

การจดทะเบียนห้ามโอน

● ความหมาย

ห้ามโอน คือ ข้อกำหนดที่เจ้าของทรัพย์สินห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินที่ตนได้จำหน่ายโดยนิติกรรมขณะมีชีวิตหรือโดยพินัยกรรมให้มีผลเมื่อตนตายแล้ว โดยทรัพย์สินนั้นต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

● กฎหมายและคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

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

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. ห้ามโอน หมายถึง กรณีขอจดทะเบียนห้ามโอนทั้งแปลง
๒. ห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อหลายคน บางคนขอจดทะเบียนห้ามโอน
๓. เลิกห้ามโอน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป
๔. เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน หมายถึง กรณีที่ได้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนไว้แล้ว ต่อมาคู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน หรือมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน หรือข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันระงับสิ้นไป

● สาระสำคัญ

- กรมที่ดินได้วางระเบียบปฏิบัติการจดทะเบียนห้ามโอนตาม มาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไว้ ตามคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้

(๑) กรณีที่จะขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสน่หา หรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่ พันัยกรรมโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน มิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป

ข. ในนิติกรรมหรือพันัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่ง นอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิด ข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้นั้นต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่าง ๆ ได้อยู่ในขณะที่ การจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดาที่จะต้องมิสภาพบุคคลอยู่แล้ว ในขณะที่ทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้า เป็นนิติบุคคลก็ต้องเป็นนิติบุคคลที่ชอบด้วยกฎหมายอยู่แล้ว ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

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

(๓) ในกรณีบุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิตและมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้ทำบันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนประเภทห้ามโอน

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพันัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็นแปลงที่ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกการจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งแต่อย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และเมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิกในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้วและข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างมีชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลง (ท.ด. ๑๖) และจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนด

ห้ามโอนพ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไปโดยมิต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

(๗) ในกรณีบุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้น เป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอน โดยยื่นมรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนได้

(๘) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ถึงแก่ความตาย อันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียนเลิกห้ามโอนอีก

- กำหนดเวลาห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๑) ให้มีกำหนดเวลาหรือตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดระยะเวลาห้ามโอน ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นบุคคลธรรมดาถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนมีระยะเวลาอยู่ตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ แต่ถ้าผู้รับประโยชน์เป็นนิติบุคคลถือว่าให้มีระยะเวลาเพียง ๓๐ ปี และถ้าได้กำหนดเวลาห้ามโอนไว้ต้องไม่เกิน ๓๐ ปี ถ้ากำหนดเวลาไว้นานกว่านั้นก็ให้ลดมาเป็น ๓๐ ปี

- ข้อกำหนดห้ามโอน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒) เกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ย่อมไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะจัดทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

- คณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการที่เจ้าของทรัพย์สินทำนิติกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้รับประโยชน์ โดยมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สิน และหากมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิของบุคคลใดบุคคลหนึ่งนอกจากผู้รับประโยชน์นั้น ถือได้ว่าเป็นการให้ที่มีเงื่อนไข ดังนั้น การที่ผู้ใช้อำนาจปกครองเป็นผู้ทำการแทนผู้เยาว์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินแก่บุตรผู้เยาว์โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนจึงเป็นการรับให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔) พินัยกรรมอาจมีข้อกำหนดห้ามมิให้ผู้รับพินัยกรรมโอนทรัพย์สินตามพินัยกรรมก็ได้ แต่ต้องกำหนดตัวผู้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน (มาตรา

๑๗๐๐ วรรคแรก) ถ้ามิได้กำหนดผู้ที่รับทรัพย์สินในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ถือว่า ข้อกำหนดห้ามโอนนั้นเป็นอันไม่มีเลย (มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม) ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๗๐๒ วรรคสอง)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนห้ามโอน

