

คู่มือการปฏิบัติงาน

กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ประเภทไถ่ถอนจากจำนอง

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

คำนำ

กรมที่ดินได้จัดทำคำรับรองการปฏิบัติราชการประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ ซึ่งมีกรอบการประเมินผลการปฏิบัติราชการที่สำคัญ คือ มิติด้านการพัฒนาองค์กร ตัวชี้วัดที่๑๕ ระดับความสำเร็จของการพัฒนาคุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐระดับพื้นฐาน (PMQA-FL) โดยกรมที่ดินต้องรับการประเมินตามเกณฑ์คุณภาพการบริหารจัดการภาครัฐในรัฐในระดับพื้นฐาน โดยเฉพาะในหมวด ๖ การจัดการกระบวนการซึ่งต้องจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน ประจำปีงบประมาณ พ.ศ.๒๕๕๓ สำหรับกระบวนการที่สร้างคุณค่า จำนวน ๗ กระบวนการ และกระบวนการสนับสนุน๑๓ กระบวนการ

กรมที่ดินโดยสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน จึงได้นำคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ มาปรับปรุงจัดทำเป็นคู่มือการปฏิบัติงาน กระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใดถอนจากจำนอง ซึ่งกำหนดให้เป็นกระบวนการสร้างคุณค่า เพื่อใช้เป็นคู่มือสำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินในการให้บริการประชาชน ด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอย่างถูกต้องและมีประสิทธิภาพ จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าคู่มือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเล่มนี้จะเป็นประโยชน์ต่อทางราชการข้าราชการกรมที่ดินและประชาชนโดยทั่วไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

มกราคม ๒๕๕๓

สารบัญ

เรื่อง	หน้า
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ	๑
ขอบเขต	๑
แผนผังขั้นตอนและระยะเวลาแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)	๒
ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	๓
จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์	๓
จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน	๓
จุดบริการที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงิน	๔
เจ้าหน้าที่แก้ไขสารบัญจดทะเบียน และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน	
ความหมาย	๖
กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	๖
ประเภทการจดทะเบียน	๖
ได้ถอนจากจำนอง	๖
แบ่งได้ถอนจากจำนอง	๖
ได้ถอนจากจำนองบางราย	๖
สาระสำคัญ	๘
วิธีดำเนินการจดทะเบียนประเภทได้ถอนจากจำนอง	๑๐
แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญ เกี่ยวกับการได้ถอนจากจำนอง	๑๑
คำพิพากษาศฎีกาที่เกี่ยวข้อง	๑๓
ค่าธรรมเนียม	๑๔
มาตรฐานของกระบวนการ	๑๕

