

นส. 3 ก คืออะไร มีความสำคัญอย่างไร

สำหรับ นส. 3 ก หรือครุฑเขียว นั้น คือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน โดยออกให้ในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยเป็น 1 ใน 3 ประเภท ที่แยกย่อยออกมาจาก นส. 3 หรือในชื่อเต็มว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน ซึ่ง นส. 3 นั้นจะเป็นหนังสือรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าเราได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ เรียบร้อยแล้ว ซึ่งออกโดยหน่วยงานราชการหรืออาจเป็นเจ้าหน้าที่ที่มีส่วนเกี่ยวข้องนั่นเอง

นส. 3 ก มีความสำคัญอย่างไรบ้าง?

- หากใครที่อยากเปลี่ยนจาก นส. 3 ให้เป็นโฉนดที่ดิน ก็สามารถนำ นส. 3 ก ไปยังสำนักงานที่ดินในจังหวัดท้องที่นั้นๆ เพื่อยื่นคำขออนุญาตโฉนดที่ดินได้
- ซึ่งหากใครที่ต้องการซื้อหรือขายที่ดินประเภท นส. 3 ก นี้ก็ยังสามารถจดทะเบียนซื้อหรือขายได้ทันที โดยไม่ต้องรอให้มีการประกาศจากทางราชการ 30 วันอีกด้วย
- ส่วนในกรณีที่ที่ดินประเภท นส. 3 ก นี้เปลี่ยนเป็นโฉนด และไม่มีข้อกำหนดห้ามโอนใดๆ ตามกฎหมาย ก็สามารถทำการซื้อหรือขายได้ทันทีเช่นกัน



ตัวอย่าง นส. 3 ก หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน
เครดิตภาพ ddteedin.com

- กรณีที่เราซื้อที่ดินจากผู้อื่นมา แล้วได้ทำสัญญาซื้อ-ขายกันเรียบร้อยแล้ว รวมทั้งเข้าครอบครองหลังทำสัญญาโดยทันที แต่ยังไม่ได้นำไปลงทะเบียนไว้ และต่อมาหากผู้ที่ขายที่ดินให้เราเกิดเสียชีวิตขึ้นมา ซึ่งเราอยากให้ทางกรมที่ดินออกโฉนดที่ดินให้เป็นชื่อของเรา เราต้องได้ชื่อว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างต่อเนื่องมาถึงปัจจุบัน และต้องเป็นผู้ครอบครองที่ดินประเภท นส. 3 ก อยู่จริง ก็สามารถนำหลักฐานจาก นส. 3 ก นี้ไปยื่นขอจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่ทางราชการได้ หรือหากมีคำสั่งของศาลออกมาว่าเราเป็นผู้มีสิทธิโดยชอบครอบครองที่ดินใน นส. 3 ก เราก็สามารถนำเอกสารดังกล่าวไปใช้เป็นหลักฐานในการขอจดทะเบียนได้เช่นกัน
- หากเป็นกรณีที่เรามีที่ดินประเภท นส. 3 ก 2 แปลงอยู่ติดกัน โดยที่ที่ดินแปลงด้านในไม่มีทางออก แล้วได้ตกลงทำภาระจำยอมทางเดินไปบางส่วน แต่ไม่มีทางเดิน และไม่ได้ใช้เป็นทางเดิน โดยทำเพียงเพื่อให้ที่ดินแปลงในเข้าธนาคารเท่านั้น และหากต่อมาที่ดินแปลงในถูกเปลี่ยนชื่อผู้ครอบครอง ในขณะที่ยังคงมีภาระจำยอมอยู่ แม้ว่าผู้ครอบครองใหม่จะนำที่ดินไปออกเป็นโฉนดโดยถูกต้องแล้วก็ตาม ก็ยังถือว่าที่ดินแปลงนั้นยังคงมีภาระจำยอมอยู่ ไม่เปลี่ยนไป แม้ว่า นส. 3 ก จะถูกเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินแล้วก็ตาม