การจดทะเบียนจำนอง

ความหมาย

จำนอง หมายถึง สัญญาซึ่งบุคคลหนึ่งเรียกว่า ผู้จำนองเอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า ผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง (ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๒)

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องจำนองไว้ตามมาตรา ๗๐๒ ถึงมาตรา ๗๔๖
- คำสั่งที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๔๖๓
- คำสั่งที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๖๘
- คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗
- คำสั่งที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๗๗
- คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓
- คำสั่งที่ ๑๑/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๙๒
- คำสั่งที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙
- คำสั่งที่ ๗/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๐๐
- คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐
- คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
- คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
- คำสั่งที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
- คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๑๙/๒๕๒๐ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐

ประเภทการจดทะเบียน

ประเภทการจดทะเบียนมีใช้ทั้ง “จำนอง” และ “ จำนองเป็นประกัน” ไม่ว่าจะใช้อย่างไรมีความหมายอย่างเดียวกัน แต่สำหรับธนาคาร และสหกรณ์ หรือส่วนราชการ เป็นผู้รับจำนอง ได้ปฏิบัติเป็นประเพณีว่า ใช้ประเภท “จำนองเป็นประกัน” นอกนั้นใช้ประเภท “จำนอง”

๑. **จำนอง** หมายถึง การจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลังหรือที่ดินทั้งแปลงพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างมีเจ้าของคนเดียวหรือหลายคนผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนนั้นจำนองพร้อมกัน

๒. **จำนองเฉพาะส่วน** หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่มีเจ้าของรวมกันหลายคนโดยผู้เป็นเจ้าของคนหนึ่งหรือหลายคนไม่ใช่เจ้าของทั้งหมด จำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย

จำนองเฉพาะส่วน ผู้จำนองสามารถจำนองได้โดยไม่ต้องให้เจ้าของร่วมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำแต่อย่างใด

๓. จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หมายถึง การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว แต่ผู้รับจำนองเห็นว่าทรัพย์สินที่จำนองไว้เดิมราคาไม่คุ้มกับหนี้ที่จำนองหรือด้วยเหตุผลอื่น จึงให้นำทรัพย์สินอื่นมาจำนองเพิ่มเพื่อให้คุ้มกับจำนวนหนี้ที่จำนองเป็นประกัน โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นตามสัญญาจำนองเดิม

การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นคนเดียวกับเจ้าของทรัพย์สินที่จำนองเดิมหรือคนละคนกันก็ได้ นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้เดิมกับอสังหาริมทรัพย์ที่นำมาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จะเป็นชนิดเดียวกันหรือคนละชนิดก็ได้ เช่น เดิมจำนองที่ดินมีโฉนดไว้ ต่อมานำสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ทำได้ แต่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจในการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์นั้น ๆ กล่าวคือ เจ้าของทรัพย์สินต่างนำทรัพย์สินของตนมาประกันหนี้ร่วมกันในมูลหนี้รายเดียวกัน ผลของการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ในทางด้านทางกฎหมายจึงเท่ากับเข้าเป็นลูกหนี้ร่วมกัน และผลทางทะเบียนที่ดินเท่ากับจำนองร่วมกัน หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์นั้น ทุนทรัพย์ที่จำนองไม่เพิ่มแต่หลักประกันเพิ่ม

๔. ไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิงแล้ว การจำนองจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับในระหว่างกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๕. แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้รวมกันตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินนั้นออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมาได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนองไป ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่

การจดทะเบียนในกรณีเช่นนี้ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

๖. ไถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้หลายราย แต่การจำนองแต่ละรายนั้นได้จำนองไว้ในลำดับเดียวกัน หากลูกหนี้ได้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองรายใดรายหนึ่งเสร็จสิ้นแล้วย่อมทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไปด้วย จึงเท่ากับว่าเป็นการไถ่ถอนจากจำนองบางราย ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม (การที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มี

ผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจำนองรายอื่น ๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด)

๗. ขึ้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีตกลงเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม จึงมาจดทะเบียนเพิ่มวงเงินที่จำนอง โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิม ทั้งเป็นมูลหนี้เดียวกันกับสัญญาจำนองเดิม (หากหนี้ต่างรายกันขึ้นเงินจากจำนองไม่ได้ จะต้องจำนองอีกลำดับหนึ่ง)

ในการขึ้นเงินจากจำนอง หากมีการคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่เพิ่มขึ้นต่างไปจากสัญญาจำนองเดิมก็ทำได้

การขึ้นเงินจากจำนองจะขึ้นกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ขึ้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

๘. ผ่อนต้นเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม และคู่กรณีตกลงลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิมลง จึงมาจดทะเบียนผ่อนต้นเงินจากจำนอง

การผ่อนต้นเงินจากจำนองจะมีการผ่อนต้นสักกี่ครั้งก็ได้ โดยระบุจำนวนครั้งต่อท้ายประเภท เช่น “ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง” เป็นต้น

๙. ลดเงินจากจำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้วต่อมาคู่กรณีตกลงลดวงเงินจำนองให้ต่ำลงกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม

๑๐. ปลอดจำนอง หมายถึง กรณีมีการจำนองที่ดินไว้รวมกันตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไปหรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์อันมีผลให้เป็นการจำนองที่ดินรวมหลายแปลง หรือเดิมจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่ ๒ แปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลง (แต่ไม่ทั้งหมด) ที่มีการจำนองครอบติดอยู่ พ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิมในวงเงินเดิม หรือกรณีที่มีการจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในขณะจดทะเบียนแบ่งแยก คู่กรณีตกลงให้ที่ดินบางแปลงที่แยกออกไปปลอดจำนอง บางแปลงครอบจำนองก็ทำได้เช่นเดียวกัน

๑๑. โอนชำระหนี้จำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันให้โอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ซึ่งมีผลเท่ากับการไถ่ถอนจากจำนอง แล้วขายให้ผู้รับจำนอง

ในการโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าคู่กรณีตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่

ผู้โอนก็ได้ ถ้าคู่กรณีตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนองหนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน

๑๒. หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง หมายถึง กรณีที่จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองจึงฟ้องศาลบังคับจำนองและเรียกเอาทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยพิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒๙ บัญญัติไว้ จนศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น การจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนองจะต้องมีคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลมาแสดง แต่ไม่ใช่คำพิพากษาตามยอมที่คู่ความตกลงกันเองว่า ให้เอาทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิ โดยไม่ได้พิสูจน์ต่อศาลตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด การที่มีคำพิพากษาตามยอมเช่นนี้ น่าเป็นการโอนชำระหนี้จำนอง

๑๓. โอนสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีที่อสังหาริมทรัพย์ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีผลทำให้สิทธิการรับจำนองที่ได้จำนองเพื่อประกันหนี้ที่โอน ตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ (การที่สิทธิรับจำนองตกไปยังผู้รับโอนสิทธิเรียกร้อง เป็นการตกไปตามผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน แต่ไม่จดทะเบียน จะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖)

๑๔. ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) หมายถึง การจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองตกลงปลดจำนอง กล่าวคือ ให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน หนี้ที่จำนองเป็นประกันยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน การปลดจำนองจึงทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด

๑๕. ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) หมายถึง กรณีจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนอง จนศาลได้สั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจำนองตามคำสั่งศาลอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองหรือถอนจำนอง การจำนองย่อมระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๕) ในการจดทะเบียนให้แก่ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดของศาล เช่นนี้ เนื่องจากเมื่อศาลขายทอดตลาดการจำนองย่อมระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมายแล้ว ดังนั้น ไม่ว่าผู้ที่ซื้อได้จะเป็นผู้รับจำนองหรือเป็นบุคคลอื่นก็ตาม ผู้ซื้อย่อมได้อสังหาริมทรัพย์นั้นไปโดยไม่มีการจำนองติดไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนให้จำนองระงับสิ้นไปเสียก่อน โดยจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) แล้วจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาลให้แก่ผู้ซื้อได้ต่อไป

๑๖. ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนอง ในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลคนเดียวกัน หนี้ย่อมเกลื่อนกลืนกัน การจำนองจึงระงับสิ้นไป

เนื่องจากการที่หนี้ระงับด้วยการเกลื่อนกลืนกันเช่นนี้ เป็นเรื่องสิทธิและความรับผิดในหนี้ตกอยู่แก่บุคคลคนเดียวกัน ดังนั้น ในการจดทะเบียนประเภทนี้พนักงานจ้าหน้าที่จึงต้องจดทะเบียนโอน เพื่อให้

ปรากฏชื่อผู้รับจำนองเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นเสียก่อนแล้วจึงจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

๑๗. แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หมายถึง การจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่มิใช่สาระสำคัญ เช่น แก้ไขอัตราดอกเบี้ยจากร้อยละ ๑๔ ต่อปี เป็นร้อยละ ๑๕ ต่อปี หรือเดิมจำนองเป็นประกันหนี้ของนาย ก. และนาย ข. ต่อมาแก้ไขโดยเลิกประกันหนี้ของนาย ก. คงประกันหนี้ของนาย ข. เพียงผู้เดียว หรือเดิม นาย ก. และนาย ข. จำนองที่ดินเพื่อประกันหนี้ที่นาย ก. และนาย ข.กู้ร่วมกัน ต่อมาตกลงกันให้ที่ดินส่วนของ ก. พ้นจากการจำนองส่วนที่ดินของนาย ข. ยังคงจำนองอยู่ตามเดิมในวงเงินจำนองแล้วแต่จะตกลงกัน (การแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันโดยเพิ่มตัวลูกหนี้ทำไม่ได้)

๑๘. แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น เปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่

๑๙. จำนองลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ หมายถึง กรณีเจ้าของได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลหนึ่งแล้วยังมิได้มีการไถ่ถอน ในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้นขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมอีกหรือจำนองแก่บุคคลอีกคนหนึ่งก็ยอมทำได้ โดยดำเนินการเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองเว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่สาม ฯลฯ ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองในสัญญาและสารบัญจดทะเบียน

การจำนองลำดับที่สอง กรณีที่เป็นผู้รับจำนองคนเดิม ปกติจะเป็นเรื่องจำนองเป็นประกันหนี้ต่างรายกันหรือเป็นหนี้คนละชนิดกันกับหนี้จำนองเป็นประกันไว้เดิม ถ้าประกันหนี้อย่างเดียวกันแต่เป็นการเพิ่มวงเงิน ก็จะจดทะเบียนในประเภทขึ้นเงินจากจำนอง

การจำนองจะมีกี่ลำดับก็ได้ และถ้ามีการไถ่ถอนจากจำนองจะไถ่ถอนลำดับใดก่อนหรือหลังก็ได้

๒๐. โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง หมายถึง กรณีได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองถึงแก่กรรม ทายาทของผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว มาขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง

๒๑. **เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)** หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน

๒๒. **โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง)** หมายถึง กรณีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง โดยมีกฎหมายบัญญัติให้ทรัพย์สินของผู้จำนองที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ ตกเป็นของกองทุนที่รับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้เช่น โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)

๒๓. **โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) หรือ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน)** หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดที่สืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ (สถาบันการเงินต้องเป็นสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย

สาระสำคัญ

- สัญญาจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาประกันการชำระหนี้ในการจำนองจึงต้องมีหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ส่วนสัญญาจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันดังกล่าว การจำนองจึงประกอบด้วย หนี้ที่จำนองเป็นประกันอันถือว่าเป็นส่วนประธาน กับสัญญาจำนองอันถือว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ ดังนั้น การจำนองขึ้นอยู่กับหนี้ ถ้าหนี้ระงับสิ้นไป การจำนองก็ย่อมระงับสิ้นไปด้วย

- ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญ ผู้รับจำนองบังคับชำระจากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่บุคคลใด การจำนองจึงเป็นทรัพยสิทธิที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนอง (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒)

- ทรัพย์ที่จำนองได้ ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์ที่จดทะเบียนจำนองต่อเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๑) ซึ่งได้แก่ ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวร หรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์ที่ติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเกี่ยวกับที่ดินนั้นด้วย (ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙) ส่วนสังหาริมทรัพย์ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่อื่นตามที่กฎหมายกำหนดไว้

- ที่ดินที่จำนองได้ ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ มีโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข. แบบหมายเลข ๓ ถ้าออกก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดินต้องแจ้ง ส.ค. ๑)

- ที่ดินที่มีหลักฐาน ส.ค. ๑ จำนองได้ แต่ในทางปฏิบัติพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบและแนะนำให้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๒๔/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๔๙๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๗๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๔ เมษายน ๒๔๙๘)

- ที่ดินที่มีใบจองยังจำนองไม่ได้ เพราะผู้เป็นเจ้าของเท่านั้นที่จำนองได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕)

- ที่ดินที่ห้ามโอน เช่น ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และ ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือมาตรา ๑๒ แห่ง พ.ร.บ. จัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ เป็นต้น ผู้เป็นเจ้าของสามารถจำนองได้ เนื่องจากการจำนองเป็นการประกันการชำระหนี้มิใช่เป็นการโอน แต่กฎหมายดังกล่าวได้มีบัญญัติให้ที่ดินที่ห้ามโอนไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีภายในกำหนดห้ามโอน ผู้รับจำนองจึงไม่อาจบังคับจำนองภายในกำหนดห้ามโอน ต้องรอให้พ้นกำหนดห้ามโอนไปก่อนจึงบังคับจำนองได้

- ที่ดินที่จำนองได้ต้องขออนุญาต ได้แก่

(๑) ที่ดินที่ได้รับ ตาม พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง (มาตรา ๒๕ พ.ร.บ. จัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗)

(๒) ที่ดินที่ได้รับ ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ จะจำนองได้ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย (มาตรา ๒๘ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๗

- ผู้ที่จะจำนองได้ต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินในขณะที่จำนองเท่านั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕) และต้องเป็นเจ้าของในขณะจำนอง เพียงแต่มีสิทธิเป็นเจ้าของในภายหน้าจะจำนองไม่ได้ เช่น ในระหว่างเช่าซื้อ ไม่อาจเอาทรัพย์สินที่เช่าซื้อมาจำนองได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๓/๒๕๐๔)

- บุคคลมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแต่ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นใด จะจำนองทรัพย์สินนั้นได้ภายในบังคับเงื่อนไขเช่นนั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๖) เช่น นาย ก.เป็นเจ้าของที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ได้จดทะเบียนให้นาย ข. เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน นาย ก. มีสิทธิจำนองที่ดินได้ แต่ต้องอยู่ภายในเงื่อนไขว่า นาย ข. ยังคงมีสิทธิเก็บกินอยู่ กรณีเช่นนี้ถ้ามีการบังคับจำนองขายทอดตลาด ผู้ที่ซื้อไปก็ต้องซื้อภายในเงื่อนไข คือสิทธิเก็บกินยังคงติดไปด้วย

- ผู้จำนองจะเป็นตัวลูกหนี้เองหรือคนอื่นก็ได้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๙)

- การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๔) มิฉะนั้นย่อมตกเป็นโมฆะ (ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๕)

- ตาม ป.พ.พ. ได้กำหนดข้อความที่จะลงในสัญญาจำนอง ดังนี้

(๑) ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนอง (มาตรา ๗๐๔)

(๒) ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเรือนไทยเป็นจำนวนแน่ตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองนั้นตราไว้เป็นประกัน (มาตรา ๗๐๘)

(๓) มีข้อความบางอย่างที่กฎหมายห้ามตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ (มาตรา ๗๑๑) ได้แก่

(ก) ถ้าไม่ชำระหนี้ให้ผู้รับจำนองเข้าเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

(ข) ให้จัดการแก่ทรัพย์สินที่จำนองเป็นประการอื่นอย่างใด นอกจากบทบัญญัติทั้งหลายว่าด้วยการบังคับจำนอง

ข้อห้ามตามมาตรา ๗๑๑ เป็นข้อห้ามมิให้ตกลงกันไว้ก่อนหนี้ถึงกำหนดชำระ แต่ถ้าหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วคู่กรณีย่อมตกลงกันได้ เช่น เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วผู้จำนองซึ่งเป็นลูกหนี้ไม่มีเงินชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง จึงตกลงโอนที่ดินที่จำนองไว้นั้นให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้ย่อมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภทโอนชำระหนี้จำนอง เป็นต้น

- ข้อตกลงทำนองว่า “ถ้าเอาทรัพย์จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนที่ค้าง

ชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบ หรือยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่นนอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ" แม้ข้อตกลงนี้จะขัดต่อมาตรา ๗๓๓ แห่ง ป.พ.พ. แต่มาตรา ๗๓๓ ไม่ใช่บทบัญญัติแห่งกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ข้อตกลงดังกล่าวย่อมใช้บังคับได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ และ ๑๖๘/๒๕๑๘)

- ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖ การชำระหนี้ไม่ว่าครั้งใด ๆ สิ้นเชิงหรือแต่บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี การตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันนั้นเป็นประการใดก็ดี ท่านว่าต้องนำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในเมื่อมีคำขอร้องของผู้มีส่วนได้เสีย มิฉะนั้นท่านห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอก กรณีดังกล่าว กฎหมายไม่บังคับให้ต้องจดทะเบียนเพียงแต่ถ้าไม่จดทะเบียนจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ถ้าจะยกขึ้นต่อสู้ในระหว่างคู่กรณีกันเองย่อมทำได้ไม่เป็นการต้องห้าม ดังนั้น การจดทะเบียนที่เกี่ยวกับกรณีดังกล่าว เช่น การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) จึงเป็นการจดทะเบียนเพื่อยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น มิใช่เป็นแบบของนิติกรรมที่กฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียนดังเช่นการจำนองซึ่งถ้าไม่จดทะเบียนจะตกเป็นโมฆะ

ระเบียบคำสั่งและหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

- การแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

ประเภทจำนำ ช่องผู้รับที่ดินเมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้วให้เขียนคำว่า "ผู้รับจำนำ" กำกับไว้

ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า "ผู้รับจำนำ" ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้ว ต้องเขียนคำว่า " ผู้ไถ่ถอน" กำกับไว้ต่อไป
(หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖)

- การเขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาหรือเขียนบรรยายในแบบพิมพ์อื่น ๆ ก็ดี ต้องเขียนด้วยหมึกสีแดง โดยเขียนไว้ในที่ว่างด้านหน้าทางเบื้องซ้ายของกระดาษ และเขียนแต่มุมเบื้องล่างไปหาทางมุมกระดาษเบื้องบน (คำสั่งที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๔๖๓)

- การเลิกสัญญาจำนำ

(๑) สัญญาฉบับผู้รับจำนำ ต้องสลักหลังว่า " ผู้รับจำนำได้บอกเลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนกันเสร็จแล้วแต่วัน…...เดือน……..ปี……" ให้ผู้รับลงลายมือชื่อบอกเลิกสัญญาตามระเบียบ

(๒) ข้างหน้าสัญญาทั้ง ๓ ฉบับ ให้เขียนอักษรด้วยหมึกสีแดงบอกเลิกสัญญาว่า "เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วัน…….เดือน……..ปี……." (หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่ ๒๐๙/๔๖๐๖ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๔๕๖)

- สัญญาจำนำรวมกันหลายโฉนดโดยสัญญาฉบับเดียว แต่เวลาไถ่แบ่งไถ่แต่เฉพาะบางโฉนดต้องบรรยายให้ปรากฏดังนี้

"เฉพาะโฉนดหมายเลขที่.....ผู้รับจำนำได้รับต้นเงิน.....บาท และดอกเบี้ยจากผู้จำนำเสร็จแล้ว ส่วนโฉนดหมายเลขที่ .....และที่.....ยังจำนำอยู่ เงินจำนำแห่งสัญญาข้อ.....ในเวลานี้คงเป็นจำนวนเงิน.....บาท"

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

(ลงชื่อ).....ผู้รับจำนำ

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....ผู้จำนำ

(ลงชื่อ).....พยาน

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

(คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตราธิการ ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๔๖๘)

(<u>หมายเหตุ</u> ปัจจุบันไม่มีประเภทจำนำ โดยนำหลักการแก้ทะเบียนดังกล่าวมาใช้ในเรื่องการจำนอง)

- ประเภทจำนองเฉพาะส่วน ถ้าเจ้าของที่ดินทราบเขตที่ตนมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ต้องแบ่งแยกออกจากกันเป็นโฉนดใหม่เสียก่อน จึงจะทำสัญญาจำนองได้ แต่ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ทราบเขตว่าของตนมีเพียงไร มีความประสงค์จะขอทำสัญญาจำนองเฉพาะส่วนของตนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ ก็ให้ทำสัญญาและแก้ทะเบียนทำนองเดียวกับเรื่องเช่าเฉพาะส่วน ไม่ต้องมีแผนที่ประกอบ (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๖/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๔๗๗)

- ที่ดินที่อยู่ระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

(๒) ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล (คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ๒๔๘๓)

- การจดทะเบียนประเภท " โอนชำระหนี้จำนอง"

(๑) ในกรณีที่ศาลสั่งบังคับจำนอง ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๙ ให้จดทะเบียนในประเภท "หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง"

(๒) ในกรณีที่ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันโอนที่ดินเป็นการชำระหนี้จำนองกันเองให้จดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้” การโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจเพิ่มเงินขึ้นอีกก็ได้ ในการนี้ให้สลักหลังสัญญาจำนองให้ตรงกันทั้ง ๓ ฉบับ

(๓) การจำนองที่ดินนั้น เมื่อมีการชำระหนี้บางส่วนก็ดี การระงับหนี้อย่างใด ๆ ก็ดี หรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงหนี้จำนอง เช่น ขึ้นเงิน ผ่อนต้นเงิน หรือโอนการรับจำนอง ให้เรียกสัญญาฉบับผู้ถือทั้ง ๒ ฝ่ายมาสลักหลังสัญญาให้ตรงกันทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน แล้วจึงจดทะเบียนให้ไปตามระเบียบ วิธีการ เสร็จแล้วให้คืนสัญญาให้คู่กรณียึดถือไว้ตามเดิม

ส่วนการชำระหนี้จำนองโดยสิ้นเชิง เช่น ไถ่ถอนจากจำนอง เมื่อผู้รับจำนองทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วตามมาตรา ๘๐ ป.ที่ดิน ก็ให้เรียกเอกสารนั้นมาไว้เป็นหลักฐาน เมื่อเห็นว่าถูกต้องก็ให้จดทะเบียนไปได้โดยไม่ต้องเรียกสัญญาฉบับผู้รับจำนองมาสลักหลัง

(๔) ในกรณีที่หนังสือสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือผู้จำนองเป็นอันตรายหายสูญด้วยประการใด ๆ ก็ดี ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานเก็บไว้ในสารบบ ส่วนฉบับที่ยังอยู่และฉบับสำนักงานที่ดิน ให้สลักหลังตามนัยดังกล่าว (๓) แล้วจึงจดทะเบียนให้ไปได้ (หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘)

- การจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๒

(๑) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่บุคคลหนึ่งแล้ว แต่ยังมิได้มีการไถ่ถอนหรือในระหว่างที่สัญญาจำนองฉบับก่อนยังมีอายุอยู่ เจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนั้นแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองคนก่อนยินยอม

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ปฏิบัติอย่างเดียวกับการจำนองลำดับแรก เว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือลำดับที่สาม ฯลฯ ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในสัญญาและสารบัญจดทะเบียนด้วย

(๓) วิธีการจดทะเบียนประเภทต่อไปเกี่ยวกับการจำนอง เช่น ประเภทขึ้นเงินจากจำนอง ไถ่ถอนจากจำนองก็ดี ให้ระบุจำนองและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้นเป็นต้นว่า ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่หนึ่งครั้งที่หนึ่ง หรือไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง

(คำสั่งที่ ๗ /๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินอยู่ระหว่างจำนอง

(๑) ที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

(๒) กรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๒ ให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

(คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐)

- การจดทะเบียนประเภทแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

บุคคลอาจจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระหลายรายในสัญญาฉบับเดียวกันได้ และอาจตกลงกันแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันโดยให้ยกเลิกการประกันหนี้ไปบางรายยังคงเหลือไว้บางรายก็ย่อมทำได้ โดยการจดทะเบียนประเภทนี้ให้ใช้ชื่อว่าประเภท "แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน" ตัวอย่าง ท.ด.๑ และรายการจดทะเบียน เป็นไปตามคำสั่ง (คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐)

- การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีคู่สัญญาตาย

(๑) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตายจะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว ส่วนการชำระหนี้จำนองคู่กรณีอาจชำระหนี้และสลักหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๒) ในกรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้ ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อไปได้ เมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่กรณีต่อไปนี้

(ก) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ โดยไม่ต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนและเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

(ข) ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองไว้ โดยสลักหลังไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่า ได้ไถ่ถอนกันแล้ว คืนโฉนดและสัญญาให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตายก็ให้ผู้จำนองจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้ตามหลักฐานนั้น

(๓) ในกรณีที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหลายคนได้มีการจำนองไว้ทุกคนปรากฏว่า ผู้จำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่ย่อมมีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรือโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(๔) ในกรณีที่ผู้รับจำนองหลายคน บางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับจำนองหรือโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐)

- หลักปฏิบัติวิธีการจดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๑๗

(๑) ในกรณีที่มีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินในระหว่างจำนอง โดยให้การจำนองติดไปด้วย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งรายการจดทะเบียนจำนองในโฉนดที่ดินแปลงใหม่ โดยไม่ต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) คำขอ (ท.ด. ๑) และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ทั้งนี้ ให้บันทึกคำยินยอมของผู้รับจำนองก่อนการจดทะเบียนแบ่งแยกว่าแปลงใดมีการจำนองติดอยู่ ส่วนข้าง ท.ด.๑ ให้บรรยายด้วยหมึกสีแดงให้ปรากฏการครอบจำนองไว้

(๒) วิธีการจดแจ้งครอบจำนอง ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนอง ซึ่งมีอยู่ในโฉนดเดิมมาจดลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดใหม่ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองด้วยประการใดก็ดี ให้ยกชื่อผู้ที่ได้รับโอนครั้งสุดท้ายมาลง ส่วนวันเดือนปีที่ได้จดทะเบียนและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องเปลี่ยนแปลง คงใช้วันเดือนปีและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินตามเดิมมาลงไว้ แล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงภายใต้รายการจดทะเบียน ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

(๓) เมื่อได้จดแจ้งครอบจำนองไว้แล้ว มีการจดทะเบียนระงับจำนอง หรือแก้ไขการจำนอง ก็ให้จดทะเบียนในโฉนดเดิมและโฉนดใหม่ด้วย

(๔) เมื่อจดแจ้งครอบจำนองแล้ว บัญชีทะเบียนจำนองของ (บ.ท.ด.๓๐) ไม่ต้องแก้ไข เมื่อการจำนองระงับสิ้นไป บัญชีระงับสิ้นไปฯ (บ.ท.ด.๕) ให้จดเครื่องหมายของที่ดินแปลงเดิมและทั้งแปลงใหม่

(๕) ที่ดินได้จำนองไว้หลายโฉนด ภายหลังให้มีการขอรังวัดรวมโฉนด ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองในโฉนดเดิมมาจดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ ตาม (๑)(๒) และปฏิบัติดังนี้

(ก) บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองไว้เป็นหลักฐาน

(ข) หมายเหตุในสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่……..……รวม……..โฉนด ได้ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่…..……การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

(ค) หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่……..การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

(ง) ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่ว่า “การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ ตามสัญญาจำนองฉบับที่……..…ลงวันที่…….เดือน…….พ.ศ……..” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

(๖) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ต่อนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจ และได้จดแจ้งครอบจำนองไว้เมื่อแจกใบไต่สวน และแจกโฉนดหรือได้มีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่มีการจดแจ้งครอบจำนองต่อไปอีก เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนให้จดทะเบียนได้ แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่นั้นทราบด้วย

(๗) ในกรณีที่ดินมีการแบ่งแยกในระหว่างจำนองออกเป็นโฉนดใหม่ โดยผู้รับจำนองยอมให้ที่ดินโฉนดใหม่ที่แยกออกไปนั้นพ้นจากการจำนอง ให้ปฏิบัติดังนี้

(ก) ให้เรียกสัญญาฉบับผู้ถือทั้งสองฝ่ายมาสลักหลังสัญญาให้ตรงกันทั้งฉบับสำนักงานที่ดินตามข้อตกลงระหว่างผู้จำนองและผู้รับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท “ปลอดจำนอง” เสร็จแล้วให้คืนสัญญาให้คู่กรณียึดถือไว้ตามเดิม

(ข) คำขอ (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนปฏิบัติตามคำสั่งที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐

(ค) ทะเบียนไถ่ถอน ให้จดเครื่องหมายของที่ดินแปลงเดิม และให้หมายเหตุว่า “ปลอดจำนอง”

(๘) เมื่อได้จดแจ้งครอบจำนองไว้แล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินเฉพาะโฉนดเดิมหรือเฉพาะโฉนดใหม่ปลอดจำนองเป็นบางโฉนด ก็ให้สลักหลังตามข้อ (๗) ก. และจดทะเบียนปลอดจำนองเฉพาะโฉนดนั้น ๆ

(๙) ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมบางคนได้จำนองที่ดินเฉพาะส่วนไว้ เมื่อมีการแบ่งแยกระหว่างเจ้าของรวมต้องจัดให้แปลงเฉพาะส่วนที่จำนองเป็นแปลงคงเหลือ สำหรับแปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนองต้องจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จไปในวันจดทะเบียน

(๑๐) ในกรณีที่ที่ดินได้จำนองรวมไว้หลายโฉนด คู่กรณีตกลงกันให้โฉนดใดโฉนดหนึ่งปลอดการจำนอง ก็ให้ทำได้

(คำสั่ง ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐)

- การจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ได้จดแจ้งครอบจำนองไว้

(๑) คำขอ (ท.ด.๑) ให้ทำเป็นรายโฉนดทุกโฉนดที่จดแจ้งครอบจำนองไว้โดยหมายเหตุด้วยตัวแดงให้ปรากฏว่าที่ดินแปลงนี้แยกมาจากที่ดินโฉนดที่เท่าใดและครอบจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับใด การทำคำขอ (ท.ด.๑) เฉพาะโฉนดที่จดแจ้งครอบจำนองไว้ ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๒) การบันทึกข้อตกลงสลักหลังสัญญาจำนอง นอกจากสลักหลังสัญญาจำนองเดิมทั้ง ๓ ฉบับแล้ว ให้ทำบันทึกข้อตกลงเพิ่มขึ้นอีกตามจำนวนโฉนดที่ครอบจำนองเพื่อเก็บไว้ในสารบบทุกแปลง

- การแก้ไขอัตราดอกเบี้ยในสัญญาจำนอง

เมื่อได้จดทะเบียนจำนองไปแล้ว คู่สัญญาได้ตกลงกันแก้ไขอัตราดอกเบี้ยที่ได้กำหนดไว้สัญญาโดยเพิ่มอัตราดอกเบี้ยขึ้นหรือลดอัตราดอกเบี้ยลง ย่อมถือได้ว่าเป็นการแก้ไขจำนองหรือหนี้อันจำนองตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๔๖ ซึ่งต้องจดทะเบียน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐ ท.ด.๑ บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนตามตัวอย่าง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔)

- การปิดอากรแสตมป์ในสัญญาจำนอง

(๑) การจำนองเป็นประกันการกู้ยืมหรือการเบิกเงินบัญชี ต้องตรวจดูว่าสัญญานั้นได้ปิดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้วหรือไม่ ถ้าได้ปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้ในสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “คู่สัญญาได้ปิดอากรแสตมป์ในเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ถูกต้องแล้ว” และพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ หรือถ้าเป็นกรณีที่คู่สัญญายังมิได้ทำเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ไว้ต่อกัน เช่น ในกรณีกู้ยืมเงินหรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี แต่ได้ตกลงให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ในกรณีเช่นนี้สัญญาจำนองจะต้องปิดอากรแสตมป์ในฐานะที่เป็นสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี

(๒) การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงิน หรือการเบิกเงินเกินบัญชี เช่น จำนองเป็นประกัน การรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔)

- การจดทะเบียนประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)

วิธีการจดทะเบียนประเภทโอนการจำนอง เนื่องจากแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทนี้ ให้ใช้ชื่อว่าประเภท "แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)"

(๒) ในกรณีที่ลูกหนี้เดิมได้จดทะเบียนจำนองทรัพย์สินไว้เป็นประกันการชำระหนี้ และได้มีการตกลงระหว่างลูกหนี้เดิมกับเจ้าหนี้ ให้โอนการจำนองไปประกันลูกหนี้รายใหม่ก็ดี หรือในกรณีที่มีบุคคลภายนอกได้จดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้เดิมไว้ และได้มีการตกลงระหว่างเจ้าหนี้และผู้จำนองให้โอนการจำนองไปประกันลูกหนี้รายใหม่ก็ดี เมื่อมีหลักฐานการแปลงหนี้และหลักฐานการตกลงดังกล่าวแล้ว จึงให้จดทะเบียนในประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ได้

(๓) การแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้นั้น จะต้องมีสัญญาระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้คนใหม่ทั้งจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าลูกหนี้เดิมได้ให้ความยินยอมด้วย จึงจะสมบูรณ์ตามกฎหมาย

(๔) สัญญาแปลงหนี้ใหม่นั้น นอกจากจะต้องสมบูรณ์ในลักษณะของสัญญาแล้ว ต้องมีข้อความในสัญญานั้นด้วยว่า คู่กรณีได้ตกลงให้โอนการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมไว้นั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย มิฉะนั้นการจำนองเดิมจะระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๑) จะมาตกลงกันโอนการจำนองภายหลังทำสัญญาแปลงหนี้ไปแล้วไม่ได้ และจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมไว้เท่านั้น

(๕) ข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง ให้สลักหลังสัญญาจำนองหรือจะทำอีกแผ่นหนึ่งต่างหากประจำต่อสัญญาจำนองทั้ง ๓ ฉบับโดยมีข้อความตรงกันก็ได้

(๖) คำขอ (ท.ด.๑) ข้อตกลงที่สลักหลัง และรายการจดทะเบียนตามตัวอย่างท้ายคำสั่ง

(คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒)

- การที่ผู้เยาว์ซึ่งเป็นบุตรของผู้ตายขอรับมรดกตกทอดตามกฎหมายในฐานะทายาทโดยธรรม แม้ทรัพย์มรดกที่รับจะติดจำนอง ก็ไม่เป็นการรับมรดกอันมีค่าภาระติดพัน จึงไม่ต้องขออนุญาตจากศาลตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) หรือขออนุญาตจากศาลตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๖๑๑ (๒) (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร ๐๖๐๑/๘๖ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๐ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๒๒๖๖ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๐)

- การที่ผู้เยาว์รับมรดกระหว่างจำนองและในสัญญาจำนองมีข้อความว่า "ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินยังขาดจำนองที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ" ข้อความในสัญญาจำนองดังกล่าวไม่เป็นเงื่อนไขตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๔,๑๔๕, ๑๕๗๔ (๑๑) และมาตรา ๑๖๑๑ (๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๐๕๗๕ ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๒๐)

- เมื่อเจ้าหนี้ได้รับการชำระหนี้ครบถ้วนแล้วหนี้ที่จำนองเป็นประกันย่อมระงับ จึงเป็นเหตุให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วย (มาตรา ๗๔๔ ป.พ.พ.) การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีเช่นนี้ไม่ใช่ผลของนิติกรรม แต่เป็นผลของกฎหมาย ทั้งไม่มีบทกฎหมายใดบัญญัติไว้ว่า ผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองจะรับชำระหนี้ไม่ได้จึงไม่ต้องตาม มาตรา ๑๕๗๔ แห่ง ป.พ.พ. ที่ผู้ใช้อำนาจปกครองจะต้องขออนุญาตศาลแต่

อย่างใด เห็นควรจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๗๖๖๔ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๒๑)

- การจดทะเบียนขายที่ดินระหว่างจำนองอันจะถือทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน จะต้องเป็นกรณีที่มีการตกลงกันให้ผู้ซื้อรับเอาภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย กล่าวคือ ผู้ซื้อเข้าเป็นลูกหนี้แทนลูกหนี้เดิม แต่ถ้าเป็นการขายระหว่างจำนองโดยมิได้มีการตกลงกันให้ผู้ต้องรับภาระหนี้อันจำนองเป็นประกันของลูกหนี้เดิมไปด้วย ผู้ซื้อเพียงแต่รับไปเฉพาะภาระการจำนองที่ติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนอง ทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมก็จะต้องถือเช่นเดียวกับการขายที่ไม่มีการจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๘๐๒๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๐๒๗๖๗ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๘๒๙๙ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๒๑)

- การรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ไม่สามารถจัดให้ที่ดินแปลงเฉพาะส่วนที่ติดการจำนองเป็นแปลงคงเหลือ ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๒/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ได้ แต่ให้แปลงแยกติดจำนองอยู่ แม้จะไม่ต้องตามคำสั่งกรมที่ดิน แต่ก็ไม่ขัดต่อกฎหมายและหลักการทะเบียนแต่อย่างใด ควรดำเนินการให้ได้ ส่วนแปลงคงเหลือที่ปลอดจำนองให้หมายเหตุบรรยายด้วยอักษรสีแดงข้าง ท.ด. ๑ และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนเป็นประกันฉบับลงวันที่…….. เดือน……พ.ศ. …. และบันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนองเฉพาะส่วนเป็นประกัน ฉบับลงวันที่…….. เดือน……...……พ.ศ. …. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองลงวันที่……เดือน……พ.ศ. ….” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อกำกับไว้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๒๑)

- การจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันซึ่งเดิมระบุไว้ในสัญญาจำนองว่า คิดดอกเบี้ยร้อยละ ๑๙ ต่อปี แต่การขึ้นเงินจากจำนองเป็นประกันได้บันทึกในข้อตกลงทำนองว่า “เงื่อนไขและข้อตกลงอื่นๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ เว้นแต่ดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ให้คิดดอกเบี้ยร้อยละ ๑๗.๕ ต่อปี” กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ (หนังสือที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๙๕๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

- การจำนองที่ดินเพื่อประกันค่าเสียหายอันจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเก็บเงินของลูกจ้างผู้จำนองที่มีต่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค นายจ้างผู้รับจำนองซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วนั้น ต่อมาเมื่อประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อความในสัญญาจำนองเดิมจากจำนองเพื่อเป็นประกันค่าเสียหายอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามสัญญาตั้งตัวแทนเก็บเงิน ถือได้ว่าเป็นการเปลี่ยนสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ด้วยการแปลงหนี้ใหม่ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๔๙ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิมเพื่อเป็นประกันมูลหนี้ใหม่เช่นนี้ ถ้าจะให้มีผลยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้จะต้องทำการจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)” (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/๘๖๕๕ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๒๖)

- ตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ที่ให้มีการประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก่อนนั้น มี

วัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่จะขอจดทะเบียนมีโอกาสโต้แย้งคัดค้านในเรื่องตำแหน่งที่ตั้งและอาณาเขตของที่ดิน รวมตลอดทั้งสิทธิครอบครองของผู้ที่อ้างว่าเป็นเจ้าของ เมื่อกรณีเป็นเรื่องซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำประกาศการขอจดทะเบียนครบตามกำหนดแล้ว ต่อมาผู้ขอจะขอให้แก้ไขโดยการเพิ่มวงเงินที่จำนอง เช่นเดิมยื่นคำขอระบุจำนวนเงินที่จำนองไว้ ๑๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อประกาศครบกำหนด ขอแก้ไขจำนวนเงินที่จำนองเป็น ๒๐๐,๐๐๐ บาท การที่แก้ไขวงเงินที่จำนองเช่นนี้เป็นการแก้ไขในสิ่งซึ่งมิใช่สาระสำคัญ และไม่มีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน หรือกระทบกระเทือนสิทธิของบุคคลอื่น จึงไม่ทำให้การประกาศที่ได้ดำเนินการไว้แล้วต้องเสียไปด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงควรบันทึกตามประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน แล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปโดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๑๔๑๖ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๖)

- หากมีนิติบุคคลตามกฎหมายต่างประเทศซึ่งมีภูมิลำเนาอยู่ต่างประเทศรายใด ได้ทำการให้กู้ยืมเงินแก่นิติบุคคลในประเทศไทยไม่ว่าครั้งแรกหรือครั้งต่อไป ๆ ไป มาขอจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนจำนองให้ได้ก็ต่อเมื่อกระทรวงการคลังได้รับรองแล้วว่า เป็นกรณีที่ไม่จำต้องขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๕๐๖๗ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

- การให้กู้ยืมเงินของบริษัทประกันชีวิตและบริษัทประกันวินาศภัยโดยรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกัน ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ตาม พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่อย่างใด (หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๓๐๓/๑๕๓๒๐ ลงวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๒๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๕๑๗ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๒๗)

- แม้ในการโอนสิทธิเรียกร้องระหว่าง ธนาคารสยาม จำกัด กับธนาคารกรุงไทย จำกัด จะมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ แต่หากไม่นำความไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตามนัย ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้

กรณีที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด ได้รับชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากธนาคารสยาม จำกัด ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิในที่ดิน หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนย่อมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้ และหนังสือรับรองจากธนาคารสยาม จำกัด ดังกล่าว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

การที่ธนาคารกรุงไทย จำกัด ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองเดิมอีกภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้วเช่นนี้ เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่ อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ธนาคารกรุงไทย จำกัด จึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๐)

- ในการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ให้จัดทำสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยใช้แบบหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน (ท.ด.๑๕) หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน (ท.ด.๑๕ ก) หรือหนังสือสัญญาจำนอง (ท.ด.๙) รวมทั้งคำขอ (ท.ด.๑) และการจดบันทึกรายการจดทะเบียน อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่าง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑)

- การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน

(๑) ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าปรากฏว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการภาระผูกพันอยู่ก่อนการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินหรือในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน เช่น จำนอง แก้ไขหนี้จำนอง ขายฝาก บุริมสิทธิ์ ภาระจำยอม สิทธิเหนือพื้นดิน บรรยายส่วน ฯลฯ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนสิทธิกองกำกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทำการสอบสวนไว้ในใบไต่สวน (น.ส. ๕) ข้อ (๙) เพื่อให้ได้ความว่า มีภาระผูกพันอยู่กับผู้ใด อย่างไร แล้วนำรายการภาระผูกพันจดแจ้งลงในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน โดยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หรือทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๒) วิธีการจดแจ้งรายการภาระผูกพัน ให้ยกรายการภาระผูกพันซึ่งมีอยู่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมาจดแจ้งไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ด้วยหมึกสีดำหรือสีน้ำเงินและปฏิบัติดังนี้

ก. ช่องจดทะเบียน วัน เดือน ปี ให้ใช้วัน เดือน ปีเดิมที่มีการจดทะเบียน

ข. ช่องประเภทการจดทะเบียน ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม

ค. ช่องผู้โอนกับผู้รับโอนในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวน และช่องผู้ให้สัญญากับผู้รับสัญญาในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ถ้ามีการโอนหรือเปลี่ยนแปลงชื่อด้วยประการก็ดี ให้ยกชื่อผู้ที่ได้รับโอนหรือที่มีการเปลี่ยนแปลงครั้งสุดท้ายมาลง

ง. ช่องจำนวนที่ดินหรือเนื้อที่ดิน ให้ลงตามจำนวนที่ดินหรือเนื้อที่ดินใหม่

จ. ใต้รายการภาระผูกพัน ให้หมายเหตุความเป็นมาของการจดแจ้งด้วยหมึกสีแดงเพื่อให้ทราบว่าจดแจ้งตามหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงฉบับใด ซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ไหน ตัวอย่างเช่น “จดแจ้งตามหนังสือสัญญาจำนอง ฉบับที่ ๙/๒๙ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๔๙๘ ซึ่งได้จดทะเบียนต่อนายอำเภอเมืองสุราษฎร์ธานี” เป็นต้น แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงลายมือชื่อกำกับไว้

ฉ. ช่องเจ้าพนักงานที่ดิน ให้ใช้ชื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่คนเดิมมาลงไว้ ถ้าอ่านไม่ออกให้ลงว่า “(ลงชื่อ) อ่านไม่ออก” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งกำกับไว้

(๓) เมื่อได้จดแจ้งรายการภาระผูกพันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมีความประสงค์ขอจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระผูกพันในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมหรือใบไต่สวนแล้วแต่กรณีและดำเนินการดังนี้

ก. ถ้าจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิม ก็ให้ยกรายการจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงมาจดแจ้งไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวน และสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ทำนองเดียวกับ (๒)

ข. ถ้าจดทะเบียนในใบไต่สวน ก็ให้ยกรายการจดทะเบียนมาจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินต่อจากรายการภาระผูกพันที่จดแจ้งไว้ก่อนแล้ว ทำนองเดียวกับ (๒) และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจดทะเบียนภาระผูกพันเดิมทราบด้วย

(๔) บัญชีทะเบียนจำนอง (บ.ท.ด. ๓๐) และบัญชีระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง (บ.ท.ด. ๕) ไม่ต้องลง เมื่อมีการไถ่ถอนให้หมายเหตุไว้ด้วยหมึกสีแดงในช่องหมายเหตุบัญชีประเภทและงบเดือนแบบ บ.ท.ด. ๒๖ เพื่อให้ทราบว่า ได้มีการไถ่ถอนการจำนองซึ่งทำไว้ก่อนการเดินสำรวจหรือในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินจำนวนกี่ราย

(๕) ในการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ถ้าปรากฏว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่ยกรายการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมาจดแจ้งไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดินทำนองเดียวกับวิธีการจดแจ้งรายการภาระผูกพันตาม (๒) ด้วย โดยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) หรือทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

(๖) การยกรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินระหว่างการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน มาจดแจ้งไว้ในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่กองกำกับการเดินสำรวจ ส่วนการลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี และประทับตราประจำตำแหน่งกำกับการจดแจ้งไว้นั้นเป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดิน

(๗) การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินดังกล่าวข้างต้น

(๘) การจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการจดทะเบียนระงับหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระผูกพัน รวมทั้งรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดินเฉพาะราย ตาม

มาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ปฏิบัติทำนองเดียวกับการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินตาม (๑) ถึง (๖) โดยอนุโลม สำหรับการสอบสวนในใบไต่สวน (น.ส. ๕) ตาม (๖) ให้เป็นหน้าที่ของช่างรังวัดผู้ทำการรังวัด ส่วนการยกรายการมาจดแจ้งลงในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวนและสารบัญจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ให้เป็นหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา เป็นผู้ดำเนินการ

(๙) อำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้หมายความรวมถึงนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่แล้วแต่กรณีด้วย จนกว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายการภาระผูกพัน หรือรายการเปลี่ยนแปลงผู้มีสิทธิในที่ดินในระหว่างดำเนินการออกโฉนดที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๒ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๓๒)

- กรณีที่นิติบุคคลหนึ่งขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ของนิติบุคคลอื่นซึ่งนิติบุคคลทั้งสองมีผู้แทนนิติบุคคลเป็นคนเดียวกัน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์ของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่นิติบุคคลจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้แทนนิติบุคคลในฐานะส่วนตัว กรณีนี้ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

กรณีที่ผู้แทนของนิติบุคคลในฐานะส่วนตัวนำที่ดินของตนไปจำนองเป็นประกันหนี้ของนิติบุคคลซึ่งตนเองเป็นผู้แทน กรณีนี้ไม่ถือว่าประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคล พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนจำนองให้ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๘๔๒๙ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๓๖)

- สำนักงานคณะกรรมการศึกษาเอกชนเป็นส่วนราชการที่เรียกชื่ออย่างอื่นและมีฐานะเป็นกรมสังกัดกระทรวงศึกษาธิการ มีฐานะเป็นนิติบุคคลจึงมีอำนาจที่จะจดทะเบียนรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียนเพื่อพัฒนาการศึกษาโรงเรียนเอกชน พ.ศ.๒๕๓๒ ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๐๙๓๗๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๓๖)

- การขึ้นเงินจากจำนองมิได้มีบัญญัติไว้โดยตรงใน ป.พ.พ. แต่การขึ้นเงินจากจำนองก็คือการจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ กล่าวคือ เป็นการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แล้วมาจำนองเป็นประกันกับหนี้อีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น การที่คู่สัญญาได้จำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง แม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกัน และมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่สัญญาไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนองแต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับสอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๖๑๐/ว ๒๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๖)

- การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้

(๑) เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ หรือที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนองตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนตามระเบียบและวิธีการ

(ก) การระบุชื่อผู้รับจำนองใน ท.ด.๑ สัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุต่อท้ายชื่อผู้รับจำนองว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น "ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัท บี จำกัด ผู้รับรอง" เป็นต้น

(ข) การระบุข้อความเกี่ยวกับการประกันหนี้ใน ท.ด.๑ สัญญาจำนองและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ระบุว่า จำนองเพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทใด และตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับใดด้วย เช่น "เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัท บี จำกัด ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ...." เป็นต้น

การระบุข้อความตาม (ก) และ (ข) ปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายหนังสือนี้

(๒) ผู้ขอต้องนำหลักฐานเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนองปกติแล้ว ผู้ขอต้องนำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดง และเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วยคือ

(ก) หลักฐานการอนุญาตให้ออกหุ้นกู้ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(ข) สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ พร้อมด้วยหลักฐานความเห็นชอบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ที่มาขอจดทะเบียนนั้นเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

(ค) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

อนึ่ง หากผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีวัตถุประสงค์ในการเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ด้วย

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๕๙๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖)

- การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่จะเกิดในอนาคต จำนวนเงินจำนองที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองเป็นจำนวนเงินขั้นสูงสุดที่เอาทรัพย์ตราไว้เป็นประกัน การที่คู่กรณีประสงค์จะขอให้ลดวงเงินจำนองเป็นการขอลดจำนวนเงินจำนองที่เอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกัน ควรจดทะเบียนในประเภท "ลดวงเงินจากจำนอง" ตัวอย่าง ท.ด.๑ บันทึกข้อตกลง การแก้ทะเบียนตามตัวอย่าง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘)

- การระบุในสัญญาจำนองให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน

การที่ผู้มอบอำนาจมอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนอง ผู้รับมอบอำนาจย่อมมีอำนาจทำแทนได้เฉพาะในสิ่งจำเป็นอันเกี่ยวกับการจำนองเท่านั้น ไม่มีอำนาจทำแทนในส่วนของนิติกรรมการกู้ยืมเงินหากทำไปย่อมไม่ผูกพันผู้จำนอง ดังนั้น หากผู้รับมอบอำนาจมาขอดำเนินการจดทะเบียนจำนองในกรณีที่

หนังสือมอบอำนาจไม่ระบุข้อความจำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วยไม่ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๙๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๙)

- การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนำ (ตามประกาศเรื่องจำนำแลขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘)

กรณีที่ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำเพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้ถูกต้องแล้ว พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่ง ป.พ.พ. ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ในประเภท “ไถ่ถอนจำนำ” ซึ่งแนวทางปฏิบัติเช่นนี้ให้ใช้ได้เฉพาะการจดทะเบียนจำนำเท่านั้น หากเป็นการจดทะเบียนจำนองไม่อาจถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๗๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐)

- กองทุนรวมรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นหลักประกันการลงทุน

การที่บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม (บลจ.) นำทรัพย์สินของกองทุนรวมไปลงทุนในการซื้อตราสารต่าง ๆ อันเป็นการดำเนินการเพื่อหาผลประโยชน์ให้แก่กองทุนรวม และจัดให้ผู้ออกตราสารหรือผู้ขายตราสารนำอสังหาริมทรัพย์มาจดทะเบียนจำนองไว้กับกองทุนรวมเพื่อเป็นหลักประกันการลงทุนหรือการชำระหนี้ เป็นการดำเนินกิจการที่อยู่ในขอบวัตถุประสงค์ของกองทุนรวมตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๕ กองทุนรวมจึงสามารถรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการลงทุนดังกล่าวได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/๑๙๑๖๑ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” และ “โอนสิทธิการรับจำนอง”

(๑) กรณีผู้รับจำนองถึงแก่กรรม และทายาทขอรับมรดกสิทธิการรับจำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

(๒) กรณีผู้รับจำนองโอนสิทธิการรับจำนองให้บุคคลอื่นซึ่งเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้จดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนอง” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๑๗๘๙ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๔๑)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองแก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ

การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจ ตามพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐

(๑) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้

บริษัท A. จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับธนาคาร ก. เป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยบริษัท A ได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ เช่น จำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท หนี้เงินเบิกเกินบัญชี ๒๕ ล้านบาท หนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕ ล้านบาท ต่อมาธนาคาร ก. ประสงค์โอนกรรมสิทธิ์การรับจำนองเฉพาะในมูลหนี้หนึ่งให้นิติบุคคลเฉพาะกิจให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียน

ในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” โดยระบุมูลหนี้พร้อมวงเงินที่โอนสิทธิการรับจำนองให้ชัดเจน เช่น โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน เฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐ ล้านบาท เป็นต้น ตามตัวอย่าง

หากในการจดทะเบียนจำนองกับธนาคาร ก. มิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด ต่อธนาคาร ก. จะโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ จะต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองดำเนินการแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน โดยจดทะเบียนใหม่ประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” แล้วจึงจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” ตามตัวอย่าง

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์จำนองเป็นประกันเจ้าหนี้หลายราย

บริษัท A จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. ธนาคาร ค. ร่วมกันเป็นเงิน ๘๐ ล้านบาท โดยระบุว่าจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐ ล้านบาท ต่อธนาคาร ข. จำนวน ๒๕ ล้านบาท และต่อธนาคาร ค. จำนวน ๒๕ ล้านบาท ต่อมา ธนาคาร ก. ประสงค์โอนสิทธิการรับจำนองในมูลหนี้ ๓๐ ล้านบาท ให้กับนิติบุคคลเฉพาะกิจ กรณีนี้ธนาคาร ก. สามารถจดทะเบียนประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วน” ให้แก่นิติบุคคลเฉพาะกิจได้ ตามตัวอย่าง

หากธนาคาร ก. ประสงค์จะโอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตนเพียง ๒๐ ล้านบาท จากมูลหนี้ที่ตนรับจำนองไว้ ๓๐ ล้านบาท โดยธนาคาร ก. ยังคงเป็นเจ้าหนี้อยู่ ๑๐ ล้านบาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท “โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” โดยระบุให้ชัดเจนว่า ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของตนเพียงบางส่วนในมูลหนี้เป็นจำนวนเงินเท่าใด การรับจำนองในส่วนของผู้อื่นโดยชอบ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๔๔๘ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๔๑)

- คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองหรือบุริมสิทธิไว้แล้วว่าให้ถือเอาจำนวนทุนทรัพย์จำนองหรือบุริมสิทธิที่คู่สัญญาแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๘๐๔ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๔๑)

<u>หมายเหตุ</u> ปัจจุบันได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๙) พ.ศ.๒๕๔๓ โดยเพิ่มวรรคสอง ให้การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง (ซึ่งเป็นกรณีการโอน) ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนฯ โดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอจดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง ดังนั้น ปัจจุบันหนังสือเวียนข้างต้นจึงไม่ต้องใช้อ้างอิงแล้ว

- ขั้นตอนและวิธีปฏิบัติกรณีจดทะเบียนโอนสิทธิรับจำนอง ของบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน (บบส.)

(๑) การที่ บบส. จะเข้าเป็นตัวแทนรับมอบอำนาจจากบริษัทฯ ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการเพื่อขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่ตนเองย่อมถือได้ว่าเป็นการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของ บบส.

ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๘(๘) แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงินกล่าวคือ เป็นการกระทำการอื่นบรรดาที่เกี่ยวกับหรือเนื่องในการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของบรรษัท บรรษัท (บบส.) จึงชอบที่จะเป็นตัวแทนรับมอบอำนาจจากบริษัทฯ ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เพื่อขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่ บบส. เองได้

(๒) เมื่อบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการได้เสร็จสิ้นการชำระบัญชีและเลิกบริษัทแล้วหนังสือมอบอำนาจที่ทำขึ้นก่อนเลิกบริษัทจึงมิอาจนำมาใช้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ใด ๆ ได้อีกต่อไป

(๓) บริษัทที่จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีและเลิกบริษัทไปแล้วยังคงมีสินทรัพย์อยู่และยังไม่ได้รับการชำระบัญชีให้เสร็จสิ้น ต้องร้องขอให้ศาลเพิกถอนการจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เพื่อให้ผู้ชำระบัญชีกลับมามีอำนาจทำการชำระบัญชีต่อไป

(๔) การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินที่มีหลักฐานเป็นโฉนด ตราจอง น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ข. หรือ น.ส. ๓ สามารถยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินกลาง กรมที่ดินได้

(๕) การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง บบส. และคู่กรณีได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมรวมทั้งค่าธรรมเนียมคำขอและค่ามอบอำนาจ ตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๔๐

(๖) ทางปฏิบัติทั้งหมดนี้สามารถนำไปอนุโลมใช้กับการจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองจาก อบส. และธนาคารพาณิชย์ได้

(เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๒๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๒)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่โอนกิจการของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) และบริษัทบริหารสินทรัพย์

(๑) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่โอนกิจการของธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ตามประกาศกระทรวงการคลัง ไม่ว่าเป็นการ จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองหรือการจดทะเบียนประเภทโอนตามข้อตกลง เป็นเรื่องทำนองเดียวกับกรณีโอนกิจการของธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) ให้แก่ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๙๕๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิม ก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปให้จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่สถาบันการเงินผู้รับจำนองเสียก่อน และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมให้แก่สถาบันผู้รับจำนอง ให้จดทะเบียนในประเภท “ โอนตามข้อตกลง” โดยให้เรียกหนังสือสัญญาการโอนสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิม และสถาบันการเงินผู้รับจำนอง เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนด้วย ส่วนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนได้รับยกเว้นตามประกาศกระทรวงการคลัง

กรณีที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนย่อมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้และหนังสือรับรองจากสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมดังกล่าว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน ส่วนกรณีที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองได้ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองจากเดิมอีก ภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้สถาบันการเงินผู้รับจำนองจึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง

(๒) การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงการจำนองจากธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชยการ จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนองเดิม เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผู้รับจำนอง ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๙๕๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑

(๓) การจดทะเบียนและนิติกรรมตาม (๑) (๒) ได้รับยกเว้นค่าภาษีอากรตามประกาศกระทรวงการคลัง

(๔) การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง กรณีนี้ ผู้จำนองไม่ต้องมาให้ถ้อยคำรับรู้ยินยอม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๔๗๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๔๕๘๙ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีรวมกิจการระหว่างธนาคารสหธนาคาร จำกัด (มหาชน) บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทเงินทุน ๑๒ บริษัท

การโอนสินทรัพย์และหนี้สินอันเนื่องมาจากการรวมกิจการระหว่างธนาคารไทยธนาคาร จำกัด (มหาชน) บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน) และบริษัทเงินทุน ๑๒ บริษัท ตามประกาศกระทรวงการคลัง ฉบับลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๑ เป็นเรื่องทำนองเดียวกันกับการโอนสินทรัพย์และหนี้สินอันเนื่องมาจากการรวมกิจการระหว่าง ธนาคารสยาม จำกัด กับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด และการโอนกิจการระหว่างธนาคารมหานคร จำกัด (มหาชน) กับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติว่าในการโอนสินทรัพย์หรือหนี้สินให้แก่กันหากมีหลักทรัพย์ที่ลูกหนี้จดทะเบียนจำนองไว้กับสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นเกี่ยวกับจำนอง หรือหนี้จำนองเป็นประกันที่ได้รับโอนกันมาแล้วต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือ แบ่งไถ่ถอนจำนอง ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไปยังสถาบันการเงินผู้รับจำนองเสียก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๒๓๓๖๔ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ เวียนตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๓๖๕ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๐ และหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๔๙๕๒ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๑ โดยการจดทะเบียนดังกล่าวได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๒๓๙๔ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๒ (การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้กับสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิม ก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปให้จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่สถาบันการเงินผู้รับจำนองเสียก่อน

และการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมให้แก่สถาบันผู้รับจำนอง ให้จดทะเบียนในประเภท " โอนตามข้อตกลง" โดยให้เรียกหนังสือสัญญาการโอนสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิม และสถาบันการเงินผู้รับจำนอง เป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนด้วย ส่วนค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนได้รับยกเว้นตามประกาศกระทรวงการคลัง

กรณีที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันเสร็จสิ้นแล้ว หากสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนย่อมนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมทั้งหลักฐานการชำระหนี้และหนังสือรับรองจากสถาบันการเงินผู้รับจำนองเดิมดังกล่าว ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน ส่วนกรณีที่สถาบันการเงินผู้รับจำนองได้ตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองจากเดิมอีก ภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิเรียกร้องกันมาแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้สถาบันการเงินผู้รับจำนองจึงต้องจดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนในประเภทจำนองลำดับที่สอง)

- หนังสือรับรองต่าง ๆ ของนิติบุคคลที่นำมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อประกอบการจดทะเบียนไม่มีการกำหนดระยะเวลาว่าต้องรับรองมาแล้วไม่เกินเวลาเท่าใด (เดิมกำหนดไว้ไม่เกิน ๑ เดือน) โดยให้ถือปฏิบัติว่า ในการที่ผู้ขอจดทะเบียนนำหนังสือรับรองต่าง ๆ ของนิติบุคคลมาแสดงประกอบคำขอจดทะเบียน หากเป็นกรณีผู้แทนนิติบุคคลไม่มาดำเนินการด้วยตนเอง แต่ได้มอบอำนาจให้บุคคลอื่นมาดำเนินการแทน ตัวแทนที่ได้รับมอบหมายจากผู้แทนนิติบุคคลนั้น เป็นผู้ให้คำรับรองว่าสาระสำคัญต่าง ๆ ที่ปรากฏในหนังสือรับรองที่นำมาแสดงยังเป็นปัจจุบันไม่มีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ทั้งสิ้น และคำรับรองนั้นหากเป็นเท็จให้ใช้เป็นหลักฐานยันผู้ให้คำรับรองในคดีอาญาได้ ทั้งในฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้แทนนิติบุคคล ในกรณีที่ผู้แทนนิติบุคคลได้มาดำเนินการด้วยตนเอง ณ สำนักงานที่ดินก็อาจใช้วิธีให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้แทนนิติบุคคลนั้นไว้เป็นหลักฐานให้ได้ความดังกล่าวก็ได้ (หนังสือกรมที่ดิน มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๘๒๓ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๒ และหนังสือกรมที่ดิน มท ๐๗๑๐/ว ๔๓๕๐๐ ลงวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๔๒)

- การจดทะเบียนโอนหลักประกันสินเชื่อด้อยคุณภาพที่ได้ระบุไว้ในสัญญาการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากธนาคารกรุงเทพฯ พาณิชย์การ จำกัด (มหาชน) ไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์กรุงเทพพาณิชย์ จำกัด ไม่ต้องจดทะเบียนจำนองกันใหม่ก็สามารถฟ้องบังคับกันได้ แต่ในกรณีที่ต้องการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองกัน ต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามที่กฎหมายกำหนด เพราะบริษัทกรุงเทพพาณิชย์การ จำกัด (มหาชน) ไม่มีสถานะเป็นสถาบันการเงินตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๑ (หนังสือกระทรวงการคลัง ที่ กค ๐๓๐๒/๔๕๔๖ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๔ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๘๙๖๔ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๔)

- กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนการเช่าไว้แล้วตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการที่ได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. โดยอนุโลม (ตามตัวอย่าง) และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจำนองในอัตราร้อยละ ๑ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๐๐๖ ลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๕)

- การแปลงสภาพขององค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย โดยได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ภายใต้ชื่อ " ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)" ดังนั้น กรณีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์และหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีชื่อองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เป็นผู้รับจำนองก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนองต่อไป ควรจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนโดยให้ บริษัท ทศท. คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เพียงฝ่ายเดียวขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในประเภท " โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (มาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๔๒)" โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์

ทางปฏิบัตินี้ใช้ได้กับทุกบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชน จำกัดที่จัดตั้งขึ้นจากการแปลงสภาพรัฐวิสาหกิจและจดทะเบียนบริษัทตามมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ.๒๕๔๒ แล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๘๐๑๒ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๕)

- กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนที่ดินเป็นประกันไว้กับผู้รับจำนอง ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิการรับจำนองที่ดินให้กับบุคคลอื่น มีผลให้สิทธิการรับจำนองที่ดินนั้นตกได้แก่ ผู้รับโอนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ แต่เนื่องจากที่ดินดังกล่าว กรมสรรพากรได้มีคำสั่งยึดตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลรัษฎากร หรือเจ้าพนักงานบังคับคดีได้แจ้งคำสั่งให้ยึดหรืออายัดที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนองนั้นไว้ก่อนแล้วตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๕๔ และ ๓๐๔ การโอนสิทธิการรับจำนองตามข้อเท็จจริงดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนได้ และเมื่อจดทะเบียนเสร็จแล้วให้แจ้งการโอนสิทธิการรับจำนองนั้นไปให้หน่วยงานที่สั่งยึดหรืออายัดมาทราบด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๘๘๐ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๔๖)

- การเปลี่ยนแปลงรายการทางทะเบียนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.)

(๑) กรณี บสท. มอบอำนาจให้นิติบุคคลจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองและผู้รับมอบอำนาจช่วงต่อไป ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือมอบอำนาจช่วงทุกฉบับ และในหนังสือมอบอำนาจช่วงสุดท้ายจะต้องมีเลขเครื่องหมายและที่ตั้งของที่ดินแปลงที่ บสท. จะจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองระบุๆ ไว้ชัดเจน

(๒) การมอบอำนาจของ บสท. รวมทั้งการมอบอำนาจช่วง ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.๒๕๔๔

(๓) การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่ บสท. หาก บสท. ไม่สามารถนำหนังสือสัญญาจำนองฉบับผู้จำนองและผู้รับจำนองมาแสดงได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจหลักฐานจากฉบับสำนักงานที่ดิน

(๔) สำเนาหลักฐานการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ บสท. นำมาแสดงมีรูปแบบและข้อความตามตัวอย่าง โดยระบุชื่อลูกหนี้เฉพาะรายที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนเท่านั้น

(๕) กรณีการจำนองที่ บสท. จะขอรับโอนนั้นเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้ โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่า มูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด หาก บสท. จะโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่ง โดยระบุจำนวนเงินจำนองของมูลหนี้ที่รับโอนต้องให้ผู้รับจำนองและสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ผู้รับจำนองดำเนินการแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน โดยแยกมูลหนี้ที่จะโอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อน เพื่อให้ทราบว่ามูลหนี้ที่จะโอนและมูลหนี้ที่เหลือมีอยู่จำนวนเท่าใด โดยจดทะเบียนประเภท "แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน" เสร็จแล้วจึงจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ที่ประสงค์จะโอนในประเภท " โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน" (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๖๕๒๗ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๔๖)

<u>หมายเหตุ</u> ข้อความ (๕) ได้ถูกยกเลิก โดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๒๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘)

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีกรุงเทพมหานครขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระภาษีโรงเรือนและที่ดินและภาษีบำรุงท้องที่ กรณีที่มีผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำหนังสือของกรุงเทพมหานครที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนในประเภท "ขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร (ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ ……./……...ลงวันที่ ……..เดือน……พ.ศ. ….)" และถ้าการขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมีการจำนองติดไปด้วย ให้ดำเนินการจดทะเบียนประเภท " ขายระหว่างจำนองตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ตามหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่……./……ลงวันที่ ……. เดือน……..พ.ศ. ….." แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาด โดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลอดจากการจำนอง หรือปลดจากการจำนอง เมื่อผู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้จากการขายทอดตลาดนำเอกสารหลักฐานความยินยอมในเรื่องดังกล่าวของผู้รับจำนองมาแสดง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท " ไถ่ถอนจากจำนอง" หรือ "ปลอดจำนอง" หรือ "ระงับจำนอง" (ปลดจำนอง) แล้วแต่กรณีเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๐๘๔๐ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๗)

- เมื่อผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดนำหนังสือของ บสท. ที่แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนองและโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนในประเภท "ระงับจำนอง (บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทยขายบังคับจำนอง)" เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภท " ขาย (ตามหนังสือบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ที่…….ลงวันที่……..เดือน……พ.ศ. ….)"
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๘๒๕ ลงวันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๔๗)

- การเช่ามิใช่ทรัพยสิทธิ จึงไม่ตกอยู่ในบังคับของ ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๒ ที่จะต้องให้ผู้รับจำนองให้คำยินยอมก่อนแต่อย่างใด แต่เมื่อจดทะเบียนการเช่าแล้ว ผู้รับจำนองอาจจะร้องต่อศาลขอให้สั่งเพิกถอนการเช่านั้นได้ และถ้าศาลฟังได้ว่าผู้เช่าได้ทำไปโดยรู้อยู่ว่าเป็นการทำให้ผู้รับจำนองเสียหาย ศาลย่อมสั่งให้เพิกถอนการจดทะเบียนเช่านั้นเสียได้ตามนัย ป.พ.พ.มาตรา ๒๓๗ แต่เมื่อการเพิกถอนมิใช่เพราะนิติกรรมเช่าเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงย่อมต้องรับจดทะเบียน แต่ก่อนจดทะเบียนให้แจ้งคู่กรณีทราบถึงเหตุที่การให้เช่าดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนได้ หากคู่กรณีทราบแล้วยังยืนยันให้จดทะเบียนโดยยอมรับผิดชอบกันเองก็ให้บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐานแล้วจดทะเบียนต่อไปได้
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๙๐๓ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

- การจำนองที่ต้องห้ามตาม พ.ร.บ. การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. ๒๕๒๒

(๑) มาตรา ๕๐ บัญญัติว่า "ห้ามมิให้ผู้ใดนอกจากบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์" ซึ่งตามมาตรา ๔ คำว่า "ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์" หมายความถึง "กิจการเครดิตฟองซิเอร์" และคำว่า "กิจการเครดิตฟองซิเอร์" หมายความถึง กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติ

(๒) กิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์จะเป็นกิจการอันเป็นการค้าปกติหรือไม่ ย่อมพิจารณาได้จากการกระทำและลักษณะของการกระทำ รวมทั้งพฤติการณ์ทั้งหลายของผู้ให้กู้ยืมเงินนั้นเป็นสาระสำคัญ เช่น บุคคลธรรมดาให้กู้ยืมเงินโดยรับจำนองเป็นครั้งคราว ย่อมมิใช่กิจการอันเป็นทางค้าปกติ หากกระทำในลักษณะยึดถือเป็นอาชีพย่อมถือได้ว่าประกอบธุรกิจนั้นเป็นทางค้าปกติ ส่วนนิติบุคคลประเภทห้างหุ้นส่วนหรือบริษัทซึ่งจัดตั้งขึ้นเพื่อกระทำกิจการร่วมกัน ด้วยประสงค์จะแบ่งปันกำไรอันจะพึงได้แต่กิจการที่ทำตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ ย่อมถือได้ว่ามีเจตนากระทำการนั้นเป็นทางค้าปกติของตน (กระทรวงการคลัง ตอบข้อหารือกรมที่ดินตามหนังสือที่ กค ๐๓๐๓/๕๔๓๗๔ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๒๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๒๔๔๖ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๒๖)

(๓) กรณีผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ รวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย จำนวน ๑๐ แห่ง ได้แก่ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนา

ระบบสถาบันการเงิน บรรษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม หรือนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าว ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายไทยเท่านั้น ได้แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๔๙๔ และการประปานครหลวง จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ.๒๕๑๐ เป็นต้น ไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนฯ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนพิจารณาตามที่เห็นสมควร เพราะบุคคลดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจฟองซิเอร์ หากกรณีเกิดความไม่ชัดเจนว่าการกระทำใดเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์โดยไม่ได้รับอนุญาต และอาจขัดต่อพระราชบัญญัติ การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจฟองซิเอร์ พ.ศ.๒๕๒๒ สามารถส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาเป็นกรณี ๆ ไป (หนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ด่วนที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๗๕๙ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๗)

- บรรษัทบริหารสินทรัพย์ (บสท.) จดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองคืนให้แก่สถาบันผู้โอนย่อมได้รับยกเว้น โดยถือว่าเป็นกรณีที่เกี่ยวเนื่องจากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาตรา ๓๐,๓๑ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.๒๕๔๔ และสามารถยื่นคำขอเป็นฝ่ายเดียวได้โดยพนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาหลักฐานยกเลิกรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่ บสท. และสถาบันผู้รับโอนทำความตกลงร่วมกัน หรือหลักฐานยกเลิกการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพพร้อมด้วย สำเนาหลักฐานคำยินยอมเป็นหนังสือของสถาบันผู้รับโอนที่ตกลงจะรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันฯ ที่โอนให้แก่ บสท.แล้วกลับคืนมาเป็นของตน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕๑/ว ๓๒๒๖๑ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๔๗)

- การโอนกิจการของบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้แก่ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เป็นการโอนโดยผลของกฎหมาย และเมื่อตามพระราชบัญญัติบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๐๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๐๒ พ.ศ.๒๕๔๗ มาตรา ๓๑ วรรคสอง บัญญัติให้นำความในมาตรา ๑๕๓ แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน จำกัด พ.ศ.๒๕๓๕ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการเพื่อโอนกิจการของบรรษัทให้กับธนาคารโดยอนุโลม ในการโอนกิจการตามสัญญาโอนกิจการธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอนจึงได้รับไปทั้งทรัพย์สิน หนี้ สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบของบรรษัททั้งหมด เท่ากับว่าการโอนไปซึ่งทรัพย์สิน หนี้ สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังกล่าวเป็นการโอนโดยผลของกฎหมายด้วยเช่นกัน การจดทะเบียนจึงเป็นเพียงการบันทึกให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียน และโดยที่

ขณะนี้บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยได้เลิกกิจการไปแล้ว ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อันเนื่องมาจากการโอนกิจการของบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยให้กับธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) จึงให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ของบรรษัทไปยังธนาคาร ให้จดทะเบียนประเภท "โอนตามกฎหมาย (ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๐๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ. บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๐๒ พ.ศ.๒๕๔๗)" โดยให้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗)(ฑ)

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองไว้กับบรรษัท ก่อนจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนองต่อไป ให้จดทะเบียนการโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมายดังกล่าวให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนเสียก่อน โดยให้ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) เพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และจดทะเบียนในประเภท " โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๐๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกำหนดแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ. บรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๐๒ พ.ศ. ๒๕๔๗)" และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ฑ)

(๓) กรณีอสังหาริมทรัพย์จดทะเบียนจำนองไว้กับบรรษัท และธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับโอนกิจการมีความประสงค์ให้สินเชื่อเพิ่มแก่ลูกหนี้รายเดิมโดยให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้นั้นเป็นหลักประกันหนี้ในสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น เห็นว่า หากธนาคารได้จดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองในอสังหาริมทรัพย์อันเป็นหลักประกันมาจากบรรษัทแล้ว ธนาคารย่อมสวมสิทธิการเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้น ซึ่งถ้าตามสัญญาจำนองที่ผู้จำนองทำไว้กับบรรษัทมีข้อตกลงให้การจำนองครอบคลุมไปถึงภาระหนี้ของลูกหนี้ที่จะเกิดมีขึ้นในอนาคตด้วย และธนาคารประสงค์จะให้สินเชื่อเพิ่มแก่ลูกหนี้รายเดิมโดยให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้นั้นเป็นหลักประกันหนี้ในสินเชื่อที่เพิ่มขึ้น ผู้จำนองและธนาคารสามารถขอจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนอง หรือจดทะเบียนจำนองเป็นลำดับถัดไป ก็ชอบที่จะดำเนินการได้

(๔) กรณีบรรษัทฟ้องบังคับจำนองและซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้จากการขายทอดตลาดก่อนการโอนกิจการ แต่เจ้าพนักงานบังคับคดีมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินให้โอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บรรษัทผู้ซื้อทอดตลาดภายหลังจากที่บรรษัทโอนกิจการให้ธนาคารแล้ว และธนาคารผู้รับโอนกิจการมีความประสงค์ขอรับโอนอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อจากบรรษัท ตามกฎหมายต้องดำเนินการทางทะเบียนให้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเป็นชื่อบรรษัทเสียก่อน มิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจทำการเปลี่ยนแปลง

ทางทะเบียนให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นของธนาคารได้ (ป.พ.พ.มาตรา ๑๒๙๙) แต่เมื่อขณะนี้บรรษัทเลิกกิจการไปแล้ว จึงให้ธนาคารผู้รับโอนกิจการซึ่งรับไปทั้งทรัพย์สิน สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบทั้งหมดของบรรษัทเป็นผู้ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับบรรษัท โดยผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ก) และเสียภาษีตามประมวลรัษฎากร เมื่ออสังหาริมทรัพย์เป็นชื่อของบรรษัทตามที่ได้ซื้อทอดตลาดมาแล้ว ธนาคารจึงสามารถขอรับโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นจากบรรษัทได้

(๕) กรณีอสังหาริมทรัพย์ที่บรรษัทรับจำนองไว้มีบริษัทเงินทุนในกลุ่ม ๕๖ สถาบันการเงินที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังสั่งระงับการดำเนินกิจการ และขณะนี้ได้เลิกกิจการไปแล้วเป็นเจ้าหนี้ผู้รับจำนองลำดับสอง ซึ่งก่อนบริษัทเงินทุนดังกล่าวเลิกกิจการได้ทำสัญญาโอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่รับจำนองลำดับสองให้ไว้แก่บรรษัท แต่บรรษัทยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองบริษัทเงินทุนก็ได้เลิกกิจการไปเสียก่อน การที่ธนาคารผู้รับโอนกิจการจากบรรษัทจะจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองหลักประกันจากบรรษัทได้ ธนาคารย่อมต้องดำเนินการเพื่อให้มีการโอนสิทธิการรับจำนองหลักประกันดังกล่าวให้กับบรรษัทเสียก่อน โดยติดต่อเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ (กรณีเลิกกิจการเพราะเหตุล้มละลาย) หรือผู้ชำระบัญชี (กรณีเลิกกิจการเพราะเหตุอื่น) มาเป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนแทนบริษัทเงินทุน และธนาคารผู้รับโอนกิจการเป็นผู้ยื่นคำขอรับโอนสิทธิการรับจำนองให้กับบรรษัท ซึ่งในการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองจากบริษัทเงินทุนฯ ให้กับบรรษัท ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามมาตรา ๑๐๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ฯ ข้อ ๒ (๗)(ฉ) หรือข้อ ๒ (๗)(ฌ) แล้วแต่กรณีเมื่อจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองลงชื่อบรรษัทเป็นผู้รับจำนองแล้ว ธนาคารจึงสามารถขอจดทะเบียนรับโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินดังกล่าวจากบรรษัทได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๐๓๐ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๔๘)

- แนวทางปฏิบัติการดำเนินการบางธุรกรรมของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ดังนี้

(๑) กรณี บสท. ขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองกรณีผู้จำนองจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียว แต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่า มูลหนี้ใดจำนองวงเงินเท่าใด และ บสท. จะขอรับโอนสิทธิการรับจำนองเพียงบางมูลหนี้เฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งโดยระบุจำนวนเงินจำนองของมูลหนี้ที่รับโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกสำเนาหลักฐานการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพพร้อมด้วยหลักฐานเป็นหนังสือจากสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ (ผู้โอน) ที่รับรองว่ามูลหนี้ที่จะโอนไปยัง บสท. และมูลหนี้ที่เหลือซึ่งยังคงจำนองกับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผู้โอน (ผู้รับจำนองเดิม) มีจำนวนเท่าใดเป็นหลักฐานประกอบการจดทะเบียนสำหรับประเภทการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุจำนวนมูลหนี้ที่โอนไปยัง บสท. และมูลหนี้ที่เหลือซึ่งยังคงจำนอง

อยู่กับสถาบันการเงินหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ ผู้โอน (ผู้รับจำนองเดิม) ลงไว้ในบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนให้ชัดเจนด้วย

(๒) กรณี บสท. จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันด้วยวิธีการรับโอนทรัพย์สินนั้น ๆ เองและไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนเนื่องจากสูญหายและลูกหนี้ไม่ให้ความร่วมมือในการออกใบแทน บสท. สามารถใช้สิทธิความเป็นเจ้าของยื่นคำขอออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมกับยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนที่ดินนั้นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๘๒๕๖ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๔๘)

- กรณีทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดว่า เมื่อกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกรแล้ว ให้ทรัพย์สินของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ตกเป็นของกองทุน ฉะนั้น ทันทีที่กองทุนรับภาระการชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตรกร กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ย่อมตกเป็นของกองทุนโดยผลของกฎหมาย โดยคู่กรณีทั้งสองฝ่าย คือ เกษตรกร (ผู้โอน) และกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร (ผู้รับโอน) จะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือรับรองการชำระหนี้ของเกษตรกรตามแบบมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรให้แก่กองทุนกรณีกองทุนรับภาระชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรสามารถดำเนินการได้ใน ๒ กรณี คือ

๑. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันจากเจ้าหนี้ผู้รับจำนองเสียก่อน เมื่อไถ่ถอนจากจำนองแล้วจึงขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่กองทุน ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒) ” การจัดทำคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอโอนตามกฎหมาย (ท.ด.๙) และสารบัญจดทะเบียน ปฏิบัติตามตัวอย่าง

๒. กรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนในระหว่างจำนอง เมื่อกองทุนรับโอนมาแล้วจึงขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองจากเจ้าหนี้ของเกษตรกร ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนระหว่างการจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (มาตรา ๓๗/๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๔๒)” การจัดทำคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) (ท.ด.๙) และสารบัญจดทะเบียน ปฏิบัติตามตัวอย่าง

การจดทะเบียนทั้งกรณีไถ่ถอนจากจำนอง โอนตามกฎหมาย และโอนตามกฎหมาย (ระหว่างจำนอง) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม สำหรับภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ การโอนอสังหาริมทรัพย์จากเกษตรกรให้แก่กองทุนได้รับยกเว้นตามพระ

ราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๙) พ.ศ. ๒๕๔๙ กำหนดให้ยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้แก่เกษตรกรสำหรับเงินได้ รายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการโอนอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ในการรับภาระชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ของเกษตร รวมถึงกำหนดให้ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ ให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร สำหรับรายรับและการกระทำตราสาร อันเนื่องมาจากการให้กู้ยืมเงินหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกและโอนมาเป็นของกองทุนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้ เฉพาะการให้กู้ยืมเงิน การโอนอสังหาริมทรัพย์และการกระทำตราสารที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ เป็นต้นไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๙)

- การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ เช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง กล่าวคือ เป็นการนำเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ แต่เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม เมื่อการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เป็นการจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ เพื่อเป็นประกันหนี้ตนเองไว้กับผู้รับจำนองรายหนึ่งแล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้นำโฉนดที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๒ ไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง ในการจำนองครั้งที่ ๒ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑ จึงย่อมต้องใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนองลำดับสองเพิ่มหลักทรัพย์”

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือมีกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท ”เปลี่ยนชื่อ ผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ”

(๒) ในกรณีที่มีคู่กรณีมายื่นขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว เนื่องจากผู้รับจำนองที่มีชื่อในทางทะเบียนได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียน

(๓) ในการรับคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ทราบถึงสาเหตุของการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองลงไว้ในคำขอ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และคำขอ (ท.ด.๙) ตามตัวอย่าง

(๔) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (๓) และไม่ต้องเรียกเก็บภาษีอากร

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับจำนอง

๑. การจำนองนั้นเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันการชำระหนี้ (ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒) การจำนองจึงประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ ๒ ส่วน คือ หนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนประธาน และสัญญาจำนองซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันระงับสิ้นไปไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ด้วยเหตุการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน สัญญาจำนองย่อมระงับสิ้นไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๑) และกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนการจดทะเบียนเป็นเพียงเพื่อจะใช้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖)

กรณี น. ซึ่งเดิมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันที่ดินแปลงดังกล่าวไว้กับธนาคารรวมสองลำดับ ซึ่งตามหลักฐานที่บันทึกไว้ด้านหลังหนังสือสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองทั้งสองลำดับดังกล่าว ปรากฏว่าธนาคารได้รับชำระหนี้ตามสัญญาจำนองทั้งสองลำดับเป็นการไถ่ถอน ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว จึงย่อมทำให้สัญญาจำนองเป็นประกันทั้งสองลำดับระงับสิ้นไป ดังนั้น การที่มิได้ จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันลำดับสองตามสัญญาจำนองย่อมถือว่าการจำนองยังคงมีอยู่ตามหลักฐานทางทะเบียนและต่อบุคคลภายนอกเท่านั้น น. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ย่อมจดทะเบียนขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ ด. ในระหว่างที่มีการจำนองอยู่ได้ การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายที่ดินนี้ไปโดยที่ยังมีการจำนองอยู่ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนแต่อย่างใด เมื่อมีหลักฐานว่าผู้รับจำนองได้รับเงินเป็นการไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันลำดับสองแล้ว ด. ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเป็นประกันลำดับสองต่อไปได้

๒. แม้ในขณะจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนี้จะอยู่ภายในกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ก็สามารถจดทะเบียนจำนองได้ เพราะการจำนองไม่ใช่การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน การจดทะเบียนจำนองรายนี้จึงไม่เสียไปแต่อย่างใด แต่เมื่อรับจำนองแล้วผู้รับจำนองจะบังคับจำนองก่อนครบกำหนดห้ามโอนไม่ได้ เพราะภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามมาตรา ๓๑ วรรคท้าย แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. กรณีที่ดินมีเจ้าของรวมหลายคน ความเป็นเจ้าของของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนย่อมกระจายไปทั่วที่ดินแปลงนั้นไม่ว่าจะเป็นส่วนใดหรือตารางวาใด เมื่อเจ้าของคนใดคนหนึ่งจำนองเฉพาะส่วนของตนไว้ การจำนองย่อมครอบคลุมไปทั่วทั้งแปลงเช่นเดียวกับสิทธิของเจ้าของรวม (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔) แม้ต่อมาในภายหลังจะมีการแบ่งแยกไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกประเภทใดหรือแบ่งกรรมสิทธิ์รวมก็ตาม หากผู้รับจำนองมิได้ตกลงยินยอมด้วยแล้วก็ต้องถือว่าการจำนองยังคงครอบที่ดินทุกแปลงอยู่ตามเดิม

ผู้รับจำนองยังคงสามารถบังคับจำนองเอาจากที่ดินทุกแปลงได้ เจ้าของที่ดินที่มิได้จำนองคงมีสิทธิเพียงแต่จะขอแบ่งเงินที่ขายที่ดินได้จากการขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองในส่วนที่เป็นของตนได้เท่านั้น กรณีเช่นนี้ถ้าจะให้ถือว่าเมื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแล้ว แม้ผู้รับจำนองจะมิได้ตกลงยินยอมด้วยส่วนของเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้จำนองจะต้องพ้นไปจากจำนองเลยเสียทีเดียวน่าจะไม่ได้ เพราะมิฉะนั้นแล้วเจ้าของที่ดินอาจไปแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันโดยไม่ให้ผู้รับจำนองรู้เป็นที่เสียหายแก่ผู้รับจำนองได้ ในการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหากจะให้ที่ดินส่วนของเจ้าของที่ดินที่มิได้จำนองพ้นจากการจำนองจึงต้องให้ผู้รับจำนองตกลงยินยอมด้วย และการตกลงยินยอมของผู้รับจำนองนี้ถือได้ว่าเป็นการตกลงกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง กล่าวคือ เดิมการจำนองได้ครอบไปหมดทุกส่วนของที่ดิน ต่อมาเมื่อมีการแบ่งแยกคู่กรณีได้ตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้การจำนองคงมีอยู่เฉพาะส่วนที่เป็นผู้จำนอง ส่วนของผู้ที่มิได้จำนอง ให้พ้นจากการจำนองไปซึ่งการตกลงแก้ไขเช่นนี้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกไม่ได้ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๔๖

๔. กรณีที่ดินมีการจำนองอยู่ต่อมามีการจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างจำนอง หากคู่กรณีมิได้ตกลงให้ที่ดินแปลงที่แยกไปพ้นจากการจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนแบ่งแยกไปโดยครอบจำนอง และต้องยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิแปลงแยกด้วยตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐ ข้อ ๑, ๒

๕. การขึ้นเงินจากจำนองเป็นเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันจากเดิมที่จำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่ง และคู่กรณีได้ตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันจากเดิมอีกจำนวนหนึ่ง แต่ตาม ป.พ.พ. มิได้มีบัญญัติเกี่ยวกับการขึ้นเงินจากจำนองไว้โดยตรงคงมีเพียงทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่องการจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับ และตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๒๒๔/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๐๖ เรื่องจดทะเบียนจำนองลำดับที่สอง การขึ้นเงินจากจำนองต้องเป็นประกันหนี้ซึ่งมีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกัน ทั้งต้องเป็นหนี้อันมีมูลหนี้อย่างเดียวกัน ถ้าเป็นลูกหนี้หรือเจ้าหนี้คนละคนหรือเป็นมูลหนี้คนละชนิดกันต้องจำนองลำดับที่สอง แต่หากพิจารณาตาม ป.พ.พ. แล้ว การขึ้นเงินจากจำนองก็คือ การจำนองตามมาตรา ๗๐๒ กล่าวคือ เป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จำนองไว้แล้วมาจำนองเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น กรณีที่คู่สัญญาได้จำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้วต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่ง แม้หนี้ดังกล่าว จะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้เดียวกันก็ตาม ไม่ว่าจะจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนองหรือจำนองลำดับที่สองก็ย่อมทำได้ ฉะนั้น กรณีดังกล่าวเมื่อคู่สัญญาไม่ประสงค์ให้จดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกันลำดับที่สอง ก็ชอบที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้เนื่องจากการขึ้นเงินจากจำนองก็คือ การจำนองอีกลำดับหนึ่งนั่นเอง

๖. กรณีตึกแถวที่ ส. ขอจดทะเบียนจำนองปลูกในที่ดินอันเป็นป่าสงวนแห่งชาติซึ่งไม่มีผู้ใดมีสิทธิตามกฎหมาย เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๔ และตามหลักกฎหมายทั่วไปหากผู้

ปลูกสร้างอาคารปลูกสร้างโดยไม่มีสิทธิ สิ่งปลูกสร้างย่อมเป็นส่วนควบกับที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๗ เว้นแต่ผู้ปลูกสร้างจะสามารถพิสูจน์ได้ว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ปลูกทำลงไว้เป็นการชั่วคราวหรือปลูกสร้างลงโดยอาศัยสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง จึงจะไม่ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๙ สามารถรื้อถอนไปได้ แต่สำหรับราษฎรที่ครอบครองที่ดินในเขตป่าสงวนโดยไม่มีสิทธิย่อมทราบดีว่าไม่มีทางจะได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน เนื่องจากไม่อาจยกอายุความขึ้นต่อสู้กับแผ่นดินได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๖ ดังนั้น แม้สิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีลักษณะเป็นการติดตรึงตราแน่นหนาถาวรอันถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ก็ตาม แต่ก็หาได้ตกเป็นส่วนควบกับที่ดินที่ปลูกสร้างนั้นไม่ ผู้ปลูกสร้างจึงยังเป็นเจ้าของอาคารสิ่งปลูกสร้าง เมื่อ ส. เป็นเจ้าของตึกแถวดังกล่าว และตึกแถวนั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ จึงย่อมจำนองได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๓ และ มาตรา ๗๐๕ และกรณีเช่นนี้ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ดูแลที่สาธารณะให้ความยินยอมก่อนตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ แต่อย่างใด

๗. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยปกติคู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งคู่ กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ก็ต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือจะต้องมีหลักฐานจากผู้จำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว

ในกรณีที่ผู้จำนองได้นำเงินค่าไถ่ถอน (เงินต้นและดอกเบี้ย) ไปวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์แล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว เห็นว่า แม้ผู้จำนองจะได้แสดงเจตนาสละสิทธิที่จะ ถอนทรัพย์ที่วางนั้นแล้วก็ไม่ทำให้หนี้ระงับสิ้นไป เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่ระงับตามเหตุผลดังกล่าวการจำนองก็ย่อมไม่ระงับตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๔๔ (๑) เมื่อผู้จำนองวางทรัพย์ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์แล้วผู้จำนองจะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองยังไม่ได้ จะต้องรอให้เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์ที่วางนั้น หรือรอให้พ้นเวลาสิบปีนับแต่เจ้าหนี้ได้รับคำบอกกล่าวการวางทรัพย์เสียก่อน จึงจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

กรณีที่ผู้จำนองได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นจำเลย ให้ศาลบังคับจำเลยดำเนินการให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน ซึ่งต่อมาคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่าจำเลยยินยอมให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน.....หรือจำเลยยินยอมดำเนินการอื่นใดเพื่อให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวได้.....หากจำเลยผิดนัดไม่ยอมปฏิบัติตามก็ให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรายนี้ไม่ถือว่าเป็นกรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองโดยมีการแสดงเจตนาขอจดทะเบียนไถ่ถอนสองฝ่าย เมื่อโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้รับจำนองไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็สามารถใช้คำพิพากษาตามยอมแทนการแสดงเจตนาของจำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ได้

๘. การที่ บ. และ ต. กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ ได้ลงนามในหนังสือมอบอำนาจให้ ท. ทำนิติกรรมจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวแทนบริษัทฯ โดยที่ บ. ยังมีฐานะเป็นผู้รับจำนองร่วมกับผู้รับ

จำนองอื่นอีก ๕ คน จึงถือว่าเป็นกรณีที่ประโยชน์ได้เสียของนิติบุคคลขัดกับประโยชน์ได้เสียของผู้แทนนิติบุคคลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔ ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถจดทะเบียนจำนองที่ดินให้บริษัทฯ ได้

กรณีที่คู่กรณีได้กู้ยืมเงินกันแต่ไม่ได้ทำสัญญากู้ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔ ข้อ ๒ ที่ว่า ..... ถ้าคู่สัญญายังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า "การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนอง และให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานกู้ยืมเงิน" และหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔ ข้อ ๑ ที่ว่า.....ถ้าเป็นกรณีที่คู่สัญญายังมิได้ทำเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ไว้ต่อกัน.....แต่ได้ตกลงให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน.....ในกรณีเช่นนี้สัญญาจำนองจะต้องปิดอากรแสตมป์ในฐานะที่เป็นสัญญากู้ยืมเงิน..... แต่ถ้ากรณีเป็นเรื่องที่ประกันหนี้ในอนาคต ได้วางทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๔๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๒ ข้อ ๒ ที่ว่า กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน.....ในขณะที่มาขอจดทะเบียนจำนอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือจำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงิน.....อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน.....จึงไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า "ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินยังไม่ได้จัดทำ" กรณีนี้ผู้มีหน้าที่ต้องปิดอากรแสตมป์ จะต้องปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องในตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้เมื่อได้ทำตราสารดังกล่าวขึ้นต่อไป

๙. กรณีการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของผู้เยาว์ซึ่งต้องขออนุญาตศาลตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔ เป็นเรื่องซึ่งคุ้มครองทรัพย์สินของผู้เยาว์ ซึ่งในการพิจารณาของศาลก็คงต้องพิจารณาสภาวะแวดล้อมต่าง ๆ ว่าเหมาะสมที่จะทำนิติกรรมตามที่ขอหรือไม่ ซึ่งการที่ศาลจะพิจารณาถึงความเหมาะสมดังกล่าว ก็คงต้องพิจารณาจากในขณะนั้น ดังนั้น เมื่อศาลได้อนุญาตตามที่ขอแล้วน่าจะทำนิติกรรมตามนั้นได้ในขณะนั้นเท่านั้น ซึ่งน่าจะทำนิติกรรมได้ตามนั้นเพียงครั้งเดียว หากจะทำนิติกรรมเช่นนั้นอีกในภายหลังก็น่าจะต้องขออนุญาตศาลเป็นคราว ๆ ไป ทุกคราวที่จะทำนิติกรรม การที่ ว. ได้ยื่นคำร้องต่อศาลขอทำนิติกรรมจำนองที่ดินซึ่งมีชื่อผู้เยาว์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อปี ๒๕๓๙ ซึ่งระยะเวลานับแต่เมื่อศาลได้อนุญาตได้ล่วงเลยมานานแล้ว การที่ ว. จะมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวในขณะนี้ จึงควรต้องขออนุญาตศาลใหม่เพื่อให้ศาลพิจารณาถึงความเหมาะสมในสภาวะแวดล้อมปัจจุบันว่าจะเป็นการเหมาะสมหรือไม่เสียก่อนตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๗๔ (๑)

๑๐. การที่คู่กรณีได้มีข้อตกลงกันโดยใช้ข้อความว่า "หากมีการบังคับจำนองเอาทรัพย์สินนี้ขายทอดตลาดได้เงินไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองยอม<u>ให้ผู้รับจำนองยึดทรัพย์อื่น ๆ ขายทอดตลาด</u>เอาเงินมาชำระหนี้ได้จนครบ" (ข้อตกลงดังกล่าวเป็นไปในลักษณะเดียวกันกับแนวทางที่ศาลฎีกาได้วินิจฉัยไว้ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๔/๒๕๐๒ ที่ว่ากรณีที่มีข้อตกลงว่า "ถ้าทรัพย์ที่จำนองไม่พอชำระหนี้ที่จำนองผู้จำนองยอมให้เอาทรัพย์นอกจำนองมาชำระหนี้จำนองนี้ได้") แม้คู่กรณีจะใช้ถ้อยคำดังกล่าว ก็น่าจะแปลว่าหมายถึง การที่

ยอมให้ผู้รับจำนองร้องต่อศาลให้ยึดและขายทอดตลาดได้นั่นเอง คงมิได้หมายถึงว่าจะต้องให้ผู้รับจำนองทำการขายทอดตลาดเสียเอง ข้อตกลงดังกล่าวจึงน่าจะใช้บังคับกันได้

การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธไม่จดทะเบียนให้ได้ต้องเป็นกรณีที่มีกฎหมายบัญญัติให้อำนาจแก่พนักงานเจ้าหน้าที่จะปฏิเสธได้ เช่น กรณีที่นิติกรรมที่มาขอจดทะเบียนเป็นโมฆะซึ่งตามมาตรา ๗๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติว่า "พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องจดทะเบียนให้" เป็นต้น ดังนั้น กรณีของเรื่องนี้เมื่อข้อตกลงดังกล่าวมิได้มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้โดยแจ้งชัด และหากข้อเท็จจริงนี้มิได้เป็นโมฆะแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ต้องจดทะเบียนให้ไม่อาจปฏิเสธได้ ส่วนข้อตกลงดังกล่าวจะใช้บังคับกันได้หรือไม่ กล่าวคือ หากมีการบังคับจำนองคู่กรณีก็สามารถนำทรัพย์สินอื่นมาทำการขายทอดตลาดได้อย่างไรหรือไม่ เป็นเรื่องที่คู่กรณีต้องไปว่ากล่าวกันเอง

๑๑. ในการจำนองผู้จำนองจะจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๙ มิใช่ว่าจะจำนองเพื่อเป็นประกันได้เฉพาะหนี้ของผู้จำนองซึ่งเป็นคู่สัญญาจำนองเท่านั้น เมื่อเรื่องนี้ผู้จำนองได้ขอจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ของผู้จำนองเองและบุคคลอื่นซึ่งจะต้องชำระให้กับผู้รับจำนองตามสัญญายอมชดใช้หนี้ฯ การที่คู่กรณีจะนำเอาสัญญายอมชดใช้หนี้ฯ ดังกล่าวมาเป็นสัญญาต่อท้ายสัญญาจำนอง และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจำนองย่อมกระทำได้ และการจำนองกรณีนี้กระทรวงการคลังเห็นว่า ไม่เข้าลักษณะการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์อันเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๕๐ แห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนฯ

๑๒. การหลุดเป็นสิทธิจากจำนองต้องเป็นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๙ เท่านั้น ส่วนการโอนชำระหนี้จำนองก็คือการโอนทรัพย์ที่ได้จำนองไว้ตีใช้หนี้ที่มีการจำนอง การที่ อ. จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับ ธ. เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงิน ซึ่งตามสัญญาประนีประนอมยอมความระหว่าง ธ. โจทก์ กับ อ. จำเลย ซึ่งศาลไดพิพากษาตามยอมแล้ว ปรากฏว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันให้ อ. ไถ่ถอนที่ดินจากการจำนอง หาก อ. ผิดนัดไม่ไถ่ถอนจากจำนองภายในเวลาที่กำหนด จำเลยยอมให้ทรัพย์จำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ธ. โดย อ. ยินยอมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ธ. หาก อ. ไม่ยอมจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ ธ.ให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนาของ อ. จำเลย แม้ข้อความในสัญญาประนีประนอมยอมความดังกล่าวจะระบุว่า "จำเลยยอมให้ทรัพย์จำนองหลุดเป็นกรรมสิทธิ์ของ ธ." แต่เมื่อประเด็นนี้ศาลยังไม่ได้วินิจฉัยว่าข้อเท็จจริงเป็นไปตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดเพื่อเรียกเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นสิทธิตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๒๙ หรือไม่ การที่ ธ. มาขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่ตนเองตามคำพิพากษาตามยอมดังกล่าว จึงเป็นการตกลงเอาที่ดินที่จำนองตีใช้หนี้กันระหว่าง อ. ผู้จำนอง กับ ธ. ผู้รับจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง ซึ่งต้องจดทะเบียนในประเภท "โอนตีใช้หนี้" ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ และหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๗๕๐๘/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๔๙๘

๑๓. การที่ ส. และ ภ. เป็นผู้รับจำนองร่วมกันสองคนในลักษณะเจ้าหนี้ร่วม แต่ ส. เพียงคนเดียวซื้อที่ดินที่ลูกหนี้ได้จำนองไว้เพื่อประกันหนี้กู้ยืมเงินที่ผู้จำนองมีต่อผู้รับจำนองทั้งสองคนนั้น เป็นเหตุให้สิทธิ

และความรับผิดในหนี้กู้ยืมเงินรายนี้ ตกอยู่แก่ ส. ในลักษณะหนี้เกลื่อนกลืนกัน และ ภ. ซึ่งเป็นเจ้าหนี้ร่วมอีกคนหนึ่งย่อมต้องรับผลแห่งหนี้เกลื่อนกลืนกันของ ส.เจ้าหนี้ร่วมนั้นไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๒๙ อันมีผลทำให้หนี้กู้ยืมเงินซึ่งมีการจำนองเป็นประกันไว้นั้นระงับสิ้นไปในลักษณะหนี้เกลื่อนกลืนกัน เมื่อหนี้นั้นระงับไปการจำนองย่อมระงับไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๑) จึงให้จดทะเบียนในประเภท “ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)”

๑๔. การจำนองนั้นไม่ใช่การโอน ดังนั้น ที่ดินที่ต้องห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงย่อมจะจำนองกันได้ แต่เมื่อรับจำนองแล้ว จะบังคับจำนองก่อนครบกำหนดห้ามโอนไม่ได้ เพราะประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย ได้บัญญัติไว้ว่า “ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี”

๑๕. เมื่อหนี้ที่ประกันยังไม่ระงับ แต่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยอาศัยหลักฐานคำฟ้อง สัญญาประนีประนอมยอมความ คำพิพากษาตามยอม และหนังสือรับรองของศาลไม่ได้ ดังนั้น หากผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรายนี้ ผู้ขอและผู้รับจำนองจะต้องมายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนหรือนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่อาจดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๑๖. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ ๑. คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็นหนังสือว่า ได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเรื่องนี้ ส. ผู้จำนองที่ดิน อ้างว่า ผู้รับจำนองได้สลักหลังสัญญาจำนองฉบับผู้รับจำนองว่า ได้มีการไถ่ถอนจากจำนองที่ดินกันแล้ว แต่ผู้จำนองทำหลักฐานดังกล่าวสูญหาย ซึ่งหากผู้จำนองมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองเพียงฝ่ายเดียว แม้หลักฐานหนังสือสัญญาจำนองที่ผู้รับจำนองสลักหลังว่ามีการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้วได้สูญหายไป พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะมีหนังสือเรียกผู้รับจำนองมาดำเนินการสอบสวนโดยใช้อำนาจตามนัยมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หากผู้รับจำนองฝ่าฝืน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้) หากสอบสวนแล้วปรากฏว่า ผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองและได้สลักหลังสัญญาจำนองอันเป็นการไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

๑๗. กระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งที่ ๑๔๒๒/๒๔๙๗ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๔๙๗ วางระเบียบไว้ว่า ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินต้องส่งหลักฐานแสดงการรับรองและความยินยอมของเจ้าของที่ดินให้ปรากฏว่า อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้น ผู้ใดเป็นเจ้าของและยินยอมให้ผู้ขอจดทะเบียนหรือไม่ สำหรับการนำอสังหาริมทรัพย์ที่ปลูกอยู่บนที่ดินที่ได้เช่ามาจากบุคคลอื่นไปจำนอง แม้การจำนองสิ่งปลูกสร้างจะไม่เกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตรง เพราะสิ่งปลูกสร้างนั้นเป็นของผู้เช่าที่ดิน

แต่ถ้ามีการบังคับจำนองตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๒๘ บุคคลภายนอกซึ่งซื้ออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่ถูกบังคับจำนองนั้นได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นนั้นและเข้าสรวมสิทธิของผู้เช่าที่ดิน ซึ่งเป็นผลเท่ากับเป็นการเปลี่ยนแปลงตัวผู้เช่าที่ดิน และโดยที่สัญญาเช่านั้นย่อมถือว่าเป็นสัญญาเฉพาะตัว เมื่อการใดที่จะมีผลให้เป็นการเปลี่ยนแปลงตัวผู้เช่า เช่นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน จึงควรได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินก่อน

๑๘. บริษัท อ. จำนองที่ดินไว้กับบริษัทเงินทุนฯ ต่อมาบริษัทเงินทุนฯ โอนขายสินเชื่อ แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่นนี้ ย่อมมีผลให้การจำนองตกไปได้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ เมื่อไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และหากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนองหรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนองฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน มิฉะนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าวให้ได้ แต่หากเป็นกรณีที่บริษัท อ. ได้ชำระหนี้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสัญญาจำนองที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนมาเสร็จสิ้นแล้ว และบริษัทเงินทุนฯ ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือรับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว บริษัท อ. ผู้มีสิทธิในที่ดินย่อมนำหนังสือรับรองจากบริษัทเงินทุนฯ ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองก่อน

๑๙. ทรัพย์สินที่สามารถนำมาจำนองได้นั้น ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าประเภทใด ๆ และสังหาริมทรัพย์บางอย่างตามที่ระบุไว้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๓ แต่ทรัพย์สินที่ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น และอสังหาริมทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๙ หมายถึงที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึงทรัพย์สินอันเกี่ยวกับที่ดินหรือทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย ซึ่งทรัพยสิทธิอันเกี่ยวกับที่ดินที่จะถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องก่อตั้งขึ้นโดยกฎหมายเท่านั้น บุคคลจะต้องก่อตั้งขึ้นเองโดยนิติกรรมไม่ได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๘ แต่สิทธิการเช่าเป็นสิทธิซึ่งเกิดจากสัญญา ที่ผู้ให้เช่าตกลงให้ผู้เช่าได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งชั่วระยะเวลาอันมีจำกัด และผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น (ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๓๗) เป็นสิทธิที่บังคับเอาแก่บุคคลให้กระทำการหรือมิให้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งมิได้มุ่งถึงตัวทรัพย์สินที่เช่า สิทธิการเช่าจึงเป็นบุคคลสิทธิ มิใช่ทรัพย์อันเกี่ยวกับที่ดินที่ถือว่าเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่จะนำมาจดทะเบียนจำนองได้ เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งให้กำหนดสิทธิการเช่าจดทะเบียนจำนองได้ ฉะนั้น การที่ ส. และธนาคารยื่นคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองสิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถดำเนินการจดทะเบียนให้ได้

