

ที่ มท ๐๖๑๐/ว 15805



กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กม ๑๐๒๐๐

มกราคม ๒๕๓๘

เรื่อง การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยมีปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนว่าจะดำเนินการได้หรือไม่ เช่น โฉนดที่ดินมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้ว ต่อมาผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจะขอให้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนและบรรยายส่วนใหม่ได้หรือไม่ (หรือกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมขอรังวัดแบ่งกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งผลการรังวัดปรากฏว่า จำนวนเนื้อที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับไม่ตรงตามส่วนที่บรรยายไว้ ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงจะขอให้จดทะเบียนเลิกบรรยายส่วน เพื่อจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อไป ได้หรือไม่ เป็นต้น

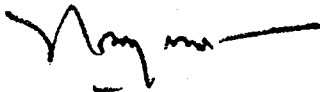
กรมที่ดินพิจารณาแล้ว กรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและจดทะเบียนบรรยายส่วนไว้แล้ว ก็ต้องถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของตามส่วนที่จดทะเบียนบรรยายส่วนไว้ การที่จะจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนเป็นการตกลงกันใหม่เพื่อให้ส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเปลี่ยนแปลงไป หรืออาจกล่าวได้อีกนัยหนึ่งก็คือเป็นการโอนบางส่วนให้แก่กันนั่นเอง ซึ่งการโอนบางส่วนเช่นนี้ต้องจดทะเบียนโอนให้กันตามระเบียบและกฎหมาย การจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนจึงไม่อาจทำได้ สำหรับกรณีตามตัวอย่างดังกล่าวข้างต้น เมื่อไม่อาจจดทะเบียนเลิกบรรยายส่วนได้ก็ย่อมจดทะเบียนบรรยายส่วนใหม่ไม่ได้ ส่วนกรณีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม เนื่องจากการถือกรรมสิทธิ์รวมต้องเป็นกรณีที่มีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันไว้โดยไม่อาจทราบหรือกำหนดได้ว่าใครเป็นเจ้าของอยู่ส่วนใดและเนื้อที่เท่าใด การจดทะเบียนบรรยายส่วนจึงเป็นการบรรยายราคาหรือมูลค่าของที่ดินที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนเป็นเจ้าของ มิใช่เป็นการบรรยายเนื้อที่ ดังนั้น ในการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมแม้จำนวนเนื้อที่ที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับไม่ตรงกับจำนวนส่วนที่บรรยายไว้ แต่ถ้าพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคน

จะได้รับจากการแบ่งแยกมีราคาหรือมูลค่า เป็นไปตามที่บรรยายส่วนไว้ พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ขอที่จะจดทะเบียน
ไว้ได้ แต่ถ้าที่ดินส่วนที่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมแต่ละคนจะได้รับจากการแบ่งแยกมีได้ เป็นไปตามส่วนของราคาหรือ
มูลค่าที่บรรยายไว้ อันเข้าลักษณะ เป็นการโอนส่วนของคนหนึ่งให้อีกคนหนึ่ง เพิ่มขึ้นว่าจะ เป็นการยกให้เพิ่ม
หรือจำหน่ายเพิ่มด้วยประการใด จะต้องให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจดทะเบียนโอนส่วนที่เพิ่มให้แก่กันตามระเบียบ
และกฎหมายเสียก่อน จึงจะจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไว้ได้

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

เวียนทกฝ่ายทราบ

ขอแสดงความนับถือ



- 2 ส.ค. 2538

(นายปริญญา นาคฉัตรีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

จางาม.

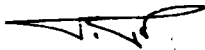


กองทะเบียนที่ดิน

๒๔ ส.ค. 2538


ทงอ

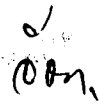
โทร. ๒๒๖๖๑๕๖




โทรสาร. ๒๒๑๓๔๑๓

๐๖๓๒๘

ทง 3 - 2 

ทง 4 

ทง 5 

บันทึกที่ที่ดิน



๔๕๑.๓๘