

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5303-070051

เรื่อง โฉนดที่ดินเจ้าหนี้ไม่ยอมมา

คำถาม : จำนองบ้านไว้ตั้งแต่ ส.ค. ๒๕๔๘ กับเจ้าหนี้จำนวน ๒๐๐,๐๐๐ บาท ตอนนี้จะไถ่จำนองบ้านคืนจากเจ้าหนี้ แต่เจ้าหนี้ไม่ยอมไปที่กรมที่ดินบอกปิดเราต่าง ๆ นานา กรณีเช่นนี้ควรจะทำอย่างไร

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียนว่า การจดทะเบียนโฉนดจำนองซึ่งที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี กล่าวคือ วิธีที่ ๑ คู่กรณีทั้งสองฝ่ายนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน วิธีที่ ๒ ผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิโฉนดให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานซึ่งผู้รับจำนองได้ทำไว้เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนจากกันแล้ว มาขอจดทะเบียนโฉนดจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามนัยมาตรา ๘๐ วรรคแรก แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อข้อเท็จจริงตามคำถามปรากฏว่าได้มีการจำนองที่ดินพร้อมบ้าน หากต่อมาต้องการที่จะไถ่ถอนจำนองแต่เจ้าหนี้ผู้รับจำนองปฏิเสธไม่ยอมรับชำระหนี้ดังกล่าว กรณีเช่นนี้สามารถนำเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยที่ค้างชำระไปวางไว้กับสำนักงานวางทรัพย์เสียก่อน เมื่อเจ้าหนี้มาขอรับทรัพย์ที่วางนั้นแล้ว หรือรอให้พ้นเวลาสิบปีนับแต่เจ้าหนี้ได้รับคำบอกกล่าวการวางทรัพย์แล้วแต่กรณี จึงจะสามารถมาดำเนินการขอจดทะเบียนโฉนดจำนองได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๓๓๑, ๓๓๔ วรรคสอง (๑) และ(๒), ๓๓๕ วรรคแรก, ๓๔๔ (๑) และ๓๔๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๓ มีนาคม ๒๕๕๓