

เอาโฉนดที่ดินเป็นประกันเงินกู้

มีท่านผู้อ่านหลายคนสงสัยกันมากกว่า “การที่เราไปกู้เงินเขาแล้ว เจ้าหนี้ได้ทำการยึดโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันหนี้สินนั้นจะมีผลทางกฎหมายอย่างไรบ้าง? เราในฐานะลูกหนี้จะเอาโฉนดที่ดินคืนได้เมื่อใด? หรือไม่?”

คำถามนี้มีประโยชน์มากครับ เนื่องจากชาวบ้านคนทั่วไปที่อยากจนส่วนมากมักจะถูกเจ้าหนี้ยึดโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันหนี้เงินกู้

ขออนุญาตทำความเข้าใจในเรื่องนี้ให้ตรงกันก่อนนะครับว่า การมอบโฉนดที่ดินไม่ใช่การจำนองแต่อย่างใด

การที่เราเอาโฉนดที่ดินไปมอบให้เจ้าหนี้ไว้เป็นประกันเสมือนหนึ่งที่เราสัญญา กับเจ้าหนี้ว่า เราจะไม่เอาโฉนดและที่ดินไปขายจำนองจ่ายโอนให้บุคคลอื่นจนกว่าเราในฐานะลูกหนี้จะชำระหนี้ให้เจ้าหนี้ครบถ้วน เพราะถ้าขายหรือจำนองที่ดินไปแล้ว เจ้าหนี้จะดำเนินการฟ้องร้องยึดที่ดินมาขายทอดตลาดเอาเงินมาใช้หนี้ก็ไม่ได้ แปลว่าเป็นการเอาโฉนดที่ดินไปเป็นประกันหนี้ไว้เฉย ๆ แต่เพียงเท่านั้น ไม่ใช่การจำนองแต่อย่างใด

เนื่องจากการจำนองที่ดินต้องทำเป็นหนังสือจดทะเบียนจำนองต่อเจ้าพนักงาน หากไม่ทำตามแบบก็ตกเป็นโมฆะ ใช้บังคับไม่ได้ ฉะนั้นการมอบโฉนดที่ดินไว้กับเจ้าหนี้จึงไม่ใช่ การจำนองที่ดิน

คำถามต่อมามีว่า “เจ้าหนี้มีสิทธิในโฉนดที่ดินที่ลูกหนี้ได้ให้ไว้หรือไม่?”

การที่ลูกหนี้ยอมให้เจ้าหนี้ยึดโฉนดที่ดินไว้เป็นประกันการชำระหนี้สินนั้น เป็นสัญญาอย่างหนึ่งระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ว่า ถ้าลูกหนี้ยังไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้ก็มีสิทธิยึดโฉนดที่ดินไว้จนกว่าลูกหนี้จะชำระหนี้ เป็นสัญญาอย่างหนึ่งซึ่งใช้บังคับได้ ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ตัวอย่างคำพิพากษาศาลฎีกา

ตัวอย่างที่ ๑ ภริยารู้เห็นยินยอมในการที่สามีลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจ และมอบโฉนดที่ดินซึ่งเป็นสินบริคณห์ให้บุคคลภายนอกนำไปให้ธนาคารยึดถือไว้เป็นหลักฐานในการที่บุคคลภายนอกเบิกเงินเกินบัญชีจากธนาคารนั้น แม้ภริยาจะมีได้ลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจด้วยภริยาก็ต้องผูกพันในการกระทำของสามี

สามีภริยาร่วมรู้เห็นยินยอมให้บุคคลภายนอกเอาโฉนดที่ดินซึ่งเป็นสินบริคณห์ไปให้ธนาคารยึดถือไว้เป็นหลักฐานในการกู้เบิกเงินเกินบัญชีของบุคคลภายนอก เมื่อบุคคลภายนอกยังค้างชำระหนี้ธนาคารอยู่ ธนาคารก็มีสิทธิยึดโฉนดไว้ได้ สามีและภริยาเจ้าของโฉนดไม่มีสิทธิเรียกคืนโฉนดนั้น (ฎีกาที่ ๑๓๖๙/๒๕๑๐)

ตัวอย่างที่ ๒ แม้จะฟังข้อเท็จจริงตามที่จำเลยนำเสนอว่า โจทก์ได้กู้เงินจำเลยและได้มอบโฉนดที่ดินให้จำเลยยึดถือไว้เป็นประกันการกู้เงิน ตามสัญญากู้มิได้กำหนดวันชำระเงินไว้ สิทธิเรียกร้องของจำเลยที่จะให้โจทก์ชำระเงินตามสัญญากู้นับตั้งแต่วันที่กู้เป็นต้นไป และมีอายุความ ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๔ (ปัจจุบันคือมาตรา ๑๙๓/๓๐) นับตั้งแต่วันที่กู้เงินถึงวันที่โจทก์ฟ้องเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปีแล้ว จำเลยมิได้นำสืบให้เห็นว่า สิทธิเรียกร้องของจำเลยไม่ขาดอายุความเพราะเหตุใด เมื่อหน้าที่จำเลยอาศัยเป็นมูลเหตุยึดถือโฉนดฉบับพิพาทของโจทก์ไว้ขาดอายุความเสียแล้ว จำเลยก็ไม่มีสิทธิยึดถือโฉนดไว้เป็นประกันหนี้้นั้นต่อไป ต้องคืนให้โจทก์ไป (ฎีกาที่ ๒๒๙/๒๕๒๒ ประชุมใหญ่)

ที่นี้คงจะเข้าใจกันแล้วนะครับว่า หากกู้ยืมเงินเขา โดยส่งมอบโฉนดที่ดินให้เขายึดไว้ก็ต้องใช้หนี้เขาให้ครบก่อน หรือไม่ก็ต้องรอให้คดีขาดอายุความ ๑๐ ปีก่อน จึงจะขอคืนโฉนดที่ดินได้ครับ