เรื่อง

หน้า

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ

๑๗

ระหว่างปฏิบัติงาน

๑๗

หลังปฏิบัติงาน

๑๗

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน

๑๕

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน

๒๑

ภาคผนวก

ตัวอย่างการจัดทำคำขอ บันทึกข้อตกลง และแก้สารบัญญการจดทะเบียน

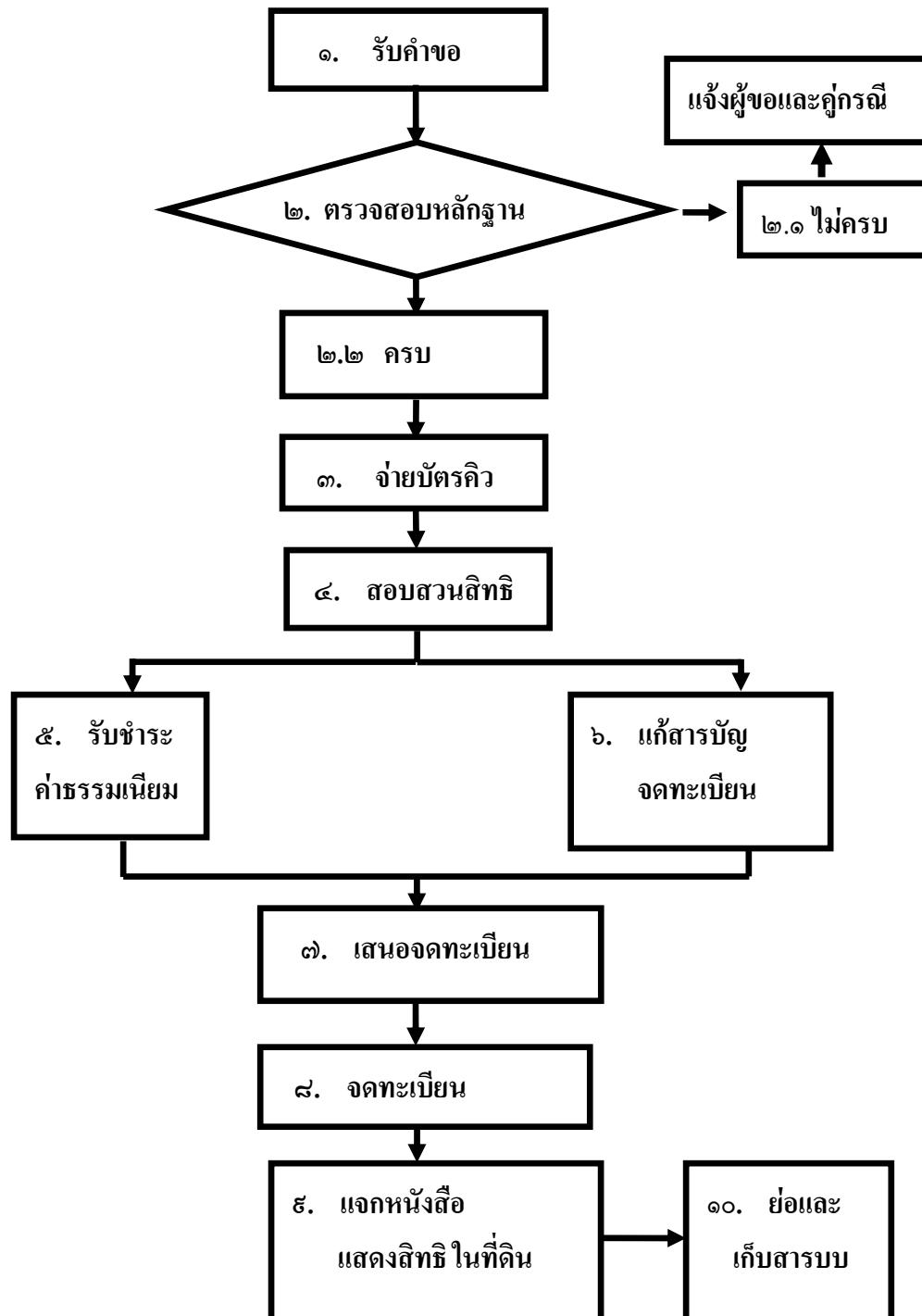
วัตถุประสงค์ของการจัดทำคู่มือกระบวนการ

๑. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว และดำเนินการตามกฎหมายที่กำหนดเป็นมาตรฐานเดียวกัน
๒. เพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการฝึกอบรม ซึ่งช่วยเสริมสร้างความเข้าใจแก่ผู้เข้ารับการอบรมให้ชัดเจนยิ่งขึ้น
๓. เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการบริการประชาชน และใช้เป็นสื่อในการประสานงาน

ขอบเขต

โดยที่การให้บริการด้านการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เป็นงานบริการซึ่งเป็นหน้าที่หลักของกรมที่ดิน โดยมีขั้นตอนที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบของกรมที่ดินหลายขั้นตอน ซึ่งในการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงานกระบวนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใด่ถอนจากจำนองเล่มนี้ ประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับเนื้อหาสาระที่สำคัญของความหมาย ประเภทการจดทะเบียน ข้อกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง คำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียน และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภทใด่ถอนจากจำนอง ในการนี้ได้กล่าวถึงแนวทางปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งแต่ขั้นตอนการรับคำขอจนถึงขั้นตอนการจดทะเบียน

แผนผังขั้นตอนแสดงการปฏิบัติการ (Work Flow)



ขั้นตอนการปฏิบัติงาน

ในการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใด่ถอนจากจำนองที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐ เรื่องการ จดทะเบียนประเภทจำนองเป็นประกัน มีจุดให้บริการ ๓ จุด ดังนี้

๑. จุดบริการที่ ๑ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

๑.๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ดำเนินการตั้งแต่ขั้นตอนรับคำขอ - ตรวจสอบหลักฐาน จ่ายบัตรคิว (ขั้นตอนที่ ๑ - ๓) โดยผู้ขอและคู่กรณีขอคำแนะนำต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ และ แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยยื่นเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๑.๒ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ผู้ขอและคู่กรณี นำมายื่นหากเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วนเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอและคู่กรณีดำเนินการให้ ถูกต้อง เมื่อปรากฏว่าครบถ้วนแล้ว จึงจ่ายบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง โดยรอเรียกคิวสอบสวน จากเจ้าหน้าที่สอบสวนและลงบัญชีรับทำการด้วยระบบคอมพิวเตอร์ (กรณีสำนักงานที่ดินที่มี ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียน)

๑.๓ เมื่อเจ้าหน้าที่สอบสวนเรียกคิวบริการแล้ว ผู้ขอและคู่กรณียื่นหลักฐาน เอกสารต่างๆ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนช่องบริการตามที่ระบุไว้ในบัตรคิว

๒. จุดบริการที่ ๒ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่สอบสวน

๒.๑ ดำเนินการรับคำขอและสอบสวนผู้ขอและคู่กรณี โดยสอบสวนในเรื่องสิทธิ และความสามารถของบุคคลรวมตลอดถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ โดยจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามแบบ ท.ค. ๑ สำหรับที่ดินที่มี โฉนดที่ดิน หรือ ท.ค. ๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยสาระสำคัญ ที่ได้จากการสอบสวนให้จดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ก) โดย ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ค. ๒) (กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ)

๒.๒ เจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบสารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฉบับสำนักงานที่ดินว่าตรงกับฉบับผู้ถือหรือไม่ ตรวจสอบเอกสารของผู้ขอตรงกับเอกสารใน สารบบที่ดินหรือไม่ กรณีสำนักงานที่ดินที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมซึ่งมีการเชื่อมโยงข้อมูลทะเบียนประวัติราษฎรจากฐานข้อมูลทะเบียนกลางแล้ว เมื่อ ตรวจสอบเอกสารที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับสำเนาที่เก็บไว้ในสารบบแล้วให้ตรวจสอบ เอกสารดังกล่าวกับฐานข้อมูลในระบบคอมพิวเตอร์ด้วย

๒.๓ รับคำขอสอบสวนผู้ขอและคู่กรณี เพื่อให้ทราบว่าได้มีการชำระหนี้จํานองเป็น การเสร็จสิ้นแล้วหรือไม่ โดยสอบสวนจากคู่กรณีทั้งสองฝ่าย หรือตรวจสอบจากหลักฐานที่ ผู้รับจํานองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียน ฝ่ายเดียว

๓. จุฑบริกรที่ ๓ ขั้นตอนของเจ้าหน้าที่การเงิน เจ้าหน้าที่แก้สารบัญจจดทะเบียน และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

๓.๑ เจ้าหน้าที่การเงินพิมพ์ใบเสร็จรับเงินทางคอมพิวเตอร์ กรณีสำนักงานที่ดิน ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ส่วนสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ให้เจ้าหน้าที่การเงินเขียน ใบเสร็จค่าธรรมเนียมจากใบสั่งเงินค่าธรรมเนียมที่ผู้ขอนำมายื่นให้ แล้วจึงรับเงินค่าธรรมเนียม จากผู้ขอแล้วแจ้งให้ผู้ขอนำใบเสร็จรับเงินค่าธรรมเนียมไปยื่นให้เจ้าหน้าที่สอบสวนที่เป็น ผู้ดำเนินการให้ที่ช่องบริการเดิม

