

(สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๖๑๗๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

• กรรกฎาคม ๒๕๒๘

เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียน จำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดินที่ ๗๔๐๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๐๐

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนาคำสั่งที่ ๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๐๐ เรื่อง ระเบียบการจดทะเบียน จำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ มาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาบททวนในเรื่องนี้แล้วเห็นว่า ตัวอย่างท้ายคำสั่งดังกล่าวขาดความชัดเจน เจ้าหน้าที่มีความเข้าใจและปฏิบัติไม่เหมือนกัน เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอข้อมความเข้าใจดังนี้

๑. ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน เมื่อปรากฏหลักฐานว่าที่ดินแปลงนั้นได้มีการจดทะเบียนการผูกพัน เช่น จำนอง หรือขายฝากไว้ต่อนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิกองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินสอบสวนไว้ในข้อ ๔ ของใบไต่สวน และให้ยกรายการจดทะเบียนเดิมทั้งหมดตั้งแต่ช่องวันจดทะเบียนถึงช่องพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อประทับตรา ด้วยตัวอักษรสีดำหรือสีน้ำเงิน ไปจดทะเบียนไว้ในสารบัญญัตินี้ท้ายใบไต่สวนและสารบัญญัตินี้จดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน โดยให้หมายเหตุที่มาของรายการจดทะเบียนดังกล่าว ด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “จดทะเบียนตามหนังสือสัญญา (บันทึกข้อตกลงเรื่อง)ฉบับ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งได้จดทะเบียนต่อนายอำเภอ (ปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ).....” เมื่อมีการแจกใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้แจกลงนามกำกับไว้ท้ายหมายเหตุ ส่วนช่องเจ้าพนักงานลงนาม ลงวัน เดือน ประทับตราในใบไต่สวน กับช่องเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตราในโฉนดที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามและประทับตราประจำตำแหน่งไว้ด้วย หากเป็นการออกโฉนดที่ดินเฉพาะรายหรือการออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น การสอบสวนในข้อ ๔ ของใบไต่สวน ให้เป็นหน้าที่ของช่างรังวัดผู้ทำการรังวัด ส่วนการยกรายการจดทะเบียนไปจดทะเบียนไว้ในสารบัญญัตินี้ท้ายใบไต่สวนหรือสารบัญญัตินี้จดทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาเป็นผู้ดำเนินการ

๒. กรณีที่ทายาทเจ้าของที่ดิน นำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้มานำเดินสำรวจ เนื่องจากเจ้าของเดิมถึงแก่กรรม ซึ่งให้นำเดินสำรวจได้โดยลงชื่อผู้ตายไว้ในใบไต่สวนตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๓๕๔ ลงวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๑๖ เมื่อผู้รับมรดกนำหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้วมาติดต่อขอรับโฉนดที่ดิน ถ้ากองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินยังไม่ได้ส่งเรื่องราวและเอกสารของที่ดินแปลงนั้นให้สำนักงานที่ดินจังหวัด ให้เจ้าหน้าที่กองกำกับการเดินสำรวจฯ เป็นผู้กรายการจดทะเบียนโอนมรดกมาจดแจ้งลงในสารบัญญัตินี้หลังใบไต่สวน แล้วดำเนินการสร้างโฉนดที่ดินไปตามหลักฐานนั้นพร้อมกับกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งในสารบัญญัตินี้หลังโฉนดที่ดิน โดยให้เป็นชื่อผู้รับมรดกไว้ในช่องผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ อนุโลมปฏิบัติตามข้อ ๒ แห่งคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ เรื่องวิธีการจดทะเบียนครอบครองและวิธีการจดทะเบียนปลดจำนอง และเมื่อมีการแจกใบไต่สวนหรือโฉนดที่ดิน ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงนามและประทับตราตามนัดดังกล่าวในข้อ ๑

๓. ภาระผูกพันตามกฎหมายมีหลายประเภท แต่ระเบียบคำสั่งระบุให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติเฉพาะประเภทจำนอง ขายฝาก เท่านั้น ประเภทนอกเหนือจากที่กล่าวแล้ว รวมทั้งการจดทะเบียนที่เคยเรียกว่าจดทะเบียนพิเศษ เจ้าหน้าที่ไม่ดำเนินการสอบสวนให้ปรากฏในข้อ ๔ ของใบไต่สวน ไม่กรายการไปจดแจ้งไว้ในสารบัญญัตินี้หลังใบไต่สวนและสารบัญญัตินี้หลังโฉนดที่ดิน โดยอ้างว่าไม่มีระเบียบคำสั่งให้ปฏิบัติ เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการและเจ้าของที่ดินกับคู่กรณีผู้มีส่วนได้เสีย ภาระผูกพันที่ดำเนินการไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ เช่น บุริมสิทธิ์ สิทธิอาศัย ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน แก้วไข่น้ำจำนอง เป็นต้น ให้ปฏิบัติเช่นเดียวกับข้อ ๑

อนึ่ง การเขียนรายการข้อ ๑ หน้า ๒ ของใบไต่สวน เจ้าหน้าที่เขียนแตกต่างกัน เพื่อให้การเขียนใบไต่สวนในข้อ ๑ เป็นไปในแนวทางเดียวกัน และมีข้อความสัมพันธ์กับข้อความในข้อ ๓ ช่องหนังสือสำคัญเดิม ให้ตรวจดูว่าที่ดินแปลงนั้นมีหลักฐานอะไร เช่น ใบจอง. น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. ก็ให้เขียนหลักฐานนั้น ๆ ลงไป ส่วนช่องมีชื่อ ให้ลงชื่อเจ้าของที่ดินที่ปรากฏในหลักฐานเดิมนั้น หากมีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงไปแล้ว ให้ลงชื่อเจ้าของที่ดินผู้รับโอนครั้งสุดท้าย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งเจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) กิริ เกวณิสฤกษ์

(นายกิริ เกวณิสฤกษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๘๘๗๑