

ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้ไถ่ถอนจากจำนองลำดับแรกเท่านั้น

ประเด็นปัญหา

ธนาคาร (ผู้รับจำนอง) ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจำนองลำดับสอง เนื่องจากธนาคารมอบอำนาจให้นาย ป. ผู้รับมอบอำนาจ มีอำนาจไถ่ถอนจากจำนองเฉพาะสัญญาจำนองลำดับหนึ่งเท่านั้น ไม่ได้ให้ไถ่ถอนจากจำนองลำดับสองแต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสองไปด้วยทำให้ธนาคารได้รับความเสียหาย จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองให้ผู้ขอไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของกฎหมายหรือไม่

กฎหมาย/ระเบียบ

๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ มาตรา ๗๒ และมาตรา ๘๐
๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการสอบสวน และการพิจารณาเพิกถอน หรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อน หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓
๓. หนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๖
๔. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๕๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๙๘

ความเห็นกรมที่ดิน

การดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองของพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี วิธีแรก เมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและวิธีที่สองเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือที่ผู้รับจำนองทำเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วมาขอจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยกรณีนี้ผู้รับมอบอำนาจจากผู้จำนองขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสอง โดยได้นำโฉนดที่ดินพร้อมหลักฐานการชำระเงินที่ผู้จัดการธนาคารลงนามไว้หลังหนังสือสัญญาจำนองลำดับสองในฉบับผู้จำนอง ว่าได้มีการไถ่ถอนจากจำนองแล้ว และผู้ขอได้รับโฉนดที่ดินมาจากธนาคารแล้ว ประกอบกับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนสิทธิและเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนไถ่ถอนให้ถ้อยคำว่าได้ตรวจสอบเอกสารการสลักหลังประกอบหนังสือมอบอำนาจของธนาคารที่มอบให้นาย ป. มีอำนาจรับชำระหนี้ได้ เมื่อในขณะจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับสองไม่ปรากฏว่าหนังสือมอบอำนาจของธนาคารได้มีการขอยกเลิกเพิกถอน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองลำดับที่สองให้ผู้ขอ

ซึ่งเป็นการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖ ประกอบหนังสือ กระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๙๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๙๘ ซึ่งใช้เป็นทางปฏิบัติในขณะนั้น (ปัจจุบันหนังสือทั้งสองฉบับถูกยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

ต่อมาธนาคารผู้รับจำนองได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว และนอกจากนี้ธนาคารได้ฟ้องนาย ป. พนักงานของธนาคาร ผู้ซึ่งทำให้ธนาคารได้รับความเสียหายเนื่องจากสลักหลังสัญญาจำนองเกินขอบอำนาจอันเป็นปัญหภายในของธนาคาร และศาลได้มีคำพิพากษาให้นาย ป. ชำระเงินแก่ธนาคารตามฟ้องแล้ว โดยศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาว่า ธนาคารผู้ฟ้องคดีสามารถเลือกดำเนินการเพื่อเยียวยาความเสียหายได้ ๓ ประการ คือ (๑) แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนโฉนดจำนองลำดับที่สอง หรือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดเชยค่าสินไหมทดแทนและจะต้องนำคดีไปฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (๒) ผู้ฟ้องคดีฟ้องลูกหนี้ (ผู้จำนอง) ว่าการจดทะเบียนโฉนดจากจำนองลำดับที่สองเป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะ เนื่องจากมิได้เป็นไปตามเจตนาของผู้ฟ้องคดีเพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิม (๓) ผู้ฟ้องคดีฟ้องนาย ป. พนักงานธนาคารให้ชดเชยค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อผู้ฟ้องคดีเลือกฟ้อง นาย ป. ให้ชดเชยค่าเสียหาย และศาลได้มีคำพิพากษาให้ชำระเงินให้แก่ผู้ฟ้องคดีแล้ว จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับการชดเชยค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้ได้รับความเสียหายที่อาจนำข้อพิพาทมาฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีได้อีก นอกจากนี้ยังปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีนำคดีมาฟ้องต่อศาลชั้นระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด จึงพิพากษายกฟ้องคดีของผู้ฟ้องคดีแล้ว จึงเห็นว่าไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนโฉนดจากจำนองลำดับที่สองแต่อย่างใด

กลุ่มพัฒนาระบบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒. เพิกถอนรายการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับสอง

ธนาคาร (ผู้รับจำนอง) ขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนประเภทไถ่ถอนจำนองลำดับสอง โดยอ้างว่าธนาคารมอบอำนาจให้ผู้จัดการธนาคารมีอำนาจไถ่ถอนจำนองเฉพาะสัญญาจำนองเท่านั้น แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับสองไปด้วยทำให้ธนาคารได้รับความเสียหาย ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ธนาคารและผู้จำนองแต่ละฝ่ายต่างมอบอำนาจให้ตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองตามสัญญาจำนองและตามสัญญาจำนองลำดับสอง โดยมีสัญญาจำนองและสัญญาจำนองลำดับสองฉบับผู้จำนองที่มีชื่อผู้จัดการธนาคารเป็นผู้สลักหลังสัญญา และได้แนบหลักฐานหนังสือมอบอำนาจของธนาคารและหนังสือมอบอำนาจช่วงที่แสดงว่าผู้จัดการธนาคารดังกล่าวมีอำนาจสลักหลังไถ่ถอนจำนองมาประกอบการจดทะเบียนไถ่ถอน และพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองทั้งสองลำดับดังกล่าว

ในทางปฏิบัติการดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองของพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการได้ ๒ วิธี วิธีแรก เมื่อคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาขอจดทะเบียน ตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และวิธีที่สอง

เมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินหรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหนังสือที่ผู้รับจำนองทำเป็นหลักฐานว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าถูกต้องก็จะจดทะเบียนให้ไปโดยไม่ต้องเรียกสัญญาฉบับผู้รับจำนองมาสลักหลัง โดยเรื่องนี้ผู้รับมอบอำนาจจากผู้จำนองขอจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับสอง ซึ่งได้นำโฉนดที่ดินพร้อมหลักฐานการชำระเงินที่ผู้จัดการธนาคารลงนามไว้หลังหนังสือสัญญาจำนองลำดับสองในฉบับผู้จำนองว่าได้มีการไถ่ถอนจำนองแล้ว และผู้ขอได้รับโฉนดที่ดินมาจากธนาคารด้วย ประกอบกับเจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนสิทธิและเจ้าพนักงานที่ดินผู้จดทะเบียนไถ่ถอนให้ถ้อยคำว่าได้ตรวจสอบเอกสารการสลักหลังประกอบหนังสือมอบอำนาจของธนาคารที่มอบให้ผู้จัดการธนาคารมีอำนาจรับชำระหนี้ได้ นอกจากนี้ผู้รับมอบอำนาจจากผู้จำนองได้ให้ถ้อยคำยืนยันว่าผู้จำนองได้ชำระหนี้ตามสัญญาจำนองทั้งสองลำดับเสร็จสิ้นแล้ว และเมื่อในขณะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับสองไม่ปรากฏว่าหนังสือมอบอำนาจของธนาคารได้มีการขอยกเลิกเพิกถอน พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับที่สองให้ผู้ขอ เป็นการดำเนินการตามนัยหนังสือกรมทะเบียนที่ดิน กระทรวงเกษตรธิการ ที่ ๑๗๕/๗๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๔๕๖ ประกอบหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ ๒๙๒๖/๒๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ ๒๔๔๘ ซึ่งใช้เป็นทางปฏิบัติในขณะนั้น (ปัจจุบันหนังสือทั้งสองฉบับถูกยกเลิกและใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำนองที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๕๐)

นอกจากนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ธนาคารผู้รับจำนองได้ฟ้องกรมที่ดินต่อศาลปกครองเพื่อให้มีคำสั่งเพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว และนอกจากนี้ธนาคารได้ฟ้องผู้จัดการธนาคารผู้ซึ่งทำให้ธนาคารได้รับความเสียหายและศาลได้มีคำพิพากษาให้ผู้จัดการธนาคารดังกล่าวชำระเงินแก่ธนาคารตามฟ้องแล้ว ต่อมาศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาว่า ธนาคารผู้ฟ้องคดีสามารถเลือกดำเนินการเพื่อเยียวยาความเสียหายได้ ๓ ประการ คือ (๑) ผู้ฟ้องคดีแจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีใช้อำนาจตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับที่สอง หรือขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีชดใช้ค่าสินไหมทดแทนซึ่งจะต้องไปฟ้องต่อศาล หรือ (๒) ผู้ฟ้องคดีฟ้องลูกหนี้ (ผู้จำนอง) ว่าการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองลำดับที่สองเป็นนิติกรรมที่เป็นโมฆะเนื่องจากมิได้เป็นไปตามเจตนาของผู้ฟ้องคดี เพื่อกลับคืนสู่ฐานะเดิม หรือ (๓) ผู้ฟ้องคดีฟ้องผู้จัดการธนาคารให้ชดใช้ค่าสินไหมทดแทน เนื่องจากจงใจหรือประมาทเลินเล่อในการปฏิบัติหน้าที่ และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการฟ้องผู้จัดการธนาคารและศาลได้มีคำพิพากษาให้ชดใช้ค่าเสียหายแล้ว จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้รับการชดใช้ค่าสินไหมทดแทนในความเสียหายดังกล่าว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่ใช่ผู้ได้รับความเสียหายที่อาจนำข้อพิพาทมาฟ้องผู้ถูกฟ้องคดีได้อีก

กรมที่ดินจึงมีความเห็นว่า ยังไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนรายการจดทะเบียนจำนองลำดับสองดังกล่าวแต่อย่างใด

(บันทึกสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/๑๓๙ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๖)

ซึ่งกรณีผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่รับคำขอ