๑. ข้อความตามพินัยกรรมฟังได้ว่า ส. ได้ยกกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ ย. แต่มีข้อกำหนด ห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บ. และ ก. รวมทั้ง ย. เท่านั้นถ้า บ. ก. และ ย. ยินยอม ย. ก็จำหน่ายจ่ายโอนได้ แต่ข้อกำหนดนี้ไม่ได้ระบุไว้ว่า ถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนดแล้ว จะทำให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด ส่วนที่พินัยกรรมระบุว่า “ถ้า ย. มีเหตุให้รับพินัยกรรมฉบับนี้ไม่ได้ให้มอบให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกร่วมกันโดยปฏิบัติตาม เงื่อนไขหรือนัยยะเดียวกัน” โดยเจตนาของเจ้ามรดกน่าจะแปลว่าหากมีเหตุใดที่ทำให้ ย. ไม่สามารถรับทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมได้ เช่น ถึงแก่กรรมก่อนเจ้ามรดก ก็ให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับมรดกที่ดินดังกล่าวต่อจาก ย. ไม่น่าที่จะแปลว่าเจ้ามรดกได้กำหนดให้ ส. และ ค. เป็นผู้รับทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมเป็นสิทธิเด็ดขาด เมื่อ ย. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อข้อกำหนด ตามพินัยกรรมที่ห้ามมิให้ ย. จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินดังกล่าวไม่ได้ระบุว่าถ้า ย. ละเมิดข้อกำหนด แล้วจะทำให้ที่ดินตกเป็นของผู้ใด จึงย่อมต้องถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนนี้เป็นอันไม่มีเลย ตามประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ (เทียบคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๒/๒๕๑๑)

๒. การจดทะเบียนโอนมรดกตามพินัยกรรมที่มีข้อกำหนดห้ามโอน กรมที่ดิน ได้มีคำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒ ข้อ (๔) วางทางปฏิบัติไว้แล้วว่า เมื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้าม โอนด้วย แต่เมื่อได้มีการโอนมรดกโดยไม่ปรากฏว่ามีการจดทะเบียนห้ามโอนตามข้อกำหนดใน พินัยกรรมไว้ในโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ต่อมาผู้รับมรดกทุกคนซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์มีการละเมิด ข้อกำหนดห้ามโอนโดยขอจดทะเบียนขาย กรณีนี้แม้จะมีการจดทะเบียนห้ามโอนไว้ก็ตามเมื่อ ผู้รับโอนมรดก ทุกคนได้ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในพินัยกรรม โดยขอขายที่ดินที่รับโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ใดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์สินจากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ข้อกำหนดห้ามโอนย่อมตก ไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ วรรคสาม จึงชอบที่จะจดทะเบียน ขายที่ดินดังกล่าวให้ได้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนห้ามโอนให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแต่อย่างใดอีก

๓. คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินพิจารณาว่า พินัยกรรมระบุว่า “ห้ามมิให้ผู้รับมรดก ๓ คนดังกล่าวแล้ว ทำการขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง หรือก่อให้เกิดภาระติดพันขึ้นแก่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างแปลงนี้เป็นอันขาด ถ้าผู้รับมรดก คนใดละเมิดข้อกำหนดพินัยกรรมนี้แล้ว ก็ให้ส่วนผู้คนที่ตกได้แก่ผู้ที่มีได้ทำการละเมิด” นั้น พินัยกรรมไม่ได้กำหนดว่า ถ้าทั้ง ๓ คนร่วมกันละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกันในวาระเดียวกัน ผู้ใดจะเป็นผู้รับทรัพย์สินนั้น พินัยกรรมเพียงแต่กำหนดผู้รับทรัพย์สินสำหรับในกรณีผู้รับมรดกบางคน ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนในส่วนกรรมสิทธิ์ของตนเท่านั้น ดังนั้น บุคคลทั้งสามคนขายที่ดินพร้อมกัน และร่วมกัน จึงถือว่าทุกคนละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนพร้อมกัน จึงไม่มีผู้ที่มีได้ละเมิดเหลืออยู่ที่จะรับทรัพย์สินหลังจากการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ถือได้ว่าไม่มีผู้ได้รับประโยชน์จากข้อกำหนด ห้ามโอน