๒๐. เดิมที่ดินที่ น. จดทะเบียนไว้กับบริษัทเงินทุนฯ มีเอกสารสิทธิเป็น น.ส. ๓ ก.ทั้งหมด ต่อมา น.ส. ๓ ก. บางแปลงได้เปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีผลให้ที่ดินที่จำนองไว้ตามสัญญาจำนองดังกล่าวมีเอกสารสิทธิทั้ง น.ส. ๓ ก. และโฉนดที่ดินรวมกัน และยังไม่มีประกาศกระทรวงมหาดไทยยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินในท้องที่นั้น ฉะนั้น อำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินตาม น.ส. ๓ ก. จึงยังคงเป็นของนายอำเภอหรือผู้ทำการแทนขณะที่อำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินตามโฉนดที่ดินเป็นของเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน จึงมีปัญหาว่า การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินต่างเขตอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เช่นนี้จะดำเนินการอย่างไรนั้น เห็นว่า กรณีการจดทะเบียนต่างเขตอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติไว้ตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง สัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินว่าให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง ซึ่งที่ดินของคู่กรณีตั้งอยู่ในเขตอำนาจแล้วให้พนักงานที่ดินผู้รับคำขอสอบสวนและทำสัญญาแลกเปลี่ยนโดยลงวัน เดือน ปี ลายมือชื่อคู่สัญญาและเซ็นชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไว้ให้แล้วเสร็จ แต่รอเรื่องไว้ก่อน แล้วส่งเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนพร้อมคำขอจดทะเบียน สัญญาและเอกสารสิทธิในที่ดินไปให้เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งที่ดินของอีกฝ่ายหนึ่งตั้งอยู่ในเขตอำนาจเพื่อตรวจสอบหลักฐาน เมื่อตรวจแล้วถูกต้องก็ให้ลงนามเจ้าพนักงานที่ดินในสัญญาแลกเปลี่ยนที่ดินและในคำขอฯ และจดทะเบียนประเภทแลกเปลี่ยนที่ดิน แล้วส่งเรื่องคืนให้เจ้าพนักงานที่ดินในท้องที่ซึ่งรับเรื่องราวไว้ชั้นต้นดำเนินการจดทะเบียนตามที่รอไว้ เมื่อจดทะเบียนแล้วจึงจะถือได้ว่าการแลกเปลี่ยนที่ดินนั้นมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ถ้ามีข้อขัดข้องที่จะทำการจดทะเบียนโอนการแลกเปลี่ยนที่ดินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งไม่ได้ ก็ให้หมายเหตุขัดข้องไว้ในสัญญาแลกเปลี่ยน แล้วแจ้งให้คู่กรณีและเจ้าพนักงานที่ดินฝ่ายที่ได้จดทะเบียนไปแล้วทราบเพื่อทำการเพิกถอนและเก็บเรื่องราวไว้ในสารบบที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน โดยอนุโลมปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๐๑ โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้ได้ข้อความตรงตามความเหมาะสมของเรื่อง

๒๑. การจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินตราไว้เป็นประกันชำระหนี้ (ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒) การจำนองจึงประกอบไปด้วยส่วนสำคัญ ๒ ส่วน คือ หนี้ที่จำนองเป็นประกัน ซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนประธาน และสัญญาจำนองซึ่งถือได้ว่าเป็นส่วนอุปกรณ์ เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันระงับสิ้นไปไม่ว่าด้วยเหตุใด เช่น ด้วยเหตุการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน สัญญาจำนองย่อมระงับสิ้นไปด้วย ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๑) สำหรับการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็เป็นการจำนองอย่างหนึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๒ เช่นกัน แต่เป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์อื่นเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ ตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์จึงเป็นการนำเอาอสังหาริมทรัพย์มาประกันหนี้ร่วมกันในหนี้รายเดียวกัน ดังนั้น หากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้ว สัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ก็ต้องระงับสิ้นไปด้วยโดยไม่จำต้องจดทะเบียน แต่การจดทะเบียนเป็นเพียงเพื่อจะใช้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกเท่านั้น (ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖)

๒๒. กระทรวงการคลังได้แจ้งผลการพิจารณาข้อหารือ กรณี ผู้ชำระบัญชีของบริษัทจะทำการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์โดยไม่เพิ่มวงเงินให้แก่กองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ได้หรือไม่ ว่า ผู้ชำระบัญชีของบริษัทอาจทำได้ภายใต้กรอบอำนาจทั่วไปของผู้ชำระบัญชีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๕๐ ประกอบมาตรา ๑๒๕๙ (๔) อย่างไรก็ตาม หากทำนิติกรรมดังกล่าวมีลักษณะเป็นการทำให้เจ้าหนี้รายอื่นของบริษัทฯ เสียเปรียบตาม ป.พ.พ. มาตรา ๒๓๗ กล่าวคือ ทำให้เจ้าหนี้รายอื่นของบริษัทฯ นอกจากกองทุนเพื่อการฟื้นฟูฯ ไม่ได้ชำระหนี้เต็มจำนวนหรือได้รับชำระหนี้น้อยกว่าที่ควรจะได้ เจ้าหนี้ที่ได้รับความเสียหายมีสิทธิจะฟ้องร้องต่อศาลขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองหลักทรัพย์เพิ่มนี้ได้ และเมื่อศาลมีคำสั่งให้เพิกถอนแล้วจะมีผลเสมือนว่ามิได้มีการทำนิติกรรมจำนองหลักทรัพย์เพิ่มแต่อย่างใด

๒๓. การที่ถังเก็บน้ำมันจะจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่นั้นขึ้นอยู่กับสภาพข้อเท็จจริงของถังเก็บน้ำมัน กล่าวคือ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมีลักษณะติดตรึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดิน ย่อมถือได้ว่าถังเก็บน้ำมันเป็นทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๐๐ และจดทะเบียนได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๓ หากสภาพของถังเก็บน้ำมันมิได้มีลักษณะติดตรึงตราแน่นหนาถาวรกับที่ดินแล้วก็ถือได้ว่าเป็นสังหาริมทรัพย์ซึ่งไม่อาจจดทะเบียนจำนองได้ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๙/๒๕๐๙)

๒๔. เดิม ก. ได้จำนองที่ดินไว้กับองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ เพื่อประกันหนี้ของ พ. แต่ผู้เดียว ต่อมาคู่กรณีได้ติดต่อขอให้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเดิม โดยจะขอเพิ่มเติมว่าเพื่อประกันหนี้ของบริษัท ที่อาจจะพึงมีต่อองค์การอุตสาหกรรมป่าไม้ ผู้รับจำนองอีกผู้หนึ่ง เห็นว่า บริษัทเป็นบุคคลต่างหากจาก พ. หนี้ของบริษัทจึงเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ของ พ. ที่จำนองเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว กรณีเช่นนี้ชอบที่จะทำโดยจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่ การที่จะขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองเพื่อให้ประกันหนี้ของบริษัทซึ่งเป็นบุคคลภายนอกในสัญญาจำนองเดิมอีก จึงไม่อาจที่จะทำได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๖ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๗๒๙๑ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๑๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒

๒๕. การขอแก้ไขสัญญาจำนองเพื่อให้การจำนองครอบคลุมไปถึงหนี้อื่น ๆ ที่ไม่ได้จดทะเบียนจำนองไว้ ซึ่งไม่อาจทำได้ ย่อมครอบคลุมเฉพาะหนี้เงินกู้และเบิกถอนเกินบัญชีที่ระบุไว้ในสัญญาจำนองและสัญญาต่อท้ายๆ เท่านั้น การที่คู่กรณีมาตกลงกันใหม่ในภายหลังจะให้ที่ดินทั้งสองแปลงเป็นประกันการชำระหนี้อื่น ๆ อีก ก็ต้องจดทะเบียนจำนองรายใหม่ และอาจทำได้โดยการจดทะเบียนจำนองลำดับที่สอง

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๓/๒๔๘๐ จำนองที่ดินกันแล้ว ผู้จำนองทำสัญญาพิเศษให้ไว้แก่ผู้รับจำนองว่า ถ้าเอาที่ดินจำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าที่ค้างชำระ ผู้จำนองจะให้ใช้จนครบสัญญาเช่นนี้ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน และไม่จำเป็นต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่นั้น สัญญาเพิ่มเติมสัญญาจำนองฉบับนี้ แม้มิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็สมบูรณ์ใช้ได้ เพราะเหตุว่า สัญญาฉบับนี้ไม่เกี่ยวข้องกับการจำนองที่รายพิพาทอย่างใด เป็นแต่ข้อตกลงกันว่า ถ้าเอาทรัพย์

ที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินไม่พอใช้ก็ยอมให้ยึดทรัพย์อื่นขายใช้หนี้ได้จนครบโดยมิได้มีการเอาทรัพย์อื่นนั้นมาตราเป็นประกันไว้ด้วย ทั้งตามสัญญาฉบับนี้ก็ไม่ทำให้โจทก์มีบุริมสิทธิในทรัพย์สินอื่นนั้น สัญญาฉบับนี้จึงสมบูรณ์โดยไม่ต้องจดทะเบียนตาม มาตรา ๗๑๔

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๑/๒๔๘๑ ผู้จำนองชำระเงินให้แก่ผู้รับจำนองแล้ว แต่ไม่ได้จดทะเบียนการชำระหนี้นั้น ผู้จำนองจะยกการชำระหนี้นั้นขึ้นต่อสู้เจ้าหนี้ของผู้รับจำนองไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๖/๒๔๘๗ โฉนดทับที่ผู้อื่น บุคคลภายนอกได้รับจำนองจากผู้มีชื่อในโฉนดโดยสุจริต แม้ภายหลังเจ้าของที่ชนะความผู้มีชื่อในโฉนดแล้ว ก็ไม่ทำให้สิทธิของผู้รับจำนองเสียไป คงยึดทรัพย์เพื่อชำระหนี้จำนองได้

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๒๓/๒๔๘๗ ศาลขายทอดตลาดทรัพย์ที่มีการจำนองผู้อื่นอยู่โดยเจ้าพนักงานที่ดินคัดสำเนาโฉนดขาดรายการการจำนองโดยศาลและผู้รับซื้อไม่รู้ การจำนองก็คงติดไปด้วย……..

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑/๒๔๘๘ ที่ดินมือเปล่า มีผู้ลอบไปขอตราจองจากเจ้าพนักงานแล้วเอาไปจำนองนั้น เมื่อผู้รับจำนองรับจำนองไว้โดยสุจริตและมีค่าตอบแทน ก็ย่อมใช้ยันเจ้าของที่ดินได้

แม้ศาลพิพากษาให้ทำลายตราจองแล้ว ผู้รับจำนองซึ่งได้สิทธิตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๒๙๙ วรรค ๒ ก็คงบังคับการจำนองเอาจากที่ดินนั้นได้

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๕–๑๕๖/๒๔๘๘ ทำสัญญาขายที่ดินบางส่วน ภายหลังผู้ขายเอาไปจำนอง ผู้ซื้อก็ฟ้องขอให้แบ่งแยกเพื่อโอนให้ตนตามสัญญาได้ ส่วนการจำนองก็คงติดมากับที่ดิน

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๕๙๑ ผู้ที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดร่วมกับผู้อื่นมีสิทธิจำนองที่ดินเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น แต่ถ้าไปจำนองทั้งแปลงโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเจ้าของรวมคนอื่น การจำนองนั้นผูกพันเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมคนนั้นเท่านั้น หาผูกพันส่วนของเจ้าของรวมคนอื่นไม่

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๒๐/๒๔๙๑ เดิมจดทะเบียนจำนองที่ไว้แก่เขา ภายหลังตกลงเปลี่ยนเป็นทำสัญญาจดทะเบียนขายฝาก ดังนี้ เป็นการแปลงหนี้จำนองเดิมเป็นขายฝาก สัญญาจำนองเดิมเป็นอันระงับสิ้นไปในตัว บังคับตามสัญญาขายฝากได้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเพิกถอนสัญญาจำนองเดิมเสียก่อน

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๔๙/๒๕๙๑ รับจำนองที่ดินจากผู้ที่ปลอมชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน การจำนองย่อมเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๙ โดยเป็นการสำคัญผิดในตัวบุคคลอันเป็นสาระสำคัญแห่งนิติกรรม

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๗/๒๔๙๓ ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินร่วมกับผู้อื่น มีสิทธิจำนองเฉพาะส่วนของตนได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าของร่วมคนอื่นๆ

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๑๕/๒๕๙๓ มีผู้ทุจริตปลอมหนังสือเอาโฉนดที่ดินของเขาไปจำนองไว้กับผู้มีชื่อ โดยเจ้าของที่ดินมิได้ประมาทเลินเล่อแต่อย่างใด ดังนี้ ย่อมถือว่าผู้รับจำนองไม่ได้ทรัพยสิทธิอย่างใดในที่ดินนั้น จะยก ป.พ.พ. มาตรา ๑๒๙๙ มาอ้างอิงไม่ได้ เจ้าของที่ดินมีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมจำนองและเรียกให้ส่งโฉนดคืนได้

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๗๘/๒๕๙๔ เจ้าของที่ดินทำใบมอบฉันทะเพื่อยกที่ดินให้ผู้มีชื่อ แล้วผู้มีชื่อกลับเอาใบมอบฉันทะนั้นไปใช้ในการจำนองที่ดินนั้นแก่โจทก์ ดังนี้ โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องบังคับจำนองแก่เจ้าของที่ดินนั้นได้

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๕๕–๓๖๒/๒๔๙๕ ขอประกาศรับมรดกที่ดินของผู้อื่น เมื่อได้มาแล้วก็ยกให้อีกคนหนึ่ง คนที่ได้รับการยกให้ได้เอาที่ดินนั้นไปจำนองไว้แก่บุคคลภายนอก ถ้าการจำนองนี้กระทำกันโดยสุจริตเจ้าของที่ดินก็ขอให้เพิกถอนการจำนองไม่ได้ คงเพิกถอนได้เฉพาะการรับมรดกและการโอนให้เท่านั้น

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๓๖/๒๕๐๐ ซื้อที่ดินมือเปล่าจากศาลขายทอดตลาด แม้จะซื้อโดยสุจริตไม่ทราบว่ามีจำนองติดอยู่ จำนองก็ยังคงติดไปกับที่ดิน ผู้รับจำนองบังคับจำนองจากที่ดินนั้นได้

๑๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๕/๒๕๐๒ จำนองที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญโดยจดทะเบียนที่อำเภอต่อมาออกโฉนดที่ดินนั้นแล้ว นำที่ดินไปจดทะเบียนจำนองอีกรายหนึ่ง การจำนองรายแรกไม่ระงับ

๑๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ ศาลมีคำสั่งอนุญาตให้บิดาของผู้เยาว์ทำนิติกรรมจำนองที่ดินแทนผู้เยาว์เพื่อเอาเงินมาปลูกสร้างอาคารลงในที่ดินของผู้เยาว์ และเปิดร้านขายผ้าเพื่อผลประโยชน์แต่บิดาไปจำนองที่ดินของผู้เยาว์เพื่อประกันหนี้บุคคลอื่น ไม่ใช่เพื่อประโยชน์แก่ผู้เยาว์ และมิได้นำเงินไปใช้จ่ายตามที่ศาลสั่งอนุญาตเลย การทำนิติกรรมจำนองเช่นนี้ย่อมไม่ผูกพันผู้เยาว์และทรัพย์ที่จำนองนั้น

๑๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๗/๒๕๐๖ จำนองที่ดินมีโฉนดพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ด้านหนึ่งของที่ดินติดแม่น้ำท่าจีน มีที่งอกออกไปจากที่ดินที่จำนองด้วย เมื่อเวลาทำสัญญาจำนองและเวลาโอนที่ดินที่จำนองชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง ผู้จำนองมิได้แสดงเจตนาสงวนที่งอกนี้ไว้เลย ดังนี้ ผู้รับจำนองย่อมได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่งอกนี้ด้วย

๑๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๐/๒๕๐๗ เจ้าของที่ดินลงชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเพื่อให้นำที่ดินไปแบ่ง ผู้รับมอบอำนาจกลับนำไปกรอกข้อความว่ามอบอำนาจให้จำนองและได้นำไปจำนองแก่ผู้อื่น ดังนี้ ผู้รับจำนองทำการรับจำนองโดยสุจริตแล้ว เจ้าของที่ดินจะอ้างความประมาทเลินเล่อของตนเป็นเหตุให้หลุดพ้นความรับผิดไม่ได้

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๕๐๗ ลูกหนี้จำนองที่ดินโดยปรากฏว่าในขณะจำนองที่ดินแปลงนั้นมีที่งอกริมตลิ่ง เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระแล้วลูกหนี้จึงได้โอนที่ดินจำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการตีใช้หนี้เช่นนี้ ผู้รับจำนองย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่งอกด้วย

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๗ จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินแปลงหนึ่งแก่โจทก์เมื่อจำนองแล้ว จำเลยที่ ๓ ได้กรรมสิทธิ์ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นไปด้วยการครอบครองปรปักษ์ แต่ยังมิได้จดทะเบียน ดังนี้ โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินแปลงนั้นได้ แม้ส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงนั้นตกเป็นของจำเลยที่ ๓ แล้ว และจำเลยที่ ๓ มิได้เป็นลูกหนี้โจทก์ก็ตาม ทั้งนี้เพราะสิทธิจำนองเป็นสิทธิครอบเหนือทรัพย์ทั้งหมด……..

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๖๔/๒๕๐๙ มอบอำนาจให้ไปจำนองและมอบโฉนดให้ไว้ ตราบใดที่ยังมิได้ไปจดทะเบียนจำนอง การจำนองก็ยังไม่มีขึ้นโดยสมบูรณ์ เพราะยังมิได้ทำตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ เมื่อผู้มอบอำนาจตาย ใบมอบอำนาจย่อมระงับไป ผู้ที่ได้รับโฉนดไว้ไม่มีสิทธิยึดโฉนดไว้ได้

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๙/๒๕๑๑ จำนองที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินตีใช้หนี้ แม้จะมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจำนองและทายาทซึ่งได้ครอบครองโดยความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอนจึงระงับไป

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๖/๒๕๑๒ จำเลยที่ ๒ ยอมผูกพันตนเองเพื่อประกันการชำระหนี้ซึ่งจำเลยที่ ๑ เป็นลูกหนี้โจทก์ โดยมอบโฉนดที่ดินและใบมอบฉันทะซึ่งลงชื่อแล้วให้โจทก์ไว้เพื่อจดทะเบียนจำนอง เมื่อมิได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมาย สัญญาจำนองย่อมตกเป็นโมฆะ

๒๔. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๑/๒๕๑๔ จำเลยและผู้ร้องเป็นผู้รับมรดกร่วมกัน จำเลยไปขอรับโอนมรดกและใส่ชื่อตนแต่ผู้เดียวในโฉนด และนำที่ดินดังกล่าวไปจำนองแก่ธนาคาร โจทก์ซึ่งได้รับจำนองไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ดังนี้ นิติกรรมการจำนองระหว่างโจทก์กับจำเลยมีผลสมบูรณ์ ธนาคารโจทก์มีสิทธิบังคับจำนองได้เต็มตามสัญญา ผู้ร้องจะกันส่วนของผู้ร้องจากจำนวนเงินที่ขายทอดตลาดที่ดินจากการบังคับจำนองหาได้ไม่

๒๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๕/๒๕๑๔ จำเลยเอาที่ดินมือเปล่าของผู้ร้องไปออก น.ส.๓ เป็นของตนแล้วเอาไปจำนองไว้กับโจทก์ เมื่อศาลพิพากษาให้เพิกถอน น.ส.๓ โดยฟ้องว่าเป็นที่ดินของผู้ร้องแล้ว แม้ศาลจะมิได้พิพากษาให้เพิกถอนการจำนองและรับฟังว่าโจทก์รับจำนองโดยสุจริต โจทก์ก็ไม่มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินนี้

๒๖. คำพิพากษาฎีกา ที่ ๑๑๕/๒๕๑๕ ทำสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันเองโดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แม้ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ซื้อจะได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นมาโดยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลากว่า ๑๐ ปีแล้ว ก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ผู้รับจำนองอสังหาริมทรัพย์นั้นไว้จากจำเลย และมีการจดทะเบียนการจำนองถูกต้องตามกฎหมายโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตไม่ได้

๒๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖ อำเภอได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้เจ้าของที่ดินแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกยกเลิกไปนั้นไปจำนองที่พิพาท แล้วต่อมานำที่ดินนั้นพร้อมโฉนดไปขายฝากไว้กับผู้อื่นอีกและไม่ไถ่คืนในกำหนด ดังนี้ การจำนองไม่มีผลบังคับแก่ที่พิพาท ผู้รับจำนองจะฟ้องให้ผู้ซื้อที่พิพาทไถ่ถอนการจำนองหาได้ไม่

๒๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๒๑/๒๕๑๖ ผู้ที่มิใช่เจ้าของทรัพย์ ย่อมไม่มีสิทธิที่จะนำทรัพย์นั้นไปจำนอง

๒๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๒/๒๕๑๗ จำเลยลงลายมือชื่อในใบมอบอำนาจโดยมิได้กรอกข้อความเป็นเหตุให้ผู้อื่นนำใบมอบอำนาจไปทำการจำนองที่ดินของจำเลยไว้กับโจทก์ โจทก์รับจำนองโดยสุจริต

เสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนสิทธิจำนองโดยชอบด้วยกฎหมาย สัญญาจำนองหาตกเป็นโมฆะไม่ จำเลยต้องรับผิดชำระหนี้

๓๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๙/๒๕๑๗ โจทก์จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับจำเลยเป็นการอำพรางการจำนอง นิติกรรมอันแรกคือสัญญาขายฝากย่อมเป็นการแสดงเจตนาโดยสมรู้กับคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามที่แสดงเจตนาออกมาจึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาจำนองที่ถูกอำพรางไว้โดยนิติกรรมอันแรกนั้น ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง เมื่อการจำนองมิได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงเรียกไม่ได้ว่าเป็นการจำนอง แต่เป็นเพียงการกู้เงินที่โจทก์กู้จากจำเลยโดยมอบที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกันและถือได้ว่าเอกสารการขายฝากเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่ทำเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างโจทก์จำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์ฟ้องขอนำเงินมาไถ่คืนก็เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้เงินกู้ จำเลยมีหน้าที่รับชำระและคืนที่ดินเป็นประกันให้โจทก์ไป

๓๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๑๘/๒๕๑๘ การมอบโฉนดที่ดินให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้โดยไม่จดทะเบียนจำนองตามมาตรา ๗๑๔ จึงไม่ถือว่าเป็นการจำนองตามกฎหมาย และแม้ว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวจะเป็นสังหาริมทรัพย์ แต่การส่งมอบโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เจ้าหนี้ยึดถือไว้มิได้กระทำโดยเจตนาจะใช้เอกสารนั้นเป็นประกันการชำระหนี้โดยการเอาเอกสารนั้นออกขายทอดตลาดเพื่อเอาเงินมาชำระหนี้ จึงไม่เป็นการจำนำ

๓๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๔๙/๒๕๒๔ ผู้ร้องยื่นคำร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ยึดเฉพาะส่วนที่เกินจำนวน ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา โดยอ้างว่าจำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดดังกล่าวเพียง ๖ ไร่ ๕๓ ตารางวา เท่านั้น เมื่อตามคำร้องและข้อเท็จจริงปรากฏว่าลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นอยู่ด้วย ศาลก็ต้องยกคำร้องของผู้ร้อง เพราะกรรมสิทธิ์ของเจ้าของรวมแต่ละคนนั้นย่อมครอบไปเหนือทรัพย์สินทั้งหมดจนกว่าจะมีการแบ่ง

๓๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๑๐/๒๕๒๔ บ้านเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงใด ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินแปลงนั้น ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานเป็นอย่างอื่น ผู้ใดเป็นเจ้าของที่ดินแปลงใดย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านที่ปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้น ดังนั้น การจำนองหรือการโอนที่ดิน ถ้าหากไม่ปรากฏว่ามีเงื่อนไขว่าการจำนองหรือการโอนไปโดยไม่รวมถึงบ้านอันเป็นส่วนควบของที่ดินแล้ว ก็ต้องถือว่าได้จำนองหรือโอนบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินแปลงนั้นด้วย โดยไม่จำต้องระบุว่าการจำนองหรือโอนนั้นให้รวมถึงที่สิ่งปลูกสร้างบนที่ดินนั้นด้วย

๓๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๐๙/๒๕๒๕ จำเลยเป็นผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีโฉนด แม้จะฟังว่าเป็นการมีชื่อถือกรรมสิทธิ์แทนในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ร้องด้วย จำเลยก็มีฐานะเป็นตัวแทนของผู้ร้องในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินของผู้ร้อง และผู้ร้องอยู่ในฐานะเป็นตัวการซึ่งมิได้เปิดเผยชื่อ เมื่อจำเลยได้นำที่ดินพร้อมด้วยสิ่งปลูกสร้างไปจำนองไว้แก่โจทก์ การจำนองย่อมมีผลผูกพันกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนของผู้ร้องด้วย ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์ดังกล่าวที่เจ้าพนักงานบังคับคดียึดไว้

๓๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๔๘/๒๕๒๘ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๔ วรรคแรก การยึดที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) จะถือเป็นการยึดตามกฎหมายเจ้าพนักงานบังคับคดีจะต้องแจ้งการยึดต่อลูกหนี้ตามคำพิพากษาและเจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอ ผู้มีหน้าที่เกี่ยวกับที่ดินนั้น เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือนายอำเภอซึ่งเป็นนายทะเบียนควบคุมมิให้มีการโอน เปลี่ยนแปลง หรือก่อให้เกิดสิทธิอย่างอื่นในที่ดินที่ถูกยึดดังกล่าว และตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๕ (๑) หมายความถึงการโอน เปลี่ยนแปลง และก่อให้เกิดสิทธิแก่ที่ดินหรือทรัพย์สินที่ถูกยึดหลังจากทำการยึดไว้โดยชอบแล้วเท่านั้น

ผู้ร้องได้รับจำนองที่ดินซึ่งยังไม่ถูกยึดโดยชอบตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๓๐๕ (๑) หากผู้ร้องไม่ทราบว่าที่ดินถูกยึดและรับจำนองโดยสุจริต ก็มีผลบังคับใช้ยันโจทก์ผู้เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษากับเจ้าพนักงานบังคับคดีได้

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๙๑๑/๒๕๓๓ เมื่อการจำนองที่ดินพิพาทระหว่าง ล. เจ้าของเดิมผู้จำนองกับจำเลยที่ ๑ ผู้รับจำนองไม่มีผลตามกฎหมายเสียแล้ว จำเลยที่ ๑ ย่อมไม่มีอำนาจที่จะยึด น.ส.๓ สำหรับที่ดินพิพาทไว้ได้ ต้องส่งมอบแก่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่พิพาทที่แท้จริง

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๔๑/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทมีโฉนดของผู้ร้องเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน น.ส. ๓ เลขที่ ๔๐๘ ซึ่งโจทก์เป็นผู้รับจำนองไว้โดยชอบในขณะที่มี น.ส.๓ เป็นหลักฐานโดยมีชื่อผู้จำนองเป็นเจ้าของ การจำนองยังไม่ระงับสิ้นไป โจทก์ยังคงมีสิทธิบังคับจำนองเอากับที่ดินทั้งสองแปลงได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และ ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในภายหลังแม้จะได้มาโดยสุจริตก็ไม่ทำให้สิทธิของโจทก์ที่มีอยู่เดิมเสียไป

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๕๑/๒๕๓๔ จำเลยเป็นผู้มีชื่อในหนังสือรับรองการทำประโยชน์และครอบครองทำกินในที่ดินพิพาท ได้นำที่ดินพิพาทไปจำนองแก่โจทก์ แม้ต่อมาผู้ร้องได้เข้าแย่งการครอบครองในที่ดินพิพาทจนได้สิทธิดีกว่าจำเลยก็ตาม แต่ก็เป็นเวลาหลังจากที่จำเลยได้จำนองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่เป็นเหตุให้สัญญาจำนองระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ นอกจากนี้การจำนองก็เป็นทรัพยสิทธิที่ติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนองตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๒ วรรคสอง โจทก์ผู้รับจำนองโดยชอบด้วยกฎหมายย่อมมีสิทธิยึดที่ดินพิพาทเพื่อบังคับคดีได้ ผู้ร้องไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์ที่ดินพิพาท

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๓๕ ผู้ร้องซื้อที่พิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริต แต่มาตรา ๑๓๓๐ บัญญัติเพียงว่า สิทธิของผู้ซื้อไม่เสียไปแม้ภายหลังจะพิสูจน์ได้ว่าทรัพย์สินนั้นมิใช่ของจำเลย มิได้คุ้มครองถึงกับให้ผู้ซื้อได้สิทธิโดยปลอดจากภาระผูกพันใด ๆ หากโจทก์รับจำนองที่พิพาทไว้จากจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมาย การจำนองย่อมติดไปกับที่ดิน โจทก์มีสิทธิบังคับจำนองที่พิพาทได้

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๘๘/๒๕๓๕ จำนองเป็นสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งมีผลเมื่อมีการจดทะเบียนการจำนอง จึงต้องถือเอาวันทำสัญญาและจดทะเบียนจำนองเป็นวันเริ่มต้นนับระยะเวลาที่จะขอเพิกถอนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติล้มละลายฯ มาตรา ๑๑๕ มิใช่นับแต่วันแสดงความจำนงขอจดทะเบียนจำนอง

๔๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๔๗/๒๕๓๕ การจดทะเบียนจำนองที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนจะจดทะเบียนต้องประกาศ ๓๐ วัน เมื่อไม่มีผู้ใดคัดค้านทางสำนักงานที่ดินจึงจะจดทะเบียนให้ การที่โจทก์กับจำเลยที่ ๑ ได้ลงลายมือชื่อในสัญญาจำนองซึ่งยังไม่ได้ลงวันที่ตอนไปยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนทำนิติกรรมครั้งแรกนั้น สัญญาจำนองยังไม่สมบูรณ์ เพราะจำเลยที่ ๑ มิได้แสดงเจตนาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้จดทะเบียนจำนองให้ โจทก์นำสัญญาจำนองดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เองฝ่ายเดียว โดยจำเลยที่ ๑ มิได้มอบอำนาจให้ทำเช่นนั้น สัญญาจำนองและการจดทะเบียนจำนองจึงไม่มีผลตามกฎหมายที่จะผูกพันจำเลยที่ ๑ ให้ปฏิบัติตาม

๔๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๖/๒๕๓๖ การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ แม้จะจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยชอบ แต่เมื่อไม่มีมูลหนี้ที่ลูกหนี้จะต้องรับผิดต่อผู้รับจำนอง ผู้จำนองก็มีสิทธิขอให้ผู้รับจำนองจดทะเบียนปลดจำนองได้

๔๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๓๐/๒๕๓๖ มีคนร้ายลักโฉนดที่ดินไปจาก ส. ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์แล้วปลอมลายพิมพ์นิ้วมือของ ส. ในหนังสือมอบอำนาจ และใช้หนังสือมอบอำนาจปลอมนั้นไปจดทะเบียนโอนขายที่ดินต่อกันมาเป็นทอด ๆ น. เป็นผู้รับโอนที่ดินพิพาทคนหลังสุด เมื่อ ส. ฟ้องให้เพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาททุกทอด จนในที่สุดศาลฎีกาได้พิพากษาเพิกถอนการโอนที่ดินพิพาท จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของ ส. เจ้าของเดิมมาโดยตลอด

แม้จำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทจาก น. ซึ่งมิใช่เจ้าของโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน ทั้งได้จดทะเบียนโดยสุจริต ก็ไม่ใช่เหตุที่พึงจะยกขึ้นกล่าวอ้างยันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงได้ เมื่อจำเลยรับจำนองที่ดินพิพาทไว้จากผู้ที่มิใช่เป็นเจ้าของที่แท้จริง การจำนองก็ไม่ผูกพันผู้เป็นเจ้าของที่แท้จริงเพราะเป็นการฝ่าฝืน ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕

๔๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๘๖/๒๕๓๘ การที่จำเลยมอบโฉนดที่ดินพร้อมด้วยใบมอบอำนาจและเอกสารอื่นให้แก่โจทก์เพื่อจดทะเบียนจำนองประกันหนี้ในการที่จำเลยนำเช็คไปขายลดแก่โจทก์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดให้นำไปจดทะเบียนจำนองได้หลังจากเรียกเก็บเงินตามเช็คไม่ได้ก็ตาม แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยมีเจตนาจะเอาทรัพย์จำนองเป็นประกันนั้นเอง เมื่อไม่ได้มีการจดทะเบียนจำนองให้ถูกต้องตามกฎหมายสัญญาจำนองจึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๑๕ เดิม (มาตรา ๑๕๒) และมาตรา ๗๑๔ ทั้ง ป.พ.พ. บรรพ ๓ ไม่ได้บัญญัติไว้ในที่ใดให้มีสัญญาจะจำนองได้ เมื่อสัญญาจำนองตกเป็นโมฆะและสัญญาจะจำนองมีขึ้นไม่ได้ตามกฎหมาย โจทก์จึงไม่อาจอ้างอิงสัญญาดังกล่าวและไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้กับโจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้ขายลดเช็ค

๔๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๑๔๙/๒๕๓๘ จำเลยขายที่พิพาทซึ่งเป็นที่ดินมี น.ส.๓ ให้แก่ผู้ร้องโดยมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนสิทธิกันตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๔ ทวิ แต่การที่ผู้ร้องได้รับการครอบครองแล้ว ผู้ร้องย่อมได้สิทธิครอบครองไปตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๗๗ และ ๑๓๗๘ เมื่อจำเลยผู้จำนองมิใช่เจ้าของที่ดินที่จำนองเป็นการต้องห้ามตามมาตรา ๗๐๕ การจำนองจึงไม่มีผลโดยไม่ต้องคำนึงว่าธนาคารโจทก์รับจำนองโดยสุจริตหรือไม่

๔๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๔๕/๒๕๓๙ ที่ดินพิพาทเป็นของผู้ร้องโดยเป็นมรดกตกทอดมาจาก ช. มารดาผู้ร้อง หลังจาก ช. ตาย บิดาจำเลยได้ขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วได้จดทะเบียนยกให้จำเลย แล้วจำเลยนำไปจดทะเบียนจำนองแก่โจทก์ ดังนี้ แม้หนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีชื่อจำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ก็เป็นเพียงข้อสันนิษฐานเบื้องต้นว่าจำเลยมีสิทธิเช่นนั้น ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๗๓ เมื่อผู้ร้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่พิพาทข้อสันนิษฐานดังกล่าวย่อมตกไป การที่จำเลยซึ่งไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทนำไปจำนองแก่โจทก์ แม้โจทก์จะรับจำนองไว้โดยสุจริตก็ตาม หามีสิทธิที่จะบังคับเอาแก่ที่ดินในฐานะผู้รับจำนองไม่ เพราะขัดต่อมาตรา ๗๐๕ จึงต้องปล่อยทรัพย์พิพาทไป

๔๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๗๒/๒๕๔๐ ท. มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินเพียงผู้เดียว ในเบื้องต้น ท.ย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายว่าเป็นเจ้าของเพียงผู้เดียว เมื่อโจทก์คัดค้านว่า ที่พิพาทเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับ ท. โจทก์ต้องนำสืบให้เห็นตามข้ออ้างและต้องนำสืบด้วยว่าผู้ร้องรับจำนองไว้โดยไม่สุจริต เมื่อโจทก์นำสืบไม่ได้ ต้องถือว่าผู้ร้องรับจำนองโดยสุจริตตามมาตรา ๖ การจำนองย่อมสมบูรณ์และมีผลผูกพันที่ดินจำนองหมดทุกส่วน

๔๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๖๓/๒๕๔๑ สิทธิจำนองเป็นทรัพยสิทธิที่ตกติดไปกับตัวทรัพย์ที่จำนอง และจะระงับสิ้นไปด้วยเหตุ ๖ ประการ ตามบทบัญญัติแห่ง ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ ดังนั้น เมื่อจำเลยที่ ๒ ได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทที่ซื้อจากผู้ตายไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่ธนาคาร ก. ก่อนที่โจทก์จะฟ้องขอให้เพิกถอนการฉ้อฉลและหากฟังได้ว่าธนาคาร ก. ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกได้รับจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทไว้โดยสุจริตแล้วเช่นนี้ สัญญาจำนองย่อมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่ระงับสิ้นไป แม้จะมีคำพิพากษาของศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรายพิพาทระหว่างผู้ตายกับจำเลยที่ ๒ ก็ตาม คำขอของโจทก์ที่ขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างระหว่างจำเลยที่ ๒ กับผู้ตายจึงไม่กระทบถึงสิทธิของธนาคาร ก. ผู้รับจำนองและมีผลบังคับได้

๔๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๓๒๘/๒๕๔๒ สัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันและหนังสือต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันระบุไว้ชัดแจ้งว่า จำเลยที่ ๒ จำนองที่ดินไว้แก่โจทก์เพื่อเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินและหนี้สินอื่นซึ่งจำเลยที่ ๒ และหรือจำเลยที่ ๑ มีอยู่ต่อโจทก์ทั้งในเวลาที่ทำสัญญาและต่อไปในภายหน้า จำเลยที่ ๒ จึงเป็นผู้ประกันด้วยทรัพย์คือจำนอง สัญญาประกันระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๒ จะยกเลิกเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงหลักประกันอย่างไรก็ได้

