



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 18698

กรมที่ดิน  
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การดำเนินการบางธุรกรรมของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ถ่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๖๗๔๖ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๗๐๔๓ ลงวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๒๓
- ๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๗  
เรื่อง การอายัดที่ดิน
- ๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๔๓๔๓ ลงวันที่ ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๗
- ๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๔๒๘ ลงวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๔๘

ด้วยบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ได้หารือการทำธุรกรรมเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ ณ สำนักงานที่ดิน รวม ๘ ข้อ เพื่อให้การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพของ บสท. ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ เป็นไปด้วยความสะดวกรวดเร็วตามวัตถุประสงค์ที่ภาครัฐได้จัดตั้ง บสท. ขึ้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็น ดังนี้

๑. เรื่อง การโอนสิทธิการรับจำนองหลายทอด โดยมี บสท. เป็นผู้รับโอนทอดสุดท้าย เช่น จากธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) โอนให้กับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) จากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) โอนให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด และจากบริษัทบริหารสินทรัพย์ สุขุมวิท จำกัด โอนให้กับ บสท. เป็นต้น ซึ่งแต่ละทอดยังไม่มีจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่กัน เนื่องจากไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน บสท. จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแต่ละทอดจนถึงทอดที่ บสท. เป็นผู้รับโอนได้โดยทุกทอดไม่ต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาแสดง เห็นว่า กรณี บสท. ขอให้จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. โดยไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียน กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามข้อ ๓ และ ข้อ ๔ ของหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน ฉบับเดียวก่อนได้ ฉะนั้น กรณีที่การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองจากสถาบันการเงิน/บริษัทบริหารสินทรัพย์ (เจ้าหนี้เดิม) ให้แก่ บสท. จะต้องมิขั้นตอนการโอนสิทธิการรับจำนองหลายทอดก่อนถึง บสท.

/และ ....

และทุกทอดเริ่มตั้งแต่ทอดแรกไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน ดังตัวอย่างที่ บสท. หรือมาข้างต้น หากการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองทุกทอดจนถึงทอดที่โอนให้แก่ บสท. กระทำในคราวเดียวกัน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วเชื่อว่าการโอนสิทธิเรียกร้องเหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในแต่ละทอดให้แก่กันจริง อันมีผลให้สิทธิจํานองตกได้แก่ผู้รับโอนตามมาตรา ๓๐๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และผู้โอนและผู้รับโอนในแต่ละทอดให้ถ้อยคำรับรองและยืนยันว่าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองแต่ละทอดจนถึงทอดที่ บสท. เป็นผู้รับโอนได้ โดย บสท. ต้องแสดงสำเนาหลักฐานการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตามมาตรา ๓๔ กรณีไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินมาจดทะเบียนให้อนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. สำหรับค่าธรรมเนียมในทอดที่ บสท. เป็นผู้รับโอนได้รับยกเว้นตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ แต่ในทอดก่อนที่ บสท. จะเป็นผู้รับโอนให้เรียกเก็บตามปกติ เว้นแต่จะมีกฎหมายยกเว้นให้ เช่น ยกเว้นตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ เป็นต้น

๒. เรื่องการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันร่วมระหว่างสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ กับ บสท. โดยไม่แบ่งสัดส่วนวงเงินจํานอง เนื่องจากผู้รับจํานองเดิมยังไม่อาจกำหนดหรือพิสูจน์สัดส่วนภาระหนี้คงค้างเพื่อกำหนดวงเงินจํานองที่จะโอนให้แก่ บสท. ได้ จึงขอให้กรมที่ดินพิจารณาให้ บสท. เข้าเป็นผู้รับจํานองร่วมกับผู้รับจํานองเดิมโดยไม่แบ่งมูลหนี้และไม่แยกวงเงินจํานอง โดย บสท. จะเป็นผู้ขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองเพียงฝ่ายเดียว เห็นว่า ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานอง ผู้ขอจดทะเบียนย่อมต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนด้วยว่า จำนวนเงินจํานองที่โอนให้แก่กันนั้นเป็นเท่าไร ถึงแม้ว่าการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจํานองให้แก่ บสท. จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ก็ไม่ได้หมายความว่า บสท. จะไม่ต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนแต่อย่างใด ฉะนั้น การที่ บสท. จะขอจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจํานองจากสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ โดยไม่ระบุสัดส่วนวงเงินจํานองที่รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถรับจดทะเบียนได้

