

ที่ดิน นส3 ซื้อมาได้หรือไม่

ผมกำลังจะซื้อที่ดิน เป็น นส.3 (ไม่ใช่ นส.3 ก) เคยหาข้อมูลหลายที่แล้วยังไม่เข้าใจ อยากทราบรายละเอียดดังนี้ครับ

1. นส.3 ซื้อมาได้หรือไม่ ต้องทำอะไร
2. จำนองธนาคารได้หรือไม่
3. ออกโฉนดได้หรือไม่
4. มีค่าใช้จ่ายในการทำธุรกรรมอะไรบ้าง
5. มีข้อแนะนำอย่างไร

คำแนะนำสำนักงานทนายความ ทนายคลายทุกข์

1. ที่ดินที่มีเอกสารเป็น นส.3 (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เป็นที่ดินที่มีแต่เพียงสิทธิครอบครองยังไม่อาจมีกรรมสิทธิ์ได้ แต่บุคคลผู้มีชื่อใน นส.3 ซึ่งกฎหมายสันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตาม นส.3 นั้น ย่อมมีสิทธิจดทะเบียนโอนขายแก่บุคคลอื่นได้ในฐานะที่เป็นเจ้าของทรัพย์สิน ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1336,1373

2. เจ้าของยอมจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ ไม่ต้องห้ามตาม ป.พ.พ.มาตรา 705

3. เมื่อสำนักงานที่ดินประกาศให้ผู้ครอบครอง นส.3 ที่อยู่ในเขตยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินนั้น ที่ดินดังกล่าวยอมออกโฉนดได้โดยชอบตามหลักเกณฑ์และวิธีการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

4. หากมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ย่อมมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการต่างๆ นั้น

ตัวบทกฎหมายอ้างอิง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 705 การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่

มาตรา 1336 ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้าเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

มาตรา 1373 ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง

ที่มา : <http://www.decha.com/main/showTopic.php?id=8068>