

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๔-๐๘๖๑๒๕
เรื่อง ข้อที่ดินแต่ไม่ได้โอนโฉนด

คำถาม : เนื่องจากที่ดินซื้อ-ขายกันสมัยเก่า นานมากแล้วไม่มีการโอนโฉนดกันและตอนนี้เจ้าของเดิมได้เสียชีวิตไปแล้วส่วนลูกหลานของเจ้าของเดิมไม่ทราบว่าอยู่ที่ไหน จึงขอสอบถามว่าทำยังไงได้เพื่อที่จะโอนโฉนดหรือทำโฉนดใหม่ได้ เนื่องจากตอนนี้มีปัญหาที่ของคนที่ขังบ้านที่มีที่ดินติดกันเขารุกล้ำพื้นที่เข้ามาเมื่อเราจะทำการล้อมรั้ว เขามาถอนและทำลายรั้วจึงต้องการทราบโดยด่วน

คำตอบ : กรณีซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน) ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แต่กรณีของคุณวรรณี หากผู้ขายได้ส่งมอบที่ดินให้คุณครอบครองโดยมีเจตนาให้เป็นเจ้าของ เป็นเวลากว่าสิบปี ก็อาจได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗๐/๒๕๔๗) คุณสามารถดูข้อมูลเกี่ยวกับการได้มาโดยการครอบครองได้จากเว็บไซต์กรมที่ดินหน้าหลัก เลือก เว็บไซต์หน่วยงานภายใน หน่วยงานส่วนกลาง สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน หัวข้อบทความสาระ เรื่องการครอบครองปรปักษ์ หรือหัวข้อระเบียบคำสั่ง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๐๔๔๑ ลงวันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ เรื่อง ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ซึ่งได้มาโดยการครอบครอง พ.ศ. ๒๕๕๑ หรือสอบถามเพิ่มเติมได้ที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๑๔๑๕ ๗๖๓-๔

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒ พฤษภาคม ๒๕๕๔