

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5212-067227

เรื่อง โอนกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดิน

คำถาม : ชื่อในโฉนดที่ดินเป็นชื่อของภรรยาและสามี แต่ปัจจุบันจดทะเบียนหย่าแล้วพร้อมทั้งทำหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อยกกรรมสิทธิ์บ้านพร้อมที่ดินให้เป็นของสามี (มี จนท. เขตเป็นพยานพร้อมเซ็นรับรองในหนังสือ) อยากทราบว่า

๑. เอกสารดังกล่าวใช้ยืนยันกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินของสามีได้ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

๒. ถ้าไม่ได้จะต้องไปดำเนินการหรือให้อีกฝ่ายเขียนมอบกรรมสิทธิ์ตามแบบฟอร์มของกรมที่ดินหรือไม่อย่างไร

๓. กรณีที่สามีจะไปทำเรื่องโอนที่ สนง. ที่ดิน จำเป็นหรือไม่ที่ภรรยาต้องไปด้วยสามารถทำเป็นหนังสือมอบอำนาจไว้ได้หรือไม่ และหากได้ต้องใช้เอกสารใดของภรรยาบ้าง

คำตอบ : กรณีตามคำถาม เมื่อสามี - ภรรยาจดทะเบียนหย่า และทำบันทึกข้อตกลงในการแบ่งทรัพย์สินกันระหว่างสามี - ภรรยา ให้โฉนดที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของสามีเพียงคนเดียว ข้อตกลงดังกล่าวใช้อ้างได้ในระหว่างสามี- ภรรยาเท่านั้น ไม่อาจใช้อ้างกับบุคคลภายนอกได้ หากจะให้อ้างกับบุคคลภายนอกได้ด้วย ทั้ง ๒ ฝ่ายต้องนำข้อตกลงนั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน เพื่อให้มีชื่อสามีเพียงคนเดียวในโฉนดที่ดินตามข้อตกลง โดยนำโฉนดที่ดิน ใบสำคัญการหย่า ข้อตกลงแบ่งทรัพย์สิน ตลอดจนหลักฐานประจำตัวอื่น (เปิดดูเว็บไซต์กรมที่ดิน) ไปประกอบการขอจดทะเบียน หากฝ่ายใดไม่สามารถไปดำเนินการด้วยตนเองได้ สามารถทำหนังสือมอบอำนาจพร้อมสำเนาหลักฐานประจำตัวที่รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว มอบให้อีกฝ่ายหรือบุคคลอื่นไปดำเนินการแทนได้ การทำหนังสือมอบอำนาจ ศึกษาเพิ่มเติมได้จากเว็บไซต์กรมที่ดิน เลือกเว็บไซต์หน่วยงานภายใน หน่วยงานส่วนกลาง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตัวอย่างหนังสือมอบอำนาจ

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๖ มกราคม ๒๕๕๓