

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามมาตรา ๗๖

แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔

กระทรวงการคลัง ได้มีหนังสือ ที่ กค ๑๐๐๖/๑๐๗๓๒ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๗ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งองค์กรเพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ หมวด ๔ การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ส่วนที่ ๓ การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้อำนาจ บสท. จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ และในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ต้องดำเนินการระบวนการตามบทบัญญัติดังกล่าว โดยในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ต้องดำเนินการดังนี้

๑. มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยจะต้องระบุด้วยว่าหากไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท. จะดำเนินการบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามมาตรา ๗๔

๒. ถ้าลูกหนี้ ผู้จำนอง หรือผู้จำนำ ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๔ บสท. มีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ตามมาตรา ๗๕

๓. การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ดำเนินการโดยวิธีการขายทอดตลาด หรือการจำหน่ายโดยวิธีอื่น ถ้า บสท. เห็นว่าจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า หรือรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าที่พึงจะได้รับการขายทอดตลาด แทนการจำหน่ายก็ได้ตามมาตรา ๗๖

บสท. ได้มีหนังสือขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสท. ตามมาตรา ๗๔ ถึงมาตรา ๗๖ ต่อกรมที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕/๓๓๕๗๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๖ แจ้งว่า

๑. ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้องประกาศตามวิธีการและระยะเวลาที่มาตรา ๗๗ กำหนด และประกาศดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินแก่ลูกหนี้ ผู้จำนอง ผู้จำนำ ผู้ค้ำประกัน และบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สิน และหากไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๘ บสท. ก็สามารถจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไปได้ โดยมาตรา ๗๘ ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ให้คำยินยอมในการจำหน่ายทรัพย์สินแล้ว ดังนั้น ในการ

โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถกระทำได้โดยแสดงเอกสารหลักฐานของผู้ซื้อและหนังสือของ บสท. เพื่อขอให้จดทะเบียนรับจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้

๒. แต่อย่างไรก็ดี มีปัญหาในการแปลความตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กรณีที่ บสท. เข้าไปรับโอนทรัพย์สินแทนการจำหน่ายทรัพย์สิน เนื่องจากไม่มีผู้ซื้อหรือขายได้ในราคน้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับ บสท. สามารถดำเนินการรับโอนฝ่ายเดียว โดยถือว่าบุคคลตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ให้ความยินยอมในการโอนทรัพย์สินนั้นแล้วได้หรือไม่ กรมที่ดินจึงขอให้ บสท. ส่งเรื่องให้กระทรวงการคลังพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าวให้เป็นที่ยุติเสียก่อน เพื่อกรมที่ดินจะได้วางแนวทางปฏิบัติให้สอดคล้องกับกฎหมายต่อไป

ต่อมา บสท. ได้มีหนังสือที่ บสท. ผงค. ๘๘๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๖ ถึงกระทรวงการคลัง เพื่อขอหารือว่า กรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้เองในราคาที่จะพึงได้จากการขายทอดตลาดนั้น ต้องให้ลูกหนี้ยินยอมในการรับโอนของ บสท. ด้วยหรือไม่

กระทรวงการคลังเห็นว่า ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ บสท. ต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด บสท. มีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ ๓ วิธี คือ การขายทอดตลาด การจำหน่ายโดยวิธีอื่น และการที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้เอง ฉะนั้น ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไม่ว่าด้วยวิธีการใด บสท. สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ก่อน เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในกระบวนการบังคับชำระหนี้เอา กับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันซึ่งลูกหนี้ไม่ยอมชำระหนี้ตามที่ บสท. มีหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้แล้วตามมาตรา ๗๔ นั้นเอง แต่อย่างไรก็ดี บสท. จะต้องดำเนินการประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยลงโฆษณาในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน และเพื่อความรอบคอบกระทรวงการคลังจึงขอหารือว่า กรณีลูกหนี้หรือผู้จำนองของ บสท. ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ลูกหนี้และผู้รับจำนองบอกกล่าวให้ชำระตามมาตรา ๗๔ และ บสท. ประสงค์จะบังคับหลักประกันโดยการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพไว้เป็นกรรมสิทธิ์ของ บสท. ในราคาที่พึงได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา ๗๖ นั้น บสท. จะต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ด้วยหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาข้อหารือของกระทรวงการคลัง โดยได้รับฟังข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงการคลัง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง) ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงจากคำชี้แจงของผู้แทนกรมที่ดิน และผู้แทนบริษัทบริหาร

