

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๐๒๕๕



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๖

เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๘๙๙๘ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๖๒
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๑๘๕๗ ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วย
การคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๖๖

๒. ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ว่า พระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่นั้น
วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์สิน
เป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝาก ให้ใช้เมื่อพ้นกำหนด
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา และตามหนังสือที่อ้างถึง ๒. กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ พร้อมทั้งสรุปหลักเกณฑ์การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เนื่องจากคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ได้พิจารณาบทบัญญัติข้อ ๘ และข้อ ๙ ของระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒
แล้วเห็นว่า ยังไม่สอดคล้องกับเจตนาที่ชัดแจ้งของมาตรา ๑๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่บัญญัติให้ทรัพย์สินที่ขายฝาก
ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ กรมที่ดิน
จึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วย
การคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

/และปรับปรุง...

และปรับปรุงเพิ่มเติมตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ เพื่อให้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ของบทบัญญัติมาตรา ๑๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตามคำแนะนำของคณะกรรมการพัฒนากฎหมายข้างต้น และเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงานได้ถูกต้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ให้สอดคล้องกับหลักการมาตรา ๑๘ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่บัญญัติให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินได้หรือวางทรัพย์สินเป็นสินได้ เพื่อให้การปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ถูกต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ตลอดจนเป็นมาตรฐานเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๒๐ (๑) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๕๗ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ อธิบดีกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๔ วรรคสอง แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเป็นสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

“เมื่อผู้ขายฝากได้ชำระสินได้หรือวางสินได้ ณ สำนักงานที่ดิน โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้แล้ว ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับวางทรัพย์สินเป็นสินได้ และได้มีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อฝากทราบ พร้อมกับให้มารับเงินอันเป็นสินได้และนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนโอนจากขายฝากตามข้อ ๘ แล้ว หากพ้นกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือพ้นกำหนดระยะเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ถือว่าได้รับแจ้งตามมาตรา ๗๑ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่ผู้ซื้อฝากไม่มาโดยไม่ติดต่อหรือแจ้งเหตุขัดข้องหรือมาแต่ไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขายฝาก ให้ถือว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมเป็นอันตราขายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถออกใบแทนเพื่อจดทะเบียนโอนจากขายฝากให้ผู้ขายฝากได้ ตามนัยมาตรา ๖๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗ ข้อ ๑๗ (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการออกใบแทนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ”

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

(ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากเรื่องการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่)



ที่

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....

เรื่อง การวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่

เรียน (ผู้ซื้อฝาก).....

อ้างถึง หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่.....

หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่.....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนรับซื้อฝาก/ขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ไว้กับ (นาย/นาง/นางสาว) ผู้ขายฝาก เมื่อวันที่..... นั้น

สำนักงานที่ดิน..... ขอเรียนว่า ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน บัดนี้ (นาย/นาง/นางสาว) ผู้ขายฝาก ได้วางเงินอันเป็นสินไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้แล้ว เป็นจำนวน.....บาท ต่อสำนักงานที่ดิน..... โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ซื้อฝากปฏิบัติก่อนรับสินไถ่ คือ ส่งมอบเอกสาร () โฉนดที่ดิน / หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... () หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินฉบับผู้ซื้อฝาก () อื่น ๆ..... จึงขอให้ (นาย/นาง/นางสาว) ผู้ซื้อฝากไปรับเงินอันเป็นสินไถ่ พร้อมด้วยเอกสารตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดข้างต้น และสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารของผู้ซื้อฝาก ณ สำนักงานที่ดิน.....

อนึ่ง หากท่านไม่ไปติดต่อหรือแจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบ หรือไปแต่ไม่ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกใบแทนให้แก่ผู้ขายฝากต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน.....

โทร.....

โทรสาร.....