

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

● ความหมาย

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย หมายถึง ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้นๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

● กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑
- มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘
- มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

● สาระสำคัญ

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังนี้

(๑) กรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) กรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนด ๕ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ซึ่งครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ และไม่มีหลักฐาน (โดยพลการ) สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไป ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม

๒. โอนให้แก่ทบวงการเมือง

๓. โอนในห้วงการของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล

๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบ คำสั่ง ทางปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- การนับระยะเวลาห้ามโอนสำหรับ น.ส.๓ หรือโฉนดที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจองนี้

ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส. ๓ น.ส. ๓ นั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออก น.ส.๓

ถ้าเป็นกรณีที่น่าใบจองมาออกโฉนดที่ดิน โฉนดที่ดินนั้นก็ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันออก

โฉนดที่ดิน ส่วนกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส. ๓ แล้วได้นำ น.ส. ๓ นั้นมาออกโฉนดที่ดิน

อีกทอดหนึ่ง การห้ามโอนโฉนดที่ดินจะต้องนับเวลาต่อเนื่องมาจากวันออก น.ส.๓ ด้วย ส่วน

วิธีการหมายเหตุ การห้ามโอนในโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส.๓ อันสืบเนื่องมาจาก

ใบจองนั้น ให้หมายเหตุ “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจาก

ใบจอง ซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีก

เป็นเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน นับแต่วันออกโฉนดที่ดินนี้” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน

ลงลายมือชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้ การคิดระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวให้เอาระยะเวลา

นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถึงวันออกโฉนดที่ดินลบออกจาก ๑๐ ปี เหลือเท่าไรก็เป็นระยะเวลา

ห้ามโอนในโฉนดที่ดิน ส่วนวันออกโฉนดที่ดินหรือวันออก น.ส. ๓ นั้นให้ถือเอาวันเดือนปีที่ลงไว้

หน้าโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ แล้วแต่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๕๒๗๔ ลงวันที่

๑๗ มีนาคม ๒๕๑๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/ว ๕๕๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๙)

- ข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามโอนสำหรับ

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองที่ได้ออกในวันหรือหลัง

วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๑๕ เท่านั้น ถ้าหากเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จะไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับ

ห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่ราษฎรได้มาจากการจัดที่ดินที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภค และอื่นๆ จึงจะถูกห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ วรรค ๒

สำหรับโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจอง ที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ไปก่อนที่พระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๒๑ ใช้บังคับและอยู่ในบังคับห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ เดิม การห้ามโอนจึงเป็นอันสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณี ส่วนวิธีปฏิบัติให้ใช้วิธีจดบันทึกในสารบัญชจดทะเบียนให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือ ลดลงเหลือ ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)

- ข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนที่ดิน แก่สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้วจึงไม่อาจโอนที่ดิน ต่อไปยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/๘๙๕๗ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๙๙๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒ วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า

(๑) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เปลี่ยนไปจากเดิมโดยให้เจ้าหน้าที่ เขียนข้อความเกี่ยวกับหลักฐานการได้มาลงไว้ในรายการข้อ (๔) แห่งใบไต่สวนเพื่อประโยชน์ ในการตรวจสอบ

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนที่ได้จดทะเบียนการห้ามโอน ๑๐ ปีไว้แล้วตาม กฎหมายเก่า เมื่อข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่ กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินได้สิทธิโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดิน ดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับห้ามโอนหรือไม่เพียงใด ให้ปฏิบัติตามหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจอง ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ที่ได้ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเดิมมีข้อกำหนด ห้ามโอน ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติที่ถูกลบเลิกได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนหรือระยะเวลา บังคับห้ามโอนลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณีนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้มีการจดบันทึก ลงในสารบัญจจดทะเบียนที่ดิน ให้ทราบว่ากรห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ และบุคคลทั่วไปจะได้ทราบว่าที่ดินดังกล่าว ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงตามประมวล กฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคสอง เพื่อประโยชน์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำนำ หรือโอนที่ดินดังกล่าวต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่อยู่ในข่ายบังคับห้ามโอนตาม มาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ก็ไม่จำเป็นต้องส่ง น.ส.๓ ไปให้อำเภอบันทึกในสารบัญจจดทะเบียนแต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๙/๒/ว ๕๔๙๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินดังกล่าว และ ได้มีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ดินนี้ยังคงตกอยู่ภายใต้การบังคับ ห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนืองมาจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่ง พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๕) อย่างไม่อย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนด เวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น พร้อมทั้งได้ วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนในสารบัญจทะเบียน ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันต่างๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอน เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้ว ให้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนภาระผูกพันนั้นๆ ไว้ในสารบัญจทะเบียนเสียก่อน แล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดการห้ามโอนดังกล่าวไว้ถัดไป (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

- หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๐๕๒๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๗ เรื่องหารือการซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่มีกำหนดเวลาห้ามโอน สรุปได้ว่า เมื่อ ส.ป.ก. เป็นทบวง การเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรมในกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือ

อสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา หาก ส.ป.ก. เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะจดทะเบียนให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับโอนได้ และเมื่อ ส.ป.ก. มีอำนาจในการจัดที่ดินให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลา ห้ามโอนได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๒.๑ ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยจัดตั้งเป็นนิคมซึ่งมี ๒ อย่าง คือ การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง และการจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์ เมื่อสมาชิกนิคม ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไข และระยะเวลาตามที่กำหนดแล้วจะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ และผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ดังกล่าวจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ที่ดินนั้นมีข้อกำหนดห้ามโอน

๒.๒ มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้นรวมถึงกระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้นการแปลความคำว่าผู้อื่นตามความนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๓๓๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๑๕ จึงย่อมรวมถึง กระทรวง ทบวง กรม ด้วย ดังนั้น กรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่รัฐโดยลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ย่อมถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น ดังเช่น โอนขายโดยลงชื่อกระทรวงการคลัง (คลองชลประทาน...) เป็นผู้รับโอน จึงต้องห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันโดยไม่ลงชื่อ กระทรวง ทบวง กรม เป็นผู้รับโอน ไม่ถือว่าเป็นการโอนไปยังผู้อื่น เช่น โอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ ลงชื่อ “ทางหลวงสาย.....” จึงไม่ห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๘๓๔ ลงวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๒๐)

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

(เดิมมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓) เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตจัดรูปที่ดิน และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินในเขตโครงการจัดรูป

ที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ในภายใต้ข้อบังคับการห้ามโอนไปยังผู้อื่น ภายใน ๕ ปี ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘

กรณีที่ที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง มาตรา ๓๐ และ มาตรา ๓๓ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี ไว้ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินคลุมที่ดินดังกล่าว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้ใหม่ยังคงอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องจากวันที่ ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันเป็นมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘) อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น (หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๖๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

มาตรา ๓๙ “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

● ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน

เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นการทำนิติกรรมโอนย่อมขัดต่อกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓)

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนระหว่างห้ามโอน

๑. ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดข้อยกเว้นในการห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นไว้ โดยมีให้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการ

จัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ดังนั้น การที่จะพิจารณาว่าเมื่อผู้ที่ได้รับโอนที่ดินโดยผลของข้อยกเว้นดังกล่าว จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นต่อไปได้หรือไม่ จำเป็นต้องแยกประเด็นดังกล่าวออกเป็นสองกรณี คือ

(๑) กรณีที่ดินตกทอดทางมรดก ซึ่งผลในกรณีนี้ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ ที่กำหนดให้กองมรดกของผู้ตายได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้ว เป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้ ฉะนั้น เมื่อทายาทได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ หากยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอน ทายาทผู้รับโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้

(๒) กรณีโอนที่ดินให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ เนื่องจากมีคำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๐๕/๒๕๑๘ วินิจฉัยไว้ว่า มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้น รวมถึง กระทรวงทบวง กรม ด้วย ซึ่งสามารถพิจารณา เทียบเคียงในกรณีนี้ได้ว่า เมื่อทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือสหกรณ์รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ ย่อมเป็นการรับโอนในฐานะผู้อื่น ตามมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ซึ่งหากที่ดินนั้นยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการห้ามโอนตามมาตรานี้ จะยังคงมีผลใช้บังคับกับที่ดินนั้นต่อไปด้วย

ส่วนกรณีของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดให้แก่เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และมาตรา ๓๙ บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. ได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. แล้ว แม้ที่ดินนั้นจะยังอยู่ในระหว่างห้ามโอน แต่เมื่อมีกฎหมายเฉพาะให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวให้

เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรได้โดยที่ดินนั้นจะโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นมิได้ ซึ่งเป็นหลักการเดียวกับการห้ามโอนที่ดินตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวได้

๒. การตกทอดทางมรดกตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนั้น การที่ ส มาขอรับมรดกที่ดินโฉนดแปลงดังกล่าวซึ่งตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมของ ต พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เพราะพินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายแต่อย่างใด

๓. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่กรณีของเรื่องนี้เป็นการขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอนย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้แก่ผู้ขอได้ เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด หากขณะขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลงก็ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงด้วย ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๔. กรณีจะโอนที่ดินให้แก่ตัวการแต่ปรากฏว่า ที่ดินนั้นตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้แก่ตัวการได้หรือไม่นั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ได้บัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนตามนัยมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัท ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัท ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่แท้จริง การโอนดังกล่าวจึงมิใช่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ซึ่งต้องอยู่ในบังคับห้ามโอนแต่อย่างใด ดังนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะรับจดทะเบียน “โอนให้ตัวการ” ระหว่าง ป. กับ บริษัทฯ ผู้ขอได้

