

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๑-๐๘๒๕๖๔
เรื่อง การเช่าที่ดิน ส.ค.๑

คำถาม : ๑. ชาวต่างชาติจะสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนเช่าที่ดินซึ่งมีหลักฐานที่ดินเป็น ส.ค. ๑ มีกำหนดเวลา ๓๐ ปี ได้หรือไม่อย่างไร
๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องจดทะเบียนหลังส.ค. ๑ โดยทำใบต่อ หรือจดทะเบียนในหนังสือจดทะเบียนโรงเรียนและสิ่งปลูกสร้าง
๓. สามารถกำหนดให้ชาวต่างชาติชำระค่าเช่าในคราวเดียวได้หรือไม่ หรือต้องกำหนดให้ชำระเป็นรายปีเท่านั้น

คำตอบ : ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ตามกฎหมายกำหนดให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้แก่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์(น.ส.๓ , น.ส. ๓ ก , น.ส. ๓ ข) แต่สำหรับ ส.ค. ๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นเพียงหนังสือที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงรับไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครองแล้วเท่านั้น ประกอบกับผู้ให้เช่าต้องเป็นผู้มีสิทธินำที่ดินไปให้เช่าได้ ดังนั้น กรณีเช่าที่ดินที่มีเพียง ส.ค. ๑ หากประสงค์เช่ากันเกินกว่าสามปีขึ้นไปและประสงค์จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ควรนำ ส.ค. ๑ ไปยื่นขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเสียก่อน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๙ มกราคม ๒๕๕๔