๓.๒ เจ้าหน้าที่แก้สารบัญจดทะเบียน ดำเนินการ ดังนี้

๓.๒.๑ การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจํานอง ให้ใช้คำขอจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้อง จัดทำสัญญา

๓.๒.๒ การจดทะเบียนประเภทแบ่งไถ่ถอนจากจํานอง ให้จัดทำเป็นบันทึก ข้อตกลงตามแบบ ท.ค.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

๓.๒.๓ การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาเมื่อเขียนชื่อ ผู้รับจํานองลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจํานอง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อ เจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้ด้วย

๓.๒.๔ กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) ให้หมายเหตุในสารบัญจดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย

๓.๒.๕ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ให้จัดบันทึกสาระสำคัญลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค. ๑ ก) และการจัดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนในแต่ละประเภทการจดทะเบียน ให้ถือปฏิบัติตามตัวอย่างและแบบในภาคผนวก

๓.๓ ขั้นตอนของเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน

๓.๓.๑ ให้คู่กรณีตรวจสอบความถูกต้องของข้อความในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) บันทึกข้อตกลงก่อนลงนามในคำขอฯ และบันทึกข้อตกลงนั้น

- การลงลายมือชื่อของผู้ขอและคู่กรณีให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

- ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคลดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อโดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือลางเลือนให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด

๓.๓.๒ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่นำแบบพิมพ์ที่ยังไม่ได้กรอกข้อความให้ผู้ขอลงนามในแบบพิมพ์ไว้ก่อน

๓.๓.๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีหน้าที่จดทะเบียนตรวจสอบสาระสำคัญที่เจ้าหน้าที่สอบสวนได้สอบสวนจดลงไว้ หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง

๓.๓.๔ ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดามารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์ นิ้วมือของผู้จดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) หรือในหนังสือมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้จดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้จดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้จดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้จดทะเบียนควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้น มาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องได้รับรองว่าผู้จดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริงเสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น

๓.๓.๕ ตรวจสอบบัญชีอาัยความีการอาัยที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด

๓.๓.๖ ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๓.๗ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนลงนามจดทะเบียน และประทับตราตำแหน่งในบันทึกข้อตกลง (ถ้ามี) และสารบัญญัติจดทะเบียน แล้วจึงแจกหนังสือสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ผู้ขอ

การไถ่ถอนจากจำนอง

ความหมาย

ไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกัน โดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองจึงระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย แม้ไม่จดทะเบียนก็สามารถใช้บังคับในระหว่างผู้จำนอง ผู้รับจำนองกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องจำนองไว้ตามมาตรา ๗๐๒ ถึงมาตรา ๗๔๖ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐

ประเภทการจดทะเบียน

ไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีที่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้จดทะเบียนจำนองเพื่อเป็นประกันหนี้ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ทำให้การจำนองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “ไถ่ถอนจากจำนอง” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะส่วน” หรือ “ไถ่ถอนจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์” แล้วแต่กรณี

แบ่งไถ่ถอนจากจำนอง หมายถึง กรณีจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ไว้รวมตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป หรือจำนองที่ดินไว้แปลงเดียวต่อมามีการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์หรือมีการแบ่งแยกที่ดินนั้นออกไปเป็นหลายแปลง โดยที่ดินแปลงแยกและแปลงคงเหลือยังมีการจำนองครอบติดอยู่ทั้งหมด หรือมีการจำนองครอบติดอยู่ตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป ต่อมากู้กรณีได้มาขอจดทะเบียนเนื่องจากได้มีการชำระหนี้อันจำนองเป็นประกันบางส่วน และผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินบางแปลงพ้นจากการจำนอง ส่วนที่ดินที่เหลือยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่

ไถ่ถอนจากจำนองบางราย หมายถึง กรณีที่มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหนี้ที่มีผู้รับจำนองหลายรายในลำดับเดียวกัน ต่อมาผู้ขอ

มาขอจดทะเบียนเนื่องจากชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ผู้รับจ้างบางรายไม่ทั้งหมด ทำให้การจ้างงานในส่วนที่เป็นประกันหนี้รายนั้นระงับสิ้นไป ส่วนการจ้างรายอื่นที่เหลือยังคงมีอยู่ตามเดิม

สาระสำคัญ

การจดทะเบียนแบ่งได้ถอนจากจ้าง คู่กรณีทั้งสองฝ่ายต้องมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจ้างจะทำหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิได้ถอนมาขอจดทะเบียนฝ่ายเดียว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ได้

การที่ลูกหนี้ชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้รายหนึ่งรายใด เป็นเรื่องระหว่างลูกหนี้กับเจ้าหนี้รายนั้น ๆ เท่านั้น ไม่มีผลกระทบหรือก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าหนี้รายอื่น ในการจดทะเบียนได้ถอนจากจ้างบางราย จึงไม่จำเป็นต้องให้ผู้รับจ้างรายอื่นๆ มาให้คำยินยอมหรือตกลงด้วยแต่อย่างใด

การจดทะเบียนได้ถอนจากจ้างในกรณีที่ผู้เยาว์เป็นผู้รับจ้าง เมื่อผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองได้รับชำระหนี้ครบถ้วนแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้โดยผู้เยาว์หรือผู้ใช้อำนาจปกครองไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อศาลแต่อย่างใด

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ได้จดทะเบียนการจ้างและการจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนได้ถอนจากจ้าง และได้ถอนจากจ้าง เพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ถอนเป็นรายการเดียวกันได้ โดยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ได้ถอนจากจ้างตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ. และสัญญาจ้างเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ.”