โจทก์และจำเลยที่ ๒ ทำบันทึกข้อตกลงระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ระบุไว้ชัดว่า ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินจำนองพ้นจากการจำนองไปเพื่อนำไปยื่นขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ทั้ง ๆ ที่โจทก์ยังมิได้รับชำระหนี้จากจำเลยที่ ๒ ดังนั้น ภาระหนี้สินที่จำเลยที่ ๒ มีต่อโจทก์จึงยังคงมีอยู่ตามเดิมตามหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกันโดยข้อตกลง แม้จะเป็นการปลดจำนองก็เพียงแต่ทำให้โจทก์ไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากที่ดินที่จำเลยที่ ๒ นำมาจำนองเป็นประกันได้เท่านั้น แต่ภาระหนี้ในการประกันจำเลยที่ ๒ และที่ ๑ ยังคงมีอยู่ ซึ่งเป็นสัญญาอย่างหนึ่งที่จำเลยที่ ๒ ต้องผูกพันชำระหนี้แก่โจทก์

๕๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๙๒๙/๒๕๔๒ การที่โจทก์ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่ได้กรอกข้อความนับว่าเป็นความประมาทเลินเล่อ โจทก์ไม่อาจยกความบกพร่องของหนังสือมอบอำนาจมายันให้เป็นที่เสียหายแก่ธนาคารจำเลยที่ ๓ ซึ่งรับจำนองไว้โดยสุจริต แต่การที่จำเลยที่ ๑ และ ที่ ๒ ร่วมกันปลอมเอกสารว่าโจทก์มอบอำนาจให้ ธ. บุตรโจทก์ ขายที่ดินพร้อมบ้านให้แก่จำเลยที่ ๒ แล้วจำเลยที่ ๒ โอนขายต่อให้จำเลยที่ ๑ จากนั้นจำเลยที่ ๑ ทำจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๓ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ก็ยังคงต้องรับผิดต่อโจทก์ในหนี้จำนอง และจำเลยที่ ๑ ผู้เป็นลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดต่อจำเลยที่ ๓ อยู่เช่นเดิม ศาลชอบที่จะพิพากษาให้ที่ดินพร้อมบ้านกลับมาเป็นของโจทก์ได้โดยไม่จำต้องให้เพิกถอนนิติกรรมทุกฉบับที่เกิดขึ้นเพราะเป็นการเกินจำเป็น

๕๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๔๖/๒๕๔๔ คำพิพากษาของศาลที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่เจ้าพนักงานบังคับคดีขายให้แก่ ว. ต้องถือเสมือนว่าไม่มีการขายทอดตลาด และไม่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนสิทธิครอบครองให้แก่ ว. ทั้ง ว. ไม่ได้รับความคุ้มครองเพราะมิใช่กรณีตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๓๐ ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้รับจำนองที่ดินดังกล่าวในระหว่างการพิจารณาคำร้องขอเพิกถอนการขายทอดตลาดจึงไม่อาจอ้างว่าผู้ร้องเป็นบุคคลภายนอกซึ่งรับจำนองและจดทะเบียนโดยสุจริต และไม่อาจอ้างว่าคำพิพากษาที่ให้เพิกถอนการขายทอดตลาดไม่ผูกพันผู้ร้องได้ เมื่อ ว. ไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินจึงไม่ใช่เจ้าของที่ดินและไม่อาจนำมาจดทะเบียนจำนองแก่ผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๐๕ ทั้งการจดทะเบียนจำนองเป็นกรณีตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๐๒ แต่การเพิกถอนการขายทอดตลาดเป็นกรณีตาม ป.วิ.พ. มาตรา ๒๙๖ วรรคสอง (เดิม) เป็นคนละกรณีไม่เกี่ยวข้องกัน ผู้ร้องจึงไม่ได้รับความคุ้มครอง จึงไม่มีเหตุที่ผู้ร้องจะปฏิเสธไม่ส่งมอบต้นฉบับ น.ส. ๓ ก.ตามคำสั่งศาลชั้นต้น

๕๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๙๐๖/๒๕๔๔ การที่โจทก์ฟ้องเพื่อติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์ของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ผู้ปลอมเอกสารโดยกรอกข้อความอันเป็นเท็จลงในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความว่า โจทก์มอบให้จำเลยที่ ๑ มีอำนาจจัดการยื่นคำขอจดทะเบียนขายที่ดินของโจทก์โดยยอมให้จำเลยที่ ๑ เป็นผู้รับโอนในนามของจำเลยที่ ๑ ได้ด้วย ทำให้สามารถโอนที่ดินไปเป็นของตนเองได้ ถือได้ว่าจำเลยที่ ๑ เป็นบุคคลผู้ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือที่ดินไว้ โจทก์สามารถฟ้องจำเลยที่ ๑ ได้ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๓๖ แม้โจทก์จะมีส่วนประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงก็ยังมีสิทธิติดตามเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของโจทก์จากจำเลยที่ ๑ ได้ในเมื่อที่ดินนั้นยังมิได้โอนเปลี่ยนมือไปเป็นของบุคคลอื่นยังอยู่ในวิสัยที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนโอนขายที่ทำขึ้นโดยปราศจากอำนาจได้ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๑

จำเลยที่ ๒ รับจำนองที่ดินพิพาทโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนแก่จำเลยที่ ๑ ผู้ปรากฏชื่อเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ในขณะนั้น แม้ขณะจดทะเบียนจำนองจำเลยที่ ๑ จะมิได้เป็นเจ้าของที่ดินที่จำนอง แต่พฤติการณ์ของโจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินที่ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจซึ่งยังไม่ได้กรอกข้อความมอบให้จำเลยที่ ๑ ยึดถือไว้พร้อม น.ส.๓ ก. ทั้งยังมอบสำเนาทะเบียนบ้านและสำเนาบัตรประชาชนของโจทก์ไว้กับจำเลยที่ ๑ เป็นการกระทำที่เปิดโอกาสให้จำเลยที่ ๑ นำเอกสารเหล่านั้นไปใช้ในกิจการอื่น

ถือว่าโจทก์ประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง โจทก์จะยกเอาผลที่เกิดจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของโจทก์มาเป็นมูลเหตุฟ้องร้องจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับจำนองโดยสุจริตหาได้ไม่ หากสุจริตด้วยกันผู้ประมาทเลินเล่อย่อมเป็นผู้เสียเปรียบ การที่โจทก์มาฟ้องขอให้เพิกถอนการจำนองจึงถือได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิโดยไม่สุจริตตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องจำเลยที่ ๒ และแม้ที่ดินจะต้องถูกโอนกลับไปเป็นของโจทก์ นิติกรรมจำนองที่จำเลยที่ ๑ ก่อไว้ย่อมตกติดมาด้วย

๕๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๙๒/๒๕๔๕ แม้ในสัญญาจำนองที่ดินจะระบุข้อความว่า จำนองเป็นประกันหนี้ซึ่งจำเลยผู้จำนองมีต่อธนาคารโจทก์ผู้รับจำนองในเวลานี้หรือที่จะมีขึ้นใหม่ในภายหน้าก็ตามแต่เมื่อหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินซึ่งเป็นหนี้ประธานที่มีการจำนองเป็นประกันได้ระงับสิ้นไปโดยจำเลยชำระเงินกู้ให้โจทก์ครบถ้วนแล้ว สัญญาจำนองซึ่งเป็นหนี้อุปกรณ์ย่อมระงับไปด้วยตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ (๑) ทั้งในการทำสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีโจทก์และจำเลยก็มิได้ระบุไว้ในสัญญาดังกล่าวว่ามีการจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี การตีความถึงเจตนาของคู่สัญญาในกรณีมีข้อสงสัยเช่นนี้ ป.พ.พ. มาตรา ๑๑ ให้ตีความให้ทางที่เป็นคุณแก่คู่กรณีฝ่ายซึ่งจะเป็นผู้ต้องเสียในมูลหนี้นั้น กรณีต้องฟังว่าโจทก์จำเลยมิได้ตกลงกันให้นำสัญญาจำนองที่ดินมาเป็นประกันหนี้เบิกเงินเกินบัญชี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินเพื่อชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชี โจทก์จึงไม่มีสิทธิบังคับจำนองที่ดินเพื่อชำระหนี้เบิกเงินเกินบัญชีได้

๕๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๔๓๖/๒๕๔๕ การที่จำเลยจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทไว้แก่โจทก์นั้นแท้จริงแล้วเป็นการจำนองประกันหนี้ที่จำเลยมีต่อ ล. โจทก์ผู้รับจำนองจึงมิได้เป็นเจ้าหนี้ในมูลหนี้ที่จำเลยจำนองที่ดินเป็นประกัน สัญญาจำนองจึงไม่มีมูลหนี้ที่จำเลยต้องรับผิดต่อโจทก์ โจทก์จึงบังคับจำนองแต่จำเลยมิได้

๕๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๒๑๘/๒๕๔๕ แม้ ต. ซื้อที่ดินพิพาทได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลโดยสุจริตและได้โอนขายให้แก่ผู้ร้องโดยสุจริต แต่สิทธิของ ด. และผู้ร้องได้มาภายหลังจากที่จำเลยนำที่ดินพิพาทไปจดทะเบียนจำนองต่อโจทก์ไว้โดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว การจำนองจึงยังคงมีอยู่ไม่ระงับสิ้นไป โจทก์มีสิทธิที่จะบังคับจำนองเอาแก่ที่ดินที่พิพาทของผู้ร้องได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๗๔๔ และมาตรา ๗๐๒ วรรคสอง การที่ผู้ร้องได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่พิพาทมาภายหลังจากที่โจทก์ได้รับจำนองไว้แล้ว แม้จะได้มาโดยสุจริตและได้รับความคุ้มครองตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๓๐ แต่ก็ไม่ทำให้สิทธิของผู้ร้องที่มีอยู่เดิมเสียไป ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดินพิพาท

๕๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๕/๒๕๔๖ จำเลยกู้เงินโจทก์โดยทำสัญญาจำนองเป็นประกันไว้และจำเลยได้รับเงินจากโจทก์แล้ว จำเลยจึงต้องรับผิดชอบต่อโจทก์ แม้ที่ดินที่จำนองเป็นสินสมรสระหว่างจำเลยกับภริยา และจำเลยทำสัญญาจำนองโดยไม่ได้รับความยินยอมจากภริยาโจทก์ก็ตาม คงมีผลเพียงว่าภริยาจำเลยอาจฟ้องขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมจำนองนั้นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๔๘๐ แต่ตราบใดสัญญาจำนองยังไม่ถูกศาลเพิกถอน ย่อมยังคงมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย

ค่าธรรมเนียม

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง ร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฉ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๕ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ช) (ธนาคารที่รัฐมนตรีกำหนดได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารพาณิชย์และบรรษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๓๔)

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๔๐ จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้ขอจดทะเบียน ร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ซ)

- ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกระงับการดำเนินกิจการตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ.๒๕๔๐ เป็นผู้ขอจดทะเบียนร้อยละ ๐.๐๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฌ)

- ค่าจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ญ)

- ค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

- ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์และการจำนองห้องชุด ร้อยละ ๐.๐๑ กรณีผู้ประสบภัยเป็นผู้จำนอง การจำนองให้ผู้ประสบภัยนำหนังสือรับรองว่าเป็นผู้ประสบภัยจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นท้องที่ที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขต มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่องการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการโอนและจำนองห้องชุดของผู้ประสบภัยธรรมชาติในพื้นที่ ๖ จังหวัดภาคใต้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๘

- กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

(๑) พระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑ มาตรา ๙ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) บัญญัติให้การจดทะเบียนได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องในการจดทะเบียน จึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมทั้งหมดไม่ว่าคู่สัญญาฝ่ายใดจะมีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๘๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

กรณีที่สหกรณ์รับจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการเข้าทำงานเป็นเจ้าหน้าที่ของสหกรณ์ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๘๕๕๕ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๑๖)

ค่าธรรมเนียมซึ่งได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒) และตามข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ นั้น หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรวมทั้งค่าคำขอและค่าประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

(๒) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ ข้อ ๙ บัญญัติให้กลุ่มเกษตรกรได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น ส่วนคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งหาได้รับการยกเว้นไม่ ดังนั้นคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจึงต้องเสียค่าธรรมเนียม ถ้ามีหน้าต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๖๗๖๔ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๑๗)

การจดทะเบียนจำนอง คู่สัญญาจะตกลงกันให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดเป็นผู้เสียก็ได้ ฉะนั้น หากการสอบสวนปรากฏว่า คู่สัญญาตกลงกันให้ฝ่ายสมาชิกผู้จำนองเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมแล้ว การจำนองรายนี้สมาชิกผู้จำนองจะต้องเสียค่าธรรมเนียม แต่ถ้าสัญญาตกลงกันให้ฝ่ายกลุ่มเกษตรกรเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมการจำนองรายนี้ก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๒๓๒๑๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๑๘)

(๓) พระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๔๑ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๒๕ บัญญัติยกเว้นให้ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (ธกส.) ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมเท่านั้น คู่กรณีอีกฝ่ายจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมถ้ามีหน้าที่ต้องเสีย (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๓๓๔๐ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๒๕)

การที่ธนาคารเพื่อการเกษตรฯ เป็นผู้รับจำนองและตกลงยินยอมที่จะเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนองเสียเองก็ย่อมทำได้ และเมื่อธนาคารเป็นฝ่ายเสียหรือออกใช้ จึงได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรฯ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๔๗๑๗ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖)

- การจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ผ่อนต้นเงินจากจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน โอนสิทธิการรับจำนอง (โดยมีกฎหมายเฉพาะ) ปลอดจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ไถ่ถอนจากจำนอง แบ่งไถ่ถอนจำนอง ระงับจำนอง (ปลอดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง โอนมรดกสิทธิการรับจำนอง เป็นการจดทะเบียนไม่มีทุนทรัพย์ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฑ)

- การขึ้นเงินจำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง จำนองลำดับสอง ลำดับสาม เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการจดทะเบียนประเภทจำนอง

- โอนชำระหนี้จำนอง และหลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในประเภทมีทุนทรัพย์ตามนัยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗)(ก)

- ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการโอนชำระหนี้จำนองกรณีธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรผู้รับโอนรับภาระเป็นผู้เสียแทนผู้โอน

(๑) การโอนชำระหนี้จำนองเป็นการโอนทรัพย์สินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ตีใช้หนี้ที่มีการจำนองเป็นประกัน เมื่อได้มีการตกลงกันไว้แล้วโดย ธกส. เป็นฝ่ายเสียหรือออกค่าธรรมเนียม ภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดจึงตกแก่ ธกส. จึงได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมตามนัยมาตรา ๔๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและ สหกรณ์การเกษตร พ.ศ.๒๕๐๙

(๒) ในส่วนภาษีอากร กรมสรรพากรแจ้งว่า กรณี ธกส. ในฐานะผู้รับจำนองตกลงจะรับภาระเป็นผู้เสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดแทนผู้โอนที่เป็นบุคคลธรรมดา ซึ่งตามประมวลรัษฎากรถือว่าเป็นผู้มีเงินได้และไม่มีกฎหมายใดยกเว้นภาษีอากรให้ จึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ตามมาตรา ๔๑ แห่งประมวลรัษฎากร และต้องออกใบรับตามมาตรา ๑๐๕ แห่งประมวลรัษฎากร และเนื่องจากการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นนิติกรรมที่เป็นเหตุให้ออกใบรับเป็นนิติกรรมที่ต้องจดทะเบียนตามกฎหมาย ใบรับดังกล่าวจึงต้องปิดแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับแห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ โดยผู้ออกใบรับเป็นผู้ต้องเสียอากร ดังนั้น กรณีผู้โอนซึ่งเป็นผู้ที่ต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์และได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียอากร ได้ตกลงให้ ธกส. ซึ่งเป็นผู้รับโอนอสังหาริมทรัพย์รับภาระเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายอื่นทั้งหมดก็ตาม แต่ภาระอากรแสตมป์หรือภาษีเงินได้ดังกล่าวยังคงมีอยู่ตามกฎหมายไม่ได้รับการยกเว้นแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๐๖๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๕)

- กรณีที่ผู้จำนองขอจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกัน แม้จะมีผลทำให้ผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นผู้รับจำนองในลำดับเดียวกัน แต่ก็ไม่ถือว่าการจำนองดังกล่าวเป็นการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้แต่เพียงรายหนึ่งรายเดียวและผู้รับจำนองแต่ละรายก็มิได้เป็นเจ้าหนี้ร่วมกัน การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกรณีนี้จึงต้องเรียกเก็บจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละราย โดยเรียกเก็บร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๐ (พ.ศ. ๒๕๓๔)ฯ (ปัจจุบันเป็นกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗)(ฉ)(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗)

- การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนและจำนอง กรณีควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ และตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ เฉพาะการจดทะเบียนโอนหรือจดทะเบียนจำนองที่ได้กระทำระหว่างวันที่ ๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๗ ถึงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีสถาบันการเงินตามความหมายในประกาศกระทรวงมหาดไทย ขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง หรือขอจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุด โดยให้ถ้อยคำว่าการโอนหรือการโอนสิทธิการรับจำนองดังกล่าวเป็นกรณีสืบเนื่องมาจากที่ได้มีการโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนให้แก่กันตามแผนควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้ว เป็นหลักฐานประกอบการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย โดยในกรณีของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอันเนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการทั้งหมด) ” หรือ “ โอนตามข้อตกลง (โอนกิจการบางส่วน) ” และในการจดทะเบียนดังกล่าวรวมทั้งการจดทะเบียน “โอนสิทธิการรับจำนอง” ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

๒. โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการโอนและการจำนองที่เนื่องมาจากควบรวมกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงินมีผลบังคับใช้ย้อนหลังไปถึงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๗ จึงอาจมีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปก่อนประกาศกระทรวงมหาดไทยใช้บังคับ โดยอ้างว่าเป็นการจดทะเบียนโอนและจำนองอัน

เนื่องมาจากการโอนกิจการตามแผนพัฒนาระบบสถาบันการเงิน ซึ่งถ้ามีกรณีขอคืนค่าธรรมเนียมเกิดขึ้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือที่กระทรวงการคลังหรือธนาคารแห่งประเทศไทยแจ้งให้สถาบันการเงินนั้นทราบว่ารัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังพิจารณาเห็นชอบกับแผนการควบรวมกิจการหรือแผนการดำเนินการตามนโยบายสถาบันการเงิน ๑ รูปแบบ ตามข้อเสนอของสถาบันการเงินนั้นแล้ว เป็นหลักฐานประกอบการพิจารณาคืนค่าธรรมเนียม หากปรากฏข้อเท็จจริงว่าได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินจากร้อยละ ๐.๐๑ ให้แก่ผู้ขอตามระเบียบและขั้นตอนต่อไป

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๙๗๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๙)

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์และห้องชุดเพื่อสนับสนุนการซื้อขายบ้านมือสอง

กระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีการสนับสนุนการซื้อขายและจำนองตามมาตรการส่งเสริมตลาดบ้านมือสอง ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘ <u>ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐</u> ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อมาในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนจำนองห้องชุดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับการจดทะเบียนจำนองห้องชุดที่ซื้อมาในวันเดียวกันเฉพาะจำนวนเงินจำนองที่ไม่เกินกว่าราคาซื้อขายห้องชุดนั้น ส่วนจำนวนเงินจำนองที่เกินกว่าราคาซื้อขายให้เรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับอาคารชุดออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๕๒๘๗ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘)

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- โอนชำระหนี้จำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขายและต้องเสียอากรเป็นตัวเงินตามประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๓๑๓๕/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๒๕

หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๒๕๕/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๓๙๘/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖)

- หลุดเป็นสิทธิจำนอง ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และต้องเสียอากรเป็นตัวเงินตามประมวลรัษฎากร เช่นเดียวกับการจดทะเบียนขาย (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนที่สุด ที่ กค ๐๘๐๒/๔๕๙๗ ลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๓๗ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๙๑๕ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๓๗)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองไม่มีกรณีต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ แต่ถ้าหากเป็นการโอนสิทธิการรับจำนองมีค่าตอบแทนต้องเสียอากรแสตมป์

ภาษีธุรกิจเฉพาะ

- การโอนชำระหนี้จำนองและหลุดเป็นสิทธิจำนอง หากอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ก็ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะด้วย

อากรแสตมป์

<u>การปิดอากรแสตมป์ในสัญญาจำนอง และการชำระอากรเป็นตัวเงินแทนการปิดอากรแสตมป์</u> สำหรับตราสารการกู้ยืมเงิน หรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ตามลักษณะแห่งตราสารข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์

ตามบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ตราสารกู้ยืมเงินกับการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร เป็นตราสารที่อยู่ในบังคับต้องเสียอากรตามลักษณะแห่งตราสารข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ กล่าวคือ ทุกจำนวนเงิน ๒,๐๐๐ บาท หรือเศษของ ๒,๐๐๐ บาท แห่งยอดเงินที่กู้ยืม หรือตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีต้องเสียอากร ๑ บาท ค่าอากร เมื่อคำนวณแล้วเกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ให้เสีย ๑๐,๐๐๐ บาท ส่วนสัญญาจำนองไม่มีระบุไว้ในบัญชีอัตราอากรแสตมป์ สัญญาจำนองจึงมิใช่ตราสารที่ต้องเสียอากร แต่เนื่องจากคู่กรณีอาจตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน นอกจากนี้อาจมีการจำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงินหรือการตกลงให้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร ในการจำนองจึงมีอากรแสตมป์เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ดังนั้น กรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นและหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นไม่อยู่ในบังคับต้องเสียอากร ก็ย่อมไม่มีการเสียอากรเข้ามาเกี่ยวข้อง เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน ไม่มีกรณีที่จะต้องเสียอากรแสตมป์แต่อย่างใด

- การปิดอากรแสตมป์ในสัญญาจำนอง

(๑) การจำนองเป็นประกันการกู้ยืมหรือการเบิกเงินบัญชี ต้องตรวจดูว่าสัญญานั้นได้ปิดอากรแสตมป์ครบถ้วนแล้วหรือไม่ ถ้าได้ปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้ในสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า "คู่สัญญาได้ปิดอากรแสตมป์ในเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ถูกต้องแล้ว" และพนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้ หรือถ้าเป็นกรณีที่คู่สัญญายังมิได้ทำเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ไว้ต่อกัน เช่น ในกรณีกู้ยืมเงิน

หรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี แต่ได้ตกลงให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ในกรณีเช่นนี้สัญญาจำนองจะต้องปิดอากรแสตมป์ในฐานะที่เป็นสัญญากู้ยืมเงินหรือสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี

(๒) การจดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงิน หรือการเบิกเงินเกินบัญชี เช่น จำนองเป็นประกัน การรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ ไม่ต้องปิดอากรแสตมป์

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔)

- การจำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้เบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคาร อันจะต้องปิดตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารไว้แล้ว ก่อนมาขอจดทะเบียนจำนอง

(ก) ถ้าคู่กรณีนำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ดังกล่าวมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน เมื่อปิดถูกต้องแล้วให้บันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(ข) ถ้าคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำของคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว”

แต่ถ้าคู่กรณีให้ถ้อยคำว่า ยังมิได้มีการปิดหรือปิดแล้วแต่ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ที่มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนจำนองให้ได้

(๒) กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีในขณะที่มาขอจดทะเบียนจำนอง หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือ จำนองเป็นประกันหนี้การกู้ยืมเงินหรือหนี้การเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ” กรณีเช่นนี้เป็นเรื่องที่ผู้มีหน้าที่ต้องปิดอากรแสตมป์ จะต้องจัดการปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องในตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้เมื่อได้ทำตราสารดังกล่าวขึ้นต่อไป

อนึ่ง สัญญาจำนองไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากรแต่อย่างใด เว้นแต่คู่กรณีให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วยจึงจะต้องปิด ซึ่งถือว่าเป็นการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีไม่ใช่ตราสารสัญญาจำนอง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๔๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๒)

คำสั่งที่ ๗/๒๔๖๓
เรื่อง เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญา

ด้วยการเขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาซึ่งเขียนด้วยหมึกแดงแต่มุมกระดาษเบื้องล่างด้านซ้ายผ่านไปหามุมกระดาษเบื้องบนด้านขวา แลเขียนทับบนข้อความที่เขียนไว้แต่เดิมนั้น ถ้าประสงค์จะอ่านข้อความในสัญญาที่เขียนไว้แต่เดิมหรือเขียนใหม่ ในการที่บอกเลิกสัญญา กระทำให้อ่านไม่ได้ความชัดเจน

เพราะฉะนั้น ต่อไปการเขียนบรรยายบอกเลิกสัญญา หรือเขียนบรรยายในแบบพิมพ์อื่น ๆ ก็ดีซึ่งจะต้องเขียนด้วยหมึกแดงตามวิธีที่กล่าวแล้วให้ยกไปเขียนไว้ในที่ว่างด้านหน้าทางเบื้องซ้ายของกระดาษ แลเขียนแต่มุมเบื้องล่างไปหาทางมุมกระดาษเบื้องบน เป็นระเบียบสืบไปเทียบตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

กรมทะเบียนที่ดิน
กระทรวงเกษตราธิการ
สั่งมา ณ วันที่ ๒๔ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๓
(ลงนาม) อาร์ ดี เครก
เจ้ากรมทะเบียนที่ดิน

คำสั่งที่ ๒/๒๔๖๘
เรื่อง จำนำฤาขายฝาก
รวมโฉนด แต่แบ่งไถ่เฉพาะโฉนด

ตามรายงานประชุมเจ้าพนักงานที่ดินฉบับที่ ๒ ข้อ ๖๓๒ ว่าด้วยเรื่องสัญญาจำนำฤาขายฝากรวมกันหลายโฉนดโดยสัญญาฉบับเดียว แต่เวลาไถ่แบ่งไถ่แต่เฉพาะบางโฉนด ที่ประชุมตกลงเห็นพร้อมกันว่า ถ้าจะไถ่เฉพาะโฉนดเป็นราย ๆ ก็ทำได้ แต่ให้บรรยายเหตุผลไว้ ความแจ้งในรายงานประชุมนั้นแล้ว

กรมทะเบียนที่ดินเห็นว่า ตามข้อตกลงที่กล่าวมาแล้ว หอทะเบียนที่ดินบางมณฑลแลบางจังหวัดอาจเข้าใจแตกต่างกันได้ แลปฏิบัติไปคนละอย่าง เพื่อให้เป็นระเบียบเดียวกันทั่วไป จึงให้ปฏิบัติดังต่อไปนี้

๑) หนังสือสัญญาจำนำฤาขายฝากทุกฉบับที่จะไถ่โดยวิธีที่กล่าวมาแล้ว ต้องบรรยายให้ปรากฏดังนี้

"เฉพาะโฉนดหมายเลขที่……ผู้รับจำนำฤาผู้รับซื้อฝากได้รับต้นเงิน……บาทแลดอกเบี้ยจากผู้จำนำฤาผู้ขายฝากเสร็จแล้ว ส่วนโฉนดหมายเลขที่…….แลที่…….ยังจำนำฤาขายฝากอยู่ เงินจำนำฤาเงินขายฝากแห่งสัญญาข้อ…..ในเวลานี้คงเป็นจำนวนเงิน…..บาท

วันที่…..เดือน……..พ.ศ……

(ลงชื่อ)……ผู้รับจำนำฤาผู้รับซื้อฝาก

(ลงชื่อ)……พยาน

(ลงชื่อ)……ผู้จำนำฤาขายฝาก

(ลงชื่อ)……พยาน

……

เจ้าพนักงานที่ดิน"

ประทับตราตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

การบรรยายนี้ ถ้าบรรยายได้ในสัญญาพอก็ให้เขียนบรรยายลงไว้ ถ้าบรรยายไม่พอก็ให้ใช้กระดาษอีกแผ่นหนึ่งเขียนแล้วผนึกกับหนังสือสัญญาทุกฉบับ เมื่อจัดการเสร็จแล้วคืนให้คู่สัญญาไป

๒) การจำนำฤาขายฝากจะรวมกี่โฉนดในสัญญาฉบับเดียวก็ตาม การส่งรายงานกรรมสิทธิ์ไปยังกรมทะเบียนที่ดิน ต้องส่งทุกๆ โฉนดๆ ละหนึ่งฉบับ การเขียนให้เขียนเครื่องหมายของหนังสือสำคัญเช่นเดียวกันกับหนังสือสัญญาทุกประการ

๓) การไถ่จะแบ่งไถ่เฉพาะโฉนดใดก็ตาม รายงานกรรมสิทธิ์ต้องส่งทุก ๆ โฉนด ๆ ละหนึ่งฉบับเช่นเดียวกับข้อ ๒ แต่ในช่องประเภท ให้เขียนว่า "แบ่งไถ่ (จากจำนำฤาขายฝากรวมโฉนดสัญญาจำนำฤาขายฝากลงวันที่……..เดือน……..พ.ศ. ….)"

๔) เงินค่าธรรมเนียมในการบรรยายหนังสือสัญญาแห่งข้อ ๑ นอกจากค่าแก้ทะเบียน ค่าตรา ค่าเขียนสลักหลังสัญญาประเภทไถ่แล้ว ไม่ต้องเรียกแก่คู่สัญญาอีก เว้นไว้แต่การบรรยายในสัญญาไม่พอจำเป็นต้องเพิ่มกระดาษอีกแล้วให้เรียกค่ากระดาษแลค่าเขียนเพิ่มขึ้นตามกฎเสนาบดีรวมกันกับค่าธรรมเนียมประเภทไถ่

ทั้งนี้ ให้หอทะเบียนที่ดินทั้งหลายเริ่มปฏิบัติตั้งแต่วันที่ได้รับคำสั่งฉบับนี้เป็นต้นไป

กรมทะเบียนที่ดิน

กระทรวงเกษตราธิการ

สั่งมา ณ วันที่ ๒๑ กรกฎาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๘

(ลงนาม) พระยาสุรเกษตร์ โศภน

อธิบดีกรมทะเบียนที่ดิน

คำสั่งที่ ๖/๒๔๗๗
เรื่องวิธีทำสัญญาแก้ทะเบียน
ประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนอง ขาย ขายฝาก
และให้เฉพาะส่วน

ด้วยวิธีทำสัญญาแก้ทะเบียนประเภทแบ่งเช่า และเช่า จำนอง ขาย ขายฝาก และให้เฉพาะส่วน ที่หอทะเบียนที่ดินปฏิบัติอยู่ในเวลานี้ยังไม่เป็นระเบียบเดียวกัน สมควรวางระเบียบเสียใหม่ ดังนี้

๑. ถ้ามีผู้ขอให้ทำสัญญาแก้ทะเบียนแบ่งเช่าหรือเช่าเฉพาะส่วน ถ้าคู่สัญญาทำแผนที่กันมาเองเห็นเป็นการถูกต้องแล้ว ก็ให้ใช้แผนที่นั้นได้ ถ้าคู่สัญญาขอให้เจ้าพนักงานจำลองแผนที่ให้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามเจ้าของที่ดินว่า ที่ดินที่จะให้เช่าอยู่ตรงไหนมีจำนวนที่ดินประมาณเท่าใด (เอาแผนที่หลังโฉนดให้ชี้ด้วย) เมื่อเจ้าของที่ดินให้ถ้อยคำและชี้แผนที่เป็นการตกลงแล้ว ก็ให้ทำเป็นคำขอรวมไว้ในเรื่อง แล้วจำลองแผนที่หลังโฉนดด้วยผ้าแก้วหรือกระดาษแก้ว และหมายสีเป็นส่วนให้เช่า และสอบแส เนื้อที่ให้ปรากฏเป็นประมาณ (ทำนองเรื่องแบ่งแยก แต่ไม่ต้องไปทำการรังวัด เป็นแต่แบ่งแยกในแผนที่) ถ้ารายใดแผนที่หลังโฉนดเล็ก จะทำการแบ่งส่วนให้รู้ได้ยาก ก็ให้ขยายสะเกลเป็นส่วนใหญ่เสียก่อน ส่วนเงินค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจำลองแผนที่กับสอบแสนั้นเรียกตามกฎกระทรวงฯ แต่ให้เรียกตามจำนวนแผนที่ที่ได้จำลองขึ้น แล้วให้เจ้าของที่ดินทั้งหมดพร้อมด้วยผู้เช่าลงลายมือชื่อกำกับไว้ในแผนที่เป็นหลักฐานด้วย

อนึ่ง แผนที่ประมาณที่จำลองจากหลังโฉนดนั้น ให้ทำเป็น ๔ ฉบับ สำหรับคู่สัญญาฝ่ายละ ๑ ฉบับ เก็บไว้ในสารบบ ๑ ฉบับ ส่งพร้อมกับรายงานกรรมสิทธิ์ ๑ ฉบับ ถ้าหากทำสัญญารวมกันหลายโฉนด ก็ให้จำลองแผนที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนโฉนด

ส่วนในบรรทัดต้นสัญญาเช่านั้น ให้เติมคำว่า แบ่งเช่า หรือเช่าเฉพาะส่วน วิธีเขียนรายงานกรรมสิทธิ์และแก้ทะเบียนหลังโฉนด ถ้าเป็นที่ดินที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนด้วยกัน แต่คนเดียวหรือหลายคนเป็นผู้ให้เช่าเฉพาะส่วนของตน ให้จัดการตามแบบท้ายคำสั่งนี้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนร่วมกัน แบ่งให้เช่าที่ดินบางส่วนให้ปฏิบัติอนุโลม เช่นเดียวกับเรื่องเช่าเฉพาะส่วน แต่ไม่ต้องบันทึกถ้อยคำ และไม่ต้องเขียนหมายเหตุในรายงานกรรมสิทธิ์และในช่องแก้ทะเบียน เพราะเรื่องแบ่งเช่าผู้ถือกรรมสิทธิ์ ทำสัญญาทุกคน เป็นแต่ให้เช่าที่ดินบางส่วนเท่านั้น ส่วนข้อความในสัญญาต้องให้ปรากฏว่าแบ่งให้เช่าเฉพาะตอนหมายสี.....ตามแผนที่ท้ายสัญญา

๒. ประเภทจำนอง, ขาย, ขายฝาก, ให้เฉพาะส่วนนั้น ถ้าเจ้าของที่ดินทราบเขตที่ตนมีกรรมสิทธิ์อยู่แล้ว ต้องให้แบ่งแยกออกจากกันเป็นโฉนดใหม่เสียก่อน จึงจะทำสัญญาจำนอง, ขาย, ขายฝาก, ให้, ได้ แต่ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์ไม่ทราบเขตว่าของตนมีเพียงไร เช่น นาย ก. นาย ข. นาย ค. มีกรรมสิทธิ์ที่ดินร่วมกันแปลงหนึ่งทั้ง ๓ คน ไม่ทราบเขตที่ดินของตนว่าอยู่ตรงไหนและมากน้อยเท่าใดเช่นนี้ ถ้านาย ก. หรือนาย ข. หรือนาย ค. คนใดคนหนึ่ง หรือ ๒ คน มีความประสงค์จะขอทำสัญญาจำนอง, ขาย, ขายฝาก, ให้ เฉพาะส่วน

ของตนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่ ก็ให้ทำสัญญาและแก้ทะเบียนทำนองเดียวกับเรื่องเช่าเฉพาะส่วนไม่ต้องมีแผนที่ประกอบ แต่ต้องแก้แบบพิมพ์สัญญาข้อ ๑ ให้ได้ความว่า "ผู้จำนอง, ขาย ฯลฯ ยอมจำนอง, ขาย, ฯลฯ ส่วนของตนในกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงที่ได้กล่าวมาแล้วไว้ข้างบน นั้นแก่……....." ส่วนผู้ถือกรรมสิทธิ์คนอื่นๆ นั้น ถ้าสามารถนำมาหอทะเบียนได้ทั้งหมด ก็ให้บันทึกถ้อยคำยินยอมไว้ด้วยทำนองเดียวกับเช่าเฉพาะส่วน ถ้าไม่สามารถนำมาหอทะเบียนได้ ก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาไว้ว่าทำสัญญาเฉพาะส่วนที่มีกรรมสิทธิ์อยู่เท่านั้น ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์ของคนอื่น ๆ

๓. คำสั่งใด ๆ ที่ขัดกับคำสั่งนี้ ให้ยกเลิกทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดินและโลหกิจ

สั่งมา ณ วันที่ ๗ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๗๗

(ลงนาม) พระยาอัชราชทรงสิริ

อธิบดี

คำสั่งที่ ๘/๒๔๗๗
เรื่อง แก้ทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน

ด้วยในเรื่องแก้ทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินตามระเบียบที่ได้ปฏิบัติมา จำต้องให้ผู้จำนองมาให้ถ้อยคำรับรู้ยินยอมในการที่ผู้รับจำนองโอนสิทธิการรับจำนองที่ดินด้วยเสมอไป เจ้าพนักงานจึงจัดการแก้ทะเบียนให้ หากผู้จำนองไม่มาให้ถ้อยคำรับรู้ยินยอมด้วยแล้วเจ้าพนักงานก็ไม่จัดการทำให้ แต่เวลานี้ ได้มีบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ให้สิทธิผู้รับจำนองโอนได้ โดยแจ้งให้ผู้จำนองทราบเท่านั้น จึงควรแก้ไขระเบียบปฏิบัติในข้อนี้

