

ประเด็นถาม - ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ :

๕๕๐๓-๐๘๕๐๐๘

เรื่อง

กรณีแจ้งราคาที่ดินไม่ถูกต้อง

คำถาม :

กรณีซื้อขายบ้านพร้อมที่ดิน และทำจํานองกับธนาคารในวันเดียวกัน กล่าวคือ ขณะทำสัญญาขายที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด (สาขา) ในประเด็นที่ เจ้าพนักงานที่ดินสอบถามราคาที่ดิน "ราคาที่ดินเท่าไร" โดยที่ไม่เห็นแบบฟอร์ม ว่ามีรายละเอียดอย่างไรบ้าง ทำให้เข้าใจผิดคิดว่าเฉพาะราคาที่ดินอย่างเดียว โดยไม่รวมราคาบ้าน ทำให้แจ้งจํานวนเงินโดยไม่รวมราคาบ้าน กรณีเช่นนี้ สามารถแก้ไขวงเงินได้หรือไม่ เพราะทำให้สิทธิในการเบิกค่าเช่าบ้านต่ำไปด้วย เนื่องจากทำสัญญาเงินกู้และจํานองกับธนาคารในราคาที่สูงกว่าราคาที่แจ้งกับ เจ้าพนักงานที่ดินหลายเท่าตัว หรือมีวิธีการแก้ไขอย่างไร

คำตอบ :

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ตามที่ ผู้ขอแสดงเจตนา เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามคำขอแล้วย่อมเป็น การจดทะเบียนไปโดยชอบแล้ว ดังนั้น หากเห็นว่าการจดทะเบียนขายและ จํานองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่ถูกต้องตามเจตนา เนื่องจากแจ้งราคาที่ดิน เพียงอย่างเดียวไม่ได้แจ้งราคาส่งปลูกสร้าง ทำให้ราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างดังกล่าว ต่ำกว่าราคาจํานองอันเป็นเหตุให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการจดทะเบียนไปโดยผิดพลาดคลาดเคลื่อน ก็อาจจะขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่แก้ไขรายการจดทะเบียนนั้นก็ได้ แต่การแก้ไขรายการจดทะเบียน ดังกล่าวจะแก้ไขได้หรือไม่เพียงใด ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องสอบสวนพยานหลักฐานและดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ตาม มาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงที่ออกตาม ความในมาตราดังกล่าวซึ่งถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขตามมาตรา ๖๑ ดังกล่าวได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการแก้ไขราคาซื้อขายดังกล่าว ให้ต่อไป

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒ มิถุนายน ๒๕๕๔