

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๒-๐๘๓๗๖๑

เรื่อง

เจ้าของที่ดินความจำเสื่อมจะโอนที่ดินได้หรือไม่ อย่างไร

คำถาม :

โฉนดที่ดิน เป็นชื่อแม่ แต่แม่เป็นโรคความจำเสื่อม แต่ก่อนจะเป็นโรคนี้ ได้ตกลงกันระหว่างพี่น้องแล้วว่า จะยกที่ดินแปลงนี้ให้ น้องหนึ่ง แต่ยังไม่ได้ไป สำนักงานที่ดิน ภายหลังแม่ป่วย จึงได้พาแม่และพ่อ พี่น้องทุกคนไปทำเรื่อง ยกที่ดินแปลงดังกล่าวของแม่ให้น้องหนึ่ง แต่เมื่อเจ้าหน้าที่สอบถามชื่อ และ จุดประสงค์ของแม่ แม่ไม่สามารถตอบได้ แต่พ่อและพี่น้องทุกคนยืนยันว่าแม่ ต้องการยกที่ดินดังกล่าวให้น้องหนึ่งจริง เจ้าหน้าที่ก็ยังไม่ทำให้ และแจ้งว่า ไม่สามารถทำได้ ให้ไปขอหนังสือรับรองแพทย์ หรือไปสำนักงานอัยการ เจ้าหน้าที่ทำถูกต้องหรือไม่ และมีวิธีใดบ้างที่จะให้ที่ดินแปลงดังกล่าวแก่น้องหนึ่งได้

คำตอบ :

ตามกฎหมายก่อนที่เจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่คู่กรณี จะต้องสอบสวนสิทธิและความสามารถของบุคคล หากคู่กรณีที่มาขอทำนิติกรรมไม่มีความสามารถในการทำนิติกรรม ก็ไม่สามารถรับจดทะเบียนให้ได้ ดังนั้น กรณีแม่ของคุณเป็นโรคความจำเสื่อมจนไม่สามารถให้ถ้อยคำเกี่ยวกับการทำนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ ขอแนะนำให้คุณพ่อ หรือ ลูก หลาน ผู้สืบสันดานของคุณแม่ ไปใช้สิทธิทางศาลโดยการยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อขอให้ศาลสั่งให้แม่ของคุณเป็นคนไร้ความสามารถ โดยอยู่ในความดูแลของผู้อุปการะ พร้อมกันนี้อาจจะร้องขอให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตโอนที่ดินให้กับลูกคนดังกล่าวไปในคราวเดียวกันก็ได้ (ซึ่งผู้อุปการะ ได้แก่ ภริยา หรือสามี หรือบุคคลอื่นที่ศาลตั้งขึ้นตามคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสียหรืออัยการ) หลังจากนั้น ผู้อุปการะก็ชอบที่จะมาดำเนินการทำนิติกรรมแทนคุณแม่ที่ตกเป็นคนไร้ความสามารถได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๔