๔. ได้มีการจดทะเบียนยกให้ที่ดินไว้แล้วโดยผู้ให้มีข้อกำหนดห้ามผู้รับให้โอน ที่ดินให้บุคคลอื่น ตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีกำหนด ๒๐ ปี ถ้าโอนไปในระหว่างนี้ให้ที่ดินนั้นตกได้แก่ผู้ที่จะระบุชื่อไว้ ในระหว่างห้ามโอนหากผู้รับให้นำที่ดิน ดังกล่าวมายกให้แก่ผู้ที่ได้รับที่ดินเมื่อมีการห้ามโอน เช่น นาย ก. ยกที่ดินให้นาย ข. มีข้อกำหนด ห้ามโอน ๒๐ ปี ถ้านาย ก. ละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน ให้ที่ดินนั้นตกได้แก่นาย ค. หาก นาย ก. นำที่ดินดังกล่าวมายกให้ นาย ค. เห็นว่าย่อมกระทำได้เพราะที่ดินได้ตกไปยัง นาย ค. ตามข้อกำหนดไว้แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ได้

๕. ผู้เยาว์รับให้ที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ตามมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้วินิจฉัยไว้แล้วว่า เป็นการให้ซึ่งมีเงื่อนไข ต้องได้รับอนุญาตจากศาลก่อน ตามมาตรา ๑๕๗๔ (๑๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๒/ว ๑๖๗๖ ลงวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๔)

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๑๘๔๒/๒๕๐๒ พินัยกรรมยกที่ดินให้บุตรชายทุกคน เป็นกองกลาง ไม่ให้แบ่งแต่ให้เก็บผลกำไรแบ่งปันกัน พินัยกรรมนี้ใช้บังคับได้ เว้นแต่ข้อกำหนด แบ่งแยกนั้นขัดต่อกฎหมายใช้บังคับไม่ได้ ศาลแบ่งทรัพย์สินให้ผู้รับพินัยกรรมได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๖/๒๕๐๒ ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ให้ทรัพย์สินคงไว้เป็นกองกลางระหว่างญาติและบุตรภริยาจะได้อาศัยโอนกรรมสิทธิ์ไม่ได้ และไม่ให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ใครนั้นเป็นการขัดกับหลักกฎหมายเรื่องกรรมสิทธิ์หาไม่มีผลบังคับไม่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๒/๒๕๑๑ เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกกรรมสิทธิ์ที่พิพาทให้จำเลยแต่มีข้อกำหนดห้ามมิให้จำเลยจำหน่ายโอนโดยมิได้รับความเห็นชอบจากบุตรของเจ้ามรดกที่มีสิทธิอาศัย แต่ข้อกำหนดนี้หาได้ระบุไว้ว่า ถ้าจำเลยละเมิดข้อกำหนดแล้ว จะให้ที่พิพาทเป็นของผู้ใดไม่ ข้อกำหนดห้ามโอนจึงถือว่าเป็นอันไม่มีผลตามมาตรา ๑๗๐๐

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๑๗๕/๒๕๒๒ ข้อกำหนดพินัยกรรมที่ให้จำเลยจ่ายเงินให้แก่โจทก์เป็นรายเดือนเป็นเพียงให้ทรัพย์สินตามข้อกำหนดตกอยู่ในภาวะติดพัน โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนขายหรือจำหน่าย ซึ่งต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ กรณีจึงเท่ากับว่าจำเลยได้ทรัพย์สินตามพินัยกรรมไปโดยเด็ดขาด ข้อกำหนดในพินัยกรรมที่ให้จำเลยจ่ายเงินให้แก่โจทก์ โดยห้ามโอนหรือจำหน่ายตัวทรัพย์สิน จึงไม่มีผลตามกฎหมาย

