



ที่ มท ๐๗๒๘/ว 16890

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ มิถุนายน ๒๕๕๕

เรื่อง ปัญหาเกี่ยวกับนายทุนรับจำนองที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๕๘๖๐ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๕๑

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินขอให้สั่งกำกับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๗ อย่างเคร่งครัด และก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจถึงสาระสำคัญและผลของการทำนิติกรรมสัญญาที่ขอให้ดำเนินการจดทะเบียนให้ เมื่อผู้ขอได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ตลอดจนเอกสารต่าง ๆ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำแล้วเข้าใจดี ไม่มีข้อขัดข้องประการใด เจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้ นั้น

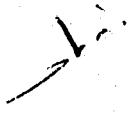
บัดนี้ ปรากฏว่ามีนายทุนรับจำนองที่ดินได้อาศัยช่องว่างของกฎหมายเอาเปรียบราษฎร โดยคิดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้สูงกว่าที่กฎหมายกำหนด ด้วยการทำสัญญาจำนองในวงเงินที่สูงเกินกว่าวงเงินที่เจ้าของที่ดินได้รับจริง เมื่อเจ้าของที่ดินต้องพึ่งพาเงินกู้จากนายทุนจึงต้องยอมรับการกู้เงินจำนวนสูงเกินกว่าที่เป็นจริง และเมื่อมีปัญหาไม่อาจชำระหนี้ได้ที่ดินจึงหลุดจำนองไปเป็นของนายทุน ทำให้ราษฎรเจ้าของที่ดินต้องหาที่ดินทำกินใหม่ หรือบุกรุกที่ดินของรัฐ และเป็นปัญหาสังคม เจ้าหน้าที่กรมที่ดินซึ่งมิได้มีส่วนได้ส่วนเสียด้วยถูกมองว่าเข้าข้างนายทุน ดังนั้น เพื่อเป็นการส่งเสริมมาตรการแก้ปัญหาเกี่ยวกับนายทุนรับจำนองที่ดิน จึงขอให้สั่งกำกับเจ้าหน้าที่ที่ดินห้ามมิให้เข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องหรือให้การสนับสนุนแก่นายทุนเงินกู้เพื่อเอารัดเอาเปรียบราษฎรผู้กู้ยืมเงินโดยการดำเนินการจำนอง

/และในการดำเนินการ ...

และในการดำเนินการจดทะเบียนจําเองให้ถือปฏิบัติตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๗ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๓๘๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๗ เมษายน ๒๕๕๗ อย่างเคร่งครัด โดยก่อนจดทะเบียนให้ชี้แจงและอธิบาย ให้ราษฎรผู้จดทะเบียนได้รับทราบและเข้าใจถึงสาระสำคัญและผลของการทำนิติกรรมสัญญาจําเอง เมื่อผู้ขอได้ตรวจสอบหนังสือสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง ตลอดจนเอกสารต่าง ๆ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ จัดทำและเข้าใจถึงสาระสำคัญและผลของการทำนิติกรรมสัญญาจําเองดีแล้ว ไม่ขัดข้องประการใด จึงจดทะเบียนให้ไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวันชัย ดัฒน์สกุล)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๒๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