

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๔๐๓-๐๘๔๙๘๑

เรื่อง

บ้านสองหลังบนโฉนดที่ดินแปลงเดียวกันแยกขายได้หรือไม่

คำถาม :

๑. มีบ้านอยู่ ๒ หลังและ ๒ บ้านเลขที่ แต่อยู่ในโฉนดแปลงเดียวกัน อยากจะแยกเป็น ๒ แปลง แต่โฉนดใบนั้นติด ธนาครอยู่ จะสามารถทำได้หรือไม่และต้องทำอะไร

๒. และหากต้องการขายไป ๑ หลัง โดยที่ยังไม่ได้แยกโฉนด จะสามารถทำได้หรือไม่ และต้องทำอะไร

คำตอบ :

๑. กรณีมีบ้านอยู่ ๒ หลังและมี ๒ บ้านเลขที่ ปลุกอยู่ในโฉนดที่ดินแปลงเดียวกันและมีชื่อเจ้าของที่ดินเพียงผู้เดียว เจ้าของที่ดินต้องการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น ๒ โฉนด แต่โฉนดที่ดินติดจำนองและเก็บอยู่ที่ธนาคาร กรณีนี้สามารถดำเนินการแบ่งแยกระหว่างจำนองได้ ซึ่งที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปยังคงมีการจำนองผูกพันอยู่ เจ้าของที่ดินจะต้องไปติดต่อกับธนาคารเพื่อขอให้ธนาคารทำหนังสือยินยอมให้แบ่งแยกที่ดินระหว่างจำนองและขอยืมโฉนดที่ดินจากธนาคารไปประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่หากเจ้าของที่ดินต้องการให้ที่ดินแปลงแยกไปพ้นจากการจำนอง ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินจะต้องทำความตกลงกับธนาคารเสียก่อน แล้วจึงนำโฉนดที่ดินและหนังสือของธนาคารที่ยินยอมให้ที่ดินแปลงแยกไปนั้นพ้นจากการจำนอง รวมทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๒. กรณีตาม ๑. หากเจ้าของที่ดินต้องการจะขายบ้าน ๑ หลังพร้อมที่ดินอันเป็นที่ตั้งของบ้านนั้นในระหว่างจำนอง ก็สามารถกระทำได้โดยให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม (มีค่าตอบแทนระหว่างจำนอง) และเจ้าของที่ดินต้องไปติดต่อกับธนาคารเพื่อขอให้ธนาคารทำหนังสือยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมที่ดินระหว่างจำนองและขอยืมโฉนดที่ดินจากธนาคารเพื่อนำไปประกอบการยื่นคำขอจดทะเบียนฯ หรือหากเจ้าของที่ดินต้องการให้ที่ดินส่วนที่ให้ผู้ซื้อ

เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมกันนั้นพ้นจากการจำนอง ก็เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินจะต้อง
ไปทำความตกลงกับธนาคารเสียก่อน แล้วจึงนำโฉนดที่ดินและหนังสือของ
ธนาคารที่แสดงความยินยอมให้ดำเนินการดังกล่าวไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๓๐ มีนาคม ๒๕๕๔