

## ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๓๑๐-๐๗๙๔๔๓

เรื่อง

ขายที่ดินพร้อมบ้านซึ่งเป็นของผู้ซื้ออยู่แล้ว

คำถาม :

ผมต้องการซื้อบ้านพร้อมที่ดินกับโครงการหนึ่ง แต่โครงการจะให้ทำสัญญา ๒ ฉบับเป็นสัญญาซื้อขายที่ดิน ๑ ฉบับ และสัญญารับจ้างสร้างบ้าน ๑ ฉบับ (บ้านสร้างเสร็จเรียบร้อยก่อนแล้ว) ทางโครงการบอกจะโอนเฉพาะที่ดินให้โดยบอกว่าสิ่งปลูกสร้างเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้ออยู่แล้ว จึงอยากสอบถามว่าถ้ายื่นกู้กับธนาคารสามารถจดจำนองเฉพาะที่ดินได้หรือไม่ และจะมีปัญหาในภายหลังหรือไม่อย่างไร และในสัญญาซื้อขายของกรมที่ดินสามารถระบุว่าเป็นเฉพาะที่ดินโดยสิ่งปลูกสร้างเป็นของผู้ซื้อได้หรือไม่อย่างไร และถ้าจะทำให้ถูกต้องเพื่อโอนบ้านพร้อมสิ่งปลูกสร้างมีวิธีการอย่างไรบ้าง

คำตอบ :

๑. หากผู้ซื้อและผู้ขายแสดงความประสงค์จะจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดิน โดยแจ้งว่าบ้านเป็นของผู้ซื้ออยู่แล้ว พร้อมทั้งนำเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อมาแสดงประกอบการพิจารณา และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าบ้านเป็นของผู้ซื้อ ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขายเฉพาะที่ดินให้ได้

๒. กรณีที่ถามว่าจากข้อเท็จจริงข้างต้น ถ้าผู้ซื้อจะยื่นขอกู้เงินกับธนาคารจะสามารถจดทะเบียนจำนองเฉพาะที่ดินได้หรือไม่ เรื่องนี้ย่อมขึ้นอยู่กับธนาคารผู้ให้กู้ว่าจะยินยอมรับจำนองเฉพาะที่ดินหรือไม่ จึงเป็นเรื่องที่คู่กรณีต้องตกลงกันเอง

๓. กรณีเจ้าของที่ดินและเจ้าของบ้านเป็นบุคคลคนเดียวกัน หากผู้จำนองและผู้รับจำนองยื่นขอจดทะเบียนจำนองเฉพาะที่ดินหรือจำนองที่ดินพร้อมบ้านก็ได้ แล้วแต่ความประสงค์ของผู้จดทะเบียน

๔. หากเกรงว่าจะมีปัญหาภายหลัง เนื่องจากคุณมิใช่ผู้ปลูกสร้างบ้านหลังดังกล่าว เพียงแต่ใช้ชื่อคุณเป็นผู้ปลูกสร้าง ก็ควรเจรจากับเจ้าของโครงการเพื่อขอโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๕ ตุลาคม ๒๕๕๓