

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่:

5301-067373

เรื่อง

สามีแอบโอนที่ดิน

คำถาม :

ดิฉันกับสามี จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย มีที่ดิน ๗ ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินดั้งเดิมของดิฉัน ตอนทางราชการออกโฉนดที่ดิน ดิฉันได้ให้ใส่ชื่อสามีเพียงคนเดียว ต่อมาสามีได้ไปแอบทำนิติกรรมขายฝากไว้ ๖ เดือน ยอดไถ่ถอน ๔๖๐,๐๐๐ บาท ภายในวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๓ แต่ดิฉันไม่ได้เซ็นยินยอมทำนิติกรรมใด ๆ เลย ดิฉันรู้เรื่อง จึงไปขอคัดสำเนาโฉนดที่ดินกับสัญญาขายฝาก แต่ด้านหลังสัญญาขายฝาก เจ้าหน้าที่ระบุว่า การทำสัญญาครั้งนี้ภรรยาไม่ได้ยินยอมในการทำนิติกรรม ภรรยาอาจเพิกถอนสัญญานี้ได้ตามกฎหมาย ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก เป็นคนรับผิดชอบทั้งหมด ไม่ถือว่าเป็นความผิดทางราชการ ลงชื่อ..... ถามว่า

๑. ดิฉันสามารถไปอายัด (เพิกถอน) ที่ดินแปลงดังกล่าวได้หรือไม่ และต้องทำอย่างไร
๒. เจ้าหน้าที่คนที่เซ็นสัญญามีความผิดหรือไม่
๓. ดิฉันต้องทำอย่างไรกับสามี ผู้รับซื้อฝาก และพนักงานเจ้าหน้าที่

คำตอบ :

กรณีที่ดินตามคำถามเป็นสินสมรสแล้วสามีนำไปจดทะเบียนขายฝาก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากคุณผู้เป็นภรรยา คุณสามารถบอกล้างนิติกรรมนั้นได้ โดยฟ้องต่อศาลให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝาก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับสินสมรสโดยไม่ได้รับความยินยอมจากคู่สมรสอีกฝ่ายหนึ่งนั้น มีผลเพียงทำให้นิติกรรมไม่สมบูรณ์ ไม่ถึงขนาดตกเป็นโมฆะพนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนได้ หากคู่กรณียืนยันให้จดทะเบียน ซึ่งตามคำถามปรากฏว่า คู่กรณีทั้งสองฝ่ายทราบแล้วว่าภรรยามีได้ยินยอม แต่ก็ยังยืนยันให้เจ้าหน้าที่จดทะเบียน โดยยอมรับผิดชอบกันเองพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ไป ถ้าเป็นเช่นนี้การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบด้วยระเบียบแล้ว อย่างไรก็ตามหากคุณไม่เห็นด้วยกับการขายฝากที่ดินของสามี คุณสามารถฟ้องศาลเพื่อขอให้เพิกถอนนิติกรรมขายฝากนั้นได้ ซึ่งก่อนฟ้องศาล คุณสามารถนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่า เป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดิน เช่นหลักฐานการสมรส ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ไปยื่นคำขออายัดที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ แต่การอายัดจะมีผลเพียง ๓๐ วัน นับแต่วันที่สั่งรับอายัดเท่านั้น พ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้ว การอายัดจะสิ้นสุดทันที

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๘ มกราคม ๒๕๕๓