



ที่ มท ๐๗๑๐/ว 14985

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กม ๑๐๒๐๐

16 พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่มีการบรรยายส่วนไว้แล้ว
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ชุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๕๔๐๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๓๘

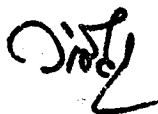
ตามที่กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่า กรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินซึ่งได้จดทะเบียน
บรรยายส่วนไว้แล้ว ต่อมาจะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและทำการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของ
ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนไม่อาจทำได้ เพราะถือว่าเป็น
เป็นการโอนบางส่วนให้แก่กัน ซึ่งจะต้องจดทะเบียนการโอนที่ถูกต้อง หรือกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม
ขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ผลการรังวัดปรากฏว่า จำนวนเนื้อที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนได้รับ
ไม่ตรงตามส่วนที่บรรยายไว้ ถ้าพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจาก
การแบ่งแยกมีราคาหรือมูลค่าเป็นไปตามที่บรรยายส่วนไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ขอที่จะจดทะเบียนให้ได้
แต่ถ้าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนของราคาหรือมูลค่า
ที่บรรยายไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนที่ดินบางส่วนให้แก่กัน จะต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจดทะเบียนโอน
ส่วนที่เพิ่มให้แก่กันตามระเบียบและกฎหมายเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมทำได้ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า มีกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินให้ผู้ถือ
กรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนได้รับที่ดินแปลงแยกมีราคาหรือมูลค่าไม่ได้เป็นไปตามที่บรรยายส่วนไว้ เช่น บริษัท ก.
ได้จดทะเบียนนำหุ้นคคลจำนวน ๕๐ คน เจ้าถือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนในโฉนดที่ดินของบริษัทแปลงหนึ่ง
ซึ่งมีเนื้อที่ทั้งหมด ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๕๑ ตารางวา โดยได้มีการบรรยายส่วนไว้ด้วยว่า เป็นการทำให้เจ้า
ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน ๖๐๐ ส่วน ในจำนวน ๕๐๕๑ ส่วน ซึ่งแสดงว่า ที่ดินส่วนที่เป็นของบริษัทมีมูลค่า
มากกว่าของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คนรวมกันประมาณ ๓ เท่า เมื่อคิดคำนวณเปรียบเทียบจำนวนส่วนที่
บรรยายไว้ในรายการจดทะเบียนปรากฏว่า ๕๐๕๑ ส่วน มีจำนวนเท่ากับ ๕๐๕๑ ตารางวา หรือ ๑๒ ไร่
๒ งาน ๕๑ ตารางวา ซึ่งเป็นจำนวนเนื้อที่ของที่ดินดังกล่าว ดังนั้น ที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คน

ถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวน ๖๐๐ ส่วน จึงคิดเป็นจำนวนเนื้อที่เท่ากับ ๑ ไร่ ๒ งาน เท่านั้น แต่ต่อมา
 เมื่อมีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างบริษัทฯ กับผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คน ปรากฏว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม
 ๕๐ คน กลับได้เนื้อที่รวมกันเป็นจำนวน ๕ ไร่ ๒ งาน ส่วนที่เป็นของบริษัทฯ มีจำนวน ๓ ไร่ ๕๑ ตารางวา
 เมื่อเทียบจำนวนเนื้อที่ดินนี้เป็นส่วน (ท่านเองเดียวกับที่เทียบจำนวนเนื้อที่ ๑๒ ไร่ ๒ งาน ๕๑ ตารางวา
 ตามโฉนดที่ดินเดิมเป็น ๕๐๕๑ ส่วน) ก็จะได้ส่วนที่เป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ๕๐ คน รวมกันเท่ากับ
 ๖๕๐๐ ส่วน มากกว่าส่วนที่เป็นของบริษัทซึ่งมีจำนวนเพียง ๑๒๕๑ ส่วน การที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คน
 กลับได้รับที่ดินจากการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมมีจำนวนมากกว่าบริษัทหลายส่วน ประกอบกับลักษณะของที่ดินที่เป็นของ
 ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คน มีลักษณะเป็นแปลงที่อยู่อาศัย ส่วนที่ดินที่เป็นของบริษัทกลับมีสภาพเป็นถนนภายใน
 ที่ดินแปลงแยกทั้งหมดที่เป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม ลักษณะ เช่นนี้ เห็นได้ชัดว่าที่ดินแปลงคงเหลือที่เป็นของบริษัทฯ
 ไม่น่าจะมีมูลค่ามากกว่าที่ดินของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ๕๐ คน ถึง ๗ เท่า ตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้
 การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนี้จึง เป็นการแบ่งแยกให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้กรรมสิทธิ์ที่ดินใบเกินกว่าที่บรรยายส่วนไว้
 งานรายการจดทะเบียนบรรยายส่วน กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นการหลีกเลี่ยงการเสียค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้
 หัก ๓ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ อันทำให้รัฐต้องสูญเสียรายได้ไปเป็นจำนวนไม่น้อย * ดังนั้น ต่อไปหากมีผู้มา
 ขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินแปลงใด ๆ ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบพิจารณาจากรายการจดทะเบียน
 โฉนดที่ดินดังกล่าวหรือรอบคอบว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น เป็นจำนวนที่ส่วน
 และการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมนั้นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับที่ดินแปลงแยกมีราคาหรือมูลค่าตามที่จดทะเบียนบรรยายส่วน
 ไว้แล้วหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมได้รับจากการแบ่งแยกมิได้เป็นไปตามส่วนของราคาหรือมูลค่าตามที่
 จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ อันเข้าลักษณะเป็นการโอนให้แก่กัน ก็ต้องให้มีการจดทะเบียนโอนกันเข้าถูกต้อง
 เสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งกำกับเจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติตามที่แนบดังกล่าวอย่างเคร่งครัดต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ



(นายนิมิตร รัตนะพิระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๖ โทรสาร ๒๒๑๓๕๗๓