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๒๑/๒๕๓๘ โจทก์ได้ยกที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ โดยเสนาหาโดยมีข้อตกลงด้วยวาจาว่าห้ามมิให้จำเลยที่ ๑ นำที่ดินพิพาทไปขาย ต่อมาจำเลยที่ ๑ ได้ขายที่ดินพิพาทจำนวน ๑,๐๐๐ ส่วนใน ๑,๐๖๔ ส่วน ให้แก่จำเลยที่ ๒ ในราคา ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยจดทะเบียนให้จำเลยที่ ๒ มีกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินจำนวนดังกล่าวตั้งแต่วันที่ซื้อห้ามโอนดังกล่าวเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ โจทก์ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่รวมทั้งมิได้กำหนดบุคคลที่จะเป็นผู้รับทรัพย์สิน เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนดังกล่าวย่อมไม่มีผลบังคับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๐ และ ๑๗๐๒ จำเลยที่ ๑ จึงมีอำนาจขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๒ ได้

● คำธรรมเนียม

การจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” และประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอแปลงละ ๕ บาท ค่าจดทะเบียนในประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (๗)

คำสั่งที่ ๔/๒๕๐๒
เรื่อง จดทะเบียนประเภทห้ามโอน

เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๐๒ วรรค ๒ บัญญัติว่า “ข้อกำหนดห้ามโอนอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่บริบูรณ์ เว้นแต่จะได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการห้ามโอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่” ฉะนั้น กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบการจดทะเบียนประเภทห้ามโอนเพื่อถือเป็นทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีที่ขอจดทะเบียนข้อกำหนดห้ามโอนตามนัยมาตรา ๑๗๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้นั้น จะต้องประกอบด้วย

ก. ต้องเป็นนิติกรรมจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลระหว่างมีชีวิต เช่น ให้โดยเสนหาหรือขาย การจำหน่ายอย่างอื่น หรือเป็นนิติกรรมที่มีผลเมื่อตายแล้ว ได้แก่พินัยกรรม โดยมีข้อกำหนดห้ามโอนมิให้ผู้รับประโยชน์โอนทรัพย์สินนั้นต่อไป และ

ข. ในนิติกรรมหรือพินัยกรรมนั้น ต้องระบุกำหนดตัวบุคคลใดบุคคลหนึ่ง นอกจากผู้รับประโยชน์ไว้สำหรับเป็นผู้จะได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาดในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอน บุคคลที่ระบุกำหนดตัวไว้เช่นนั้นต้องเป็นผู้สามารถจะมีสิทธิต่างๆ ได้อยู่ในขณะทำการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นมีผลบังคับ กล่าวคือ ถ้าเป็นบุคคลธรรมดา ก็ต้องมีสภาพบุคคลอยู่แล้วในขณะทำนิติกรรมนั้น จะระบุกำหนดบุคคลที่ยังไม่เกิดหรือทารกในครรภ์มารดาไม่ได้ และถ้าเป็นนิติบุคคลก็ต้องเป็นนิติบุคคลที่ขอบด้วยกฎหมายอยู่แล้วตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือกฎหมายอื่น

(๒) วิธีการจดทะเบียน ให้ผู้ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน การจดทะเบียนประเภทนี้ให้จดในสารบัญญัตินิติกรรม (สามัญ) ใช้ชื่อว่าประเภท “ห้ามโอน”

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ต.๑) คำขอ และรายการจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” ให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข ๑ - ๒ - ๓ ท้ายคำสั่งนี้

(๓) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิต และมีข้อกำหนดห้ามโอน ให้บันทึกข้อตกลงห้ามโอนไว้ให้ปรากฏในนิติกรรมนั้น ๆ ด้วย แล้วจึงดำเนินการขอจดทะเบียนตามข้อ (๒)

(๔) ในกรณีที่บุคคลจำหน่ายทรัพย์สินโดยพินัยกรรมและมีข้อกำหนดห้ามโอน เมื่อดำเนินการจดทะเบียนมรดกให้แก่ผู้รับมรดกตามระเบียบแล้ว ให้ผู้รับมรดกยื่นคำขอจดทะเบียนห้ามโอน อนุโลมตามตัวอย่างตามข้อ (๒) โดยแก้ไขข้อความตามควรแก่กรณี

(๕) ในกรณีที่ที่ดินได้มีการแบ่งแยกในระหว่างที่ข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ให้พยายามแบ่งแปลงที่จดทะเบียนห้ามโอนไว้เป็นแปลงคงเหลือเสมอ ถ้าแปลงแบ่งเป็น

