

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๕๒๑๗

กรมที่ดิน

๑๐ เมษายน ๒๕๑๘

เรื่อง การนับอายุสัญญาขายฝากที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนนทบุรี

อ้างถึง หนังสือที่ นบ.๑๕/๓๕๒๓ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๑๘

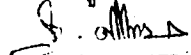
ตามที่แจ้งไปว่าแบบหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน (ท.ค.๔๕) และหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ค.๔๕ ก) ในข้อ ๑ ระบุว่า ".....มีกำหนด.....ปี นับ (ตั้ง) แคว้นทำสัญญานี้....." จังหวัดเห็นว่า การขายฝากจะต้องนับวันแรกที่ทำสัญญารวมคำนวณเข้าด้วย ดังเช่นทำสัญญาขายฝากเมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ มีกำหนด ๑ ปี ก็จะต้องครบกำหนดสัญญาในวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ผู้ขายฝากจะมาใช้สิทธิได้ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ไม่ได้ เพราะสัญญาขายฝากได้กำหนดให้นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญานี้ต้องด้วยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๖ จึงไต่หารือไปว่า ความเห็นของจังหวัดจะเป็นการถูกต้องหรือไม่ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แม้แบบหนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน (ท.ค.๔๕) และหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ค.๔๕ ก) ในข้อ ๑ จะกำหนดไว้ว่า ".....มี กำหนด.....ปี นับ (ตั้ง) แคว้นทำสัญญานี้....." ก็จริง แต่การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากที่ดินจะครบกำหนดเมื่อใดนั้น จะต้องปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ และ ๑๕๖ กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มีในวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ความที่จังหวัดเข้าใจ ดังนั้น หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิได้ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๓๐/๒๕๕๘)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดส่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

สำเนาถูกต้อง


(นายสุรินทร์ สิริโรจน์)

(ลงชื่อ) จิตต์ ฃ ตะกั่วทุ่ง
(นายจิตต์ ฃ ตะกั่วทุ่ง)

ผู้อำนวยการกอง กองทะเบียนที่ดิน

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

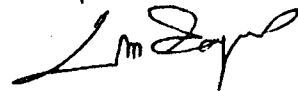
กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๖๑๓๑ ก่อ ๒๓๘

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๕๕๔

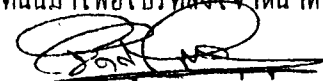
๑๕ มกราคม ๒๕๑๘

บุญสืบ คัค/ทาน



เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือข้างต้นนี้มาเพื่อโปรดส่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป.


(นายจิตต์ ฃ ตะกั่วทุ่ง)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน