

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๖-๐๓๕๑๘๒

เรื่อง การซื้อขายที่ดินติดจำนอง

คำถาม : ลูกแบ่งที่จากโฉนดขายให้ส่วนหนึ่ง (ลูกรับเงินไปแล้ว) แต่ยังไม่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากโฉนดอยู่กับธนาคาร (ลูกนำไปกู้เงิน) ควรใช้แบบฟอร์มแบบใด ที่จะให้ลูกเซ็นยินยอมว่า เมื่อได้รับโฉนดโฉนดแล้ว จะทำการแบ่งกรรมสิทธิ์ส่วนที่ขายให้กับเรา โดยที่เราสามารถนำเอกสารฉบับนี้ไปใช้บังคับในทางกฎหมายได้ หากมีการบิดพลิ้วไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้

คำตอบ : กรณีที่คุณลูกนำโฉนดที่ดินไปจดทะเบียนจำนองไว้กับธนาคาร หากคุณลูกต้องการที่จะแบ่งขายที่ดินดังกล่าวให้กับคุณจริง ก็สามารถทำได้โดยให้คุณลูกไปติดต่อธนาคารผู้รับจำนองเพื่อขออนุญาตนำที่ดินดังกล่าวมาดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินส่วนที่จะขายให้กับคุณเสียก่อน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนแบ่งแยกให้เรียบร้อยแล้ว คุณและคุณลูกก็นำโฉนดที่ดินที่มีการแบ่งแยกใหม่มาดำเนินการจดทะเบียนแบ่งโฉนดจากจำนองหรือปลอดจำนอง (แล้วแต่กรณีที่ผู้จำนองจะตกลงกับธนาคารผู้รับจำนอง) แล้วจดทะเบียนขายต่อไปได้ แต่หากธนาคารฯ ผู้รับจำนองไม่ยินยอมให้คุณลูกนำโฉนดที่ดินออกจากธนาคารฯ หรือไม่ยินยอมให้คุณลูกทำการแบ่งขาย โดยทั่วไปการซื้อที่ดินควรต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายไว้ต่อกัน (สัญญาจะซื้อจะขายคู่กรณีทำกันเอง ไม่ต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่) เมื่อผู้ขายผิดสัญญาจะได้ทำการฟ้องคดีกับผู้ขายต่อไปได้ อย่างไรก็ตามการที่ยังไม่มีการชำระหนี้จำนอง จำนองย่อมตกติดไปกับที่ดิน ซึ่งอาจทำให้คุณต้องซื้อที่ดินที่มีการจำนองติดไปด้วยก็ได้ ดังนั้น ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายควรมีข้อตกลงให้ชัดเจน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๕ กรกฎาคม ๒๕๕๓