



ที่ มท ๐๕๐๕/ว 15355

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ มิถุนายน ๒๕๕๒

เรื่อง การจัดแจ้งและตรวจสอบการห้ามโอนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๒๑๑ ลงวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๒๐

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๒๒

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๒๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเพื่อเป็นการป้องกันการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนว่า ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือห้ามโอนตามกฎหมายอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการห้ามโอนลงไว้ในสารบัญญัตจดทะเบียน เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบด้วยว่าที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับห้ามโอนเพียงใดหรือไม่ นั้น

โดยที่ปรากฏว่ามีพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเกิดขึ้นบ่อยครั้ง สาเหตุจากขณะออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่ได้จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนลงไว้ในสารบัญญัตจดทะเบียน หรือจัดแจ้งไว้แล้ว แต่เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้ตรวจสอบสารบัญญัตจดทะเบียนให้รอบคอบก่อนจดทะเบียน เป็นเหตุให้การจดทะเบียนฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมายเนื่องจากนิติกรรมเป็นโมฆะต้องถูกพิกถอน

ฉะนั้น เพื่อมิให้มีกรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเกิดขึ้นอีก อันจะทำให้ผู้จดทะเบียนได้รับความเสียหาย และกรมที่ดินตลอดจนพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น จึงขอกำชับให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับห้ามโอนตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายนั้นลงไว้ให้ปรากฏในสารบัญญัตจดทะเบียนโดยปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงและที่เกี่ยวข้อง

๒. กรณีมีการ...

๒. กรณีมีการแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบระยะเวลาการห้ามโอนด้วยว่าสิ้นสุดลงแล้วหรือไม่ ถ้ายังไม่สิ้นสุดลงให้ยกข้อกำหนดห้ามโอนไปจดแจ้งลงไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกให้เป็นการครบถ้วนถูกต้องตามระเบียบวิธีการ

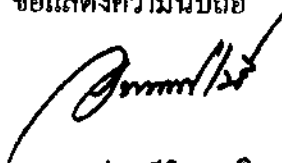
๓. เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสารบัญชจดทะเบียนและสารบบของที่ดินให้รอบคอบว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามกฎหมายเพียงใดหรือไม่ กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในบังคับห้ามโอนห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน

๔. กรณีเป็นที่สงสัยว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขอนำมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดินตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงให้เป็นที่น่าเชื่อถือก่อนทุกแปลง หากพบว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นตกอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ได้จดทะเบียนการห้ามโอนให้ปรากฏในสารบัญชจดทะเบียนให้ดำเนินการเพื่อแก้ไขการจดทะเบียนการห้ามโอนให้ถูกต้องตามระเบียบวิธีการก่อน พร้อมทั้งห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนจนกว่าจะพ้นระยะเวลาการห้ามโอน

หากต่อไปมีการไม่จดทะเบียนการห้ามโอนตามกฎหมายลงไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ถูกต้อง หรือมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการโอนไปโดยฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนอีก กรมที่ดินจะได้พิจารณาโทษทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ เวทีวิบูลย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๓๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