๕. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ดังนั้น ข้อยกเว้นที่มีให้นำเรื่องการห้ามโอนดังกล่าวมาใช้บังคับแก่กรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ จึงควรหมายถึง ยกเว้นให้กับการโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมายเช่นเดียวกัน ไม่ว่าการโอนนั้นจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากบทบัญญัติมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะไม่ให้นำเรื่องการห้ามโอนมาใช้บังคับเฉพาะกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ โดยไม่มีค่าตอบแทน ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกรณีการโอนให้สหกรณ์ ที่บัญญัติว่าการโอนต้องเป็นไปเพื่อการชำระหนี้โดยได้อนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งหมายความว่า หากการโอนให้แก่ สหกรณ์มิได้เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ แต่เป็นการโอนประเภทอื่นๆ เช่น การขายให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ย่อมต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน หรือกรณีของการตกทอดทางมรดก ซึ่งกรมที่ดิน ได้พิจารณาไว้ว่า การตกทอดทางมรดก หมายถึง ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมและโดยพินัยกรรม เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น มาตรา ๙๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ฉะนั้น เมื่อเทศบาลเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่นและมีฐานะเป็นนิติบุคคล ตามนัยมาตรา ๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ จึงอยู่ในความหมายของคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี เทศบาลตำบลต้นไทร เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้ (สารบบจังหวัด ๑๐๘๒๖)

๖. กรณีแก้ไขข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ในโฉนดที่ดิน ในขณะที่ นาย บ. นำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่สอบสวนว่า ได้ที่ดินดังกล่าวมาโดยการรับให้มาจากบิดาประมาณ ๑๐ ปี โดยนาย ท. ได้ก่อสร้างครอบครองและทำประโยชน์มาก่อน ๒๙ ปี ซึ่งเป็นการคาดคะเนในขณะนั้น จึงเป็นกรณีได้ที่ดินมาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับซึ่งต้อง

ตกอยู่ภายใต้ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) และวรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานใหม่ว่าที่ดินดังกล่าวเป็น มรดกตกทอดมาจากบิดามารดา โดยมารดาได้ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้บังคับ จึงเป็นกรณีตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๒) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งไม่อยู่ใน บังคับห้ามโอน การออกโฉนดที่ดินโดยมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี จึงเป็นการคลาดเคลื่อน ในข้อเท็จจริง ซึ่งสามารถแก้ไขให้ถูกต้องได้ ฉะนั้นเมื่อปรากฏหลักฐานชัดเจน เจ้าพนักงานที่ดิน ย่อมมีอำนาจแก้ไขเรื่องราวการออกโฉนดที่ดินดังกล่าวให้เป็นการถูกต้องตามข้อเท็จจริงต่อไปได้ โดยให้จังหวัดส่งเจ้าหน้าที่แก้ไขเรื่องราวไปไต่สวน (น.ส.๕) ข้อ ๓, ๔ ให้ถูกต้องแล้วขีดฆ่ารายการ ห้ามโอน ๑๐ ปี ในสารบัญแก้ไขทะเบียนหลังไปไต่สวนและโฉนดที่ดิน เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดิน ลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

(ตอบข้อหารือจังหวัดร้อยเอ็ด บันทึกสำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ ที่ มท ๐๕๑๖.๒/๓๕๐ ลงวันที่ ๕ สิงหาคม ๒๕๕๒)

๗. ที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ผู้ชำระบัญชีจะจดทะเบียนโอนคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอน หรือไม่นั้น ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดห้ามมิให้บุคคล ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) ผู้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโอนที่ดินที่ได้มาให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่ เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ กรณีเลิกบริษัทแล้ว ผู้ชำระบัญชีจะ จดทะเบียนโอนที่ดินของบริษัทซึ่งอยู่ระหว่างห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า คืนให้แก่ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจะเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนหรือไม่ จึงต้องพิจารณาว่า “ผู้ถือหุ้นของ บริษัท” ในที่นี้อยู่ในความหมายของคำว่า “ผู้อื่น” ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้าหรือไม่ เห็นว่า ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยหุ้นส่วนและบริษัทการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทจะ กระทำได้ต้องปรากฏว่ามีผู้เข้าชื่อถือหุ้นหรือได้ออกหุ้นหมดแล้ว ตามมาตรา ๑๑๔ แห่งประมวล กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยในคำขอจดทะเบียนบริษัทต้องแสดงให้เห็นว่าหุ้นต่างๆ นั้นมีใคร เข้าชื่อหรือได้ออกให้ใครบ้าง ครบถ้วนแล้วหรือไม่แยกตามชนิดของหุ้น จึงอาจกล่าวได้ว่า เงินทุนในการจัดตั้งบริษัทส่วนใหญ่ได้มาจากผู้ถือหุ้น หรือบริษัทตั้งขึ้นได้จากการระดมทุนจาก ผู้เข้าชื่อถือหุ้นแม้ตามกฎหมายเมื่อบริษัทจดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคลแยกต่างหาก