๓. กรณีทรัพย์สินหลักประกันได้โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นของ บสท. ก่อนที่สำนักงานที่ดินจะได้รับแจ้งการยึดหรืออายัดจากศาล ซึ่ง บสท. แจ้งว่า บางสำนักงานที่ดินแจ้งกลับไปให้ผู้ ออกหมายยึดหรืออายัดทราบว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นได้โอนไปยัง บสท. ก่อนแล้ว แต่บางสำนักงานที่ดินไม่แจ้งกลับไปทำให้ที่ดินของ บสท. มีการยึดหรืออายัดอยู่ในทางทะเบียน เห็นว่า กรณีศาลหรือพนักงานเจ้าหน้าที่อื่นที่มีอำนาจสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินตามกฎหมาย มีคำสั่งให้ยึดหรืออายัดทรัพย์สิน ในการลงบัญชีอายัดและปิดคำสั่งห้ามโอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องตรวจสอบด้วยว่า เครื่องหมายที่ดินหรือชื่อผู้เป็นเจ้าของผิดไปจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือไม่ เช่น ศาลแจ้งอายัด

เลขโฉนดมาถูกต้อง แต่ระบุชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ตรงกันหรือได้มีการโอนไปแล้วเช่นนี้ ถือเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรีบแจ้งไปให้ศาลทราบโดยด่วน กรณีที่มีการโอนไปก่อนแล้วให้สอบถามไปด้วยว่า จะยังคงให้มีการยึดหรืออายัดต่อไปหรือไม่ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไรก็ให้ปฏิบัติตามนั้น แล้วแจ้งผลดำเนินการให้ บสท. ทราบด้วย

๔. กรณี บสท. จดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาแต่เฉพาะที่ดิน ไม่ได้โอนสิ่งปลูกสร้างมาด้วย และกรณี บสท. จดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันมาทั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง แต่ระบุในคำขอโอนว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" โดยการโอนดังกล่าวเป็นการดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ต่อมา บสท. จะขอจดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นหลักประกันเพิ่มเติม (กรณีรับโอนมาแต่ที่ดิน) หรือขอให้เพิ่มเติมรายละเอียดของสิ่งปลูกสร้างลงในสัญญาให้ชัดเจนจากที่ระบุในคำขอโอนว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" เป็น "พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่....." ไม่ว่าสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินจะเป็นของลูกหนี้/ผู้จำนองหรือไม่ เห็นว่า เมื่อการโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ ได้รับความคุ้มครองตามมาตรา ๘๑ และ มาตรา ๘๒ แห่งพระราชกำหนดฯ ว่าสิทธิของ บสท. ไม่เสียไป ถึงแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นไม่ใช่ของลูกหนี้ และการเพิกถอนการจำหน่ายทรัพย์สินตามวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๖ จะกระทำไม่ได้ ดังนั้น

๔.๑ การที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันตามมาตรา ๗๖ มาแต่เฉพาะที่ดิน ไม่ได้รับโอนสิ่งปลูกสร้างมาด้วย หาก บสท. ขอจดทะเบียนรับโอนสิ่งปลูกสร้างเป็นการเพิ่มเติม โดยอ้างว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นทรัพย์สินหลักประกันที่ บสท. เข้าไปรับโอนไว้เองตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะรับดำเนินการจดทะเบียนได้โดยปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๔.

๔.๒ กรณี บสท. รับโอนที่ดินมาโดยระบุในคำขอโอนว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" แล้ว บสท. จะขอแก้ไขเป็น "พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่....." เห็นว่า สิ่งปลูกสร้างในที่ดินย่อมบังคับอยู่กับที่ดินที่สิ่งปลูกสร้างนั้นตั้งอยู่ เลขที่บ้านเป็นเพียงส่วนประกอบ ไม่ใช่สาระสำคัญของนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถรับดำเนินการได้โดยให้ บสท. ยื่นคำขอแก้ไขตามแบบ ท.ค. ๙ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินทำการสอบสวนพิจารณาโดยอาศัยหลักฐานต่าง ๆ ที่ บสท. นำมาแสดงหรือที่สอบสวนได้ เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าเลขที่บ้านบนที่ดินแปลงที่โอนเป็นเลขที่เท่าใดแน่แล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งแก้ไขไปตามคำขอได้ ทั้งนี้ โดยอนุโลมปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒

๕. กรณี บสท. ขอให้ยกเลิกเพิกถอนการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ บสท. เนื่องจากเป็นการจดทะเบียนไปในระหว่างทรัพย์สินนั้นมีการยึดอายัดอยู่ตามกฎหมาย เห็นว่า ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึง ๓. วางทางปฏิบัติกรณีมีผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและปรากฏว่าที่ดินที่ขอจดทะเบียนมีอายัดว่า ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่ศาลสั่งหรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ไม่เสียหายแก่ผู้ขออายัด ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ระหว่างที่ทรัพย์สินนั้นมีการอายัดอยู่ตามกฎหมาย จึงเป็นการ

ฝ่าฝืน ....

ฝ่าฝืนระเบียบคำสั่งดังกล่าว แต่จะถึงขนาดทำให้นิติกรรมการโอนไม่ชอบด้วยกฎหมายถึงกับต้องเพิกถอน การจดทะเบียนตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ต้องพิจารณาว่าการอายัดนั้นเป็นไป ตามกฎหมายใด และกฎหมายนั้นบัญญัติให้ผลของการโอนหรือการเปลี่ยนแปลงไปซึ่งสิทธิในทรัพย์สินที่ ถูกยึดอายัดภายหลังที่ได้ทำการยึดอายัดเป็นเช่นไร ถึงขนาดต้องเพิกถอนการจดทะเบียนหรือไม่ ซึ่งจาก ข้อเท็จจริงที่ บสท. แจ้งให้ทราบปรากฏว่า บสท. ได้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนการจดทะเบียนแล้ว แต่พนักงานเจ้าหน้าที่อ้างว่าจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว เพราะเป็นการโอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราช กำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๔. เห็นว่า กรณีดังกล่าวแม้การโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ บสท. จะเป็นการดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ แต่เมื่อทรัพย์สินนั้นมีการยึดอายัดไว้ตามกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่อาจ จดทะเบียนให้ไปได้ หากจะจดทะเบียนต้องสอบถามผู้ออกหมายยึดอายัดก่อน การจดทะเบียนให้ไปโดยที่ ทรัพย์สินนั้นมีการยึดอายัดไว้ตามกฎหมายจึงเป็นการฝ่าฝืนการยึดหรืออายัด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ แล้วว่าจดทะเบียนโอนไปโดยฝ่าฝืนการยึดหรืออายัดจะโดย บสท. แจ้งให้ทราบหรือทราบด้วยวิธีใดก็ตาม จะต้องพิจารณาโดยทันทีว่าการจดทะเบียนนั้นชอบหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร ถึงขนาดต้องเพิกถอน หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการจดทะเบียนนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมายต้องเพิกถอนตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็ให้สรุปข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายรวมทั้งความเห็นส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อ พิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๖. กรณีจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินอันเป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ไปแล้ว ปรากฏภายหลังว่า ศาลมีคำสั่งรับคำร้องขอฟื้นฟูกิจการ หรือศาลเห็นชอบในแผนฟื้นฟูกิจการโดยมีการ ระบุถึงทรัพย์สินดังกล่าวในเชิงยังคงเป็นหลักประกันหนี้และมีการดำเนินการกับทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ก่อนแล้ว เห็นว่า ภายหลังจากศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการหรือพักทรัพย์ของลูกหนี้เด็ดขาด มาตรา ๔๐/๑๒ แห่ง พระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๕๔๓ เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติล้มละลาย (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๑ กำหนดห้ามมิให้เจ้าหนี้มีประกันบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก ศาล และห้ามมิให้ลูกหนี้จำหน่าย จ่าย โอน ให้เช่า ชำระหนี้ ก่อหนี้ หรือกระทำการใดๆ ที่ก่อให้เกิด ภาระในทรัพย์สินนอกจากเป็นการกระทำที่จำเป็นเพื่อให้การดำเนินการค้าตามปกติของลูกหนี้สามารถ ดำเนินต่อไปได้ เว้นแต่ศาลที่รับคำร้องขอจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ฉะนั้น หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าทรัพย์สิน อันเป็นหลักประกันที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนให้แก่ บสท. เป็นทรัพย์สินที่ถูกคุ้มครองและห้ามมิให้ เจ้าหนี้มีประกันบังคับชำระหนี้ ตามมาตรา ๔๐/๑๒ อยู่ก่อนที่จะโอนให้แก่ บสท. และการโอนไม่ได้รับ อนุญาตจากศาล ถือได้ว่ากรจดทะเบียนโอนนั้นเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยล้มละลาย อยู่ในหลักเกณฑ์ ที่จะเพิกถอนเสียได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖๑ เมื่อความปรากฏต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะโดย /บสท. ....

