

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๑๑-๐๘๐๘๘๖

เรื่อง ที่ดินที่จดทะเบียนจำนองแล้วเลิกได้หรือไม่

คำถาม : อยากทราบรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินที่จดทะเบียนจำนอง เจ้าของสามารถบอกเลิกการจดทะเบียนจำนองได้หรือไม่ แล้วในกรณีที่ดินโฉนดอื่นที่ไม่มีการจดทะเบียนไว้ในที่ดินที่จดทะเบียนจำนองมีสิทธิที่จะใช้ได้หรือไม่

คำตอบ : ๑. กรณีเจ้าของที่ดินได้จดทะเบียนการจำนองให้ที่ดินต้องตกอยู่ในการจำนองแก่ที่ดินแปลงอื่นไว้แล้วเรียกว่า ที่ดินแปลงการยทรัพย์ ส่วนที่ดินที่ได้รับประโยชน์เรียกว่าที่ดินแปลงสามยทรัพย์ หากต้องการเลิกการจำนอง ย่อมเป็นเรื่องที่คู่กรณี จะต้องทำความตกลงกันเอง หากตกลงกันได้คู่กรณีจึงนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงการยทรัพย์ไปขอจดทะเบียนเลิกการจำนอง

๒. ที่ดินอื่นที่ไม่ได้จดทะเบียนการจำนองไว้ย่อมไม่มีสิทธิใช้ที่ดินแปลงการยทรัพย์ แต่หากมีการจดทะเบียนการจำนองไว้แล้ว ภายหลังได้มีการแบ่งแยกที่ดินแปลงสามยทรัพย์ ที่ดินแปลงสามยทรัพย์ที่แบ่งแยกออกไปย่อมใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงการยทรัพย์ได้ แต่ถ้าการจำนองไม่ใช่และใช้ไม่ได้ตามรูปการเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินสามยทรัพย์แปลงใด เจ้าของการยทรัพย์อาจขอให้ที่ดินพ้นจากการจำนองสำหรับที่ดินสามยทรัพย์แปลงนั้นได้

ท่านสามารถดูข้อมูลเกี่ยวกับการจดทะเบียนการจำนองได้ทางเว็บไซต์กรมที่ดิน หน้าหลักเลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายในเลือกหน่วยงานส่วนกลาง เลือกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เลือกส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เลือกคู่มือการจดทะเบียน หัวข้อคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น หรือเลือกระเบียบกรมที่ดิน หัวข้อระเบียบ ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองในที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นพ.ศ.๒๕๕๐

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๓