

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5302-069189

เรื่อง การจดทะเบียนบรรยายส่วนในที่ดิน

คำถาม : ร่วมกันซื้อที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว โอนเรียบร้อยแล้ว มีชื่อเป็นกรรมสิทธิ์ร่วม 2 คน แต่เนื่องจากอีกคนออกเงินในการซื้อมากกว่า อยากทราบว่าในกรณีที่ซื้อบ้านเดี่ยวนี้

๑. จะสามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนเพื่อให้ระบุว่าใครมีส่วนในกรรมสิทธิ์มากกว่าได้หรือไม่

๒. จะสามารถนำหลักฐานการจดทะเบียนบรรยายส่วนนี้ ไประบุในหนังสือรับรองจำนวนเงินที่ชำระค่าซื้อสังหาริมทรัพย์ (เพื่อขึ้นภาษีบุคคล) ในส่วนของกรณีผู้ซื้อหลายคน (กรรมสิทธิ์ร่วม) เพื่อแสดงให้เห็นว่า มีกรรมสิทธิ์มากกว่า น่าจะได้สัดส่วนการหักลดหย่อนมากกว่า

คำตอบ : กรณีซื้อที่ดินร่วมกัน แต่ออกเงินไม่เท่ากัน เวลาจดทะเบียนซื้อขายสามารถจดทะเบียนบรรยายส่วนในคราวเดียวกันโดยจดต่อจากรายการจดทะเบียนขายได้ ซึ่งการบรรยายส่วนนี้จะระบุในโฉนดที่ดินว่าใครมีสิทธิในที่ดินคนละกี่ส่วน แต่ถ้าขณะจดทะเบียนซื้อขายไม่ได้บรรยายส่วนไว้ แล้วภายหลังจะขอจดทะเบียนบรรยายส่วน ก็ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการจ่ายเงินซื้อที่ดินที่ว่าจ่ายไม่เท่ากัน (ถ้ามี) ไปยื่นขอจดทะเบียนบรรยายส่วนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดิน หากพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าจ่ายเงินซื้อที่ดินไม่เท่ากันจริง และการขอบรรยายส่วนไม่มีกรณีหลีกเลี่ยงกฎหมาย ก็จะจดทะเบียนให้ตามความประสงค์

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