เพราะฉะนั้น ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป เมื่อมีการขอแก้ทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองที่ดิน ในกรณีที่ผู้จำนองมิได้มาให้ถ้อยคำรับรู้ยินยอมด้วย ก็ให้เจ้าพนักงานจัดการโอนแก้ทะเบียนให้ได้แต่ต้องบันทึกลงไว้ในท้ายสัญญาโอนนั้นว่า เจ้าพนักงานได้บอกแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว ถ้ารายใดผู้จำนองได้มาให้ถ้อยคำยินยอมต่อเจ้าพนักงานด้วย ก็ให้ปฏิบัติไปตามระเบียบเดิม

กรมที่ดินและโลหกิจ
สั่งมา ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗
(ลงนาม) พระยาอัชราชทรงสิริ
อธิบดี

คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ
ที่ ๑๓/๒๔๘๓
เรื่อง ศาลขายทอดตลาดที่ดินในระหว่างจดทะเบียนจำนอง

ด้วยกรมที่ดินและโลหกิจพิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการปฏิบัติในเรื่องที่ดินที่อยู่ในระหว่างจดทะเบียนจำนอง แล้วศาลสั่งขายทอดตลาดและมีผู้ซื้อได้ ขึ้นใหม่ ดั่งต่อไปนี้ คือ

๑. ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย และผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ ก็ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไป

๒. ศาลขายโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ และผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ต้องจดทะเบียนไถ่ถอนเสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

๓. ศาลขายเนื่องจากการบังคับจำนอง ถ้าผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

๔. การจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) กับ ประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนประเภทระงับจำนองทั้งสองกรณีข้างต้นนั้น ให้เรียกเพียงค่าจดทะเบียน ๔ บาทอย่างเดียว

๕. ให้ยกเลิกคำสั่งระเบียบการที่ ๗/๒๔๗๙ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๔๗๙ เสีย

ให้ปฏิบัติตามคำสั่งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่งมา ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๘๓

(ลงนาม) ชำนาญนิติเกษตร์
อธิบดี

คำสั่งที่ ๑๑/๒๔๙๒
เรื่อง บริษัทจำกัด ขอทำนิติกรรมรับจำนอง

ด้วยมีปัญหาเกี่ยวกับบริษัทต่าง ๆ มาขอทำนิติกรรมจำนองที่ดินเนื่องในการที่บริษัทเหล่านั้นต้องจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาหรือลูกจ้างคนงาน ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องยึดทรัพย์ไว้เป็นประกัน โดยวิธีการรับจำนองที่ดินของบุคคลเหล่านั้นไว้ในกรณีเช่นนี้ ในทางปฏิบัติของเจ้าหน้าที่ทางหอทะเบียนเราไม่รับทำนิติกรรมที่ดินให้โดยถือว่ากิจการดังกล่าวแล้ว มีลักษณะเป็นการประกอบการเครดิตฟองสิเอร์อันต้องได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังก่อน

บัดนี้ กระทรวงการคลังได้ให้คณะกรรมการกฤษฎีกาตีความในหลักการว่าด้วยเครดิตฟองสิเอร์แล้ว มีความเห็นว่า กิจการที่เรียกว่า “เครดิตฟองสิเอร์” นั้นหมายความถึง กิจการอันถาวรซึ่งติดต่อกับประชาชนทั่วไป และจะต้องเป็นการให้กู้ยืมเงินโดยมีทรัพย์สินมาจำนองโดยทำเป็นการค้า กล่าวคือ เป็นการค้าที่จำกัดและเป็นพิเศษอยู่แต่เฉพาะในการให้กู้ยืมเงินโดยไม่ต้องพิจารณาถึงเหตุหรือผลของการที่ให้กู้ยืมไป ส่วนการที่บริษัทหรือองค์การอื่นใดที่บังเอิญบุคคลซึ่งระบุไว้โดยเฉพาะให้กู้ยืมไปโดยมีที่ดินมาจำนองเป็นกรณีพิเศษเฉพาะเรื่องเฉพาะราย เนื่องจากได้มีสัญญาในการค้าอย่างอื่นไว้ต่อกันหาใช่เครดิตฟองสิเอร์ไม่

ฉะนั้น ต่อไปหากบริษัทหรือองค์การใดมาขอทำนิติกรรมจำนองที่ดินจากบุคคลอื่นใดซึ่งระบุไว้โดยเฉพาะเป็นครั้งคราว เช่นตัวอย่าง บริษัทหรือองค์การเหล่านั้นต้องจ่ายเงินล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาหรือลูกจ้างคนงานก็ดี ฯลฯ เหล่านี้เป็นต้น ซึ่งบริษัทมีความจำเป็นต้องยึดหลักทรัพย์ไว้เป็นประกันดังนัยซึ่งกล่าวมาแล้ว ก็ให้ดำเนินการไปได้ตามระเบียบ

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๙๒
(ลงชื่อ) นิติเกษตรสุนทร
(พระนิติเกษตรสุนทร)
อธิบดี

คำสั่งที่ ๗/๒๔๙๙
เรื่อง การจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับ

โดยที่เห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในกรณีที่เจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้แก่บุคคลหนึ่งแล้ว แต่ยังมิได้มีการไถ่ถอน หรือในระหว่างที่สัญญาจำนองฉบับก่อนยังมีอายุอยู่ เจ้าของที่ดินจะขอจดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงนั้นแก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องให้ผู้รับจำนองคนก่อนยินยอม

ข้อ ๒. วิธีการจดทะเบียนจำนองดังกล่าวในข้อ ๑ ให้ปฏิบัติอย่างเดียวกับการจำนองลำดับแรกเว้นแต่ให้ระบุคำว่า ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่สาม ฯลฯ ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในสัญญาและสารบัญจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๓. วิธีการจดทะเบียนประเภทต่อไปเกี่ยวกับการจำนอง เช่น ประเภทขึ้นเงินจากจำนอง ไถ่ถอนจากจำนอง ก็ดี ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้นเป็นต้นว่า ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่หนึ่งครั้งที่หนึ่งหรือไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองแล้วแต่กรณีทำนองเดียวกับข้อ ๒

ข้อ ๔. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนดังกล่าวในข้อ ๑ ให้เรียกตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ข้อ ๕ (๑) โดยถือตามราคาเงินที่จำนองเป็นทุนทรัพย์

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๗
(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๗/๒๕๐๐
เรื่อง ระเบียบการจดแจ้งจำนอง ขายฝาก ซึ่งได้ทำไว้ก่อนเดินสำรวจ

ด้วยกรมที่ดินได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดแจ้งจำนอง ขายฝากซึ่งได้ทำไว้ต่อนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจหมายเขต ตามคำสั่งระเบียบการเดินสำรวจข้อ ๔๑ ถ้าปรากฏว่ายังมิได้มีการไถ่ถอนในขณะที่จะแจกใบไต่สวนและโฉนด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำไว้เป็นหลักฐาน แล้วปฏิบัติการดังนี้ –

๑. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการจดทะเบียนจำนองหรือขายฝากลงในสารบัญแก้ทะเบียนหลังใบไต่สวน และลงนามเจ้าพนักงานพร้อมทั้งวัน เดือน ปี และประทับตราตำแหน่งไว้เป็นหลักฐานในวันที่แจกใบไต่สวน

๒. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกรายการแก้ทะเบียนซึ่งจดแจ้งไว้ในใบไต่สวนมาจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนด และลงนามเจ้าพนักงานพร้อมทั้งวัน เดือน ปี และประทับตราตำแหน่งไว้เป็นหลักฐานในวันที่แจกโฉนด

๓. วิธีการจดแจ้งจำนองและขายฝากลงไว้ในใบไต่สวน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

๔. ให้ถือว่าเป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดแจ้งจำนองและขายฝากลงไว้ในใบไต่สวน และโฉนดที่ดินโดยไม่ต้องให้คู่กรณียื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด.๑) หรือบันทึกข้อตกลง (ท.ด.๑๖) และค่าธรรมเนียมในการนี้ไม่ต้องเรียกเก็บ

๕. บัญชีทะเบียนจำนอง (บ.ท.ด.๓๐) และบัญชีระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง (บ.ท.ด.๕) ไม่ต้องลง เมื่อมีการไถ่ถอนให้หมายเหตุไว้ด้วยหมึกแดงในช่องหมายเหตุบัญชีประเภทและงบเดือน แบบ บ.ท.ด. ๒๖ ว่าไถ่ถอนการจำนองซึ่งทำไว้ก่อนการเดินสำรวจ.....ราย

๖. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๖/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๔๘๑

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นระเบียบปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๐๐
(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๙/๒๕๐๐

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินอยู่ระหว่างจำนอง

ด้วยได้พิจารณาเห็นสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินอยู่ระหว่างจำนองไว้เพื่อเป็นหลักปฏิบัติ ดังต่อไปนี้ –

๑. ที่ดินได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไป จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้ความยินยอม โดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

๒. ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๒ ให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน และปฏิบัติตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙ เรื่องการจดทะเบียนประเภทจำนองหลายลำดับ

๓. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมที่ดิน ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๔๖๐

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่รับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล

(นายถวิล สุนทรศารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๐/๒๕๐๐
เรื่อง การจดทะเบียนประเภทแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

ด้วยตามมาตรา ๗๐๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า บุคคลคนหนึ่งจะจำนองทรัพย์สินของตนไว้ เพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระก็ให้ทำได้ ตามบทกฎหมายนี้มิได้ห้ามว่าหนี้ที่จำนองเป็นประกันนั้นจะต้องมีแต่เพียงรายเดียว ฉะนั้น บุคคลอาจจำนองทรัพย์สินของตนเพื่อประกันหนี้อันบุคคลอื่นจะต้องชำระหลายรายในสัญญาฉบับเดียวกันได้ และก็อาจตกลงกันแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันโดยให้ยกเลิกการประกันหนี้ไปบางราย ยังคงเหลือไว้บางรายก็ย่อมทำได้ เช่น นาย ก. จำนองที่ดินแปลงหนึ่งแก่ธนาคาร ข. เพื่อประกันหนี้ของนาย ค. และ นาย ง. ตามจำนวนเงินที่ตกลงกัน ภายหลังคู่สัญญาตกลงกันเลิกประกันหนี้นาย ง. คงประกันหนี้ของ นาย ค. เพียงคนเดียว เป็นต้น จึงเห็นเป็นการสมควรที่จะวางระเบียบเพื่อเป็นหลักปฏิบัติในการจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันไว้ดังต่อไปนี้ -

๑. การจดทะเบียนประเภทนี้ให้ชื่อว่าประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน”

๒. ข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันให้สลักหลังหรือทำอีกแผ่นหนึ่งต่างหาก เพื่อประจำต่อสัญญาจำนองทั้ง ๓ ฉบับ โดยมีข้อความตรงกัน

๓. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ข้อตกลงที่สลักหลังสัญญาจำนองและรายการจดทะเบียน ให้อนุโลมตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

๔. ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บเป็นค่าคำขอ ๒.๐๐ บาท ค่าจดทะเบียน ๑๕.๐๐ บาท

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นหลักปฏิบัติตั้งแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐

เรื่อง การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณีคู่สัญญาตาย

ด้วยเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตาย เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้ -

(๑) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว ส่วนการชำระหนี้จำนองคู่กรณีอาจชำระหนี้และสลักหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๒) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนการขายฝาก คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๓) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อไปเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ -

ก. ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก เมื่อได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดก โดยถูกต้องตามกฎหมาย ก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อนและเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

ข. ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คืนโฉนดและสัญญาให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ก็ให้ผู้จำนองจดทะเบียนไถ่ถอนไปได้ตามหลักฐานนั้น

(๔) ในกรณีที่ที่ดินที่ได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่กรณีจะเข้าลักษณะตาม ข้อ ๓ ก. ข. ก็ให้ปฏิบัติตามนั้นโดยอนุโลม

(๕) ในกรณีที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหลายคนได้มีการจำนองหรือขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้จำนองหรือผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรือโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(๖) ในกรณีที่ผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับจำนองหรือโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป คำสั่งใดที่มีข้อความอย่างเดียวกันหรือแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล

(นายถวิล สุนทรศารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งที่ ๑๔/๒๕๐๐
เรื่อง วิธีการจดแจ้งครอบจำนอง และวิธีการปลอดจำนอง

ด้วยกรมที่ดินเห็นสมควรวางระเบียบวิธีการจดแจ้งครอบจำนองและวิธีการจดทะเบียนปลอดจำนอง ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๑๗ เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในกรณีที่ที่ดินมีการแบ่งแยกในระหว่างจำนองออกเป็นโฉนดใหม่ โดยให้การจำนองติดไปด้วยนั้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งรายการจดทะเบียนจำนองในโฉนดที่ดินแปลงใหม่ โดยไม่ต้องให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) หรือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด.๑) และไม่ต้องเรียกค่าธรรมเนียมอย่างใด ทั้งนี้ ให้บันทึกถ้อยคำยินยอมของผู้รับจำนองไว้ก่อนจดทะเบียนแบ่งแยกว่าแปลงใดยังมีการจำนองติดอยู่ ส่วนข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ (ท.ด. ๑) ในประเภทแบ่งต่างๆ ให้บรรยายด้วยหมึกแดงให้ปรากฏการครอบจำนองไว้ ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๒. วิธีการจดแจ้งครอบจำนอง ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนอง ซึ่งมีอยู่ในโฉนดเดิมมาจดลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดใหม่ ถ้ามีการเปลี่ยนแปลงชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองด้วยประการใดก็ดี ให้ยกชื่อผู้ที่ได้รับโอนครั้งสุดท้ายมาลง ส่วนวันเดือนปีที่ได้จดทะเบียนและลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินไม่ต้องเปลี่ยนแปลง คงใช้วันเดือนปีและชื่อเจ้าพนักงานที่ดินตามเดิมมาลงไว้ แล้วให้หมายเหตุด้วยหมึกแดงภายใต้รายการจดทะเบียน ตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๓. เมื่อได้จดแจ้งครอบจำนองไว้แล้วมีการจดทะเบียนระงับจำนองหรือแก้ไขการจำนอง เช่น ไถ่ถอนโดยชำระหนี้ทั้งหมด หรือขึ้นเงิน หรือผ่อนต้น ก็ให้จดทะเบียนในโฉนดเดิม และโฉนดใหม่ด้วย

ข้อ ๔. เมื่อจดแจ้งครอบจำนองแล้ว บัญชีทะเบียนจำนอง (บ.ท.ด. ๓๐) ที่จดไว้เดิมไม่ต้องแก้ไขอย่างไร เมื่อการจำนองระงับสิ้นไป บัญชีระงับสิ้นไปแห่งสัญญาจำนอง (บ.ท.ด. ๕) ให้จดเครื่องหมายของที่ดินแปลงเดิมและทั้งแปลงใหม่ แต่จำนวนรายให้นับเป็นรายเดียวตามโฉนดเดิมจำนวนเงินให้จดตามของเดิม ส่วนจำนวนที่ดินโฉนดใดมีเท่าใด ก็ให้จดไปตามนั้น

ข้อ ๕. ในกรณีที่ที่ดินได้จำนองร่วมกันไว้หลายโฉนด ภายหลังมีการขอรังวัดรวมโฉนดให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองในโฉนดเดิมมาจดแจ้งไว้ในโฉนดใหม่ อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการ ข้อ ๑,๒ และปฏิบัติการดังนี้

ก. ให้บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองไว้เป็นหลักฐาน

ข. หมายเหตุในสัญญาจำนองทุกฉบับด้วยหมึกแดงว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้ โฉนดที่..... รวม.....โฉนด ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่..... การจำนองยังคงมีตามเดิม” แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้

ค. หมายเหตุในช่องจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไปเพราะรวมโฉนดด้วยหมึกแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม" แล้วลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้

ง. ให้ยกรายการจดทะเบียนจำนองไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดใหม่เฉพาะช่องจำนวนที่ดินที่ได้สัญญาให้ลงตามจำนวนที่ดินโฉนดใหม่ วันจดทะเบียนและเจ้าพนักงานที่ดินลงนาม ลงวันให้ใช้ชื่อและวันเดือนปีเดิม แล้วหมายเหตุด้วยหมึกแดงว่า "การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...." เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวันเดือนปีกำกับไว้

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ต่อนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจ และต่อมาได้จดแจ้งครอบจำนองไว้ เมื่อแจกใบไต่สวนและแจกโฉนดก็ดีหรือต่อมาโฉนดที่ดินดังกล่าวนั้นได้มีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่ มีการจดแจ้งครอบจำนองต่อไปอีกก็ดี เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างใด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ตามกรณี แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่ซึ่งจดทะเบียนจำนองนั้นทราบด้วย

ข้อ ๗. ในกรณีที่ที่ดินมีการแบ่งแยกในระหว่างจำนองออกเป็นโฉนดใหม่ โดยผู้รับจำนองยอมให้ที่ดินโฉนดใหม่ที่แยกออกไปพ้นจากการจำนอง ให้ปฏิบัติการดังนี้

ก. ให้เรียกสัญญาฉบับผู้ถือทั้งสองฝ่ายมาสลักหลังสัญญาให้ตรงกันทั้งฉบับสำนักงานที่ดินตามข้อตกลงระหว่างผู้จำนองและผู้รับจำนอง แล้วจดทะเบียนในประเภท "ปลอดจำนอง" เสร็จแล้วให้คืนสัญญาให้คู่กรณียึดถือไว้ตามเดิม

ข. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) บันทึกข้อตกลงและรายการจดทะเบียนในโฉนด ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ค. ทะเบียนไถ่ถอน ให้จดเครื่องหมายของที่ดินแปลงเดิม ส่วนจำนวนที่ดินให้จดจำนวนที่ได้ปลอดจำนองไป และไม่นับเป็นราย จำนวนเงินไม่ต้องจด และให้หมายเหตุว่า "ปลอดจำนอง"

ง. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง ให้เรียกเก็บเป็นค่าคำขอ ๒ บาท ค่าจดทะเบียน ๑๕ บาท

ข้อ ๘. เมื่อได้จดแจ้งครอบจำนองไว้แล้ว คู่กรณีตกลงกันให้ที่ดินเฉพาะโฉนดเดิมหรือเฉพาะโฉนดใหม่ปลอดจำนองเป็นบางโฉนด ก็ให้สลักหลังสัญญาตามข้อ ๗ ก. และจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองเฉพาะโฉนดนั้น ๆ ส่วนเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และรายการจดทะเบียนในโฉนดให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

ข้อ ๙. ในกรณีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมบางคนได้จำนองที่ดินเฉพาะส่วนไว้ เมื่อการแบ่งแยกระหว่างเจ้าของรวม ต้องจัดให้แปลงเฉพาะส่วนที่จำนองเป็นแปลงคงเหลือ สำหรับแปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนอง ต้องจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จไปในวันจดทะเบียนแบ่งแยก วิธีการอนุโลมตามข้อ ๗.

ข้อ ๑๐. ในกรณีที่ที่ดินได้จำนองรวมไว้หลายโฉนด คู่กรณีตกลงกันให้โฉนดใดโฉนดหนึ่งปลอดจากการจำนอง ก็ให้ทำได้ โดยปฏิบัติตามข้อ ๔. และ ข้อ ๘. โดยอนุโลม

ข้อ ๑๑. ให้ยกเลิกคำสั่งที่ ๑๔/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๔๘๑ เรื่อง วิธีการจดทะเบียนประเภทครอบการจำนอง คำสั่งที่ ๑๕/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๔๘๐ เรื่อง วิธีการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง และคำสั่งที่ ๒/๒๔๙๓ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๔๙๓ เรื่องแก้ไขวิธีการจดทะเบียนประเภทปลอดการจำนอง

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป

กรมที่ดิน
สั่ง ณ วันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
(ลงชื่อ) ถ.สุนทรศารทูล
(นายถวิล สุนทรศารทูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

คำสั่งกรมที่ดิน

ที่ ๑/๒๕๑๒

เรื่อง การจดทะเบียนประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)

เนื่องจากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๕๒ ได้บัญญัติให้คู่กรณีในการแปลงหนี้ใหม่อาจโอนสิทธิจำนำหรือจำนองที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้น ไปเป็นประกันหนี้รายใหม่ได้ แต่จะประกันได้เพียงเท่าที่ได้ประกันวัตถุแห่งหนี้เดิมไว้ และหลักประกันเช่นว่านี้ ถ้าบุคคลภายนอกเป็นผู้ให้ไว้ จำต้องได้รับความยินยอมของบุคคลภายนอกนั้นด้วยจึงโอนได้ โดยที่บทบัญญัติในการแปลงหนี้ใหม่นั้นได้รวมถึงการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ไว้ด้วย ฉะนั้น จึงเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบวิธีการจดทะเบียนประเภทโอนการจำนอง เนื่องจากแปลงหนี้ใหม่โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้ไว้ดังต่อไปนี้

๑. การจดทะเบียนประเภทนี้ให้ชื่อว่าประเภท “แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)”

๒. ในกรณีที่ลูกหนี้เดิมได้จดทะเบียนจำนองทรัพย์สินไว้เป็นประกันการชำระหนี้และได้มีการตกลงระหว่างลูกหนี้เดิมกับเจ้าหนี้ ให้โอนการจำนองไปประกันลูกหนี้รายใหม่ก็ดี หรือในกรณีที่มีบุคคลภายนอกได้จดทะเบียนจำนองทรัพย์สินเป็นประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้เดิมไว้ และได้มีการตกลงระหว่างเจ้าหนี้และผู้จำนองให้โอนการจำนองไปประกันลูกหนี้รายใหม่ก็ดี เมื่อมีหลักฐานการแปลงหนี้และหลักฐานการตกลงดังกล่าวแล้ว จึงให้จดทะเบียนในประเภทแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)ได้

๓. การแปลงหนี้โดยเปลี่ยนตัวลูกหนี้นั้น จะต้องมีสัญญาระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้คนใหม่ทั้งจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าลูกหนี้เดิมได้ให้ความยินยอมด้วย จึงจะสมบูรณ์ตามกฎหมาย

๔. สัญญาแปลงหนี้ใหม่นั้น นอกจากจะต้องสมบูรณ์ในลักษณะของสัญญาแล้ว ต้องมีข้อความในสัญญานั้นด้วยว่า คู่กรณีได้ตกลงให้โอนการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมไว้นั้น ไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย มิฉะนั้นการจำนองเดิมจะระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๔ (๑) จะมาตกลงกันโอนการจำนองภายหลังทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่แล้วไม่ได้ และจะโอนการจำนองประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมไว้เท่านั้น

๕. ข้อตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง ให้สลักหลังสัญญาจำนองหรือจะทำอีกแผ่นหนึ่งต่างหากประจำต่อสัญญาจำนองทั้ง ๓ ฉบับ โดยมีข้อความตรงกันก็ได้

๖. เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด..๑) ข้อตกลงที่สลักหลังสัญญาจำนองและรายการจดทะเบียนให้อนุโลมตามตัวอย่างท้ายคำสั่งนี้

๗. ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บเป็นค่าคำขอ ๒.๐๐ บาท ค่าจดทะเบียนร้อยละ ๑ ของราคาที่จำนอง ตามกฎกระทรวงมหาดไทยออกตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ.๒๔๙๗) ข้อ ๕ (๑)

๘. คำสั่งใดที่ขัดหรือแย้งกับคำสั่งนี้เป็นอันยกเลิก

ทั้งนี้ ให้ถือเป็นหลักปฏิบัติตั้งแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
พ.ศ. ๒๕๕๐

โดยที่เห็นเป็นการสมควรให้มีการรวบรวมและปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความสะดวกรวดเร็ว มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้นและถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๕) (ก) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๘ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ขึ้นเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๒) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๔ มกราคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง ผ่อนเงินต้องแก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน

(๓) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง แก้ทะเบียนหลังโฉนดที่ดิน ประเภทจำนำ แลขายฝาก หรือไถ่ถอน

(๔) หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พระพุทธศักราช ๒๔๕๖ เรื่อง การเลิกสัญญาจำนำหรือขายฝาก

(๕) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๗/๒๔๖๓ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน พระพุทธศักราช ๒๔๖๓

(๖) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๖๘ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม พระพุทธศักราช ๒๔๖๘

(๗) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๘/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๗๗

-/ (๘) คำสั่ง...

(๘) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔๑/๒๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม พุทธศักราช ๒๔๘๐
(๙) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๑ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๔๘๑
(๑๐) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๓/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน พุทธศักราช ๒๔๘๓
(๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๙๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๑
(๑๒) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๔๙๒ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๔๙๒
(๑๓) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๗/๒๔๙๙ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๔๙๙
(๑๔) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๙/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๐๐
(๑๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๐/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๐๐
(๑๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๑/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐
(๑๗) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑๔/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๐
(๑๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๑๗๖๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๐๔
(๑๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๒๑๖๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๐๔
(๒๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๗๕๒๖/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๐๔
(๒๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๘๔๙๕/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๐๔
(๒๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๕๒๗๙/๒๕๐๖ ลงวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๐๖
(๒๓) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๗/๘๕๙๖ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๐๗
(๒๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/๓๓๖๙ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๐๘
(๒๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๙๓ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๐
(๒๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๑/๒๕๑๒ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๑๒
(๒๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๗๓๕๓ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๑๒
(๒๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๐๘/ว ๑๐๗๑๗ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๑๒
(๒๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๖๗๓๘ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๑๔
(๓๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๓๙๙๕ ลงวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๑๖
(๓๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๘๐๒๘ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๑๘
(๓๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๔๓๓๑ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๒๑
(๓๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๒๐๑ ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒
(๓๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๖๑๒๙ ลงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๒๒
(๓๕) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๓๙๕๘ ลงวันที่ ๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖
(๓๖) หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๖๕๘๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๗
(๓๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๗๗๗ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๓๑
(๓๘) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๓๔๗๒ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๑

-/(๓๙) หนังสือ...

(๓๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๕๔๓๔ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๓๓

(๔๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๒๖๗๗ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๓๖

(๔๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๔๒๒๗ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๓๗

(๔๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๐๒๗๖ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๘

(๔๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๘๙๕๕ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๓๙

(๔๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๖๐๗๙ ลงวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๔๐

(๔๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๖๐๐๒ ลงวันที่ ๑๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๐

(๔๖) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๘๒๘๕ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๙

(๔๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๒๑๗ ลงวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๔๙

บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑
การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕ เมื่อมีบุคคลใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิและความสามารถของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง

ข้อ ๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองให้ได้ความชัดเจนและเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้นั้นเป็นเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่ขอจดทะเบียนที่แท้จริง และให้ผู้รับจำนองให้ถ้อยคำยืนยันไว้ด้วยว่าผู้จำนองเป็นผู้ที่ตนได้ติดต่อและรู้แล้วว่าเป็นเจ้าของที่แท้จริงจึงมาทำสัญญา โดยยินยอมรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดจากความผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง ได้มีการตกปากลงคำสัญญากันมาอย่างแน่นอนแล้ว จึงขอทำสัญญาและขอจดทะเบียนจำนอง หากเกิดการผิดพลาดเพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ .....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....พยาน

ลงชื่อ .....เจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้จำนองและผู้รับจำนองให้ได้ความชัดเจนว่าได้มาขอจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ตามสัญญาใด และให้เติมข้อความในสัญญาจำนอง ข้อ ๑ ให้ชัดเจนว่าเป็นการประกันในเรื่องใด เช่น ถ้ากรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งคู่กรณีทำสัญญากู้ยืมกันมาแล้ว ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน .....พ.ศ. ....” ถ้าคู่กรณียังไม่ได้ทำหนังสือสัญญากู้ยืมเงินกัน ให้เติมคำว่า “การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้เงินจากผู้รับจำนอง และให้ถือว่าสัญญาจำนองนี้เป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน” ถ้าเป็นการประกันการเบิกเงินเกินบัญชี ให้เติมคำว่า “ตามสัญญาเบิกเงินเกินบัญชี ฉบับลงวันที่ ....เดือน.....พ.ศ. .....” หรือถ้าเป็นการประกันความรับผิดในการปฏิบัติตามสัญญาใด ๆ ให้เขียนข้อความที่คู่กรณีตกลงกัน แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙ กรณีที่คู่กรณีไม่ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินกันแต่ได้มอบอำนาจให้มาจดทะเบียนจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือมอบอำนาจด้วยว่าได้ระบุข้อความในทำนองที่ให้ผู้รับมอบอำนาจทำสัญญากู้ยืมเงินหรือหลักฐานการกู้ยืมเงินได้ด้วย หากไม่ได้ระบุข้อความดังกล่าว ผู้รับมอบอำนาจจะทำสัญญาจำนองโดยระบุในสัญญาจำนองว่า “ให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานกู้ยืมเงินด้วย” ไม่ได้

ข้อ ๑๐ กรณีที่คู่กรณีได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่กรณีนำมาแสดงว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ท้ายหมวด ๖ ของลักษณะ ๒ แห่งประมวลรัษฎากร ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่ถูกต้องให้ผู้มีหน้าที่ปิดอากรแสตมป์จัดการปิดอากรแสตมป์ในตราสารนั้นให้ถูกต้องเสียก่อน แล้วบันทึกไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดิน ว่า “ได้มีการปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องแล้ว” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

หากคู่กรณีไม่นำตราสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้มาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำคู่กรณีว่า ได้มีการปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ถูกต้องแล้วหรือไม่ ถ้าคู่กรณียืนยันว่าได้มีการปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าได้ปิดอากรแสตมป์ในตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ถูกต้องครบถ้วนแล้ว” เสร็จแล้ว จึงจดทะเบียนจำนองให้ได้

-/ กรณีที่ ...

กรณีที่ยังไม่ได้จัดทำตราสารอันเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี อันจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าและคู่กรณีไม่ประสงค์จะถือเอาสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีด้วย จึงยังไม่ต้องปิดอากรแสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ข้อ ๕ แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ในขณะจดทะเบียนจำนอง ให้บันทึกถ้อยคำคู่กรณีไว้หลังสัญญาจำนองฉบับสำนักงานที่ดินว่า “ขอรับรองว่าตราสารอันเป็นหลักฐาน.....(การกู้ยืมเงินและหรือเบิกเงินเกินบัญชี) ยังไม่ได้จัดทำ”

การจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้อย่างอื่นนอกจากหนี้กู้ยืมเงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี เช่น การจำนองเพื่อเป็นประกันการรับคนเข้าทำงาน หรือการประกันความรับผิดของคู่สัญญาตามสัญญาใด ๆ สัญญาจำนองดังกล่าวไม่มีกรณีที่จะต้องปิดอากรแสตมป์ตามที่กล่าวข้างต้น ฉะนั้น ในการสอบสวนพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องให้คู่กรณีแสดงหลักฐานการปิดอากรแสตมป์ในกรณีนี้แต่อย่างใด

ข้อ ๑๑ กรณีที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ถ้าเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นประสงค์จะทำการจดทะเบียนประเภทอื่นที่กระทบถึงสิทธิของผู้รับโอน ผู้จำนอง ผู้รับจำนองและผู้ได้สิทธิจากทรัพยสิทธิ พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อผู้รับจำนองให้คำยินยอมโดยบันทึกถ้อยคำยินยอมไว้เป็นหลักฐานหรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมมอบให้แก่ผู้จำนองมาดำเนินการก็ให้ทำได้

ในกรณีผู้จำนองประสงค์จะจำนองผู้อื่นต่อไปเป็นลำดับหลัง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องได้รับคำยินยอมจากผู้รับจำนองในลำดับก่อน

ข้อ ๑๒ กรณีที่คู่กรณีซึ่งมีสถาบันการเงินเป็นผู้รับจำนองขอระบุอัตราดอกเบี้ยลงในเอกสารการจดทะเบียนจำนองว่า

(๑) “ผู้จำนองยอมเสียอัตราดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดตามประกาศที่มีผลใช้บังคับของธนาคารแห่งประเทศไทย กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์พึงเรียกเก็บได้ (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)” หรือ

(๒) “ผู้จำนองยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจำนองในอัตราสูงสุดที่ธนาคารพาณิชย์เรียกเก็บได้ตามที่มีประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการกำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ยและส่วนลด (ปัจจุบันเท่ากับร้อยละ.....ต่อปี)”

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองเป็นประกันโดยระบุอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวได้

ข้อ ๑๓ กรณีการขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนโดยผู้ขอไม่ทราบเขตของตนว่ามีเพียงใด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนได้ โดยไม่ต้องให้ผู้เป็นเจ้าของรวมคนอื่นที่ไม่ได้จำนองด้วยยินยอมหรือให้ถ้อยคำยินยอมและไม่ต้องจัดทำแผนที่ประกอบ

หากการขอจดทะเบียนจำนองที่ดินเฉพาะส่วน โดยผู้ขอทราบเขตที่ตนมีกรรมสิทธิ์แล้วและต้องการให้ระบุเขตที่ดินที่จำนองไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้ต่อเมื่อมีการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว

-/ ข้อ ๑๔ กรณี ...

ข้อ ๑๔ กรณีมีการจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันหนี้ไว้จำนวนหนึ่งแล้ว ต่อมาประสงค์จะให้อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นประกันหนี้อีกจำนวนหนึ่งแม้หนี้ดังกล่าวจะเป็นหนี้ที่มีลูกหนี้และเจ้าหนี้คนเดียวกันและมีมูลหนี้ประเภทเดียวกันก็ตาม ถ้าคู่กรณีไม่ประสงค์จะให้จดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนอง แต่จะขอให้จดทะเบียนประเภทจำนองลำดับที่สอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

ข้อ ๑๕ กรณีการขึ้นเงินจำนองที่มีข้อตกลงว่าเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาเดิมทุกประการ เว้นแต่การคิดดอกเบี้ยในวงเงินที่ขึ้นใหม่ต่างไปจากสัญญาจำนองเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนขึ้นเงินจำนองได้

ข้อ ๑๖ การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับจำนอง เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ โดยผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำต้องขออนุญาตต่อศาลแต่อย่างใด

ข้อ ๑๗ การจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองในกรณีที่ผู้จำนองไม่ได้ให้ถ้อยคำยินยอม ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคู่กรณีให้บอกกล่าวการโอนให้ผู้จำนองทราบและให้บันทึกไว้ท้ายสัญญาโอนไว้เป็นหลักฐานด้วยว่าเจ้าพนักงานที่ดินได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบโดยลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ ๑๘ การโอนสิทธิการรับจำนองระหว่างผู้รับจำนองกับผู้รับโอน ถ้าไม่นำความไปจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมไม่สามารถยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๔๖ คงใช้บังคับระหว่างคู่กรณีเท่านั้น หากพนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจำนองหรือหนี้อันจำนองเป็นประกันที่ได้โอนกันมาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจำนอง หรือแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ฯลฯ ต้องให้คู่กรณีที่เกี่ยวข้องขอจดทะเบียนให้ปรากฏการโอนสิทธิการรับจำนองทุกทอดก่อน

ในกรณีที่ผู้รับโอนตกลงกับผู้จำนองเพิ่มจำนวนเงินจำนองจากเดิมอีกภายหลังจากที่ได้โอนสิทธิการรับจำนองแล้ว เป็นการก่อหนี้ขึ้นมาใหม่อันเป็นหนี้ต่างรายกับที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้เดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเป็นจำนองรายใหม่ โดยจดทะเบียนประเภท “จำนองลำดับที่สอง”

ในกรณีที่ผู้จำนองได้มีการชำระหนี้ให้กับผู้รับจำนองไปแล้วบางส่วน หากผู้รับจำนองและผู้รับโอนต้องการโอนสิทธิการรับจำนองในจำนวนเงินที่ผู้จำนองคงค้างชำระอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนอง ต้องขอจดทะเบียนประเภทผ่อนต้นเงินจากจำนองก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะในจำนวนเงินที่เหลือเท่านั้นได้

ข้อ ๑๙ การขอโอนทรัพย์สินจากนิติบุคคลหนึ่งไปยังอีกนิติบุคคลหนึ่งที่มีผลทำให้สิทธิการรับจำนองต้องโอนไปโดยผลของกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภทอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมายให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนแล้ว โดยให้นิติบุคคลผู้รับโอนเพียงฝ่ายเดียวมาขอจดทะเบียนได้

-/ ข้อ ๒๐ การขอ ...