สินทรัพย์ไทย เพิ่มเติมว่า ในการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสท. จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ แต่โดยที่ปรากฏว่าในขณะนี้กรมที่ดินยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. เพราะตามมาตรา ๗๒^๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖^๒ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หากกรมที่ดินจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ บสท. จะเป็นการขัดต่อมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้น ตามคำชี้แจงเพิ่มเติมจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาแตกต่างจากประเด็นที่กระทรวงการคลังมีหนังสือขอหารือมา แต่อย่างไรก็ตาม ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เห็นชอบที่จะให้วินิจฉัยตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏเพิ่มเติมโดยไม่ติดใจให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) วินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายตามที่กระทรวงการคลังขอหารือมาแต่อย่างใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประเด็นข้อกฎหมายที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นชอบให้วินิจฉัยนั้น มีประเด็นต้องพิจารณาว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) เห็นว่า ตามมาตรา ๗๔^๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ.

^๑ มาตรา ๗๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๒

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๒ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

^๒ มาตรา ๗๖ ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ให้ บสท. ดำเนินการโดยวิธีการขายทอดตลาด แต่ถ้า บสท. เห็นว่า การจำหน่ายโดยวิธีอื่นจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า ก็ให้จำหน่ายโดยวิธีอื่นได้ หรือจะรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่จะพึงได้รับจากการขายทอดตลาด แทนการจำหน่ายก็ได้

^๓ มาตรา ๗๔ ในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ให้ บสท. มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยจะต้องระบุด้วยว่า หากบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท. จะบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามบทบัญญัติแห่งพระราชกำหนดนี้

๒๕๔๔ กำหนดให้การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้อง มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว และหากบุคคลดังกล่าวไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ บสท. ย่อมมีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ตามมาตรา ๗๕^๕ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยวิธีการขายทอดตลาด หรือโดยวิธีอื่นที่ บสท. เห็นสมควรว่าเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า หรือ บสท. อาจจะได้รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่จะพึงได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่ายก็ได้ตามมาตรา ๗๖^๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้องดำเนินการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินของลูกหนี้ ผู้จำนอง ผู้จำนำ ผู้ค้ำประกัน หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น โดยการประกาศตามมาตรา ๗๗^๗ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อให้โอกาสแก่ผู้ที่มีส่วนได้เสียยื่นคำคัดค้านก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามวันทำการ โดยการยกข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย ซึ่งหากคณะกรรมการบริหาร บสท. พิจารณาแล้วสั่งยกคำคัดค้านหรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นคำคัดค้านได้ตามมาตรา ๗๘^๘ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ให้ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ให้ความยินยอมในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ เมื่อ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่าย ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ บสท. ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งมาตรา ๗๗^๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า

“มาตรา ๗๕ ถ้าลูกหนี้ ผู้จำนอง หรือผู้จำนำ ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๔ ให้ บสท. มีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นได้

๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

๖ มาตรา ๗๖ การจำหน่ายทรัพย์สินตามมาตรา ๗๖ ให้ บสท. ประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย โดยลงโฆษณาในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน

การประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ถือได้ว่าเป็นการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินแก่ลูกหนี้ ผู้จำนอง ผู้จำนำ ผู้ค้ำประกัน และบุคคลซึ่งมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น

๗ มาตรา ๗๗ บุคคลใดมีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย ให้ยื่นคำคัดค้านและชี้แจงเหตุผลในการคัดค้าน พร้อมด้วยหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อ บสท. ก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามวันทำการ

ให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาคำคัดค้านตามวรรคหนึ่งโดยเร็ว และถ้าเห็นว่าคำคัดค้านมีเหตุผลสมควร ให้คณะกรรมการบริหารสั่งยุติการจำหน่ายทรัพย์สินไว้ก่อนจนกว่าจะมีการพิสูจน์สิทธิในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้เสร็จสิ้น แต่ถ้าเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควร ให้สั่งยกคำคัดค้านพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไป

เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าบุคคลตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ซึ่งมีได้ยื่นคำคัดค้าน ได้ให้ความยินยอมการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว

๘ มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และข้อ ๙ (๓)^๔ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดว่า กรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน ถ้าเป็นกรณีการได้มาโดยประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินให้ โดยนำกรณีการได้มาโดยคำสั่งศาลตามข้อ ๙ (๒) ของกฎกระทรวงดังกล่าวมาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ เมื่อ บสท. ได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายไปแล้ว ถือว่าเป็นกรณีการได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันโดยประการอื่น บสท. ย่อมสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยต้องแจ้งรายละเอียดการได้มาตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อขอจดทะเบียนการได้มาโดยประการอื่นซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้นได้ตามข้อ ๙ (๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๔๗

^๔ ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

- (๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน
- (๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยศาลสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย
- (๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม
- (๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีศาลสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี