

การจดทะเบียนห้ามโอน

● ความหมาย

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิต หรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็น อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ ถึง มาตรา ๑๗๐๒
- คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอน
ทั้งแปลง

๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิ
ในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนขอจดทะเบียนห้ามโอน

๓. เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอน
ไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือ
มีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอัน
ระงับสิ้นไป

๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียน
ห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนด
ห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนด
ห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

● สารสำคัญ

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนห้ามโอนตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ตามคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

(๑) กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสน่หา หรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พันัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป

ข. ในนิติกรรมหรือพันัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนบุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้นั้นต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่าง ๆ ได้อยู่ในขณะที่การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาจะต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็ต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียนให้ผู้ขอยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินโดยใช้ ท.ด. ๑ ท.ด. ๙ และใช้ชื่อประเภท “ห้ามโอน”

(๓) ในกรณีบุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรม และมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ห้ามโอนด้วยก็ให้ยกการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดที่ดินแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้วและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนดห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่า การจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๗) ในกรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตาย ก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไปให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอน โดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

(๘) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอน สิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียน เลิกห้ามโอนอีก

- กำหนดเวลาห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๑) ให้มีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นบุคคลธรรมดา ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนมีระยะอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคลถือว่าให้มีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปี และถ้าได้กำหนดเวลาห้ามโอนไว้ ต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลาไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดมาเป็น ๓๐ ปี

- ข้อกำหนดห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒) เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการที่เจ้าของทรัพย์สินทำนิติกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สิน และหากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น ถือได้ว่าเป็นการให้ที่มีเงื่อนไข ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนจึงเป็นการรับให้ ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔) พินัยกรรม อาจมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับพินัยกรรมโอนทรัพย์สินตามพินัยกรรมก็ได้

แต่ต้องกำหนดตัวผู้ที่รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคแรก) ถ้ามิได้กำหนดผู้ที่รับทรัพย์สินในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม) ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๗๐๒ วรรคสอง)