ข้อ ๒๐ การขอจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนหลักฐานแสดงความยินยอมในการแปลงหนี้ใหม่ของลูกหนี้เดิม โดยเจ้าหนี้และลูกหนี้คนใหม่จะต้องทำสัญญาแปลงหนี้ใหม่ต่อกัน และให้บันทึกข้อความแสดงว่าคู่กรณี (ผู้จำนองและผู้รับจำนอง) ได้ตกลงให้โอนการจำนองที่ได้จำนองประกันหนี้รายเดิมนั้นไปประกันหนี้รายใหม่ด้วย ซึ่งจะโอนการจำนองไปประกันหนี้รายใหม่ได้เพียงเท่าที่ประกันหนี้เดิมเท่านั้น

ข้อ ๒๑ การขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยมิได้แยกมูลหนี้ที่จำนองให้ทราบว่ามูลหนี้ใดจำนองในวงเงินเท่าใด และต่อมาผู้รับจำนองขอโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งให้แก่บุคคลอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้จำนองและผู้รับจำนองขอจดทะเบียนประเภท “แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน” เพื่อแยกมูลหนี้ที่โอนและมูลหนี้ที่เหลือเสียก่อนจึงรับจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนต่อไปได้

กรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้ของบุคคลหนึ่งไว้แล้ว ต่อมาขอแก้ไขโดยเพิ่มเติมว่าเพื่อเป็นประกันหนี้ของบุคคลอื่นอีกผู้หนึ่ง ซึ่งเป็นหนี้ต่างรายกับหนี้ที่จำนองเป็นประกันไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถรับจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง หรือแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันได้ กรณีเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนจำนองประกันหนี้กันใหม่

ข้อ ๒๒ กรณีการขอจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือกระทรวงการคลังที่อนุญาตให้ปิดกิจการเป็นหลักฐานประกอบการขอจดทะเบียนด้วย

ข้อ ๒๓ กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกระหว่างจำนองโดยในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” ข้อความดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขจึงไม่มีกรณีต้องขออนุญาตต่อศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้โดยไม่ต้องเรียกหลักฐานการขออนุญาตจากศาลแต่อย่างใด

หมวด ๒
ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๒๔ การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนจำนองที่ดินทั้งแปลงหรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ผู้ที่เป็นเจ้าของทุกคนจำนองร่วมกันทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนอง”

-/ (๒) กรณี ...

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นมีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนของตน ส่วนของผู้เป็นเจ้าของคนอื่นไม่ได้จำนองด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเฉพาะส่วน”

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นขอจดทะเบียนจำนองเพิ่มเพื่อเป็นประกันหนี้ที่ได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันไว้แล้ว โดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๔) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างที่การจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของขอจดทะเบียนจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นแก่ผู้รับจำนองเดิมหรือแก่ผู้รับจำนองอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สอง” หรือ “จำนองลำดับที่สาม” ฯลฯ แล้วแต่กรณี

(๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาในระหว่างการจำนองยังคงมีอยู่ เจ้าของได้นำอสังหาริมทรัพย์นั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้วตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่ง หรือในกรณีที่ได้จดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้แล้ว ต่อมาได้นำอสังหาริมทรัพย์เดียวกันนั้นไปจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันหนี้รายอื่นตามสัญญาจำนองอีกฉบับหนึ่งโดยให้ถือจำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม การจำนองครั้งที่สองนี้ให้เขียนชื่อประเภทว่า “จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์”

(๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากตกลงกันเพิ่มจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันให้สูงขึ้นจากเดิม โดยมีเงื่อนไขและข้อตกลงเช่นเดียวกับสัญญาจำนองเดิมและเป็นมูลหนี้เดียวกับสัญญาจำนองเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขึ้นเงินจากจำนอง ”

(๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ ”ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี

(๘) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วนและผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง”

-/ (๙) กรณี ...

(๙) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอมาขอจดทะเบียนเนื่องจากมีการชำระหนี้ให้แก่ผู้รับจำนองบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจำนองในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจำนองรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่ถอนจากจำนองบางราย”

(๑๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วจำนวนหนึ่ง ต่อมาได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันบางส่วน หนี้ส่วนที่เหลือยังคงมีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม โดยคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกันไว้เดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผ่อนต้นเงินจากจำนอง”

(๑๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ในอนาคตไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อลดจำนวนเงินจำนองให้ต่ำลงกว่าเดิม ส่วนข้อตกลงอื่นเป็นไปตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ลดเงินจากจำนอง”

(๑๒) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไปหรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงโดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้ที่ดินที่มีการจำนองครอบติดอยู่แปลงใดแปลงหนึ่งหรือหลายแปลงแต่ไม่ทั้งหมดพ้นจากการจำนองโดยไม่ลดจำนวนเงินที่จำนองเป็นประกัน ส่วนที่ดินแปลงที่เหลือยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง”

กรณีเจ้าของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นประกันไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพื่อให้เฉพาะสิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนองส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลอดจำนอง” เช่นกัน

(๑๓) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้วต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนองเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนชำระหนี้จำนอง”

กรณีการจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนอง คู่กรณีอาจตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าหรือสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนสูงกว่าจำนวนเงินที่จำนอง ผู้รับจำนองอาจชำระเงินเพิ่มให้แก่ผู้โอนก็ได้ แต่ถ้าตีราคาอสังหาริมทรัพย์ที่โอนน้อยกว่าจำนวนเงินที่จำนอง หนี้ส่วนที่เหลือจะเป็นหนี้ที่ไม่มีประกัน การจดทะเบียนโอนชำระหนี้จำนองโดยมีข้อตกลงเช่นนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้

-/ (๑๔) กรณี ...

(๑๔) กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมดหรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนโอนที่ดินที่จำนองเพียงบางแปลงเพื่อเป็นการชำระหนี้จำนองเป็นประกันบางส่วน ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง”

(๑๕) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ผู้รับจำนองฟ้องศาลบังคับให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิภายในบังคับแห่งเงื่อนไขตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และศาลได้มีคำสั่งหรือคำพิพากษาถึงที่สุดให้ทรัพย์ที่จำนองหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง”

(๑๖) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่จำนองเป็นประกันให้แก่บุคคลอื่นหรือกรณีที่สิทธิการรับจำนองตกไปได้แก่ผู้รับโอนสิทธิเรียกร้องนั้นตามผลของกฎหมาย คู่กรณีมาขอจดทะเบียน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนอง” หรือ “โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย” แล้วแต่กรณี

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้กับผู้รับจำนองรายเดียวแต่หลายมูลหนี้โดยได้แยกมูลหนี้ที่จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประเภท ๆ ต่อมาผู้รับจำนองได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ใดมูลหนี้หนึ่งแก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน”

กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกันโดยระบุว่าจำนองเพื่อประกันหนี้ที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายเป็นจำนวนเท่าใด ต่อมาผู้รับจำนองบางรายได้โอนสิทธิเรียกร้องในส่วนของตนให้แก่บุคคลอื่น ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการรับจำนองบางราย”

(๑๗) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเนื่องจากผู้รับจำนองตกลงให้อสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้ทั้งหมดพ้นจากการจำนองไปโดยยังไม่มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปทั้งหมด หนี้ยังคงมีอยู่ในลักษณะเป็นหนี้ธรรมดาที่ไม่มีประกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)”

(๑๘) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองฟ้องบังคับจำนองหรือถอนจำนองจนศาลได้มีคำสั่งให้ขายทอดตลาดอสังหาริมทรัพย์นั้น ผู้ที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้มาขอจดทะเบียน การจดทะเบียนเพื่อให้จำนองระงับสิ้นไป ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)” ก่อน จึงจะจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ที่ซื้อได้จากการขายทอดตลาดต่อไป

-/ (๑๙) กรณี ...

(๑๙) กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้รับจำนองได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ที่จำนองได้ตกมาเป็นของผู้รับจำนองในลักษณะลูกหนี้เจ้าหนี้เป็นบุคคลเดียวกันทำให้การจำนองระงับสิ้นไปด้วยหนี้เกลื่อนกลืนกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)"

(๒๐) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วนั้นในสิ่งที่มิใช่สาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย, การเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน, หรือกรณีการจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ร่วมไว้ ภายหลังลูกหนี้บางคนได้มีการชำระหนี้ในส่วนของตนหมดแล้ว คู่กรณีตกลงให้ที่ดินส่วนนั้นพ้นจากการจำนอง ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน"

(๒๑) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีตกลงกันขอจดทะเบียนเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับการจำนองที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วในสิ่งที่เป็นสาระสำคัญแห่งหนี้ เช่น การเปลี่ยนตัวลูกหนี้อันเป็นการแปลงหนี้ใหม่ ให้เขียนชื่อประเภทว่า "แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)"

(๒๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้ขอจดทะเบียนเพื่อลบชื่อกิจการวิเทศธนกิจที่ต่อท้ายชื่อธนาคารผู้รับจำนองออกจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือกรณีขอเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า "เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)"

กรณีการเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนเกี่ยวกับจำนองในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เขียนชื่อประเภทโดยการเทียบเคียงและปรับไปตามประเภทการจดทะเบียนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ โดยอนุโลม

หมวด ๓
การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๒๕ การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๒๔ แล้วแต่กรณี

(๒) การเขียนชื่อผู้จำนองในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้จำนองที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีมีผู้จำนองที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อและหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้จำนองทุกชื่อด้วย

-/ (๓) การเขียน ...

(๓) การเขียนชื่อผู้รับจำนองลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับจำนอง หากมีหลายคนให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้จำนองเฉพาะส่วนของตน และส่วนของเจ้าของคนอื่นยังคงมีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สาระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย

ข้อ ๒๖ การจัดทำหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) การจดทะเบียนประเภทจำนอง จำนองเฉพาะส่วน จำนองลำดับที่สอง หรือ จำนองลำดับที่สาม จำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนองลำดับที่สองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเพิ่มหลักทรัพย์ แล้วแต่กรณี

กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองหลายลำดับให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุคำว่า “ลำดับที่สอง หรือ ลำดับที่สาม ฯลฯ” ตามลำดับที่มีการจดทะเบียนต่อท้ายคำว่าจำนองไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนังสือสัญญาและสารบัญจดทะเบียนด้วย

(๒) การจดทะเบียนประเภทขึ้นเงินจากจำนอง แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) โอนสิทธิการรับจำนอง ปลอดจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) โอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง ให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง ตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา

กรณีการจดทะเบียนจำนองประเภทอื่นต่อจากการจำนองซึ่งมีการจดทะเบียนไว้แล้วอีก โดยเป็นการจดทะเบียนจำนองเกี่ยวเนื่องในลำดับและครั้งต่อมาจากการจำนองเดิม ให้ระบุลำดับและครั้งต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น ขึ้นเงินจากจำนองลำดับที่สองครั้งที่หนึ่ง, ขึ้นเงินจำนองลำดับที่สองครั้งที่สอง หรือ ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งที่หนึ่ง, ไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สอง เป็นต้น

(๓) การจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

(๔) การจดทะเบียนประเภทปลอดจำนอง กรณีจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ต่อมาภายหลังคู่สัญญาตกลงให้สิ่งปลูกสร้างพ้นจากจำนอง ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “คู่สัญญาตกลงแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนองโดยให้สิ่งปลูกสร้าง

-/ พ้นจาก ...

พ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินยังคงติดการจำนองอยู่เป็นจำนวนเงิน ……..……..บาท ตามสัญญาจำนองเป็นประกัน ฉบับลงวันที่…… เดือน……..พ.ศ. ….”

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดแจ้งการจำนองและการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนปลอดจำนองและปลอดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนปลอดจำนองเป็นรายการเดียวกันได้ โดยระบุในบันทึกข้อตกลงให้ชัดเจนว่าปลอดจำนองตามสัญญาจำนองและสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ฉบับใด ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ปลอดจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……. เดือน……..พ.ศ. …. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ ….. เดือน ……. พ.ศ. ….”

(๕) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนอง กรณีผู้รับจำนองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่ …..เดือน…….. พ.ศ. ….” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับจำนองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองหลังสัญญาฉบับผู้รับจำนองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่ …….. เดือน…… พ.ศ. ….

ลงชื่อ ……..……ผู้รับจำนอง
ลงชื่อ ……..……ผู้จำนอง
ลงชื่อ ……พยาน
ลงชื่อ ……พยาน
ลงชื่อ ……เจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาจำนองทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจำนองได้รับเงินจากผู้จำนองเป็นเงิน……..บาท (……..……..……) ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ ……..……ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่……และเลขที่…… ยังคงมีการจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่…..เดือน ……..……พ.ศ. …. เป็นเงิน……บาท (……)

ลงชื่อ ……ผู้รับจำนอง
ลงชื่อ ……ผู้จำนอง
ลงชื่อ ……พยาน
ลงชื่อ ……พยาน
ลงชื่อ ……เจ้าพนักงานที่ดิน”

-/ กรณีที่ …

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดแจ้งการจำนองและการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง และไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่…เดือน ……....พ.ศ. …. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่ …..เดือน …….พ.ศ. …..”

ข้อ ๒๗ ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยให้จดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๒๘ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อมหมายเลขลำดับกำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีประเภทไถ่ถอนจากจำนอง ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อผู้รับจำนองลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง และการจดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบหนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างท้ายระเบียบ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒๔)

ข้อ ๒๙ วิธีการจดแจ้งครอบจำนองและวิธีการปลอดจำนองที่ดิน กรณีมีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในระหว่างการจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์ขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณีตกลงให้ที่ดินแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่….เดือน……พ.ศ …..” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๕)

-/ หนังสือ …

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองไปจดแจ้งในสารบัญจดทะเบียน พร้อมทั้งหมายเหตุการครอบจำนอง โดยเขียนคำว่า “(ครอบจำนอง)” ในรายการจดแจ้งไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนจำนองที่ยกมาจดแจ้ง ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่……เดือน…….…… พ.ศ. ….” สำหรับวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๖)

(๒) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้ ต่อมามีการขอจดทะเบียนแบ่งแยกโดยคู่กรณียินยอมให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินบางแปลงมีการจำนองอยู่ตามเดิม บางแปลงพ้นจากการจำนอง เช่น กรณีแบ่งแยกในนามเดิมให้ที่ดินแปลงแยกที่ ๑ พ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนที่ดินแปลงแยกที่ ๑ ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่…..เดือน……. พ.ศ. …. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่……เดือน……..…พ.ศ. ….” ส่วนที่ดินแปลงแยกที่ ๒ และแปลงคงเหลือ ให้หมายเหตุว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่……เดือน……. พ.ศ. ….” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๗) หรือกรณีแบ่งขายให้ที่ดินแปลงแยกพ้นจากการจำนองและที่ดินแปลงคงเหลือยังคงมีการจำนองอยู่ตามเดิม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งขายในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งขาย ว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ ……เดือน ……พ.ศ. …. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่ ….. เดือน ……..พ.ศ. …. ส่วนแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๘) เป็นต้น

(๓) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้จำนองตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้จำนองไว้เป็นแปลงคงเหลือ และให้แปลงเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ไม่ได้จำนองจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุให้ปรากฏการครอบจำนองหรือปลอดจำนองโดยเขียนคำว่า “(ครอบ - ปลอดจำนอง)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทการจดทะเบียนแบ่งแยกในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)

-/ และในสารบัญ …

และในสารบัญจดทะเบียนแปลงเดิม พร้อมทั้งหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. .... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....” ส่วนที่ดินแปลงคงเหลือให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ. ....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๒๙)

กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งแยกออกจากกันแล้วแต่ส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้จำนองไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่ .....เดือน.....พ.ศ. ....” สำหรับรายการจดทะเบียนจำนองที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๑) วรรคสอง เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่ายในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาจำนองเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงคงเหลือที่ไม่มีการจำนองครอบติดไปด้วย ให้จดทะเบียนประเภทปลอดจำนองให้เสร็จในวันจดทะเบียนแบ่งแยก และให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๐)

(๔) กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกที่ได้มีการจดแจ้งการครอบจำนองไว้ ภายหลังคู่กรณีตกลงกันให้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกบางแปลงปลอดจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนประเภท “ปลอดจำนอง” และหมายเหตุการปลอดจำนองไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) รวมทั้งในรายการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .... ”(ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๑)

ข้อ ๓๐ ในกรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองไว้ต่อนายอำเภอก่อนการเดินสำรวจ และต่อมาได้จดแจ้งครอบจำนองไว้ เมื่อแจกใบไต่สวนและแจกโฉนดที่ดิน หรือต่อมาโฉนดที่ดินนั้นมีการแบ่งแยกเป็นโฉนดใหม่และมีการจดแจ้งครอบจำนองไปอีก เมื่อคู่กรณีมาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขอย่างใดที่มีผลกับการจดทะเบียนจำนองไว้ต่อนายอำเภอซึ่งการจำนองนั้นยังคงมีอยู่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ตามกรณี แล้วแจ้งการจดทะเบียนไปให้นายอำเภอท้องที่ซึ่งจดทะเบียนจำนองนั้นทราบด้วย

-/ ข้อ ๓๑ กรณี ...

ข้อ ๓๑ กรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้จดทะเบียนจำนองรวมกันไว้หลายแปลง ภายหลังมีการขอรังวัดรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมไปจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงใหม่ โดยอนุโลมปฏิบัติตามวิธีการ ข้อ ๒๙ (๑) วรรคสอง และให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) บันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองไว้เป็นหลักฐาน

(๒) หมายเหตุในสัญญาจำนองทุกฉบับว่า “ที่ดินตามสัญญาจำนองนี้โฉนดเลขที่.....รวม .....โฉนด ได้ทำการรังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่ .....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม” เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๓) หมายเหตุในรายการจดทะเบียนจำนองหลังโฉนดเดิมที่ยกเลิกไปเพราะรวมโฉนดว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้รังวัดรวมโฉนดเป็นโฉนดหมายเลขที่.....การจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม”เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๔) ในโฉนดที่ดินใหม่ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทจำนองไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามจำนวนที่ดินโฉนดใหม่ แล้วหมายเหตุว่า ”การจำนองรายนี้ได้จดทะเบียนไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ .....เดือน .....พ.ศ. ....” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อ และวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ กรณีที่ชื่อผู้จำนองหรือผู้รับจำนองเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย

หมวด ๔
การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๓๒ การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ข้อ ๓๓ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

ข้อ ๓๔ ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

-/ หมวด ๕ ...

หมวด ๕
การประกาศ

ข้อ ๓๕ กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนจำนองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือจำนองอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าวให้ประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนเกี่ยวเนื่องกับการจำนอง เช่น ในกรณีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ขึ้นเงินจากจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง โอนชำระหนี้จำนอง แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน ปลอดจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ลดเงินจากจำนอง ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) หรือเป็นกรณีเข้าข้อยกเว้นอื่นตามนัยข้อ ๖ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่ต้องประกาศตามนัยข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ดังกล่าว เช่น ขอแก้ไขเพิ่มวงเงินที่จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกความประสงค์ของผู้ขอไว้เป็นหลักฐานแล้วดำเนินการจดทะเบียนต่อไปได้โดยไม่ต้องประกาศใหม่อีก

หมวด ๖
การขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และการไถ่ถอนจากจำนองกรณีคู่สัญญาตาย

ข้อ ๓๖ กรณีศาลขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจดทะเบียนจำนอง และมีผู้ซื้อได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย ผู้รับจำนองเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) แต่ถ้าบุคคลอื่นซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาลโดยมีการจำนองติดไปด้วย

(๒) ศาลขายทอดตลาดโดยมีการหักหนี้จำนองไว้ ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจำนองเสียก่อน จึงจดทะเบียนขายตามคำสั่งศาล

(๓) ศาลขายทอดตลาดเนื่องจากการบังคับจำนอง ผู้รับจำนองหรือบุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ ให้จดทะเบียนประเภทระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) เสียก่อน แล้วจึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล

-/ ข้อ ๓๗ กรณี ...

ข้อ ๓๗ กรณีผู้มีอำนาจตามกฎหมายขายทอดตลาดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่อยู่ในระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี เช่น ผู้มีอำนาจตามประมวลรัษฎากร หรือ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(๑) ขายทอดตลาดโดยมีการจำนองติดไปด้วย บุคคลอื่นเป็นผู้ซื้อได้ให้จดทะเบียนประเภท "ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง ...(ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง...) (ตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. ....)" (ตามตัวอย่างหมายเลข ๓๒)

(๒) ขายทอดตลาดโดยผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินที่ขายพ้นจากการจำนอง เนื่องจากมีการชำระหนี้จำนองเป็นประกันแล้ว หรือปลอดจากการจำนอง หรือปลดจากการจำนอง โดยผู้ซื้อได้นำหลักฐานความยินยอมของผู้รับจำนองมาแสดงให้จดทะเบียนประเภท "ไถ่ถอนจากจำนอง" หรือ "ปลอดจำนอง" หรือ "ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)" แล้วแต่กรณีเสียก่อน จึงจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งของผู้มีอำนาจตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๓๘ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้วปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้เมื่อมีการจดทะเบียนโอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานโดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้วให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

ข้อ ๓๙ กรณีจดทะเบียนจำนำไว้ตามประกาศเรื่องจำนำและขายฝากที่ดิน ร.ศ. ๑๑๘ ผู้ไถ่ถอนไม่สามารถติดตามตัวผู้รับจำนำหรือทายาทของผู้รับจำนำเพื่อขอไถ่ถอนจากจำนำได้ หากผู้ไถ่ถอนได้นำเงินไปวางทรัพย์เพื่อเป็นการชำระหนี้พร้อมทั้งได้แสดงต่อสำนักงานวางทรัพย์ว่าตนยอมสละสิทธิที่จะถอนทรัพย์ที่วางไว้ตามมาตรา ๓๓๔ วรรคสอง (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนให้ได้ในประเภทไถ่ถอนจากจำนำ ทั้งนี้ กรณีดังกล่าวไม่สามารถถือเป็นแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

ข้อ ๔๐ กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ

-/ (๒) กรณี ...

(๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาจำนองให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตาย ให้ผู้จำนองดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ตามหลักฐานนั้น

ข้อ ๔๑ กรณีที่ผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือมีชื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นหลายคนโดยทุกคนได้จดทะเบียนจำนองไว้ ปรากฏว่าผู้จำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ข้อ ๔๒ ในกรณีมีการชำระเงินค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้วและมีผู้รับจำนองหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจำนองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

หมวด ๗
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๔๓ ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา หรือบันทึกข้อตกลงรวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบสาระสำคัญที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

(๒) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมากควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติมจนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

-/ (๓) ตรวจสอบ...

(๓) ตรวจสอบบัญชีอายัดว่ามีการอายัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

ข้อ ๔๔ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กรณีที่คู่กรณีได้ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของคู่กรณีและลงลายมือชื่อคู่กรณีแล้วมายื่นด้วย ให้นำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงนั้นแนบเป็นสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับรอยต่อเท่านั้น ทั้งนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงตามแบบของทางราชการว่า “ข้อตกลงอื่นให้เป็นไปตามสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงต่อท้าย” ด้วย

หมวด ๘
ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๔๕ การจดทะเบียนจำนอง ขึ้นเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนอง (กรณีโอนโดยการตกลงกัน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่) เป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง ส่วนการโอนชำระหนี้จำนอง แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ สำหรับการจดทะเบียนจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน ไถ่ถอนจากจำนอง แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง ระงับจำนอง (ปลดจำนอง) ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ปลอดจำนอง ผ่อนต้นเงินจากจำนอง ลดเงินจากจำนอง โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย และเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน) เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๔๖ กรณีการจดทะเบียนจำนองเป็นประกันกับผู้รับจำนองหลายราย โดยกำหนดแยกวงเงินการรับจำนองของผู้รับจำนองแต่ละรายและอัตราดอกเบี้ยที่แตกต่างกันและผู้รับจำนองแต่ละรายก็มิได้เป็นเจ้าหนี้ร่วมกัน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจากวงเงินจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองแต่ละรายในอัตราร้อยละ ๑ แต่อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๔๗ ในการจดทะเบียนประเภทปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งแยกให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ขอจดทะเบียนปลอดจำนอง

-/ ในการจดทะเบียน ...

ในการจดทะเบียนปลอดจำนองกรณีการจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนเดียวหรือหลายคนจำนองเฉพาะส่วนไว้หลายสัญญา และคู่กรณีตกลงให้ที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่จำนองบางคนแปลงเดียวและบางคนหลายแปลง ปลอดจากการจำนอง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจำนองประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามจำนวนแปลงที่ดินที่ปลอดจำนอง และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนปลอดจากจำนองของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมที่ไม่ได้จำนอง ให้เรียกเก็บตามจำนวนสัญญาจำนองที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมคนอื่น ๆ ได้จำนองไว้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....จำนอง……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....ธนาคาร เอ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๓๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์
(สามแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจำนองด้วยทั้งสิ้น

(๔) จำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนอง

(๕) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....ธนาคาร เอ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑ **(ท.ด. ๑๕)**

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้จำนอง อายุ { .... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....ธนาคาร เอ..... } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้รับจำนอง อายุ { .... } ปี

สัญชาติ .....ไทย.....บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน...การกู้ยืมเงินซึ่ง.....ผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนอง.....

เป็นจำนวนเงิน.....๓๐๐,๐๐๐.....บาท (เงิน.....สามแสนบาท.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย.....ร้อย.....ละ.....๑๕...ต่อปี.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ปีละหนึ่ง.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจำนองด้วยทั้งสิ้น.....

.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้..... เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง).....ธนาคาร เอ.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างหมายเลข ๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง	นาย ก.	ธนาคาร เอ ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...จำนองเฉพาะส่วน.....

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง.....
(เลขประจำตัวประชาชน)

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ง.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....
(เลขประจำตัวประชาชน)

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๓๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์
(สามแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ที่มีอยู่แล้วและที่จะมีขึ้นในภายหน้าจำนองด้วยทั้งสิ้น

(๔) จำนองเพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนองตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๕) อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑๕ ต่อปี และนำส่งดอกเบี้ยปีละหนึ่งครั้ง

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ง..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

นาย ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ง. ส่วนของคนอื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒

(ท.ด. ๑๕ ก)

หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { .....นาย ก.....ไทย } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้จำนอง อายุ { ... ... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { .....นาย ง.....ไทย } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้รับจำนอง อายุ { .... } ปี

สัญชาติ .....บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับจำนองเป็นประกัน การกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้จากผู้รับจำนอง ตามสัญญากู้ยืมเงิน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน....๓๐๐,๐๐๐....บาท (เงิน.....สามแสน.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย....ร้อย.....ละ....๑๕.....ต่อปี.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย....ปีละหนึ่ง....ครั้งเสมอไป และในการจำนองนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ ของผู้จำนอง ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ และผู้จำนองได้รับเงินจากผู้รับจำนองเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้จำนองและผู้รับจำนองรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. .....

.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ผู้รับจำนอง เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองรายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง).....นาย ก.....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง).....นาย ง.....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างหมายเลข ๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				นาย ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ง. ส่วนของคนอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๓

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท จำนองเพิ่มหลักทรัพย์……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) จำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่……อำเภอ……จังหวัด……..
เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่….เดือน……..พ.ศ…..

(๔) การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จำนองและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองทุกประการ

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. …….

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดิน เลขที่.....อำเภอ.....
จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓

(ท.ด. ๑๕)

<u>หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน</u> เพิ่มหลักทรัพย์

<u>ที่ดิน</u>

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ..... นาย ก. ..... } { □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้จำนอง อายุ { ..... } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ..... นาย ข. ..... } { □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } ผู้รับจำนอง อายุ { ..... } ปี

สัญชาติ ..... ไทย ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เป็นจำนวนเงิน.....-.....บาท (เงิน.....-.....บาท) โดยให้ดอกเบี้ย

.....ละ.....-.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....-.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ จำนวนเงินที่จำนองและเงื่อนไขข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองที่กล่าวในข้อ ๑ ทุกประการ.....

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง).....นาย ก. .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง).....นาย ข. .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

. .....**ผู้เขียน**

.....**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างหมายเลข ๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	จำนองเพิ่ม หลักทรัพย์	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
			การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่……อำเภอ……..……..จังหวัด……..……เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่……เดือน……..……พ.ศ….								
<u>หมายเหตุ</u>	ถ้าตามสัญญาจำนองเดิมได้จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันไว้รวมหลายโฉนดให้ระบุโฉนดที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้นั้นเพียงโฉนดเดียว เช่น การจำนองนี้เป็นการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ เพื่อเป็นประกันหนี้ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่……ฯลฯ อำเภอ……จังหวัด ……..รวม ……. โฉนด เป็นประกันไว้แล้วตามสัญญาจำนองลงวันที่…… เดือน……..พ.ศ……									

ตัวอย่างหมายเลข ๔

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ขึ้นเงินจากจำนอง……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ จำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐๐,๐๐๐ (สามแสนบาทถ้วน) บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เดิมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เป็นเงิน……บาท ขึ้นเงินจากจำนองครั้งนี้เป็นเงิน……บาท รวมเป็นเงินที่จำนอง ทั้งสิ้น……บาท

(๔) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอจำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๔

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงขึ้นเงินจากจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก.……ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข.……ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่…..เดือน……พ.ศ……..เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมเงินจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน…..……..บาท (……) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงขึ้นเงินจำนองอีกเป็นจำนวน……บาท (……) รวมเป็นเงินที่จำนองทั้งสิ้น……..บาท (……..) และในการนี้ผู้จำนองได้รับเงินที่ขึ้นกันนั้นไปเสร็จเรียบร้อยแล้วส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง

ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ……พยาน

ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ขึ้นเงินจากจำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๕

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ...ไถ่ถอนจากจำนอง.....
(ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่…..เดือน……..พ.ศ…..)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ไถ่ถอน.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขอไถ่ถอน

ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๕

บรรยายเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับ
ไว้มุมบนด้านขวาว่า **(ท.ด. ๑๕)**
เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว
แต่วันที่…..เดือน……..พ.ศ……

หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน

ที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

โฉนดที่.....……..…….เลขที่ดิน.....…….……..หน้าสำรวจ.....…….

ตำบล.....……..…….....…..…..อำเภอ.....…..…….……จังหวัด….....….....…..

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่……..…เดือน……..……พุทธศักราช……..……..……

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด……..……

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { ……..……. / ……นาย ก.…….. / ……..…. } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้จำนอง อายุ { … … / ……. / ……. } ปี

สัญชาติ …….....…….....บิดา / มารดาชื่อ .....…….....…….....……..

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน …….....…..... เลขที่ .....…..... ตรอก/ซอย .....…..... ถนน .....……...หมู่ที่ ...……

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ ...…..…….....

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { ……..……. / ……นาย ข.…….. / ……..…. } ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ / ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ } ผู้รับจำนอง อายุ { ……. / ……. / ……. } ปี

สัญชาติ …….....…….....บิดา / มารดาชื่อ .....…….....……..

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน .....……..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย .....…..... ถนน .....……..หมู่ที่ ...……

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....…….....หมายเลขโทรศัพท์ ...…….....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน……..……

…… ……..……..……

เป็นจำนวนเงิน……...……..บาท (เงิน……..……..……..……บาท) โดยให้ดอกเบี้ย

……..…ละ……ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย……..…..……ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. ……..……..……..

……..……..……..……

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้……..……..…… เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ……สำนักงานที่ดิน……..……)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)…..…นาย ก.……..

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)…..นาย ข.……

(ลงลายมือชื่อพยาน)……..……..

(ลงลายมือชื่อพยาน)……..……..

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

……..……..**เจ้าพนักงานที่ดิน**

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.

……**ผู้เขียน**

……**ผู้ตรวจ**

ตัวอย่างหมายเลข ๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. ……	ไถ่ถอนจากจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๖

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑.....เล่ม.-.....หน้า....-.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งไถ่ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....
เป็นจำนวนเงิน.....บาท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....ยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท

(๔) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข.....ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๖ **(ท.ด. ๑๖)**

บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ข. ผู้รับจำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ก. ผู้จำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ……ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวมไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่……รวม……โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่……เดือน……พ.ศ.……เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง เป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง โดยได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้วบางส่วนเป็นจำนวนเงิน……บาท (……) และยินยอมให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่……พ้นจากจำนองไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่……คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน……บาท (……) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ……

……บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง

……ลงชื่อ……พยาน

……ลงชื่อ……พยาน

……บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก. ผู้ไถ่ถอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๗

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ไถ่ถอนจากจำนองบางราย

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ค. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง
๒. นาย ง.

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญา จำนอง ฉบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน
บัดนี้ นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๗

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้จำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับจำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ตามที่ นาย ก. ได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……

เดือน……พ.ศ…… เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อ นาย ข. นาย ค. และนาย ง. บัดนี้ นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ

นาย ข. เป็นการเสร็จสิ้นแล้ว ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้ให้ถ้อยคำ……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้ให้ถ้อยคำ……

……ลงชื่อ……บันทึก……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……

……

……หมายเหตุ ถ้าผู้จำนองนำหลักฐานที่ นาย ข. ผู้รับจำนองทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนในส่วนของตนแล้ว……

……มาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้จำนองไว้แต่เพียง……

……ฝ่ายเดียว (คำขอ ท.ด. ๑ ให้ผู้จำนองยื่นฝ่ายเดียวเช่นกัน)……

……

……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ…….	จำนอง	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒.นาย ค. ๓. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)…….
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ…….	ไถ่ถอนจากจำนองบางราย	นาย ก.	๑. นาย ค. ๒. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)…….
				ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……..…..เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ นาย ก. ได้ไถ่ถอนจากจำนองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๘

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ผ่อนต้นเงินจากจำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เติมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน.....บาท ผ่อนต้นเงินจากจำนองครั้งนี้เป็นเงิน.....บาท คงเหลือจำนวนเงินที่จำนอง.....บาท

.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๘

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงผ่อนต้นเงินจากจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ…ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ…… เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ นาย ก. ได้ชำระหนี้เงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน……บาท (……) ยังคงเหลือหนี้เงินกู้ยืมอีกจำนวน……บาท (……) ซึ่งยังคงให้มีการจำนองเป็นประกันอยู่ต่อไปตามเดิม

……บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ผ่อนเต้นเงินจากจำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๙

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....ลดเงินจากจำนอง……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เดิมจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) คู่กรณีได้ตกลงลดจำนวนเงินที่ได้จำนองเป็นประกันไว้ลงเหลือ เป็นจำนวน.....บาท

(๕) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิม

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๙

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงลดเงินจากจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้จำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับจำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ……ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ…… เพื่อเป็นประกันหนี้ทุกชนิดที่มีอยู่แล้วหรือที่จะเกิดมีขึ้นในภายหน้า เป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงลดจำนวนเงิน ที่ได้จำนอง เป็นประกันลงเหลือเป็นจำนวน……บาท (……) ส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตาม สัญญาจำนองเดิมทุกประการ……

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	ลดเงินจากจำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....ปลอดจำนอง……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้พ้นจากจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองรวมไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่…… รวม ……โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่……คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง

ลงชื่อ……พยาน

ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. ……	ปลอดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……เดือน……....พ.ศ…… ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่…… เดือน……..พ.ศ……							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนชำระหนี้จำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ไม่มี.....

(๔) การโอนรายนี้โอนเพื่อชำระหนี้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้รับโอนซึ่งเป็น.....ผู้รับจำนองยอมเพิ่มเงินให้แก่ผู้โอนซึ่งเป็นผู้จำนอง

เป็นเงิน.....บาท

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ นาย ข. ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงโอนชำระหนี้จำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้โอน ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับโอน ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้ชำระหนี้จำนองแก่กันให้เสร็จสิ้นไป โดยในการโอนชำระหนี้จำนองนี้ ผู้รับจำนองยอมเพิ่มเงินให้ผู้จำนองเป็นเงิน……บาท (……) และผู้จำนองได้รับเงินไว้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว……

……บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้โอน……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับโอน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งโอนชำระหนี้จำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้ไม่มี

(๔) การโอนรายนี้โอนเพื่อแบ่งชำระหนี้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....ยังคง วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

จำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท ลงชื่อ นาย ก ผู้ขอโอน

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญา ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอ รับโอน

จำนองเดิมทุกประการ ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งโอนชำระหนี้จำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้โอน…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับโอน…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวมไว้กับโฉนดที่ดินเลขที่ ……รวม ……โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่……เดือน……พ.ศ……

เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……)

บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงโอนที่ดินรายนี้แบ่งชำระหนี้จำนองแก่กันบางส่วน เป็นจำนวนเงิน……บาท(……)

ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ……คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน ……บาท .(……)

เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

……

……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้โอน……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับโอน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	แบ่งโอนชำระหนี้ จำนอง	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ..หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง..
(ตามคำพิพากษาศาล……)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ..นาย ก.. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..จำนอง..

