

ภาคผนวก ก

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 2235 ลงวันที่ 8 สิงหาคม 2549



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๒๓๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๘ สิงหาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน  
ของตนเองได้จากการขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๒/๒๔๗/๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๗/๘

ตามคำสั่งที่อ้างถึงวางทางปฏิบัติกรณี ศาลแพ่งมีคำสั่งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์  
ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด และผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ในทางทะเบียนกับผู้ซื้อทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียว  
กันว่าให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามศาลก่อน ถ้าศาลตอบยืนยันให้โอน ให้รายงานไปยังกรมที่ดิน นั้น

กรมที่ดินได้รับแจ้งจากกรมบังคับคดีว่า กรณีขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งมีชื่อลูกหนี้ตามคำ  
พิพากษาเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และลูกหนี้ตามคำพิพากษาเป็นผู้ซื้อทรัพย์สินได้เอง เช่น เจ้าพนักงานบังคับคดี  
ได้บังคับขายทอดตลาดที่ดินที่มีชื่อนาย ก. ถือกรรมสิทธิ์ และนาย ก. เป็นผู้ประมูลซื้อที่ดินนั้นได้เองเช่น  
นี้ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สิน  
ดังกล่าว สำนักงานที่ดินบางแห่งดำเนินการจดทะเบียนให้ แต่บางแห่งไม่ดำเนินการจดทะเบียนให้ ด้วย  
เหตุผลว่าบุคคลที่ซื้อทรัพย์สินได้กับบุคคลที่มีชื่อถือกรรมสิทธิ์เป็นบุคคลคนเดียวหากอาจเปลี่ยนแปลงทาง  
ทะเบียนได้ กรมบังคับคดีจึงขอทราบทางปฏิบัติในเรื่องนี้ไปยังกรมที่ดิน เพื่อจะได้ชี้แจงให้จำเลย  
ผู้ประสงค์จะซื้อทรัพย์สินของตนเองจากการขายทอดตลาดทราบ และเพื่อให้เจ้าพนักงานบังคับคดีถือปฏิบัติ  
เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การขายทอดตลาดในการบังคับคดีของศาลยอมทำให้กรรมสิทธิ์  
ในทรัพย์สินของบุคคลคนหนึ่งตกให้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๓๐ แห่งประมวล  
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีได้บังคับขายทอดตลาดทรัพย์สินของจำเลย และจำเลย

ประมวลข้อเท็จจริงนั้นได้ จำเลยยอมได้ทรัพย์สินกลับมาเป็นของตนอีกครั้งหนึ่งในฐานะผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาด ซึ่งถ้าไม่มีการจดทะเบียนการได้มาให้ปรากฏ สิทธิของจำเลยเดิมมีอยู่อย่างไรก็จะมีอยู่อย่างนั้น การจดทะเบียนก็เพื่อจะได้ทราบสิทธิแห่งการได้มา จึงเห็นสมควรยกเลิกคำสั่งที่อ้างถึงและให้ถือปฏิบัติว่า เมื่อเจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แล้วปรากฏข้อเท็จจริงว่าผู้ซื้อทอดตลาดกับผู้ซื้อถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ที่ขายทอดตลาดเป็นบุคคลคนเดียวกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนให้ได้ โดยไม่ต้องสอบถามศาลเพื่อให้ศาลแจ้งยืนยันมาอีกแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธุ์ชัย วิจักขณะ

(ชันธุ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