

(สำเนา)

ที่ มท. ๐๗/๑๒/ว. ๐๑๒๗๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๓๐

เรื่อง การออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนโอนตามคำพิพากษาของศาล

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยบางจังหวัดมีปัญหว่า กรณีศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมีโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยได้มีการส่งคำบังคับให้จำเลยทราบโดยชอบแล้ว แต่จำเลยก็หาได้ไปทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ๆ ให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาไม่ โจทก์จึงนำคำพิพากษาพร้อมทั้งใบสำคัญคดีถึงที่สุดไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ๆ ให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาของศาลที่ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของจำเลย โดยไม่มีโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดินไปด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจะพิจารณาคำเนินการออกใบแทนโฉนดที่ดินเพื่อจดทะเบียนให้แก่โจทก์เป็นผู้รับโอนตามคำพิพากษาได้หรือไม่

ในปัญหานี้ เมื่อพิจารณาจากข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ที่บัญญัติว่า ในกรณีศาลมีคำสั่งหรือมีคำพิพากษาเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และปรากฏว่าโฉนดที่ดินเดิมเป็นอันตราขายารุทหรือสูญหายด้วยประการใด ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับกรณีเจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนแล้ว เห็นว่าการที่ศาลมีคำพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้

แก่โจทก์ หากจำเลยไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนา กรณีนี้ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาก่อนเกี่ยวกับโจทก์ที่ดินตามกฎหมายกระทรวงตั้งกล่าวแล้ว ทั้งนี้ เพราะการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาคงกล่าวจะต้องมีการดำเนินการเกี่ยวกับโจทก์ที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมีการจดทะเบียนหรือบันทึกสาระสำคัญแห่งการโอนลงในโฉนดที่ดินตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าโจทก์ได้ดำเนินการโดยวิธีการต่าง ๆ เพื่อให้ได้โฉนดที่ดินมาจากจำเลยแล้วแต่ไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาจากจำเลยได้เพราะจำเลยได้หลบหนีไป ไม่ทราบว่าตามตัวจำเลยได้จากที่ใด และโจทก์ได้ไปยื่นคำขอออกใบแทนโฉนดที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้แล้ว ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณี โฉนดที่ดินสูญหายด้วยประการใดตามที่บัญญัติไว้ในข้อ ๑๑ (๓) แห่งกฎหมายฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ดังนั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าว เจ้าพนักงานที่ดินจึงจำเป็นต้องออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่โจทก์ทำนองเดียวกับกรณีที่เจ้าของที่ดินมาขอออกใบแทนตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว ทั้งนี้เพื่อที่โจทก์จะได้ยื่นคำขอใบแทนโฉนดที่ดินไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่โจทก์ตามคำพิพากษาได้ต่อไป

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาถึงความในปัญหาตั้งกล่าวข้างต้น ย่อมจะเป็นประโยชน์แก่จังหวัดต่าง ๆ ในอันที่จะปฏิบัติในเรื่องการออกใบแทนโฉนดที่ดินกรณีดังกล่าวให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสุขต์
(นายศิริ เกวลินสุขต์)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองหนังสือสำคัญ

โทร. ๒๒๓๐๔๗๔