



ที่ มท ๐๖๑๐/ว 34227

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒3 กันยายน ๒๔๓๗


เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ควรมีปัญหาเกี่ยวกับการ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ประเภทจำนอง กรณีที่ผู้จำนองขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนองหลายราย โดยแยก
วงเงินในการรับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยต่างกัน เช่น นาย ก. ให้นำโฉนดที่ดินของตน
รวม ๕ โฉนด มาขึ้นค่าขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันรวม ๕ โฉนด เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท
(ห้าร้อยล้านบาทถ้วน) กับผู้รับจำนอง ๕ ราย โดยแยกวงเงินในการรับจำนองแต่ละรายและอัตรา
ดอกเบี้ยต่างกัน ดังนี้


- ๑. นาย ข. รับจำนองในวงเงิน ๔๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งร้อยแปดสิบล้านบาทถ้วน)
ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๔ ต่อปี
- ๒. นาย ค. รับจำนองในวงเงิน ๑๒๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบล้านบาทถ้วน)
ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี
- ๓. นาย ง. รับจำนองในวงเงิน ๔๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (แปดสิบล้านบาทถ้วน)
ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี
- ๔. นาย จ. รับจำนองในวงเงิน ๖๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน)
ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๗ ต่อปี
- ๕. นาย ฉ. รับจำนองในวงเงิน ๖๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หกสิบล้านบาทถ้วน)
ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ ๑๔ ต่อปี

ในการจดทะเบียนจำนองดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
จดทะเบียน โดยถือเป็นเรื่องเดียวเป็นเงิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ.๒๔๓๔)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๔๗ หรืออย่างไร

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่ผู้จำนองของจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับ
 ผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดค่างวดเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตรา
 ดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะมีผลทำให้ผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นผู้รับจำนองในลำดับเดียวกัน
 แต่ก็ไม่ถือว่าการจำนองดังกล่าวเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียว
 และผู้รับจำนองแต่ละรายก็มีได้เป็นเจ้าของหนี้ร่วมกัน ดังนั้น ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม
 จดทะเบียนจำนองในกรณีนี้จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนอง
 แต่ละราย โดยเรียกเก็บร้อยละ ๑ แก่อ่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๐
 (พ.ศ. ๒๕๑๔) ๖ เช่นกรณีตามตัวอย่างข้างต้น เมื่อขอเท็จจริงปรากฏว่ามีผู้รับจำนอง ๔ ราย
 แต่ละรายคิดคำนวณค่าธรรมเนียมแล้วเกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท จึงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมรายละ
 ๒๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินค่าธรรมเนียมทั้งสิ้น ๘,๐๐๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) เป็นต้น
 ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติ
 ต่อไปด้วย.

1/ Songkroh...


๕ 5 ต.ค. 2537

ท.ว.

 6 ๓ ๓ 37

ขอแสดงความนับถือ



 (นายนคร เวชภูติ)

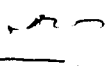
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
 อธิบดีกรมที่ดิน


กองทะเบียนที่ดิน

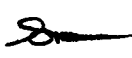
โทร. ๒๒๒๖๑๘๖


โทรสาร. ๒๒๑๑๔๗๑

ท.ว 3-2 

ท.ว 4 

ท.ว 5 

ท.ว.

 ๐ ๓ . ๑ ๓ 7

นิติทนาย


6 ๓ . ๑ 37