การแก้ไขในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทได้ถอนจากจ้าง ในช่องผู้ให้สัญญา เมื่อเขียนชื่อผู้รับจ้างลงไว้แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจ้าง” กำกับไว้ และในช่องผู้รับสัญญาเมื่อเขียนชื่อเจ้าของแล้วให้เขียนคำว่า “ผู้ได้ถอน” กำกับไว้ด้วย หากเป็นกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นรวมอยู่ด้วย ให้เขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเรียงต่อไปตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนกรณีประเภทใดก่อนจากจำนองบางราย ในช่อง ผู้ให้สัญญาให้เขียนชื่อผู้จำนอง และในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับจำนองรายอื่นที่เหลืออยู่ ถ้ามีผู้รับจำนองหลายรายให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย แล้วให้เขียนคำว่า “ผู้รับจำนอง” กำกับไว้ด้วย พร้อมทั้งให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้นาย.....ได้ไถ่ถอน จากจำนองที่มีต่อ.....ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม”

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองในกรณีคู่สัญญาตาย

๑. กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้เมื่อมีการจดทะเบียน โอนมรดกแล้ว กรณีที่ได้มีการชำระหนี้ไว้ก่อนแล้ว ถ้าผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนจากจำนองได้นำ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐาน โดยสลักหลังการชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเป็นการถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง โดยลงชื่อผู้ตาย (ผู้จำนอง) เป็นผู้ไถ่ถอนใน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้

๒. กรณีจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับ จำนองตาย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้ต่อเมื่อได้มีการจดทะเบียน โอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดกและได้แสดงหลักฐานการก่อตั้ง ผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการ มรดกไว้ในสารบบ

(๒) กรณีที่จดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้ว โดยสลักหลังการรับชำระหนี้ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนอง หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือจาก ผู้รับจำนองว่าได้รับชำระหนี้เป็นค่าไถ่ถอนจากจำนองกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิ

ในที่ดินและสัญญาจ้างองให้แก่ผู้จ้างองก่อนที่ผู้รับจ้างองตาย ให้ผู้จ้างองดำเนินการจดทะเบียน
ไถ่ถอนจากจ้างองได้ตามหลักฐานนั้น

๓. กรณีที่มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือมีชื่อเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
อย่างอื่นหลายคน โดยทุกคนได้จดทะเบียนจ้างองไว้ ปรากฏว่าผู้จ้างองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่
มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

๔. ในกรณีมีการชำระเงินค่าไถ่ถอนจากจ้างองแล้วและมีผู้รับจ้างองหลายคน
ปรากฏว่าผู้รับจ้างองบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างอง
พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างองได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดก
สิทธิการรับจ้างองเฉพาะส่วน ของบุคคลนั้นเสียก่อน

วิธีดำเนินการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจ้างอง

(๑) การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจ้างอง ให้ใช้ ท.ค.๑ ท.ค.๑ ก เป็นแบบรายงาน
การเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยไม่ต้องจัดทำสัญญา

(๒) การจดทะเบียนประเภทแบ่งไถ่ถอนจากจ้างองให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ
ท.ค. ๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

การจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจากจ้างอง กรณีผู้รับจ้างองได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้
มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญา
ด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้วแล้ว
แต่วันที่...เดือน.....พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับจ้างองมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก
การรับเงินค่าไถ่ถอนจากจ้างองหลังสัญญาฉบับผู้รับจ้างองว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับจ้างอง ได้รับเงินค่าไถ่ถอนจากจ้างองไว้เป็นการถูกต้องแล้วแต่วันที่.....
เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้รับจ้างอง

ลงชื่อ.....ผู้จ้างอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีการแบ่งโฉนดจากจำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาจำนองทุกฉบับว่า
 “ข้าพเจ้าผู้รับจำนองได้รับเงินจากผู้จำนองเป็นเงินบาท (.....)
 โฉนดจากจำนองเฉพาะ โฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่และเลขที่.....
 ยังคงมีการจำนองอยู่ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เดือนพ.ศ. เป็นเงิน.....บาท
 (.....)

ลงชื่อผู้รับจำนอง

ลงชื่อผู้จำนอง

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

กรณีที่มีการรวมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วได้จดทะเบียนการจำนอง และการจำนอง
 เพิ่มหลักทรัพย์ไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงรวม ถ้ามีการจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง
 และโฉนดจากจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโฉนดเป็น
 รายการเดียวกันได้ โคนยให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 (ท.ค.๑, ท.ค.๑ ก) และสารบัญจดทะเบียนให้ตรงกันว่า “โฉนดจากจำนองตามสัญญาจำนอง
 ฉบับลงวันที่เดือนพ.ศ. และสัญญาจำนองเพิ่มหลักทรัพย์ ฉบับลงวันที่
 เดือนพ.ศ.”

(๓) การจดทะเบียนประเภทโฉนดจากจำนองบางรายให้จัดทำเป็นบันทึกข้อตกลง
 ตามแบบ ท.ค. ๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องจัดทำหนังสือสัญญา

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการโฉนดจากจำนอง

๑. การขอจดทะเบียนโฉนดจากจำนอง โดยปกติคู่กรณีทั้งสองฝ่ายจะต้องมายื่นคำขอ
 จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกันทั้งคู่ กรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิโฉนดจะขอ
 จดทะเบียนโฉนดจากจำนองแต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ก็ต้องเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๐
 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กล่าวคือ จะต้องมิหลักฐานจากผู้จำนองว่าได้มีการโฉนดจำนองแล้ว

ในกรณีที่ผู้จำนองได้นำเงินค่าโฉนด (เงินต้นและดอกเบี้ย) ไปวางทรัพย์ต่อสำนักงาน
 วางทรัพย์แล้วมาขอจดทะเบียนโฉนดฝ่ายเดียวเห็นว่า แม้ผู้จำนองจะได้แสดงเจตนาสละสิทธิ

