

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๕-๐๗๒๘๒๘

เรื่อง ทค.๑๓ หมายถึงอะไร, มีความสำคัญอย่างไร

คำถาม : ๑. ท.ค. ๑๓ หมายถึงอะไร ๒. ท.ค. ๑๓ มีความสำคัญอย่างไร ๓. ข้าพเจ้าไปติดต่อขอกู้เงิน (เป็นการไถ่ถอนที่อยู่อาศัยธนาคารต่อธนาคาร) ธนาคารขอเอกสาร ท.ค. ๑๓ แต่ทางเจ้าหน้าที่แจ้งว่ามีข้อมูลไม่ครบถ้วน คือ มีการซื้อขายที่เปล่าแต่ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ธนาคารไม่รับประกันและพิจารณาการขอกู้ (ทั้งที่ที่ดินดังกล่าวมีสิ่งปลูกสร้างเป็นบ้านทาวน์เฮาส์ที่ซื้อกับโครงการ) ดังนั้นข้าพเจ้าควรจะทำอย่างไรดี และมีวิธีช่วยเหลืออย่างไรได้บ้าง

คำตอบ : ท.ค. ๑๓ เป็นแบบพิมพ์หนังสือสัญญาซื้อขายโฉนดที่ดินที่กรมที่ดิน จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทซื้อขายให้แก่คู่กรณีที่มาขอจดทะเบียนสิทธิฯ ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งอาจจะเป็นการขายที่ดินเปล่าหรือขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างก็ได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิฯ ในหนังสือสัญญาดังกล่าวแล้ว การซื้อขายจะสมบูรณ์ตามกฎหมายใช้อ้างกับบุคคลภายนอกได้ กรณีตามคำถาม เมื่อตามสัญญาซื้อขายที่คุณใช้อ้างกับธนาคารเป็นการซื้อขายที่เปล่าไม่มีสิ่งปลูกสร้างธนาคารย่อมไม่อาจทราบได้ว่าบ้านที่ปลูกอยู่บนที่ดินดังกล่าวเป็นของคุณหรือไม่ ดังนั้น หากจะให้ธนาคารเชื่อว่าบ้านดังกล่าวเป็นของคุณนอกจากหนังสือสัญญาขายที่ดิน (ท.ค.๑๓) แล้ว คุณต้องแสดงหลักฐานอื่นที่แสดงว่าคุณเป็นเจ้าของบ้านนั้นด้วย เช่น หนังสือสัญญาซื้อขายบ้านที่มีชื่อคุณเป็นผู้รับโอน หนังสือที่มีชื่อคุณเป็นผู้ขออนุญาตปลูกสร้างบ้าน ประกอบใบคำขอเลขบ้าน เป็นต้น

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๒ พฤษภาคม ๒๕๕๓