แปลงที่ห้ามโอนด้วย ก็ให้ยกการขายจดทะเบียนห้ามโอนไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแยกด้วยหมึกแดง โดยหมายเหตุไว้ให้ทราบว่ายกมาจากที่ใด และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับพร้อมด้วย วัน เดือน ปี ส่วนแปลงแยกอื่น ๆ ไม่ต้องจดแจ้งอย่างใด การจดแจ้งตามที่กล่าวนี้ไม่ต้องเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียม

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนในโฉนดแปลงเดิม จะต้องจดทะเบียนเลิก ในโฉนดแปลงแยกด้วย

(๖) เมื่อได้จดทะเบียนห้ามโอนไว้แล้ว และข้อกำหนดห้ามโอนยังไม่สิ้นอายุ ถ้าเป็นกรณีห้ามโอนโดยนิติกรรมที่มีผลระหว่างชีวิต คู่กรณีประสงค์จะเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกัน ก็ให้ทั้งสองฝ่ายทำบันทึกข้อตกลงและจดทะเบียนเลิกข้อกำหนดห้ามโอน ถ้าข้อกำหนดห้ามโอน พ้นเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ถือว่าการจดทะเบียนห้ามโอนนั้นเป็นอันสิ้นไป โดยมีต้องจดทะเบียน เลิกห้ามโอนอีก

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) บันทึกข้อตกลง และ รายการจดทะเบียนประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้ปฏิบัติอนุโลมตามตัวอย่างหมายเลข ๔ - ๕ - ๖ ท้ายคำสั่งนี้

(๗) ในกรณีที่บุคคลซึ่งกำหนดไว้ให้เป็นผู้ได้รับทรัพย์สินนั้นเป็นสิทธิเด็ดขาด ในเมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนถึงแก่ความตายก่อนข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นอายุ ข้อกำหนด ห้ามโอนนั้นเป็นอันระงับไป ให้ผู้รับประโยชน์ยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกการห้ามโอนโดยยื่น มรณบัตรหรือคำสั่งศาลหรือพยานหลักฐานอื่นที่เชื่อถือได้ รับรองว่าผู้ที่กำหนดตัวให้เป็นผู้ได้รับ ทรัพย์สินนั้นได้ตายจริงประกอบคำขอด้วย จึงให้จดทะเบียนเลิกการห้ามโอนได้ วิธีดำเนินการ จดทะเบียน ให้ดำเนินการตามตัวอย่างข้อ (๖) โดยอนุโลมแล้วแต่กรณี ส่วนบันทึกข้อตกลงให้ เปลี่ยนเป็นคำขอตามตัวอย่างหมายเลข ๗ ท้ายคำสั่งนี้

(๘) ในกรณีที่ข้อกำหนดห้ามโอนตลอดชีวิตของผู้รับประโยชน์ เมื่อผู้รับประโยชน์ ถึงแก่ความตายอันเป็นเหตุให้ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นไปตามนัยมาตรา ๑๗๐๑ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้ถือว่าข้อกำหนดห้ามโอนเป็นอันสิ้นไปโดยไม่ต้องจดทะเบียน เลิกห้ามโอนอีก

(๙) ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนประเภท “ห้ามโอน” และประเภท “เลิกห้ามโอน” ให้เรียกเก็บค่าคำขอ ๒ บาท ค่าจดทะเบียนแปลงหนึ่งรายละ ๑๕ บาท ส่วนเรื่องราว ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) ให้ถือเป็นรายงานเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน ไม่ต้อง เรียกเก็บค่าธรรมเนียมค่าคำขอ เว้นแต่ในกรณีที่ทำบันทึกข้อตกลงเลิกการห้ามโอนตามข้อ (๖) ให้ถือเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ และเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ค่าคำขอด้วย

