



ที่ มท ๐๕๑๖.๒ (๑)/ว ๒๐๙๒๔

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอให้หมายเหตุระงับการออกใบแทนไว้ในสารบบที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติของสำนักงานที่ดินกรณีมีการนำโฉนดที่ดินไปประกันหนี้เงินกู้ หรือนำไปเป็นหลักประกันอื่นไว้ โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาผู้ยึดถือได้มีหนังสือถึง เจ้าพนักงานที่ดินขอให้หมายเหตุไว้ในสารบบที่ดินว่า โฉนดที่ดินอยู่ที่ผู้ยึดถือหากมีผู้มาขอออกใบแทนให้แจ้ง ผู้ยึดถือทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการได้หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การนำโฉนดที่ดินไปเป็นหลักประกันการชำระหนี้เงินกู้หรือ หลักประกันอื่นไว้ โดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้ยึดถือขอให้หมายเหตุไว้ในสารบบที่ดิน ว่า โฉนดที่ดินอยู่กับผู้ยึดถือ หากมีผู้มาขอออกใบแทนให้แจ้งผู้ยึดถือทราบ กรณีนี้ไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้เจ้าหน้าที่ ต้องกระทำ เป็นเรื่องของคู่กรณีต้องไปว่ากล่าวกันเอง แต่อย่างไรก็ดีการออกใบแทนโฉนดที่ดินซึ่งเจ้าของที่ดิน รู้แล้วว่าโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย แต่นำไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินหรือหลักประกันอื่นไว้ ทำให้เกิดปัญหา ตามมาในภายหลัง เนื่องจากโฉนดที่ดินเดิมไม่ได้สูญหาย ย่อมไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะขอออกใบแทนโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ใบแทนโฉนดที่ดินที่ออกไปจึงไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องดำเนินการ เพิกถอนใบแทน ดังนั้น ในทางปฏิบัติเพื่อลดปัญหาดังกล่าวขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ยึดถือโฉนดที่ดินไว้ เป็นหลักประกันยื่นคำขอตรวจสอบว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวได้มีการออกใบแทนหรือมีการเปลี่ยนแปลง

/ ทาง ...

ทางทะเบียนหรือไม่ และให้เก็บคำขอรวมไว้ในสารบบที่ดิน เมื่อมีผู้มาขอออกใบแทนจะได้ทราบว่ามีโฉนดที่ดิน
ไม่ได้สูญหาย แต่ได้นำไปให้ผู้อื่นยึดถือไว้เป็นหลักประกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ ปะริวัณวุฒิจิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ

โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐

โทรสาร ๐ ๒๕๐๓ ๓๙๖๐