

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๐๗-๐๗๕๖๕๐

เรื่อง จะขายแต่จดทะเบียนให้จะขอคืนที่ดินได้หรือไม่

คำถาม : ชื่อห้องแถว ๑ หลัง แต่การซื้อขายในการโอนได้ระบุว่าเป็นการยกให้โดยเสนหา เนื่องจากผู้ขายเป็นญาติกัน คิดว่าหากทำเป็นเรื่องการยกให้จะเสียค่าโอนสูงกว่า แต่ปัญหา คือผู้ยกให้จะขอคืนจะได้หรือไม่

คำตอบ : โดยหลักการ การจดทะเบียนประเภทใดต้องเป็นไปตามข้อเท็จจริง กล่าวคือ ถ้ามีการจ่ายเงินให้แก่กันก็เป็นเรื่องซื้อขาย แต่ถ้าเป็นการโอนให้เปล่าที่เรียกว่า โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน ก็จดทะเบียนประเภทให้ กรณีการให้ระหว่างญาติจะเสียค่าใช้จ่าย เช่นเดียวกับการซื้อขาย หากเป็นการซื้อขายแต่จดทะเบียนเป็นประเภทให้ อาจมีปัญหาข้อกฎหมายตามมาในภายหลังได้ เช่น ผู้ให้อาจฟ้องถอนคืนการให้ เพราะเหตุผู้รับให้ประพฤติเนรคุณได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๓