ส่วนกรณีจดทะเบียนซึ่งนายอำเภอเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ใช้แบบพิมพ์
เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑) เป็นคำขอ โดยเขียนข้อความให้ชัดเจนตาม
ตัวอย่างคำขอท้ายคำสั่งนี้ และไม่ต้องทำคำขอขึ้นอีกต่างหากเช่นที่ดินที่มีหนังสือสำคัญแสดง
กรรมสิทธิ์ เพราะไม่ต้องใช้ ท.ด.๑ เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนแต่อย่างใด
ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งเป็นต้นไป

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๐๒

(ลงชื่อ) ศ. ไทยวัฒน์

(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ห้ามโอน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน										(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ห้ามโอน (ตามพินัยกรรม)

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระหว่าง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	โอนมรดก	นาย ข. (ตาย)	นาย ก.	๑	-	-	-	-	-		(ลงชื่อ).....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในข้อกำหนดห้ามมิให้นาย ก. ผู้รับโอน โอนต่อไป มีกำหนด ปี ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนนี้ให้นาย ง. เป็นผู้ได้รับที่ดินเป็นสิทธิเด็ดขาด ตามพินัยกรรม ฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.									(ลงชื่อ).....

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท ห้ามโอนเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	ห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้เฉพาะส่วนของ นาย ก. ตกอยู่ในข้อกำหนดห้ามมิให้นาย ก. ผู้รับประโยชน์ โอนต่อไป มีกำหนด ปี ถ้าละเมิดข้อกำหนดห้ามโอนให้นาย ง. เป็นผู้ได้รับที่ดินเฉพาะส่วนของนาย ก. ผู้รับประโยชน์เป็นสิทธิเด็ดขาดตามคำขอจดทะเบียนห้าม โอน ฉบับที่.....ลงวันที่								(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างบันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอน



คู่มือตกลง
เลิกห้ามโอน

(ท.ล. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเลิกห้ามโอน

ที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

เลขประจำตัวประชาชน

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....ผู้โอน.....

๓๕,.....นาย ค.....ผู้รับประโยชน์.....

อายุ.....๔๕.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอปฏิญาณตนและให้สัตยาบัน.....ได้ทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยศรัทธาและซื่อสัตย์ ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายที่กล่าวข้างบนนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ขอให้จดทะเบียนห้ามโอนไว้มีกำหนด.....ปี ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าได้ตกลงกันเลิกข้อกำหนดห้ามโอนต่อกันแล้ว จึงขอให้ท่านได้จดทะเบียนเลิกห้ามโอนให้ตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....นาย ก.....ผู้โอน.....

ลงชื่อ.....นาย ค.....ผู้รับประโยชน์.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

ลงชื่อ.....พยาน.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ	นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้								(ลงชื่อ).....
		ลงวันที่.....เดือน.....	พ.ศ. บัดนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลง								
		ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่.....เดือน.....	พ.ศ.								

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอน

สารบัญญจทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ นาย ค. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนไว้ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่..... เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ นาย ง. ซึ่งเป็นผู้จะได้รับทรัพย์เป็นสิทธิขาดเมื่อละเมิดข้อกำหนด ห้ามโอน ได้ตายไปแล้ว ปรากฏตามใบมรณบัตรเลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.								(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างการแก้ไขที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน

สารบัญญจทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ก. กับ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกข้อกำหนด ห้ามโอนเฉพาะส่วนต่อกันแล้วตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.								(ลงชื่อ).....	

ตัวอย่างการแก้ทะเบียนที่ดิน ประเภท เลิกห้ามโอนเฉพาะส่วน

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			ระวาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดินใหม่	เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.	เลิกห้ามโอน เฉพาะส่วน	ที่ดินแปลงนี้ นาย ค. กับ นาย ก. ได้ตกลงกันขอให้จดทะเบียนห้ามโอนเฉพาะส่วนของนาย ก. ไว้ตามคำขอฉบับที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. บัดนี้ นาย ง. ซึ่งเป็นผู้ได้รับทรัพย์เป็นสิทธิขาดเมื่อละเมิดข้อกำหนดห้าม โอนได้ตายไปแล้ว ปรากฏตามมรณบัตรเลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.								(ลงชื่อ).....	