107/590
ศูนย์สารสนเทศ
รับที่ 701 / 255
วันที่ 18 มิ.ย. 2553
15.42
สำนักงานวางทรัพย์กลาง
รับที่ 939 / 53
18 มิ.ย. 2553
11.36 น.
กรมที่ดิน
กรมบังคับคดี
รับที่ 14166
วันที่ 10 มิ.ย. 2553

ที่ มท 0517.2/ 17464

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา
5 ธันวาคม 2550 อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพ ฯ 10210

8 มิถุนายน 2553

เรื่อง หารืออำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เรียน อธิบดีกรมบังคับคดี

อ้างถึง หนังสือกรมบังคับคดี ที่ ยธ 0521.01/773 ลงวันที่ 9 กันยายน 2552

ตามที่หารือกรณีเจ้าพนักงานบังคับคดีได้ทำการยึดที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 131039 ตำบลสีกัน (บ้านใหม่) อำเภอดอนเมือง (ตลาดขวัญ) กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ 27/73 มีชื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด กิตติศักดิ์บ้านและที่ดินไทย เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ และได้มีหนังสือกรมบังคับคดี ที่ ยธ 0406(102)/5704 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2539 แจ้งการยึดให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ ต่อมาได้มีการจดทะเบียนขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ถูกยึดแก่นางวัชรี จักคำเต็ม โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ระบุว่าเป็นการขายตามมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และแจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีทำการถอนการยึดดังกล่าว ผลของการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของเจ้าพนักงานที่ดินตามมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีเพียงใด นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 37 วรรคแรก บัญญัติว่า "เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป" และมาตรา 41 วรรคสอง บัญญัติว่า "เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายึด หรือการบังคับคดีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม" แสดงว่าเจตนารมณ์ของทั้งสองมาตรานี้ก็เพื่อต้องการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฯ ซึ่งได้ชำระค่าที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตนซื้อ ฉะนั้น จึงได้กำหนดเป็นมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อ

/ ที่ดินจัดสรร...

ที่ดินจัดสรรให้สามารถนำหลักฐานการชำระราคาที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ฝ่ายเดียว ส่วนการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ฉบับลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 มิได้มีบทบัญญัติดังเช่นมาตรา 37 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฯ บัญญัติไว้ด้วย ประกอบกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฯ บัญญัติเฉพาะเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเท่านั้น ที่นำมาบังคับใช้แก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ตามนัยมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฯ มิได้มีบทเฉพาะกาลให้นำมาตรา 37 หรือมาตรา 41 มาใช้บังคับย้อนหลังกับที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่อย่างใด จึงไม่อาจนำมาตรา 37 หรือมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฯ มาใช้กับกรณีที่จะโอนที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และเมื่อข้อเท็จจริง ปรากฏว่านางวัชรี ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2532 และได้ผ่อนชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วแต่วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2536 ต่อมาจึงได้มีการจดแจ้งว่าโฉนดที่ดินเลขที่ 131039 ตกอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2539 ก่อนการบังคับใช้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โฉนดที่ดินเลขที่ 131039 ดังกล่าวจึงเป็นโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินตามนัยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ดังนั้น การจดทะเบียนขายโฉนดที่ดินดังกล่าวให้แก่นางวัชรี เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2548 จึงหาใช่เป็นการขายตามนัยมาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แต่เป็นการขายที่ดินที่ได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินตามนัยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งไม่อาจนำมาตรา 37 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาบังคับใช้กับการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ได้รับการจัดสรรที่ดินก่อนที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับ และหาเป็นเหตุให้โฉนดที่ดินดังกล่าวนี้พ้นจากการถูกยึดของเจ้าพนักงานบังคับคดีตามนัยมาตรา 41 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แต่ประการใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายมงคล อินทสุวรรณ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(นางลางน้อย ปาลวัฒน์วิไชย)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมบังคับคดี

นางวรรณี บัณฑิตไทย
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. 0-2141-5807 (สุริยะ)
โทรสาร 0-2143-9053

(นายพระ อิศรเดช)
ผู้อำนวยการสำนักกิจการทรัพย์สินทางปัญญา

15 มิ.ย. 2553

11 มิ.ย. 2553