

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๒๐๖-๐๕๙๗๐๙

เรื่อง

จะซื้อที่ดิน แต่จะชำระเงินภายใน ๓ ปี จะมีวิธีอย่างไร

คำถาม :

จะตกลงซื้อที่ดินราคา ๔๐ ล้านบาท โดยมีการทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย และระบุเงื่อนไขการชำระเงินดังนี้

งวดที่ ๑ วันที่ทำสัญญา ๑ สิงหาคม ๒๕๕๒ ชำระ ๑๕ ล้านบาท

งวดที่ ๒ วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๓ ชำระ ๑๕ ล้านบาท

งวดที่ ๓ วันที่ ๑ สิงหาคม ๒๕๕๔ ชำระ ๑๐ ล้านบาท ครบ

ขอถามว่า การซื้อขายตามตัวอย่างข้างต้น จะทำการเปลี่ยนชื่อในโฉนดเป็นชื่อผู้ซื้อได้เลยรีเปล่า และมีเงื่อนไขระบุที่สำนักงานที่ดิน(บุรีมสิทธิ) ประกอบการเปลี่ยนชื่อ การระบุเช่นนี้เพราะกลัวว่า ผู้จะขายเสียชีวิตแล้ว สัญญาจะมีผลผูกพันต่อผู้รับมรดกหรือเปล่า หรือมีข้อแนะนำการซื้อขายที่มีการชำระเงินเป็นงวดว่าจะทำอย่างไร หรือมีแต่การทำสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น

คำตอบ :

๑. การซื้อขายที่ดินที่ตกลงชำระราคาค่าซื้อขายกันเป็นงวด ๆ ตามคำถาม จะทำการเปลี่ยนชื่อในโฉนดเป็นผู้ซื้อได้เลยหรือไม่ อย่างไร ย่อมขึ้นกับข้อตกลงในสัญญาจะซื้อขายว่าจะไปจดทะเบียนโอนกันเมื่อใด เพราะแม้ได้ชำระราคาขายให้แล้ว แต่ยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญานั้นก็เป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายเท่านั้น (ฎีกาที่ ๓๒๙/๒๔๗๑) แต่ในขณะเดียวกัน หากได้มีการจดทะเบียนซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ยังไม่ชำระราคาซื้อขายไม่ครบ ก็เป็นสัญญาซื้อขายที่สมบูรณ์ กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อ ส่วนราคาที่ซื้อขายที่ยังชำระไม่ครบ ก็เป็นเพียงหนี้ที่ผู้ซื้อ มีหน้าที่ต้องชำระให้แก่ผู้ขาย ซึ่งถ้าผู้ซื้อไม่ชำระ ผู้ขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และเรียกที่ดินคืนได้ (ฎีกาที่ ๓๖๐๑/๒๕๓๘)

๒. ในการจดทะเบียนซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากผู้ซื้อยังชำระราคาซื้อขายไม่ครบ ผู้ซื้อผู้ขายสามารถขอจดทะเบียนบุรีมสิทธิในมูลหนี้ซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ในคราวเดียวกับที่จดทะเบียนซื้อขายได้ และเมื่อผู้ซื้อชำระราคาซื้อขายครบถ้วนแล้วจึงไปขอจดทะเบียนเลิกบุรีมสิทธิ

ท. โสณโฆชฌุ เตหะ ท. กตภาวสาธุกะปฐูปัตถิ' นิมิตฺเตนญเญ จูจิสซชยิต มํ เวเทพองก' สเทเท'

โอนได้

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

១១ កក្កដា ២០២២