



รอบรู้เรื่องที่ดิน

@ ชัยชาญ

นายชัยชาญ สิกวิชัยธรรม
กรรมการ บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน



Secondary Mortgage Corporation
บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย

รัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงการคลัง

ที่ดินไม่ได้ดูแล..... อาจหลุดเป็นของคนอื่น โดยชอบด้วยกฎหมาย !

วันดีคืนดี....
ที่ดินของท่าน
อาจตกเป็นของคนอื่น

หากท่านใดมีที่ดินหลายแปลง
หลายแห่งแล้วไม่มีเวลาดูแล
หรือตรวจสอบที่ดินของท่าน
เป็นระยะเวลานานๆ หลายปี
พึงระวังนะครับ...ที่ดินของท่าน
อาจจะตกเป็นของผู้อื่น โดยชอบ
ด้วยกฎหมาย ถึงแม้ว่าท่านจะมี
โฉนดที่ดินอยู่ที่ตัวท่าน ก็ไม่สามารถ
ทำอะไรได้ !

กรณีโฉนดที่ดิน

หากบุคคลอื่นได้แย่งการครอบครองที่ดินโดย “การครอบครองปรปักษ์” คือการที่บุคคลอื่นได้แย่งการครอบครองที่ดินที่เป็นโฉนดที่ดินของท่านมานานถึง 10 ปี โดยสงบ โดยเปิดเผยด้วยเจตนายึดถือเป็นเจ้าของเสียเอง หรือพูดภาษากฎหมายคือ “อายุความได้สิทธิ” เป็นการที่บุคคลอื่นจะได้สิทธิหรือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของเราโดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากจะต้องฟ้องเรียกคืนการครอบครองทรัพย์สินนั้น จะต้องฟ้องภายในก่อนครบ 10 ปีนะครับ มิฉะนั้นท่านจะเสียกรรมสิทธิ์ที่ดินแน่นอน

การครอบครองปรปักษ์

จะต้องเป็นทรัพย์สินที่เจ้าของมีกรรมสิทธิ์ โดยเป็น “ที่ดิน” จะต้องมิโฉนดที่ดินเท่านั้น โดยผู้แย่งการครอบครองสามารถไปขอจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองได้ โดยใช้หลักฐานเอกสารแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ประกอบด้วย คำสั่งหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดที่แสดงว่าผู้ขอได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ บัตรประจำตัวประชาชน โฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี) ซึ่งถ้าผู้แย่งครอบครองไม่มีโฉนดที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติให้จำพนักงานถือว่าโฉนดที่ดินนั้นสูญหาย และออกใบแทนโฉนดที่ดินแล้วจดทะเบียนได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ให้ ส่วนโฉนดใบเดิมของท่าน (ฉบับเจ้าของที่ดินเดิม) เป็นอันถูกยกเลิก

กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3, น.ส.3 ก., น.ส. 3ข.)

หากบุคคลอื่นเข้าแย่งการครอบครองที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของท่าน และท่านไม่ฟ้องขับไล่ภายใน 1 ปี ท่านจะเสียสิทธิการครอบครองที่ดินแก่บุคคลอื่นไป

การมีโฉนดที่ดินอยู่กับตัวแต่ไม่ได้ไปดูแล ปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน อาจจะตกเป็นของผู้อื่นได้โดยง่าย ดังนั้น ท่านจึงควรหมั่นดูแลรักษาที่ดิน หรือสร้างประโยชน์ในที่ดินของท่าน ที่เป็นน้ำพักน้ำแรง หรือมรดกที่ท่านได้มาให้เกิดประโยชน์สูงสุดนะครับ