๘๗๓ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. สรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้ส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และสรุปสาระสำคัญ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษา ทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้า และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. ได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่เตรียมการล่วงหน้าในการตรวจสอบข้อมูลหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือ กรรมสิทธิ์ห้องชุดที่มีการขายฝากและสัญญาขายฝากว่าเป็นการขายฝากที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย หรือที่อยู่อาศัย และผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา เพื่อให้พนักงาน- เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากทราบถึงการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงสิทธิและหน้าที่ของ ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติให้มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจาก วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาและกำหนดหลักเกณฑ์การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตาม ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีบทบัญญัติแตกต่างไปจากการขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่นตามประมวลกฎหมาย แพ่งและพาณิชย์ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่ กฎหมายกำหนด โดยที่ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ที่ใช้อยู่ในปัจจุบันไม่ครอบคลุมบทบัญญัติตามร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ดังนั้น จึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในแนวทางเดียวกันและถูกต้องตามกฎหมายทันที ที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้มีผลใช้บังคับ (วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา) จึงได้ออกระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมาย ว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ปรากฏ

รายละเอียด...

รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นเอกสารชี้แจง
แนะนำแก่ประชาชน กรมที่ดินจึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒. จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเมื่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้
ใช้บังคับแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

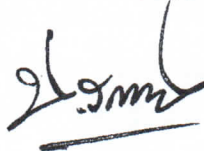
๑. การขายฝากที่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วย
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามกฎหมาย
ว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๒. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภท “ขาย” ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
ซึ่งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ขาย ก่อนจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนให้มีความแน่ชัดว่า ไม่มีเงื่อนไข
จะขายคืน หรือมีค้ำประกันว่าจะขายคืน หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน แล้วบันทึกข้อความ
ไว้หลังสัญญาขายว่า “คู่สัญญาตกลงซื้อขายที่ดินตามสัญญานี้ โดยไม่มีเงื่อนไขจะขายคืน หรือมีค้ำประกันว่าจะขายคืน
หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขทำนองเดียวกัน และได้รับทราบแล้วว่า หากมีเงื่อนไขดังกล่าว จะมีผลให้
สัญญาขายตามสัญญานี้ กลายเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว” แล้วให้คู่สัญญา
ลงชื่อรับทราบและพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยาน ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

๓. กรณีผู้ซื้อฝากมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่รับซื้อฝาก หากปรากฏว่าอยู่ภายใน
หกเดือนและ/หรือสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามที่จะระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่
จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ขอจดทะเบียนทราบว่า ที่ดินหรือสิ่งหามิทรัพย์ดังกล่าวอาจยังอยู่
ในกำหนดเวลาที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ-
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หากผู้ขอจดทะเบียน
ทราบแล้ว ยังคงยืนยันให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้ และให้ผู้ขอจดทะเบียนลงชื่อรับทราบ แล้วดำเนินการ
จดทะเบียนให้ผู้ขอได้ แต่หากผู้ขอจดทะเบียนไม่ยอมลงชื่อรับทราบการแจ้ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก
การแจ้งไว้เป็นหลักฐาน โดยมีเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานด้วย ๒ คน แล้วจดทะเบียนให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.