ที่จะถอนทรัพย์ที่วางนั้นแล้วก็ไม่ทำให้หนี้ระงับสิ้นไป เมื่อหนี้ที่จำนองเป็นประกันไม่ระงับตาม เหตุผลดังกล่าวการจำนองก็ย่อมไม่ระงับตาม ป.พ.พ.มาตรา ๗๔๔ (๑) เมื่อผู้จำนองวางทรัพย์ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์แล้วผู้จำนองจะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองยังไม่ได้ จะต้องรอให้ เจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์ที่วางนั้น หรือรอให้พ้นเวลาสิบปีนับแต่เจ้าหนี้ได้รับคำบอกกล่าวการวาง ทรัพย์เสียก่อน จึงจะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองได้

กรณีที่ผู้จำนองได้ฟ้องผู้รับจำนองเป็นจำเลย ให้ศาลบังคับจำเลยดำเนินการให้โจทก์ จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน ซึ่งต่อมากู้ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความกันว่า จำเลยยินยอมให้โจทก์จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดิน หรือจำเลยยินยอมดำเนินการอื่นใด เพื่อให้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองที่ดินดังกล่าวได้ หากจำเลยผิดนัดไม่ยอมปฏิบัติตามก็ให้ถือเอา คำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาแทนจำเลย การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองรายนี้ ไม่ถือว่าเป็นกรณีผู้มีสิทธิไถ่ถอนมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน แต่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองโดยมีการแสดงเจตนาขอจดทะเบียน ไถ่ถอนสองฝ่าย เมื่อโจทก์ได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาประนีประนอมยอมความครบถ้วนแล้ว ฝ่ายจำเลยซึ่งเป็นผู้รับจำนองไม่มายื่นคำขอจดทะเบียนด้วย ก็สามารถใช้อำนาจพิพากษาตามยอม แทนการแสดงเจตนาของจำเลยจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองให้โจทก์ได้

๒. เมื่อหนี้ที่ประกันยังไม่ระงับ แต่จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองโดยอาศัยหลักฐาน คำฟ้องสัญญาประนีประนอมยอมความ คำพิพากษตามยอมและหนังสือรับรองของศาลไม่ได้ ดังนั้น หากผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองที่ดินรายนี้ ผู้ขอและผู้รับจำนอง จะต้องมายื่นขอจดทะเบียนไถ่ถอนหรือนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มี การไถ่ถอนแล้ว มายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๗๒ หรือ ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ถ้าไม่อาจดำเนินการตามนัยดังกล่าวได้ ก็เป็นเรื่องที่ผู้ขอ จะต้องไปใช้สิทธิทางศาลต่อไป

๓. การขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากการจำนองสามารถดำเนินการได้สองวิธี คือ

๑. คู่กรณีทั้งสองฝ่ายมายื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนอง ต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำเป็น หนังสือว่า ได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ตามมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อเรื่องนี้ ส. ผู้จ้างงานที่ดิน อ้างว่า ผู้รับจ้างงาน ได้สลักหลังสัญญาจ้างงานฉบับผู้รับจ้างงานว่าได้มีการไถ่ถอนจากจ้างงานที่ดินกันแล้ว แต่ผู้จ้างงาน ทำหลักฐานดังกล่าวสูญหาย ซึ่งหากผู้จ้างงานมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างงาน เพียงฝ่ายเดียว แม้หลักฐานหนังสือสัญญาจ้างงานที่ผู้รับจ้างงานสลักหลังว่ามีมีการไถ่ถอนจากจ้างงาน กันแล้วได้สูญหายไป พนักงานเจ้าหน้าที่ขอที่จะมีหนังสือเรียกผู้รับจ้างงานมาดำเนินการสอบสวน โดยใช้อำนาจตาม นัยมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (หากผู้รับจ้างงานฝ่าฝืน พนักงาน เจ้าหน้าที่ย่อมแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนได้) หากสอบสวนแล้ว ปรากฏว่า ผู้รับจ้างงานได้รับชำระหนี้จ้างงาน และได้สลักหลังสัญญาจ้างงานอันเป็นการไถ่ถอน จากจ้างงานกันแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมจดทะเบียนไถ่ถอนจากจ้างงานได้

๔. บริษัท อ. จ้างงานที่ดินไว้กับบริษัทเงินทุนฯ ต่อมาบริษัทเงินทุนฯ โอนขายสินเชื่อ แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ เช่นนี้ ย่อมมีผลให้การจ้างงานตกไปได้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๐๕ เมื่อไม่ได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถยกขึ้นเป็น ข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๙๔๖ คงใช้บังคับได้ระหว่างคู่กรณีเท่านั้น และ หากจะจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ เกี่ยวกับการจ้างงานหรือหนี้จ้างงานเป็นประกันที่ได้โอนกัน มาแล้วนั้นต่อไป เช่น ปลอดจ้างงานหรือแบ่งไถ่ถอนจากจ้างงาน ฯลฯ ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิ การรับจ้างงานก่อนมิฉะนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนประเภทอื่น ๆ ดังกล่าว ให้ได้ แต่หากเป็นกรณีของบริษัท อ. ได้ชำระหนี้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามสัญญาจ้างงานที่ บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนมาเสร็จสิ้นแล้ว และบริษัทเงินทุนฯ ได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือ รับรองว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว บริษัท อ. ผู้มีสิทธิในที่ดินย่อมนำหนังสือรับรองจากบริษัทเงินทุนฯ ไปขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจ้างงานก่อน

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๘/๒๕๑๑ จ้างงานที่ดินไว้ ต่อมาได้ยกที่ดินตีใช้หนี้แม้จะมีได้ทำ เป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้รับจ้างงานและทายาทซึ่งได้ครอบครอง โดย ความสงบและเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของมากกว่า ๑๐ ปี ย่อมได้กรรมสิทธิ์ สิทธิไถ่ถอน จึงระงับไป

