

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

- คำถามเลขที่: 5301-067655
- เรื่อง: ชื่อที่ดินที่มี ภบท.๕
- คำถาม : ถ้าจะซื้อที่ดินที่มี ภบท.๕ จะสามารถซื้อได้หรือไม่ หรือจะต้องมีเอกสารอะไร ในการซื้อขายเพิ่มเติมหรือไม่ เพื่อจะแน่ใจได้ว่าจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น ๆ หรือว่าจะไม่มีสิทธิเลยในที่ดิน ภบท.๕
- คำตอบ : ภบท.๕ เป็นเพียงแบบเสียภาษีบำรุงท้องที่ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ผู้ครอบครองที่ดินที่อ้างว่ามีหลักฐาน ภบท.๕ จึงไม่อาจอ้างได้ว่าเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยชอบ เมื่อผู้โอนไม่มีสิทธิโดยชอบในที่ดิน ผู้รับโอนก็ย่อมไม่มีสิทธิเช่นกัน เพราะอาจนำที่หวงห้ามไปแจ้งขอเสียภาษีก็ได้ ปัจจุบันหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินได้แก่ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” และหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ , น.ส.๓ ก. , น.ส.๓ ข.) การซื้อขายที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๕ มกราคม ๒๕๕๓