จากผู้ถือหุ้น ตามมาตรา ๑๐๑๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่การมีฐานะแยกต่างหากก็เพื่อให้บริษัทมีสิทธิหน้าที่แยกจากผู้ถือหุ้นโดยความจำเป็นทางการค้า และการทำธุรกิจกับบุคคลภายนอก โดยความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น ก็คือเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัทมีส่วนได้เสียโดยตรงในบริษัท เป็นผู้ควบคุมการดำเนินงานของบริษัทโดยที่ประชุมใหญ่และมีสิทธิต่างๆ ในบริษัท เช่น สิทธิที่จะได้รับเงินปันผล สิทธิทางทรัพย์สินเกี่ยวกับหุ้น สิทธิที่จะได้เงินค่าหุ้นคืน และส่วนแบ่งในทรัพย์สินของบริษัทหลังจากมีการเลิกบริษัทและชำระบัญชีแล้ว ตามมาตรา ๑๒๖๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ถือหุ้นของบริษัทจึงไม่ใช่บุคคลภายนอกเพราะถ้าหากเป็นบุคคลภายนอกแล้ว กฎหมายคงไม่บัญญัติให้ผู้ชำระบัญชีนำเงินที่เหลือจากการชำระบัญชีคืนให้แก่ผู้ถือหุ้น การโอนคืนให้ผู้ถือหุ้น จึงเท่ากับการโอนคืนให้กับเจ้าของหุ้นหรือเจ้าของเงินทุนในบริษัท การจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัท จึงไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่นตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับหากตีความว่าการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทเป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนเพราะเป็นการโอนให้แก่ผู้อื่น ก็จะทำให้การชำระบัญชีของบริษัทที่เลิกกิจการมีอาจเสร็จสิ้นและจดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชีตามกฎหมายได้จนกว่าจะพ้นกำหนดห้ามโอนซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายคงไม่ประสงค์ให้เป็นเช่นนั้น เมื่อการจดทะเบียนแบ่งคืนให้ผู้ถือหุ้นกรณีเลิกบริษัทไม่อยู่ในความหมายของการโอนให้แก่ผู้อื่น จึงไม่เป็นการฝ่าฝืนข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อจดทะเบียนไปแล้วการห้ามโอนยังคงมีอยู่ต่อไป จนกว่าจะสิ้นสุดกำหนดเวลาห้ามโอน

๘. การตกทอดทางมรดกตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๓๑ ดังกล่าว หมายถึงการตกทอดทางมรดกทั้งแก่ทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพราะถ้าหากบทบัญญัติมาตรา ๓๑ มีเจตนาที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้ให้ชัดเจนดังเช่น มาตรา ๙๓ ที่กำหนดให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

๙. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อมหมายความรวมถึงผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้ามโอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คน

หนึ่งจะโอนส่วนของตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ
วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมจึงโอนที่ดินให้แก่กันภายในกำหนดเวลา
ห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอลดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมระหว่างห้ามโอนไม่ใช้การโอน เป็นแต่
เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนดที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น
ต้องหมายเหตุการณ์ห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่บังคับ
ห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงสามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์
รวมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมจะได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริง
ว่าการได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็นการสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียน
แบ่งกรรมสิทธิ์รวมได้

● คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้อง

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๙๓/๒๕๒๕ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ มี
เจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี ดังนั้น การที่โจทก์กับ
ผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดิน
โดยส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อ
จะขาย และระบุในสัญญาว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มี
วัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญานั้นจึงเป็นโมฆะ และถึงแม้ต่อมาจะมีการยกเลิก
ความใน มาตรา ๓๑ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่โมฆะ
แล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการ
ทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต
วันที่ทางราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไปนอกจากตกทอดทางมรดก
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ มาตรา ๓๑ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดก
และทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงิน
กับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดิน
ดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มี

วัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติ ตามสัญญาดังกล่าว

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๙๖/๒๕๓๖ จำเลยได้ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดิน มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้ ฉ. ต่อมา ฉ. ขายและมอบการครอบครองให้ โจทก์ แต่การซื้อขายทั้งสองครั้งไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเป็นที่ดินที่ทางราชการห้ามโอน ภายในสิบปี การซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยกับ ฉ. และ ระหว่าง ฉ. กับโจทก์จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามขัดแย้งโดยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ เดิม แต่เมื่อ จำเลยได้ขยับย้ายออกไปจากที่ดินจึงถือว่าจำเลยได้สละเจตนาครอบครองโดยไม่ยึดถือที่ดินอีก ต่อไปตามมาตรา ๑๓๗๗ วรรคแรก การที่ ฉ. กับโจทก์ได้ซื้อและยึดถือที่ดินโดยเจตนาจะ ยึดถือเพื่อตนต่อมาในระยะเวลาห้ามโอน ฉ. กับโจทก์ก็ยังไม่ได้รับสิทธิครอบครอง เนื่องจากถูก จำกัดโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อยังคงครอบครองตลอดมาจนล่วงเลย ระยะเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ก็ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ นับแต่วันพ้น กำหนดห้ามโอนนั้น จำเลยไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องในที่ดินอีก

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖/๒๕๓๗ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวยังไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับ คดีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ เมื่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๘๒ บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะรวบรวมเงินให้พอชำระตามคำพิพากษา โดยวิธียึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้น การยึดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นส่วน หนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์สินในระหว่างนั้นเพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อพ้นกำหนดเวลา ห้ามโอนจะยังมีได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินของจำเลยเปลี่ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินไม่ตก อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจที่จะยึดได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๙/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้าน ได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าว มีเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายใน ระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครอง จนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่

ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรัภักซ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ หาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วน ของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี จากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครอง และมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อ พ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อมาและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็น นิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๒/๒๕๓๗ ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินฯ มาตรา ๓๑ จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ การที่โจทก์จำเลย ทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนด ระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไข ใหม่) แม้พ้นกำหนดห้ามโอนสิบปีแล้วสัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิ ครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๘๑/๒๕๓๘ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มี ข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิ การครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ผู้ที่ได้ที่ดินยังไม่มีสิทธิครอบครองไม่ว่าจะ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงไม่อาจโอนสิทธิ ครอบครองให้แก่บุคคลใด จะโอนกันได้ต่อเมื่อพ้นกำหนดเงื่อนไขห้ามโอนแล้ว เว้นแต่เป็นการตก ทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ บทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดินบัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึง ลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลยเพื่อสร้างโรงเรียนแต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าว ให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลย ตามเนื้อที่ที่แบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๑๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนอันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติกฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ บทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลย เพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลยตามเนื้อที่ที่ดินที่จะแบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๑๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียน อันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบท

กฎหมายดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ โจทก์ฟ้องเรียกเอาทรัพย์สินมรดกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ คืนจากจำเลย เมื่อข้อกำหนดพินัยกรรมในส่วนของผู้รับที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ไม่เป็นผลเพราะตกเป็นโมฆะ จำเลยย่อมมิใช่ทายาทโดยธรรมและผู้รับพินัยกรรมของ ห. ผู้ตาย จึงอ้างอายุความมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๕๔ และ ๑๗๕๕ มาเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมไม่ได้ ทั้งโจทก์ก็ได้ฟ้องขอให้เพิกถอนข้อกำหนดพินัยกรรมซึ่งผู้ทำพินัยกรรมได้กระทำโดยสำคัญผิด ถูกกลฉ้อฉล หรือถูกข่มขู่ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๗๐๘ และ ๑๗๐๙ จึงไม่อยู่ในบังคับของอายุความตามมาตรา ๑๗๑๐ จำเลยมีสิทธิขอรับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๔ ในฐานะผู้รับพินัยกรรมโจทก์ซึ่งมิได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมจึงเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกที่ดินดังกล่าวตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๘ วรรคท้าย

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติ ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนาจะปกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่ดินที่สละหรือโอนสิทธิครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้ เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐.....

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖/๒๕๔๙ ขณะที่ผู้ร้องและ ป. ผู้ตายทำสัญญาซื้อขายที่ดินกันนั้น ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินมีข้อกำหนดห้าม ป. โอนที่ดินไปยังบุคคลอื่นภายในสิบปีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนนั้น สัญญาซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ไม่ว่าผู้ร้องจะครอบครองนานเพียงใด ผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง และถึงแม้ว่าผู้ตายตกลงจะโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ร้องเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนแล้ว ก็ไม่อาจทำได้เช่นกัน ผู้ร้องจึงไม่อยู่ในฐานะเจ้าพนักงานมรดกของ

ผู้ตายที่จะบังคับให้โอนที่ดินแปลงดังกล่าวแก่ผู้ร้อง และถือไม่ได้ว่าผู้ร้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในอันที่จะร้องขอให้ตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกของผู้ตาย

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๘๔๐/๒๕๔๙ หลังจากบิดาจำเลยชายและมอบการครอบครองที่ดินพิพาทตาม น.ส. ๓ จนพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนแล้ว บิดาจำเลยไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทอีกเลย ข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่าบิดาจำเลยสละเจตนาครอบครองไม่ยึดถือที่ดินพิพาทอีกต่อไปตาม มาตรา ๑๓๗๗ คือ มาตรา ๑๓๗๗ ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสุดสิ้นลงถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุชั่วคราวมีมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินไซ้ ท่านว่าการครอบครองไม่สุดสิ้นลง “แม้โจทก์ได้ซื้อและยึดถือทำประโยชน์เพื่อตนในระยะเวลาห้ามโอนโจทก์จะไม่ได้สิทธิครอบครองเนื่องจากถูกจำกัดสิทธิโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ คือ มาตรา ๓๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) ถ้าเป็นกรณีที่ได้ออกใบจองก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ เฉพาะที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่นๆ เนื่องจากการจัดที่ดิน ห้ามโอนภายในกำหนดห้าปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ดินนั้นตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามวรรคหนึ่ง ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี” แต่เมื่อโจทก์ได้ครอบครองมาจนเลยเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ย่อมได้สิทธิครอบครองตาม มาตรา ๑๓๖๗ คือ มาตรา ๑๓๖๗ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง” นับแต่วันพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอนและกรณีดังกล่าวโจทก์มิได้ครอบครองที่ดินแทนบิดาจำเลยหรือจำเลยซึ่งเป็นทายาท จำเลยจึงไม่อาจอ้างสิทธิตาม มาตรา ๑๓๘๑ คือ มาตรา ๑๓๘๑ บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินอยู่ในฐานะเป็นผู้แทนผู้ครอบครอง บุคคลนั้นจะเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือได้ ก็แต่โดยบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่าไม่เจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนผู้ครอบครองต่อไป หรือตนเองเป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต อาศัยอำนาจใหม่อันได้จากบุคคลภายนอก” มาใช้บังคับแก่โจทก์ได้