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๔๐/๒๕๑๖ อำเภอก็ได้ออกใบแทนหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่พิพาทให้เจ้าของที่ดิน จนกระทั่งสำนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้เจ้าของที่ดินแล้ว ย่อมถือได้ว่าหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับเดิมเป็นอันยกเลิกไปตามบทบัญญัติของประมวลกฎหมายที่ดิน การที่เจ้าของที่ดินนำต้นฉบับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ถูกยกเลิกไปนั้นไปจำหน่ายที่พิพาท แล้วต่อมานำที่ดินนั้นพร้อมโฉนดไปขายฝาก ไว้กับผู้อื่นอีกและไม่ได้คืนในกำหนด ดังนี้ การจำหน่ายไม่มีผลบังคับแก่ที่พิพาทผู้รับจำหน่ายจะฟ้องให้ผู้ซื้อที่พิพาทได้ถอนการจำหน่ายหาได้ไม่

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๒๓๕/๒๕๑๗ โจทก์จดทะเบียนขายฝากที่ดินไว้กับจำเลย เป็นการอำพรางการจำหน่ายนิติกรรมอันแรกคือสัญญาขายฝาก ย่อมเป็นการแสดงเจตนาโดยสมรู้กับคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามที่แสดงเจตนาออกมาจึงตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๐ ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาจำหน่ายที่ถูกอำพรางไว้โดยนิติกรรมอันแรกนั้น ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยนิติกรรมที่ถูกอำพรางไว้ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง เมื่อการจำหน่ายมิได้จดทะเบียนให้ถูกต้องตามกฎหมายจึงเรียกไม่ได้ว่าเป็นการจำหน่าย แต่เป็นเพียงการกู้เงินที่โจทก์กู้จากจำเลย โดยมอบที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกันและถือได้ว่าเอกสารการขายฝากเป็นนิติกรรมสัญญากู้เงินที่ทำให้เป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างโจทก์จำเลยเท่านั้น เมื่อโจทก์ฟ้องขอชำระเงินมาได้คืนก็เท่ากับโจทก์ขอให้ชำระหนี้เงินกู้จำเลยมีหน้าที่รับชำระและคืนที่ดินเป็นประกันให้โจทก์ไป

คำธรรมเนียม

การจดทะเบียนประเภทได้ถอนจากจำหน่าย เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

กรณียกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมซึ่งได้รับการยกเว้นตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๑๑ (ปัจจุบันคือ มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒) และตามข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๔๑ ลงวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๑๕ นั้น หมายถึง ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งคำคำขอและคำประกาศที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนด้วย (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๕๗๗๒ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๒๒)

มาตรฐานของกระบวนการ

กรมที่ดินได้กำหนดขั้นตอนของระบบงานและระยะเวลาที่ใช้ในการปฏิบัติงานสำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใด่ถอนจากจำนองตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จของงาน พ.ศ. ๒๕๔๗ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๔๗ ดังนี้

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๑. เจ้าหน้าที่ ประจำ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบ เอกสาร - จ่ายบัตรคิว	๕ นาที	เวลารอ สอบสวน เฉลี่ยโดย ประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที	๑. เจ้าหน้าที่ ประจำ ประชาสัมพันธ์	- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบ เอกสาร - จ่ายบัตรคิว - ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที	เวลารอ สอบสวน เฉลี่ยโดย ประมาณ ไม่เกิน ๑ ชั่วโมง ๓๐ นาที
๒. เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอและ สอบสวน - ผู้ขอลงนาม ในคำขอ	๑๐ นาที		๒. เจ้าหน้าที่ สอบสวน	- รับคำขอและ สอบสวน - ผู้ขอลงนาม ในคำขอ	๑๐ นาที	
	- ตรวจสอบ สารบบ และ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๒๐ นาที			- ตรวจสอบ สารบบและ หนังสือแสดง สิทธิในที่ดิน	๑๐ นาที	
	- ลงบัญชีรับ ทำการ	๕ นาที			- คำนวณ ค่าธรรมเนียม	๕ นาที	
	- ตีชงใบสั่ง ค่าธรรมเนียม	๕ นาที					

สำนักงานที่ดินไม่มีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียนฯ				สำนักงานที่ดินมีระบบคอมพิวเตอร์ เพื่อการจดทะเบียน			
จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ	จุดบริการ	ขั้นตอน	เวลาที่กำหนด	หมายเหตุ
๓ เจ้าหน้าที่ การเงินและ เจ้าหน้าที่ แก้สารบัญ จดทะเบียน และ พนักงาน เจ้าหน้าที่ จดทะเบียน	- เขียนใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที		๓ เจ้าหน้าที่ การเงินและ เจ้าหน้าที่ แก้สารบัญ จดทะเบียน	- พิมพ์ ใบเสร็จและ รับเงินค่า ธรรมเนียม	๕ นาที	
	- แก้สารบัญ จดทะเบียน	๑๐ นาที			- แก้สารบัญ จดทะเบียน	๑๐ นาที	
	- ลงนามจด ทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที			- ลงนามจด ทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที	
	- แจกหนังสือ แสดงสิทธิฯ	๕ นาที			- แจกหนังสือ แสดงสิทธิฯ	๕ นาที	
รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง ๒๐ นาที			รวม ระยะเวลา ปฏิบัติงาน/ เรื่อง	๑ ชั่วโมง		

ระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใดก่อนจากจ้างเอง เป็นการจดทะเบียนในกรณีที่ได้ชำระหนี้ที่จ้างเองเป็นประกันโดยสิ้นเชิง ซึ่งทำให้การจ้างเองระงับสิ้นไปโดยผลของกฎหมาย ไม่มีกฎหมายบังคับให้จดทะเบียนคู่กรณีก็สามารถใช้บังคับหรือยื่นในระหว่างกันเองได้ แต่ถ้าจะให้ให้มีผลยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้ต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การปฏิบัติงานจึงต้องใช้ความระมัดระวังรอบคอบและมีกระบวนการทำงานในการตรวจสอบ เพื่อป้องกันความเสียหายและรักษาสิทธิของคู่กรณีทั้งสองฝ่าย จึงทำให้ต้องมีระบบติดตามประเมินผลของกระบวนการปฏิบัติงานไว้ในแต่ละกระบวนการ ดังนี้