บสท. ร้องขอ หรือทราบด้วยวิธีอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องสรุปข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย พร้อมทั้งความเห็น ส่งให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาคำเนินการตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

๗. กรณีจดทะเบียนโอนทรัพย์สินหลักประกันให้แก่ บสท. หรือการจำหน่ายทรัพย์สิน (NPA) ของ บสท. แล้วปรากฏว่า เจ้าหน้าที่เขียนหรือพิมพ์จำนวนเงินหรือรายละเอียดไม่ถูกต้องคลาดเคลื่อนจาก ข้อเท็จจริง ซึ่ง บสท. ขอให้กรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้องตามความเป็นจริง เห็นว่า ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติเรื่องการแก้ไขเพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมไว้โดยชัดเจนแล้วว่า ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมี หลักฐานชัดแจ้ง และผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจแก้ไข ให้ถูกต้องได้ ส่วนที่ว่าอย่างไรจึงจะถือได้ว่าคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมี หลักฐานชัดแจ้งต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นเรื่อง ๆ ไป อย่างไรก็ดี หากมีกรณี บสท. ขอให้แก้ไข การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาด พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้อง พิจารณาว่า การเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดนั้นเป็นการคลาดเคลื่อนโดยมีหลักฐานชัดแจ้ง หรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นกรณีคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐาน ชัดแจ้ง เมื่อผู้มีส่วนได้เสียยินยอมแล้วย่อมอยู่ในอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินจะแก้ไขเป็นการถูกต้องได้ ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากพิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการจดทะเบียน ไปโดยคลาดเคลื่อนแต่ไม่ใช่กรณีเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดแจ้ง หรือไม่อาจพิจารณา ได้ว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนซึ่งอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดินได้หรือไม่ ก็ชอบที่จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณาคำเนินการต่อไปได้

อนึ่ง กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตาม มาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดฯ โดยระบุในคำขอโอนว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" เห็นว่า เมื่อมี ผู้ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนข้อเท็จจริง เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ขอจดทะเบียนให้ชัดเจนว่า ที่ดินมีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ ถ้ามีเป็นของใคร และ จะโอนด้วยหรือไม่ หากสอบสวนแล้วปรากฏว่าที่ดินที่โอนเป็นที่ว่างให้ระบุว่า "ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง" หรือ กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของเจ้าของที่ดินที่โอน และเจ้าของที่ดินประสงค์จดทะเบียนโอนสิ่งปลูกสร้างนั้น รวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้าง และความประสงค์ของผู้โอนดังกล่าวลงไว้ แต่ถ้าสิ่งปลูกสร้าง บนที่ดินเป็นของผู้ที่จะรับโอนที่ดินอยู่ก่อนแล้ว หรือเป็นของบุคคลภายนอก โดยมีหลักฐานแสดงความเป็น เจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า "โอนเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับโอนหรือเป็นของ บุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)" ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจะบุลงในสัญญาได้ว่า "โอนพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" เพราะเท่ากับพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้สอบสวนข้อเท็จจริงในเรื่องสิ่งปลูกสร้าง /บนที่ดิน ....

บนที่ดินให้เป็นชัดเจนว่า สรุปลแล้วที่ดินที่โอนมีหรือไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ถึงแม้ว่าการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ บสท. จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีอากร ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ซึ่งทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๕. จะกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องประเมินราคาทุนทรัพย์ แต่ไม่ได้หมายความว่า บสท. ไม่ต้องแสดงจำนวนทุนทรัพย์ของสิ่งปลูกสร้าง และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างให้ปรากฏตามแนวทางที่ถือปฏิบัติข้างต้น ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. ตามมาตรา ๗๖ โดยระบุในคำขอโอนว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ชอบด้วยแนวทางปฏิบัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ พร้อมทั้งสั่งกำชับอย่าให้มีกรณีสอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างโดยใช้ข้อความว่า "พร้อมสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี)" อีกต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

16 ก. ก. 2550

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

“ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด”

สมท. ๒

๒๖๖- 160-0 70