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ม. ๕๘ ทวิ นั้น การโอนต้องห้ามชัดเจนจึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบียไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ แม้จะรับฟังตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนที่ดินพิพาทภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่จำเลยได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๖/๒๕๓๖ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๙ ทวิ วรรคห้า ห้ามมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่การตกทอดทางมรดก โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจาก ส. บิดาจำเลย เมื่อวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๙ โดยระบุว่า ส. ได้รับเงินค่าซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ครบถ้วนแล้ว และยินยอมมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทให้โจทก์ยึดถือไว้ทั้งให้สิทธิโจทก์ทุกอย่างในการเข้าครอบครองปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทนับแต่วันทำสัญญา ซึ่งอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ถือว่าสัญญาซื้อขายมุ่งประสงค์โอนสิทธิครอบครองทันที แม้ว่า ส. บิดาจำเลยได้ น.ส.๓ ก. มาเมื่อวันที่ ๒๕ และ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ แล้ว ส. ทำสัญญาขายที่ดินที่พิพาทให้โจทก์ในวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๒๙ เมื่อครอบครองที่พิพาทมา ๙ ปี ๕ เดือนแล้ว และกำหนดโอนกันวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๑ ซึ่งเป็นเวลา ๑๑ ปี ๕ เดือน นับแต่ได้รับ น.ส. ๓ ก. มาการทำสัญญาซื้อขายในลักษณะดังกล่าวก็เพื่อหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นการอันมิควรประสงค์ต้องห้ามชัดเจนโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะนับแต่วันทำสัญญา ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๓๗ โจทก์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ทำสัญญาจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยโดยตกลงจะชำระที่ดินส่วนที่เหลือและส่งมอบที่ดินให้ในวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๑ ภายในกำหนดห้ามโอนตามบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไขใหม่) คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยถือเสมือนหนึ่งว่ามีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน จำเลยต้องคืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็ไม่มีสิทธิรับเงินที่รับไว้

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อมาและครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๕/๒๕๓๘ พินัยกรรมทำขึ้นเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท พินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกย่อมเป็นการแสดงเจตนาลวงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้น จึงตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคแรก ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาซื้อขายที่ถูกอำพรางไว้โดยพินัยกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรก ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมถูกอำพรางตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ และการโอนขายได้กระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๘๕๐/๒๕๓๘ ที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนเป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้ โจทก์มีสิทธิเพียงทำประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ การที่โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองจึงไม่มีผลตามกฎหมาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๐/๒๕๓๙ โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดห้ามโอนเป็นการหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนย่อมตกเป็นโมฆะและเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลชั้นต้นมีอำนาจตัดสินยกฟ้องแล้วยกขึ้นวินิจฉัยชี้ขาดได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๔

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๐๘๗/๒๕๓๙ โจทก์ทำสัญญาการซื้อขายที่ดินโดยไม่รู้ว่ที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ไม่สามารถโอนได้ แต่เมื่อที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์และทางราชการได้ออกหนังสืออนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ตามพระราชบัญญัติที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑ ซึ่งห้ามโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ตกทอดทางมรดกเท่านั้น สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงเป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แม้คู่สัญญามีเจตนาโอนสิทธิครอบครองก็ตามสัญญาดังกล่าวก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน

สัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ การคืนทรัพย์ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง ซึ่งให้นำบทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ตามมาตรา ๔๑๒ มาใช้บังคับ ดังนั้น จำเลยต้องคืนเงินที่ได้รับชำระเป็นค่ามัดจำและค่าที่ดินโจทก์ และเมื่อโจทก์ทวงถามแล้วจำเลยผิดนัดชำระจำเลยต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีด้วย

โจทก์เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยไม่รู้มาก่อนว่าที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ซึ่งอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่กำหนดข้อห้ามโอนไว้ การที่โจทก์ชำระค่าที่ดินให้จำเลยจึงไม่ใช่โจทก์กระทำความเอาใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ยู่ว่าตนไม่มีความผูกพันที่จะต้องชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๐๗

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๓๘๐/๒๕๕๐ ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตามประมวลกฎหมาย มาตรา ๕๘ ทวิ นับแต่วันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๒๑ ส. ขายที่ดินและบ้านพิพาทโดยส่งมอบการครอบครองให้ พ. ในเดือนพฤศจิกายน ๒๕๒๖ ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย แม้ในระหว่างนั้น พ. จะยังไม่ได้สิทธิครอบครอง เนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว มีผลทำให้การโอนที่ดินพิพาทตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ ถือว่า พ. ครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแทน ส. แต่เมื่อ พ. ยังคงครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้วเป็นเวลานานประมาณ ๖ ปี โดย พ. ถึงแก่ความตายเมื่อกกลางปี ๒๕๓๗ และจำเลยที่ ๒ เป็นผู้เสียภาษีบำรุงท้องที่สำหรับที่ดินพิพาทตลอดมา และ ส. ถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ ๒๕

พฤษภาคม ๒๕๓๐ ก่อนครบกำหนดเวลาห้ามโอน แต่โจทก์เพิกถอนคำร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกของ ส. เพื่อกล่าวอ้างสิทธิในที่ดินและบ้านพิพาทในปี ๒๕๓๗ โดยก่อนหน้าที่ พ. จะถึงแก่ความตายนั้น โจทก์และทายาทของ ส. ไม่เคยเข้าไปยุ่งเกี่ยวอ้างสิทธิครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแต่ประการใด จึงเป็นกรณีที่ พ. ไม่อาจทราบได้ว่าตนยึดถือที่ดินและบ้านพิพาทไว้แทนผู้ใด อันจะต้องบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังผู้นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๑ พฤติการณ์แห่งคดีแสดงให้เห็นว่าโจทก์และทายาทของ ส. สละเจตนาครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทแล้ว การครอบครองที่ดินและบ้านพิพาทของ พ. จึงเป็นการยึดถือโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน พ. ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๖๗

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๔/๒๕๔๗ การครอบครองที่ดินของ ส. เป็นการครอบครองโดยได้รับอนุญาตจากสหกรณ์นิคมที่ตนเองเป็นสมาชิกอยู่ และจะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบของสหกรณ์นิคม หากมิได้ปฏิบัติตาม ส. อาจถูกสั่งให้ออกจากนิคมสหกรณ์ได้ แสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่ารัฐหรือสหกรณ์ผู้ได้รับมอบอำนาจตามกฎหมายให้จัดที่ดินให้แก่สมาชิก มิได้มอบสิทธิครอบครองให้แก่สมาชิกแต่อย่างใด การครอบครองของ ส. จึงเป็นการครอบครองแทนโจทก์และไม่สามารถขายหรือส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ใดได้ การที่ ส. ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์มานั้น เอกสารดังกล่าวเป็นเพียงเอกสารสิทธิที่แสดงว่า ส. ได้ทำประโยชน์ในที่ดินและเป็นสมาชิกสหกรณ์มาเกินห้าปี และสามารถนำเอกสารนี้ไปออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เท่านั้น มิใช่เป็นเอกสารสิทธิที่แสดงถึงการครอบครอง ดังนั้น ถึงแม้ผู้ร้องจะได้รับมอบการครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินก็เป็นเพียงเข้าครอบครองโดยอาศัยสิทธิของ ส. เท่านั้น เมื่อ ส. ไม่มีสิทธิครอบครองผู้ร้องก็ไม่ได้สิทธิครอบครองด้วย และเมื่อภายหลัง ส. ถึงแก่กรรมจำเลยได้เข้าสวมสิทธิของ ส. นำหนังสือแสดงการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทไปออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท และได้ทำหนังสือสัญญาซื้อขายให้แก่ผู้ร้องไว้ก็ตาม แต่เมื่อสัญญาซื้อขายได้กระทำลงยังไม่พ้นระยะเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามที่ได้บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพฯ มาตรา ๑๒ จึงเป็นการทำสัญญาที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายจึงเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติ มาตรา ๑๕๐

ไม่อาจใช้บังคับได้ ผู้ร้องไม่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินพิพาท ไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยทรัพย์สินพิพาทได้

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๗๖๕/๒๕๔๘ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินจัดสรรของสหกรณ์นิคมสุวรรณโคโลก จำกัด จำเลยที่ ๒ การทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงอยู่ภายใต้บังคับข้อกำหนดห้ามโอนตาม พระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๒วรรคหนึ่ง ที่บัญญัติว่า “ภายในห้าปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินผู้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นไม่ได้ นอกจากการตกทอดโดยทางมรดกหรือโอนไปยังสหกรณ์ที่ตนเป็นสมาชิกอยู่ แล้วแต่กรณี ดังนั้น เมื่อโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทภายในกำหนดเวลาห้าปีนับแต่วันที่จำเลยที่ ๑ ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) จึงมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย สัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทดังกล่าวจึงตกเป็นโมฆะตามพระราชบัญญัติมาตรา ๑๕๐ แม้โจทก์จะเข้าครอบครองที่ดินพิพาทแล้ว ก็ถือว่าเป็นเพียงการครอบครองที่ดินพิพาทไว้แทนจำเลยที่ ๑ เจ้าของที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๑ ย่อมมีสิทธินำที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนจำนองไว้แก่จำเลยที่ ๒ ได้ โจทก์จึงไม่อาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนจำนองที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยทั้งสอง

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ (ปัจจุบันพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๕๘)

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๒๑/๒๕๔๕ ตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มาตรา ๔๔ (ปัจจุบันมาตรา ๕๔) ที่กำหนดให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลาง ซึ่งตามระเบียบคณะกรรมการจัดรูปที่ดินกลางว่าด้วยหลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๑)ฯ ข้อ ๗ และข้อ ๘ เป็นกรณีอนุญาตให้มีการซื้อขายที่ดินได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด หากไม่อาจทำการซื้อขายโดยเด็ดขาดไม่

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๐๒/๒๕๔๖ ที่ดินของโจทก์และของจำเลยมีอาณาเขตติดต่อกันและต่างได้รับการจัดรูปที่ดินตามพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ จำเลยครอบครองที่ดินพิพาทซึ่งอยู่ในเขตที่ดินของโจทก์ตั้งแต่มีการออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ตามการจัดรูปที่ดิน เมื่อที่ดินของโจทก์เป็นที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินสิทธิในที่ดินของโจทก์ต้องเป็นไปตามมาตรา ๔๔ (ปัจจุบันมาตรา ๕๔) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ซึ่งบัญญัติว่าภายใน

กำหนดห้าปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินในเขตโครงการปฏิรูปที่ดิน เจ้าของที่ดิน หรือผู้ได้รับสิทธิในที่ดินจะโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ จำเลยจึงนำระยะเวลาก่อนพ้น กำหนดห้ามโอนมาเป็นระยะเวลาการครอบครองปรปักษ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ มิได้ และแม้จะฟังว่าโจทก์ส่งมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยตามที่จำเลยให้การต่อสู้ ก็เป็นการโอนสิทธิในที่ดินไปยังผู้อื่น มิใช่เป็นการโอนไปยังสหกรณ์หรือกลุ่มเกษตรกรที่เป็น สมาชิกอันต้องด้วยข้อยกเว้นตามมาตรา ๔๔

- คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๒๘/๒๕๔๑ แม้อำนาจและที่ดินพิพาทเป็นทรัพย์สินที่ โจทก์ได้มาโดยการซื้อจากการขายทอดตลาดของศาลก็ตาม แต่ที่ดินพิพาททางราชการประกาศ เป็นเขตปฏิรูปที่ดินและได้ออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินในนามของ ศ. อันเป็นการออกให้โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งจะทำให้การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร ฯลฯ และเมื่อการขายทอดตลาดดังกล่าวไม่ได้รับ อนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการฯ ตามบทกฎหมายดังกล่าว การขายทอดตลาดจึงเป็นการ ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แม้โจทก์จะซื้อบ้านและที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล โจทก์ก็ไม่ได้สิทธิ ในที่ดินพิพาท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๐ เมื่อจำเลยครอบครองบ้าน และที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิในที่ดินพิพาทดีกว่าโจทก์ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๒๓/๒๕๔๘ จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าพนักงานที่ดิน มี หน้าที่รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ที่ดินของประชาชนในเขตพื้นที่ เมื่อปรากฏ หลักฐานขัดแย้งในสารบัญญัตจดทะเบียนทั้งในโฉนดที่ดินฉบับหลวงและฉบับเจ้าของว่าที่ดินที่โจทก์ ผู้รับซื้อฝากและ น. ผู้ขายฝากมายื่นคำร้องขอจดทะเบียนขายฝากต่อจำเลยที่ ๑ เป็นที่ดินที่ น. ผู้ขายฝากได้มาโดยการเช่าซื้อจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อันตกอยู่ในบังคับ ห้ามโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ โดยวิธีของ จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าพนักงานที่ดินของกรมที่ดินจำเลยที่ ๒ ย่อมทราบและตระหนักดีว่าจะ รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขายฝากให้แก่โจทก์และ น. ไม่ได้ เพราะเป็นนิติกรรมที่มี

วัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แต่จำเลยที่ ๑ กลับดำเนินการรับจดทะเบียนการขายฝากให้การกระทำของจำเลยที่ ๑ จึงเป็นการปฏิบัติหน้าที่ราชการของกรมที่ดิน จำเลยที่ ๒ โดยจงใจหรือประมาทเลินเล่อทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย อันเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๒๐ โจทก์ลงชื่อรับรองข้อความด้านหลังสัญญาขายฝากที่ดินว่าในการทำสัญญาโจทก์ได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หากเกิดการผิดพลาดและผิดตัวเจ้าของที่ดินโจทก์ขอรับผิดชอบไม่เกี่ยวแก่พนักงานเจ้าหน้าที่นั้น ข้อความระบุไว้ชัดเฉพาะกรณีเกิดการผิดตัวเจ้าของที่ดินผู้เป็นคู่สัญญาเท่านั้น หากมีผลคุ้มครองถึงการปฏิบัติหน้าที่ผิดของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนในกรณีอื่นนอกจากนี้ไม่ ที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่าหนังสือสัญญาขายฝากที่โจทก์ทำกับ น. เป็นโมฆะต้องถูกเพิกถอนเป็นความเสียหายเกิดจากการกระทำละเมิดของจำเลยที่ ๑ เนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ราชการของจำเลยที่ ๒ และพิพากษาให้จำเลยที่ ๒ ในฐานะหน่วยงานของรัฐรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนให้โจทก์จึงขอด้วย พระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ มาตรา ๕ แล้ว