๑. ระหว่างปฏิบัติงาน

- ให้คำแนะนำ สอบถามคู่กรณีถึงความประสงค์ในการยื่นคำขอ ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องเบื้องต้นเพื่อดำเนินการจ่ายบัตรคิวเป็นกระบวนการเริ่มต้นที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์เป็นผู้ปฏิบัติงานเพื่อมิให้คู่กรณีเสียเวลาเมื่อถึงการดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

- เจ้าหน้าที่สอบสวนดำเนินการตรวจสอบเอกสารหลักฐานอีกครั้งและสอบสวนตัวบุคคล สิทธิความสามารถของผู้ขอและคู่กรณีพร้อมทั้งสอบสวนคู่กรณีถึงความสมบูรณ์แห่งนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมจดทะเบียนประเภทใดก่อนจากจ้างเองและได้มีการชำระหนี้จ้างเองเป็นการเสร็จสิ้นแล้วหรือไม่

- ก่อนจดทะเบียนมีกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยงของระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทใดก่อนจากจ้างเอง โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้มีอำนาจจดทะเบียนสอบทานการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สอบสวนอีกชั้นหนึ่ง เมื่อเป็นที่แน่ชัดแล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนให้แก่คู่กรณี

๒. หลังปฏิบัติงาน

เมื่อเสร็จสิ้นการให้บริการในแต่ละวัน กรณีสำนักงานที่ดินที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการเพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบการจ่ายคิวบริการอัตโนมัติด้วยคอมพิวเตอร์ รายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียดเช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่เริ่มติดต่อประชาสัมพันธ์จนถึงระยะเวลาสิ้นสุดการสอบสวน ซึ่งสามารถใช้ทดแทนการจัดทำบัญชีจ่ายงานด้วยมือ

สำหรับสำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สามารถพิมพ์รายงานการให้บริการ เพื่อใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันจากระบบคอมพิวเตอร์ที่ใช้ในการจดทะเบียนได้ โดยรายงานดังกล่าวนี้มีรายละเอียด เช่น จำนวนราย/ลำดับ และน้ำหนักงานที่เจ้าหน้าที่แต่ละคนให้บริการ, ระยะเวลาที่จุดบริการแต่ละจุดได้ใช้ในการให้บริการโดยละเอียด ตั้งแต่เริ่มติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์จนถึงเจ้าหน้าที่จดทะเบียน ซึ่งสามารถใช้ตรวจสอบผลการปฏิบัติงานประจำวันได้ครอบคลุมมากกว่าสำนักงานที่ไม่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนฯ

กรมที่ดินมีนโยบายอย่างชัดเจนที่จะขยายผลการปฏิบัติงานตามกระบวนการในระยะเวลาและขั้นตอนการปฏิบัติราชการที่เป็นมาตรฐานเดียวกัน พร้อมประกาศให้ประชาชนทราบทั่วกัน โดยมีหนังสือสั่งการให้สำนักงานที่ดินทุกแห่งรับทราบ และกำชับให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ มีการใช้กลไกของผู้ตรวจราชการกรมที่ดินประจำ ๑๒ เขต ในการตรวจติดตามการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามมาตรฐานงานและระยะเวลาที่ประกาศอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน โดยมีระบบการสืบค้นข้อมูลในการจัดทำคำขอสัญญาต่างๆ ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน เพื่อให้ประชาชนสามารถจัดเตรียมคำขอ หรือสัญญาต่างๆ ขึ้นเองได้ หรือจะใช้ทางเลือกบริการยื่นคำขอนัดจดทะเบียนล่วงหน้าได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ใช้เวลาที่น้อยลง ดังนั้น จึงต้องมีการจัดเก็บระยะเวลาการทำงานในแต่ละขั้นตอนไว้ทุกครั้ง เพื่อการติดตามประเมินผลกระบวนการ และเป็นหลักฐานอ้างอิงในรายงานการปฏิบัติงานด้วย

การเก็บข้อมูลระยะเวลาการปฏิบัติราชการในแต่ละขั้นตอน

จุดบริการที่ ๑ เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- ให้คำแนะนำ - ตรวจสอบเอกสาร - ถ่ายบัตรคิว	๕ นาที	๐๘.๐๐ น.	๐๘.๐๔ น.	๔ นาที	

จุดบริการที่ ๒ เจ้าหน้าที่สอบสวน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด	ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ	ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ	เวลาที่ใช้จริง	หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
- รับคำขอและสอบสวน - ผู้ขอลงนามในคำขอ	๑๐ นาที				
- ตรวจสอบสารบบและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน	๒๐ นาที				
- ลงบัญชีรับทำการ	๕ นาที				
- คำนวณค่าธรรมเนียม	๕ นาที				

จุดบริการที่ ๓ เจ้าหน้าที่การเงินและเจ้าหน้าที่แก็สสารบัญชีจดทะเบียน
และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน

ขั้นตอนการปฏิบัติงาน	เวลาที่กำหนด		ช่วงเวลาเริ่มดำเนินการ		ช่วงเวลาดำเนินการแล้วเสร็จ		เวลาที่ใช้อย่างจริง		หมายเหตุ (ปัญหา,อุปสรรค)
	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	ไม่มี คอมฯ	มีคอมฯ	
-เขียนใบเสร็จ, พิมพ์ใบเสร็จ และรับเงิน ค่าธรรมเนียม	๑๐ นาที	๕ นาที							
แก็สสารบัญชี จดทะเบียน	๑๐ นาที	๑๐ นาที							
พนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่ลงนาม จดทะเบียนและ ประทับตรา	๑๐ นาที	๑๐ นาที							
แจกหนังสือ แสดงสิทธิใน ที่ดิน	๕ นาที	๕ นาที							

ประโยชน์ของการจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน

๑. การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น
๒. เจ้าหน้าที่นำไปปฏิบัติงานได้ถูกต้องสอดคล้องกับกฎระเบียบที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน
ความผิดพลาดลดน้อยลง
๓. ลดขั้นตอนการสอนงานสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้เริ่มปฏิบัติงาน โดยใช้คู่มือปฏิบัติงาน
๔. ลดความสับสน ข้อขัดแย้ง และปัญหาในการปฏิบัติงาน โดยอ้างอิงข้อมูลจากคู่มือปฏิบัติงาน
๕. ดำเนินการให้บริการแก่ประชาชนได้โดยถูกต้อง รวดเร็ว และนำไปสู่การปรับปรุงการปฏิบัติงานในอนาคต

ภาคผนวก



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใ้ถ่ถอนจากจำนอง.....
(ตามสัญญาจำนอง ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....)

