

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๖-๐๗๕๑๘๓

เรื่อง การซื้อที่ดิน ส.ค.๑

คำถาม : ขณะนี้มีญาติได้มาขายที่ดินมีเอกสารเป็น ส.ค.๑ ควรซื้อได้หรือไม่ ถ้าซื้อแล้วจะมีสิทธิในที่ดินหรือไม่

คำตอบ : ส.ค. ๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นเพียงหนังสือที่พนักงานเจ้าหน้าที่ลงรับไว้เป็นหลักฐานว่าได้รับแจ้งการครอบครองเท่านั้น และการแจ้งการครอบครองที่ดินนี้ก็มีได้ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้ง ถ้าผู้แจ้งการครอบครองมิใช่ผู้มีสิทธิในที่ดินการแจ้งการครอบครองก็มิได้ทำให้ผู้แจ้งมีสิทธิขึ้นมาแต่อย่างใด ดังนั้น หากคุณจะซื้อที่ดินที่มีหลักฐานเป็น ส.ค. ๑ ควรให้ผู้ครอบครองนำ ส.ค. ๑ ไปดำเนินการขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน, น.ส. ๓. หรือ น.ส. ๓ ก.) เสียก่อน และการยื่นคำร้องขออออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ส.ค. ๑ ภายหลังจากวันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ยื่นคำขอได้ต่อเมื่อศาลยุติธรรมได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเท่านั้น

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๓