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..ไทย.. บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ..นาย ข.. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ..รับจำนอง..

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..ไทย.. บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) หลุดเป็นสิทธิจากจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ.……

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..โอนตามคำพิพากษาศาล..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..นาย ข.. ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

(ท.ด. ๙)

คำขอ...หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง.....

(ตามคำพิพากษาศาล.....)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จำนองไว้กับข้าพเจ้าตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ศาลได้มีคำพิพากษาให้ที่ดินแปลงนี้หลุดเป็นสิทธิแก่ข้าพเจ้าตามนัยมาตรา ๗๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำพิพากษาศาล.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการจดทะเบียนหลุดเป็นสิทธิจากจำนองแก่ข้าพเจ้าให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย.....

.....

.....

.....

.....

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	หลุดเป็นสิทธิจากจำนอง (ตามคำพิพากษาศาล….)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

(กรณีโอนโดยตกลงกัน)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจำนอง

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ค. ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับโอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจำนอง ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยที่เหตุผู้โอนได้.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ค. ..... ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ค. ผู้รับโอน..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ตามที่ข้าพเจ้า นาย ข. ได้รับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จากนาย ก. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ..... บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง กับ นาย ค. ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมกันโอนสิทธิการรับจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าวให้แก่กันเป็นเด็ดขาดแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้..... และในการโอนนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจะได้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้จำนองทราบเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ……นาย ข. ……ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ……นาย ค. ……ผู้รับโอน

ลงชื่อ……พยาน

ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	โอนสิทธิการรับจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ค. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(กรณีโอนโดยมีกฎหมายเฉพาะให้โอน)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย
(ตามมาตรา……แห่งพระราชบัญญัติ……..)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....กรม ก.….....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....กรม ข.….....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับโอน.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……ให้แก่กรม…….. ตามมาตรา……
แห่งพระราชบัญญัติ……
……

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....กรม ข.….....ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ .....-.....ผู้ขอ

ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า……

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

(ท.ด. ๙)

คำขอโอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย

(ตามมาตรา……..แห่งพระราชบัญญัติ……..)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....กรม ข. ..... □ □□□□ □□□□□ □□ □

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย……ถนน……...หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง…….....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย กรม ก. ได้รับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่..... บัดนี้ได้มีการปรับปรุงส่วนราชการโดยยกเลิกกรม ก. และจัดตั้งกรม ข. ขึ้นตามมาตรา……แห่งพระราชบัญญัติ..... ให้โอนทรัพย์สินซึ่งหมายความรวมถึงสิทธิการรับจำนองของกรม ก. มาเป็นของกรม ข. .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนองให้แก่กรม ข. ตามกฎหมายดังกล่าวให้ปรากฏทางทะเบียนด้วย .....

.....

.....

.....

.....

.....กรม ข. .....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๕

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนสิทธิการรับจำนองตามกฎหมาย (ตามมาตรา…..… แห่งพระราชบัญญัติ ……..……..)	กรม ก. ผู้รับจำนอง	กรม ข. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ โอนสิทธิการรับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอนสิทธิการรับจำนอง

๒. ธนาคาร ก.

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ (สามสิบล้านบาทถ้วน) บาท - สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท (สามสิบล้านบาทถ้วน) ตามสัญญาจำนองเป็นประกัน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) โดยเหตุที่ธนาคาร ก. ผู้โอน ได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ไปแล้ว ส่วนการรับจำนองเป็นประกันมูลหนี้เงินเบิกเกินบัญชีและซื้อวัตถุดิบที่มีต่อธนาคาร ก. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

(๔) ในการโอนนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัย มาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ธนาคาร ก. ผู้ขอ โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ (นิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้ขอ รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน)
ส่วนการรับจำนองเป็นประกันในมูลหนี้อื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ..... ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จาก บริษัท เอ. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เพื่อเป็นประกันมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท หนี้เงินเบิกเกินบัญชี ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และหนี้ค่าซื้อวัตถุดิบ ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินจำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท บัดนี้ ธนาคาร ก. ผู้โอนกับ.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมโอนและรับโอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว ส่วนการรับจำนองเป็นประกันมูลหนี้เงินเบิกเกินบัญชีและซื้อวัตถุดิบที่มีต่อธนาคาร ก. ยังคงมีอยู่ตามเดิม

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....นิติบุคคลเฉพาะกิจ.....ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๖

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนองเป็นประกัน	บริษัท เอ.	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วน	ธนาคาร ก. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ผู้รับโอน ๒. ธนาคาร ก. ผู้รับจำนองคงเดิม	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองบางส่วนเฉพาะมูลหนี้ก่อสร้างโครงการ ให้แก่ (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ส่วนการรับจำนองเป็นประกันในมูลหนี้อื่น							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนสิทธิการรับจำนองบางราย

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. ธนาคาร ก. ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ โอนสิทธิการรับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ๑. (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ (เลขประจำตัวประชาชน) ผู้ รับโอนสิทธิการรับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ (สามสิบล้านบาทถ้วน) บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนสิทธิการรับจำนองเฉพาะส่วนของธนาคาร ก. ในมูลหนี้จำนวน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิเรียกร้องเฉพาะส่วนของตนในมูลหนี้ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ไปแล้ว สำหรับการรับจำนองในส่วนของผู้อื่นคงเดิม

(๔) ในการโอนนี้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ธนาคาร ก. ผู้ขอ โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ (นิติบุคคลเฉพาะกิจ) ผู้ขอรับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตนให้แก่ (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗ **(ท.ด. ๑๖)**

บันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการรับจำนองบางราย

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ)...ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ธนาคาร ก. ธนาคาร ข. และธนาคาร ค. ได้จดทะเบียนรับจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้จากบริษัท เอ. ตามสัญญาจำนองลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีต่อธนาคาร ก. จำนวน ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ธนาคาร ข. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท และธนาคาร ค. จำนวน ๒๕,๐๐๐,๐๐๐ บาท รวมจำนวนเงินที่จำนอง ๘๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท นั้น ธนาคาร ก. ผู้รับจำนองกับ.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ผู้รับโอน ได้ตกลงยินยอมและรับโอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของธนาคาร ก. ในมูลหนี้ ๓๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท ให้แก่กันเป็นเด็ดขาดแต่วันนี้เป็นต้นไป โดยเหตุที่ผู้โอนได้โอนสิทธิเรียกร้องในมูลหนี้ดังกล่าวให้แก่.....(ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจ).....ไปแล้ว

ข้อ ๒. ในการโอนนี้ได้รับยกเว้นไม่ต้องบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๑๕ แห่งพระราชกำหนดนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลงสินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๐

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ธนาคาร ก.....ผู้โอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....นิติบุคคลเฉพาะกิจ.....ผู้รับโอนสิทธิการรับจำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๑๗

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	จำนองเป็นประกัน	บริษัท เอ.	๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	โอนสิทธิการรับ จำนองบางราย	๑. ธนาคาร ก. ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๑. (ลงชื่อนิติบุคคล เฉพาะกิจที่รับโอน) ผู้รับโอน ๒. ธนาคาร ข. ๓. ธนาคาร ค. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				ธนาคาร ก. โอนสิทธิการรับจำนองในส่วนของตน ให้แก่ (ลงชื่อนิติบุคคลเฉพาะกิจที่รับโอน) ส่วนการ จำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม							

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการปลดจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงระงับจำนอง (ปลดจำนอง)

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ข. ผู้รับจำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ก. ผู้จำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง ได้รับจำนองไว้จาก นาย ก. ผู้จำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองได้กู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าว โดยปลดจำนองให้แก่ผู้จำนองตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ส่วนหนี้ที่จำนองเป็นประกันยังคงมีอยู่ต่อไปตามเดิม

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

……

……ลงชื่อ……นาย ข. ……ผู้รับจำนอง

……ลงชื่อ……นาย ก. ……ผู้จำนอง

……ลงชื่อ……พยาน

……ลงชื่อ……พยาน

……บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

……

……

……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๘

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ระงับจำนอง (ปลดจำนอง)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระงับจำนอง
(ศาลขายบังคับจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้ศาลได้ขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
การจำนองจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ.

(๔) ข้าพเจ้า นาย ค. เป็นผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด
ของศาลตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่..... วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ .....นาย ค..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙

(ท.ด. ๙)

คำขอ...ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง).....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ค.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย...ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นาย ก. ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.... บัดนี้ ศาล.....ได้ขายทอดตลาดอันเนื่องมาแต่การบังคับจำนองรายนี้ ตามคดีหมายเลขแดงที่.....การจำนองจึงระงับสิ้นไปตามมาตรา ๗๔๔ (๕) แห่ง ป.พ.พ. และข้าพเจ้า นาย ค. เป็นผู้ซื้อ ได้จากการขายทอดตลาดตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่.....ลงวัน ที่.....เดือน.....พ.ศ.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน..ดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนอง (ศาลขายระงับจำนอง) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย.....

.....

.....

.....

.....

<u>หมายเหตุ</u> กรณีซื้อจากการขายทอดตลาด ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอขายตามคำสั่งศาล พร้อมกับคำขอระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) นี้ เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาด

.....นาย ค.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ขายตามคำสั่งศาล	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ)……
	<u>หมายเหตุ</u> การจดทะเบียนระงับจำนอง (ศาลขายบังคับจำนอง) จะต้องมีการยื่นคำขอและจดทะเบียนประเภทตามคำสั่งศาล ไปพร้อมกัน เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อ ได้จากการขายจากการขายทอดตลาด										

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ระงับจำนอง
(หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับโอน

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ข้าพเจ้าผู้รับจำนองตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซื้อที่ดินแปลงนี้ได้จากการขายทอดตลาด... ของศาลตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข..... ผู้ขอรับโอน

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐

(ท.ด. ๙)

คำขอระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ข. ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ได้รับจำนองไว้จาก นาย ก . ตามสัญญาจำนอง.....ลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนองได้ซื้อที่ดินแปลงนี้ได้จากการขายทอดตลาดของศาล.....คดีหมายเลขแดงที่.....ตามหนังสือสำนักงานบังคับคดี.....ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....การจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าวจึงระงับสิ้นไปด้วยเหตุหนี้เกลื่อนกลืนกัน.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) ให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย.....

.....

.....

.....

.....

<u>หมายเหตุ</u> กรณีการซื้อจากขายทอดตลาด กรณีนี้ ผู้ขอจะต้องยื่นคำขอขายตามคำสั่งศาลพร้อมกับคำขอระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) เพื่อให้ปรากฏชื่อผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดก่อน

.....นาย ข.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๐

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	ขายตามคำสั่งศาล	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	ระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน)	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ข. ผู้รับโอน	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
	<u>หมายเหตุ</u> ก่อนจดทะเบียนระงับจำนอง (หนี้เกลื่อนกลืนกัน) จะต้องมีการยื่นคำขอและจดทะเบียนประเภทขายตามคำสั่งศาล โดยมีการจำนองติดไปด้วยก่อน										

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

"กรณีแก้ไขอัตราดอกเบี้ย"

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขอจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง

ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งกำหนดไว้ในอัตรา.....บัดนี้ คู่สัญญาได้ตกลง กำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่เป็นอัตรา.....ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามหนังสือสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เพื่อเป็นประกันการกู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวนเงิน……บาท (……) โดยกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ในอัตรา……นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาดังกล่าวใหม่ เป็นอัตรา……

……บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……บันทึกข้อกตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๑

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……..…….พ.ศ……ซึ่งกำหนดไว้ในอัตรา……..…..นั้น บัดนี้ คู่สัญญาได้ตกลงกันกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่เป็น……..ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่……... เดือน……พ.ศ……									(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

"กรณีเลิกประกันหนี้ลูกหนี้บางคน"

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข.....ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

การจำนองวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นประกันหนี้ของ นาย ค. และ นาย ง. บัดนี้คู่กรณีตกลงกันเลิกประกันหนี้ของ นาย ค. คงจำนองเป็นประกันหนี้ของ นาย ง. ต่อไป ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกัน

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก.……ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข.……ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ……ได้บันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามหนังสือสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ…… เพื่อเป็นประกันหนี้ของ……นาย ค.……และ……นาย ง.…… บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันเลิกประกันหนี้ของ……นาย ค.……คงจำนองเป็นประกันหนี้ของ……นาย ง.……ต่อไปส่วนเงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง

……ลงชื่อ……พยาน

……ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกนี้ได้ทำต่อหน้า

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

……

……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๒

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	แก้ไขหนี้อันจำนอง เป็นประกัน	การจำนองลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เป็นประกันหนี้ของ……นาย ค. ……และ……นาย ง. …… บัดนี้ คู่กรณีตกลงกันเลิกประกันหนี้ของ……นาย ค. ……คงจำนองเป็นประกันหนี้ของ……นาย ง. …… ต่อไป ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……									(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง
(แปลงหนี้ใหม่)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นประกันหนี้ของ.....นั้น บัดนี้คู่กรณีได้ตกลงโอนการจำนองไปประกันหนี้ของ.....ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนอง (แปลงหนี้ใหม่)

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ก.……ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ข.……ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ……ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

……ตามที่ข้าพเจ้า นาย ก. ได้จำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้แก่ นาย ข. เพื่อประกันหนี้ของ……

ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……นั้น……

……บัดนี้ได้มีการแปลงหนี้ใหม่โดย……ได้เข้าเป็นลูกหนี้แทน……ตามสัญญาแปลงหนี้

ลงวันที่……เดือน……พ.ศ……ซึ่งได้ส่งมาพร้อมบันทึกนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายจึงตกลงโอนการจำนองรายนี้ไป

ประกันหนี้ของ……เป็นจำนวนเงิน……บาท (……) โดยถือตามข้อความในสัญญาจำนอง

เดิมทุกประการ……

……บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความแล้ว

จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน……

……

……ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง……

……ลงชื่อ……นาย ข.……ผู้รับจำนอง……

……ลงชื่อ……พยาน……

……ลงชื่อ……พยาน……

……บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า……

……ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน……

……ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ……

……

……

……

……

……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๓

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. ……	แก้ไขเปลี่ยนแปลง จำนอง (แปลงหนี้ใหม่)	ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่……เดือน……..พ.ศ……เป็นประกันหนี้ของ…… บัดนี้ คู่กรณีได้ตกลงโอนการจำนองไปประกันหนี้ของ……ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่……เดือน……..พ.ศ…….									(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง
(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ – สาขากรุงเทพฯ เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจำนอง

(๔) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการและได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้วตามหนังสือกระทรวงการคลังที่ ..... วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ลงชื่อ - ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ธนาคาร เอ ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(ท.ด. ๙)

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนเพียงฝ่ายเดียว)

คำขอ....เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง.....

(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จากธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นธนาคาร เอ โดยเหตุที่ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กับ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ มีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกัน และบัดนี้ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ปิดกิจการ พร้อมทั้งได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว ปรากฏตามหนังสือกระทรวงการคลัง ที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบมาพร้อมนี้.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้เป็นชื่อธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ได้บอกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้ลูกหนี้และผู้จำนองทราบแล้ว.....

.....

.....

.....

.....

.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)

กรณียังไม่มีการปิดกิจการ

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง

(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ – สาขากรุงเทพฯ เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ รับจำนอง

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองจาก ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ตามสัญญาจำนอง.....

(๔) ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ไปเป็นชื่อ ธนาคาร เอ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจ สาขา กรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ธนาคาร เอ ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

(ท.ด. ๙)

(คู่กรณีมาขอจดทะเบียนทั้งสองฝ่าย)

คำขอ.....เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง.....

(ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)

ฉบับที่.....

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ

ข้าพเจ้า.....ธนาคาร เอ..... ☐☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้า ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ และธนาคาร เอ ผู้จัดตั้งกิจการวิเทศธนกิจดังกล่าว ซึ่งทั้งสองฝ่ายมีฐานะเป็นนิติบุคคลเดียวกันตามกฎหมาย มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองที่ดินแปลงข้างต้น ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... จากธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ เป็นธนาคาร เอ โดยเหตุที่ ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ ได้ดำเนินการโอนสินทรัพย์และหนี้สินของกิจการวิเทศธนกิจไปยังกิจการของธนาคาร เอ แล้ว.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองตามสัญญาจำนองดังกล่าวให้เป็นชื่อ ธนาคาร เอ ตามความประสงค์ด้วย ในการนี้ได้บอกกล่าวการเปลี่ยนชื่อผู้รับจำนองให้ลูกหนี้และผู้จำนองทราบแล้ว.....

.....

.....

.....

.....

ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ

.....ธนาคาร เอ.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๔

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	จำนองเป็นประกัน	นาย ก.	ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	เปลี่ยนชื่อผู้รับจำนอง (ระหว่างกิจการที่เป็นนิติบุคคลเดียวกัน)	ธนาคาร เอ กิจการวิเทศธนกิจสาขากรุงเทพฯ	ธนาคาร เอ	-	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๑)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย (ครอบจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน ๕ อำเภอ.....

หน้าสำรวจ ๗๖ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๗๓๖ เล่ม ๘ หน้า ๓๖

จำนวนที่ดิน ๕ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขาย

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ง. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อ

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท - สตางค์
(หนึ่งล้านบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย ..... เป็นเวลา ..... ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ง. ผู้ขอ ซื้อ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136IV7228-1 เลขที่ดิน ๖ หน้าสำรวจ ๗๗

โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๓๗ เล่ม ๘ หน้า ๓๗

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ ๔ ไร่ - งาน - ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๕ ตามระเบียบ ข้อ ๒๙ (๑)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน <u>แปลงเดิม</u> โฉนดที่ ๗๓๖)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ. …….	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๕	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ……. เดือน……. พ.ศ. …….	แบ่งขาย (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ง.	๑	-	-	๔	-	-	5136 IV 7228 - 1 ๖ ๗๓๗	(ลงชื่อ)……
ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่…..เดือน……....พ.ศ…… ส่วนแปลงคงเหลือ คงมีการจำนองตามเดิม											

ตัวอย่างหมายเลข ๒๖ ตามระเบียบ ข้อ ๒๙ (๑) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๗๓๗)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่…..เดือน…….. พ.ศ…… (ลงชื่อ)……
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่…… เดือน……..พ.ศ……..							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๑**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....แบ่งแยกในนามเดิม....
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง....5136 IV 7228-1.... ตำบล.....

เลขที่ดิน....๒๓.... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ....๔๔๔.... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่....๕๓๙๑.... เล่ม....๕๔.... หน้า....๙๑....

จำนวนที่ดิน....๒.... ไร่....๓.... งาน....๕๐.... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....นาย ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ขอ....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ....นาย ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ขอ....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ....นาย ก.... ผู้ขอ

ลงชื่อ ....นาย ก.... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง....5136 IV7228-1.... เลขที่ดิน....๒๔.... หน้าสำรวจ....๔๔๕....

โฉนดที่ดินเลขที่....๕๓๙๒.... เล่ม....๕๔.... หน้า....๙๒....

จำนวนที่ดิน....-.... ไร่....๓.... งาน....๕๐.... ตารางวา

คงเหลือ....๒.... ไร่....-.... งาน....-.... ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๒ และ แปลงคงเหลือ**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....แบ่งแยกในนามเดิม...
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน....๒๓.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ....๔๔๔.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่....๕๓๙๑.....เล่ม....๕๔.....หน้า....๙๑.....

จำนวนที่ดิน....๒.....ไร่....-.....งาน....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....นาย ก.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ขอ.....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ....นาย ก.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ขอ.....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ....-..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งแยกในนามเดิม ตามคำขอ ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ....นาย ก.... ผู้ขอ

ลงชื่อ ....นาย ก.... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง....5136 IV7228-1....เลขที่ดิน....๒๕....หน้าสำรวจ....๔๔๖....

โฉนดที่ดินเลขที่....๕๓๙๓....เล่ม....๕๔....หน้า....๙๓....

จำนวนที่ดิน....๑....ไร่....-....งาน....-....ตารางวา

คงเหลือ....๑....ไร่....-....งาน....-....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๒๓.....หน้าสำรวจ.....๔๔๔.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๕๓๙๑.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ช.....ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ก.....ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ .....๕๐ ปี เชื้อชาติ.....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ข้าพเจ้า นาย ก. ได้ขอรังวัดแบ่งแยกในนามเดิมเสร็จเรียบร้อยพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมโดยให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙๒ พ้นจากการจำนอง คงมีการจำนองครอบติดอยู่เฉพาะที่ดินแปลงแยกโฉนดเลขที่ ๕๓๙๓ และแปลงคงเหลือโฉนดเลขที่ ๕๓๙๑ ตามหนังสือสัญญาจำนองฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....ไปตามเดิม

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

.....

ลงชื่อ.....นาย ช.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน <u>แปลงเดิม</u> โฉนดที่ ๕๓๙๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง	นาย ก.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
วันที่ ……. เดือน…… พ.ศ. …….	แบ่งแยกในนามเดิม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	นาย ก.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๙๒	(ลงชื่อ)…….
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่….เดือน……..พ.ศ…..ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่…..เดือน…….พ.ศ. ….							
				๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๒๔ ๕๓๙๓	(ลงชื่อ)……..
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้และแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่ …….เดือน…….. พ.ศ. ….							
<u>หมายเหตุ</u>	สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๕๒๙๒ ปลอดจำนองไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด										

ตัวอย่างหมายเลข ๒๗ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงแยกไปใหม่โฉนดที่ ๕๓๙๓)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ. …….	จำนอง (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่……. เดือน……. พ.ศ. ……. (ลงชื่อ)…….
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่….. เดือน……..พ.ศ……							

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบ ข้อ ๒๙ (๒)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งขาย (ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228-1 ตำบล.....

เลขที่ดิน ๙ อำเภอ.....

หน้าสำรวจ ๒๘ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๑๓๕๐ เล่ม ๑๔ หน้า ๕๐

จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ขาย

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ซื้อ

อายุ ..... ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ผู้ขายได้ที่ดินมาโดย.....เป็นเวลา.....ปี ไม่ค้างชำระภาษีบำรุงท้องที่

(๕) ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ขาย

ลงชื่อ นาย ค. ผู้ขอ ซื้อ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์..... บาท..... สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5316 IV 7228-1 เลขที่ดิน ๑๐ หน้าสำรวจ ๒๙

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๕๑ เล่ม ๑๔ หน้า ๕๑

จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

คงเหลือ ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ส่วนแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบ ข้อ ๒๙ (๒)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....5136IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๙.....หน้าสำรวจ.....๒๘.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๓๕๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนองโดยได้จำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ นาย ก. ได้แบ่งขายที่ดินแปลงนี้ให้แก่ นาย ค. โดยที่ดินส่วนแบ่งแยกไปเป็นโฉนดที่ดินใหม่เลขที่.....๑๓๕๑.....ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินโฉนดที่ดินแปลงแยกใหม่เลขที่.....๑๓๕๑.....พ้นจากการจำนองไป โดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินแปลงคงเหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้รับจำนอง.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๘ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๒)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียนแปลงเดิมโฉนดที่ ๑๓๕๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. (ลงชื่อ)……
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……	แบ่งขาย (ครอบ - ปลอดจำนอง)	นาย ก.	นาย ค.	๑	-	-	๑	-	-	5316 IV 7228-1 ๑๐ ๑๓๕๑	
ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……..เดือน……..……พ.ศ……. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่…… เดือน……..……พ.ศ…..ส่วนแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีตามเดิม											
<u>หมายเหตุ</u> สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๓๕๑ ปลอดจำนอง ไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด											

ตัวอย่างหมายเลข ๒๙ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๑**

กรณีส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงคงเหลือ

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....แบ่งกรรมสิทธิ์รวม.....

(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๙.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๑๙.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑๒๓๐.....เล่ม.....๑๓.....หน้า.....๓๐.....

จำนวนที่ดิน.....๒.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก.....
๒. นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๕๐,๔๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาง ข.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๔๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....-..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ .....นาง ข.....ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....5136 IV 7228-1.....เลขที่ดิน.....๑๐.....หน้าสำรวจ.....๒๐.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....๑๒๓๑.....เล่ม.....๑๓.....หน้า.....๓๑.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

คงเหลือ.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๙ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แปลงคงเหลือ**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....แบ่งกรรมสิทธิ์รวม....
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง....5136 IV 7228-1.... ตำบล.....

เลขที่ดิน....๙.... อำเภอ.....

หน้าสำรวจ....๑๙.... จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่....๑๒๓๐.... เล่ม....๑๓.... หน้า....๓๐....

จำนวนที่ดิน....๑.... ไร่....-.... งาน....-.... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ....๑. นาย ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ถือกรรมสิทธิ์....
๒. นาง ข.

อายุ ....๕๐.๔๕.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า ....นาย ก.... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ....ถือกรรมสิทธิ์....

อายุ ....๕๐.... ปี สัญชาติ ....ไทย.... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ....นาง ข.... ผู้ขอผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ....นาง ก.... ผู้ขอผู้ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง....-....เลขที่ดิน....-....หน้าสำรวจ....-....

โฉนดที่ดินเลขที่....-....เล่ม....-....หน้า....-....

จำนวนที่ดิน....-....ไร่....-....งาน....-....ตารางวา

คงเหลือ....-....ไร่....-....งาน....-....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๒๙ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....5136 IV7228-1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๙.....หน้าสำรวจ.....๑๙.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๒๓๐.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า .....นาย ช. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ...๕๐,๔๕ ปี เชื้อชาติ....ไทย..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

.....ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จเรียบร้อยพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมโดยให้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. พ้นจากการจำนอง คงมีการจำนองครอบติดอยู่เฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๐ ซึ่งเป็นของนาย ก. ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... ไปตามเดิม.....

.....ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

.....บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....

.....ลงชื่อ.....นาย ช.....ผู้รับจำนอง.....

.....ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้จำนอง.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....ลงชื่อ.....พยาน.....

.....

.....บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....

.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

.....ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ.....

.....

.....

.....

.....

ตัวอย่างหมายเลข ๒๙ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓)

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน <u>แปลงเดิม</u> โฉนดที่ ๑๒๓๐)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ……..	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒.นาง ข.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๒	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
				นาย ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ช. ส่วนของนาง ข. คงเดิม							
วันที่ ……. เดือน……. พ.ศ. …….	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒. นาง ข.	นาง ข.	๑	-	-	๑	-	-	5136 IV 7228-1 ๑๐ ๑๒๓๑	(ลงชื่อ)…….
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่…..เดือน……..พ.ศ….. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่……. เดือน……..พ.ศ. ….							
			นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……..
				ที่ดินแปลงคงเหลือการจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่….เดือน…….พ.ศ…..							
<u>หมายเหตุ</u> สารบัญจดทะเบียนแปลงแยกโฉนดที่ ๑๒๓๑ ปลอดจำนองไม่ต้องยกรายการจดแจ้งแต่อย่างใด											

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๑**

กรณีส่วนของผู้จำนองเป็นแปลงแยก

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน ๒๓ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๔๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๓๙๑ เล่ม ๕๔ หน้า ๙๑
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๕๐.๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๕๐ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาง ข. , นาย ค. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาย ก. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136 IV 7228 - 1 เลขที่ดิน ๒๔ หน้าสำรวจ ๔๔๕
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙๒ เล่ม ๕๔ หน้า ๙๒
จำนวนที่ดิน - ไร่ ๓ งาน ๕๐ ตารางวา
คงเหลือ ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...
เจ้าพนักงานที่ดิน.

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แยก ๒**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งกรรมสิทธิ์รวม
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง 5136 IV 7228 - 1 ตำบล.....
เลขที่ดิน ๒๓ อำเภอ.....
หน้าสำรวจ ๔๔๔ จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่ ๕๓๙๑ เล่ม ๕๔ หน้า ๙๑
จำนวนที่ดิน ๒ ไร่ - งาน - ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า ๑. นาย ก. ๒. นาง ข. ๓. นาย ค. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๖๑,๔๘ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า นาง ข. เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์
อายุ ๔๕ ปี สัญชาติ ไทย บิดา / มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....
ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
(๔) .....
(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....
ลงชื่อ นาย ก. , นาย ค. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ นาง ข. ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง 5136IV 7228-1 เลขที่ดิน ๒๕ หน้าสำรวจ ๔๔๖
โฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙๓ เล่ม ๕๔ หน้า ๙๓
จำนวนที่ดิน ๑ ไร่ - งาน - ตารางวา
คงเหลือ ๑ ไร่ งาน ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....
ตามบันทึกข้อตกลงปลดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต **แปลงคงเหลือ**

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ....แบ่งกรรมสิทธิ์รวม.....
(ครอบ - ปลอดจำนอง)

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....5136 IV 7228 - 1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....๒๓.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....๔๔๔.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๕๓๙๑.....เล่ม.....๕๔.....หน้า.....๙๑.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....๑. นาย ก. ๒.นาง ข. ๓.นาย ค. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๖๑,๔๘..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาง ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ ถือกรรมสิทธิ์.....

อายุ .....๔๕..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) แบ่งกรรมสิทธิ์รวม ตามคำขอลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

(๔) .....

(๕) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ก. , นาง ข. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ .....นาย ค. ..... ผู้ขอ ถือกรรมสิทธิ์

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. .... ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....5136 IV 7228 - 1.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……๒๓……หน้าสำรวจ.....๔๔.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……๕๓๙๑……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ช. ผู้รับจำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ก. ผู้จำนอง…… ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ……๕๐,๔๕… สัญชาติ.....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....ไทย.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ข้อปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ……ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จดทะเบียนจำนองเฉพาะส่วนที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ไว้ต่อกัน ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วนฉบับลงวันที่.....เดือน……พ.ศ. .... บัดนี้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้ได้ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและเรื่องแบ่งแยกเสร็จพร้อมที่จะจดทะเบียนแล้ว ข้าพเจ้า นาย ช. ผู้รับจำนอง ยินยอมให้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวม โดยให้การจำนองคงครอบติดอยู่เฉพาะที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙๒ ซึ่งเป็นของนาย ก. ส่วนที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๓๙๓ และ ๕๓๙๑ ซึ่งเป็นของนาง ข. และ นาย ค. ตามลำดับ ไม่มีการจำนองครอบติดไปแต่ประการใด

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันให้พนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ดังกล่าวข้างต้น

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ……นาย ช.……ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ……นาย ก.……ผู้จำนอง

ลงชื่อ……พยาน

ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดทะเบียน <u>แปลงเดิม</u> โฉนดที่ ๕๓๙๑)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ. …….	จำนองเฉพาะส่วน	๑. นาย ก. ๒.นาง ข. ๓.นาย ค.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	๒	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ.
				นาย ก. จำนองเฉพาะส่วนของตนแก่ นาย ช. ส่วนของ นาง ข. คงเดิม							
วันที่ ……. เดือน……. พ.ศ. …….	แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ครอบ-ปลอดจำนอง)	๑. นาย ก. ๒.นาง ข. ๓.นาย ค.	นาย ก.	-	๓	๕๐	๒	-	-	5136 IV7228-1 ๒๔ ๕๓๙๒	(ลงชื่อ)……
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้การจำนองยังคงมีอยู่ ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่……เดือน…….พ.ศ…..							
			นาง ข.	๑	-	-	๑	-	-	5136IV7228-1 ๒๕ ๕๓๙๓	(ลงชื่อ)……
				ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่….เดือน……..….พ.ศ. …. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่….. เดือน…….……พ.ศ. ….							
			นาย ค.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……
				ที่ดินแปลงคงเหลือพ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่….เดือน……..…พ.ศ. …. ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่….. เดือน……..พ.ศ. ….							

ตัวอย่างหมายเลข ๓๐ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๓) วรรคสอง

สารบัญจดทะเบียน

(รายการจดแจ้งที่ดินแปลงที่แยกไปใหม่โฉนดที่ ๕๓๙๒)

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่…….. เดือน……. พ.ศ. …….	จำนองเฉพาะส่วน (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ช. ผู้รับจำนอง	-	๓	๕๐	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่…… เดือน……... พ.ศ. …… (ลงชื่อ)……
การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนองเฉพาะส่วน ฉบับลงวันที่…….เดือน……..พ.ศ……											

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๔)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท .....ปลอดจำนอง……

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....รับจำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....จำนอง.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ .....ไทย..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท .....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ที่ดินแปลงนี้แยกมาจากโฉนดที่.....อำเภอ.....ได้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....
ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่.....
.....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....นาย ข. ..... ผู้ขอ รับจำนอง

ลงชื่อ .....นาย ก. ..... ผู้ขอ จำนอง

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. …….

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่....เดือน.....พ.ศ.....
ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๔)

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง

<u>ที่ดิน</u>

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน……หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่……จังหวัด.....

ที่ว่าการ……

วันที่……เดือน……พ.ศ. ……

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า ……นาย ข. ผู้รับจำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

……นาย ก. ผู้จำนอง..... ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ ..... ปี เชื้อชาติ…… สัญชาติ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ…… ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน……

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ แยกมาจากโฉนดเลขที่……อำเภอ……โดยข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนองได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่……เดือน……พ.ศ……เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงินซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนองเป็นจำนวน……บาท (……) บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้พ้นจากการจำนองไปโดยที่ยังมิได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแต่อย่างใด ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่……คงจำนองเป็นประกันหนี้ในวงเงินเดิมอยู่ตามเดิม เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตามสัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ……นาย ข. ……ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ……นาย ก. ……ผู้จำนอง

ลงชื่อ……พยาน

ลงชื่อ……พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ……เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างหมายเลข ๓๑ ตามระเบียบข้อ ๒๙ (๔)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	จำนอง (ครอบจำนอง)	นาย ก.	นาย ข. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ) นาย พ. วันที่…….. เดือน…… พ.ศ. …….. (ลงชื่อ)……..
				การจำนองยังคงมีอยู่ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……..เดือน……พ.ศ…..							
วันที่…… เดือน…… พ.ศ. ……	ปลอดจำนอง	นาย ข. ผู้รับจำนอง	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ)……..
				ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนองตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่……..เดือน……พ.ศ. … ตามบันทึกข้อตกลงปลอดจำนอง ลงวันที่…… เดือน……พ.ศ. ..							

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗ (๑)

☐ ที่บ้าน **(ท.ด. ๑)**
☐ ที่สวน/ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ..ขายระหว่างจำนอง…….....

ตำแหน่งที่ดิน ตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) (ตามหนังสือ….ที่…../…ลงวันที่……..…)

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....อำเภอ.....

หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....๑.....ไร่.....-.....งาน.....-.....ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า .....นาย ก. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ขาย.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า .....นาย ข. ..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้ .....ซื้อ.....

อายุ .....๔๐..... ปี สัญชาติ ..... บิดา / มารดาชื่อ .....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....สัญชาติ .....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....หมู่ที่ .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน .....๕๐๐,๐๐๐..... บาท .....-.....สตางค์
(ห้าแสนบาทถ้วน)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔ เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง).....ขายทอดตลาดที่ดินระหว่างจำนองเพื่อชำระภาษี..... โดยมีการจำนองติดไปด้วย.....

(๔) .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

(ตามหนังสือ.....ที่…/……ลงวันที่……)

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ ขาย
นาย ข ซื้อ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน

(……)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์

๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....

จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ……

ลงชื่อ .....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗(๑)

(ท.ด. ๙)

คำขอ.....ขายระหว่างจำนองตามคำสั่ง(ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง)

(ตามหนังสือ……....ที่…. /…..ลงวันที่……)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ……..

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ข.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

.....☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....๔๐.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย……ถนน……....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง…….....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า:-

ข้อ ๑. ด้วย ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ มีชื่อ นาย ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บัดนี้ (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) ได้มีคำสั่งขายทอดตลาดระหว่างจำนอง เพื่อชำระภาษี และข้าพเจ้า นาย ข เป็นผู้ซื้อได้โดยมีการจำนองติดไปด้วย รายละเอียดปรากฏตามหนังสือ……..ที่……../…… ลงวันที่……ที่ได้ยื่นมาพร้อมนี้ และข้าพเจ้าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน โปรดดำเนินการจดทะเบียนขายที่ดินให้แก่ข้าพเจ้าด้วย ทั้งนี้ ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....

.....

.....

.....

……นาย ข.……ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ตัวอย่างหมายเลข ๓๒ ตามระเบียบข้อ ๓๗ (๑)
สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดินตามสัญญา			เนื้อที่ดินคงเหลือ			ระวางเลขที่ดินโฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา		
วันที่……. เดือน…… พ.ศ. ……..…	ขายระหว่างจำนอง ตามคำสั่ง (ระบุชื่อผู้มีอำนาจออกคำสั่ง) …… (ตามหนังสือ…….. ที่……/…….. ลงวันที่…….)	นาย ก.	นาย ข.	๑	-	-	-	-	-	-	ลงชื่อ…….