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ใ้ถ่ถอน

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓)
(๔)
(๕)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....นาย ข. ผู้ขอรับจำนอง
ลงชื่อ.....นาย ก. ผู้ขอใ้ถ่ถอน
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

- ๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ลงชื่อ.....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน



เลิกสัญญาโดยได้ไกล่ถอนจากกันเสร็จแล้ว

หนังสือสัญญาจ้างที่คืน
แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่ดิน

เจ้าพนักงานที่ดิน

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

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

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

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

เลขประจำตัวประชาชน

ระหว่าง { นาย ก. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้จ้าง } { อายุ } { ปี }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

เลขประจำตัวประชาชน

กับ { นาย ข. } { เลขประจำตัวประชาชน } { ผู้รับจ้าง } { อายุ } { ปี }

สัญชาติ บิดา / มารดาชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่

ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างที่คืนแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจ้าง เพื่อเป็นประกัน.....

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

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

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างตกลงรับจ้างที่คืนแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔.

ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือ โฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจ้างนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้างถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....สำนักงานที่ดิน.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จ้าง)..... นาย ก.

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง)..... นาย ข.

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท ใต้ถอนจากจำนองบางราย

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน

๒. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้ .. จำนอง ..

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

โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....

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

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

เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. 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. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน 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

ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน
บัดนี้ นาย ก. ได้ไต่ถอนจากจำนองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม

เจ้าพนักงานที่ดิน



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จ้าง

นาย ข. ผู้รับจ้าง

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. ได้จดทะเบียนจ้างที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นไว้ตามสัญญาจ้างฉบับลงวันที่.....

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

นาย ข. เป็นการเสร็จสิ้นแล้ว ส่วนการจ้างที่มีต่อผู้รับจ้างคนอื่นคงมีอยู่ตามเดิม

.....
.....

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ..... บันทึก

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

หมายเหตุ ถ้าผู้จ้างนำหลักฐานที่ นาย ข. ผู้รับจ้างทำเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนในส่วนของตนแล้ว
มาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้บันทึกถ้อยคำผู้จ้างไว้แต่เพียง
ฝ่ายเดียว (คำขอ ท.ด. ๑ ให้ผู้จ้างยื่นฝ่ายเดียวเช่นกัน)

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	นาย ก.	๑. นาย ข. ๒. นาย ค. ๓. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....	ได้ถอนจากจำนอง บางราย	นาย ก.	๑. นาย ค. ๒. นาย ง. ผู้รับจำนอง	๑	-	-	-	-	-	-	(ลงชื่อ).....

ที่ดินแปลงนี้จำนองไว้ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....เพื่อเป็นประกันหนี้หลายรายในลำดับเดียวกัน บัดนี้ นาย ก. ได้ได้ถอนจากจำนองที่มีต่อ นาย ข. ส่วนการจำนองที่มีต่อผู้รับจำนองรายอื่นคงเดิม



คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท แบ่งได้ถอนจากจำนอง

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

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....
 เลขที่ดิน.....อำเภอ.....
 หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

โฉนดที่ดิน

เลขที่.....๑.....เล่ม.....หน้า.....
 จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา.....

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยื่นข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

เลขประจำตัวประชาชน
 ๒. ข้าพเจ้า นาย ข. ผู้รับจำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
 เลขประจำตัวประชาชน

๓. ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง

อายุ.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....บิดา/มารดาชื่อ.....
 โสด หม้าย คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
 อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
 (๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
 (๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
 (๓) แบ่งได้ถอนจากจำนองตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่.....
 เป็นจำนวนเงิน.....บาท ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....ยังคงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท

(๔) เจอนใจและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม
 สัญญาจำนองเดิมทุกประการ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ลงชื่อ.....นาย ข.....ผู้ขอรับจำนอง
 ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้ขอจำนอง
 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



บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง

ที่ดิน

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.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบันได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

ด้วยความสุจริตดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ ข้าพเจ้า นาย ก. ผู้จำนอง ได้จำนองไว้กับ นาย ข. ผู้รับจำนอง โดยได้จำนองรวมไว้กับ โฉนดที่ดินเลขที่.....รวม.....โฉนด ตามสัญญาจำนองลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เพื่อเป็นประกันหนี้กู้ยืมเงิน ซึ่งผู้จำนองกู้ยืมไปจากผู้รับจำนอง เป็นจำนวน.....บาท (.....) บัดนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่าย ตกลงกันแบ่งไถ่ถอนจากจำนอง โดยได้ชำระหนี้ที่จำนองเป็นประกันแล้วบางส่วนเป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) และยินยอมให้ที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่.....พ้นจากจำนองไป ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่.....คงจำนองเป็นประกันหนี้ที่เหลืออยู่จำนวน.....บาท (.....) เงื่อนไขและข้อตกลงอื่น ๆ ให้เป็นไปตาม สัญญาจำนองเดิมทุกประการ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความ ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ..... นาย ข. ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ..... นาย ก. ผู้จำนอง

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้จัดทำต่อหน้า

ลงชื่อ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

จัดทำโดย

ที่ปรึกษา

นางสาวนันทนา พัฒนวิบูลย์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

รวบรวมข้อมูล

นางสาวนัยนา เลิศบารมีวงศ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นางสาวฝ่น สมบูรณ์ นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

นายสมภพ ศรีภักดี นักวิชาการที่ดินชำนาญการ
กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน