

การจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีการห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย

ความหมาย

การห้ามโอนที่ดินที่ผู้มีสิทธิในที่ดินได้รับมาตามกฎหมาย หมายถึง ที่ดินที่รัฐจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พระราชบัญญัติปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งในกฎหมายนั้น ๆ ได้มีข้อกำหนดมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นภายในระยะเวลาห้ามโอน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑
- มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๓
- มาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

สาระสำคัญ

๑. ห้ามโอนตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑.๑ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกสืบเนื่องจากใบจอง ตามมาตรา ๓๐ และ ๓๓ ห้ามมิให้ผู้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่นในกรณีดังนี้

(๑) กรณีที่ได้ออกใบจองในหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

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

๑.๒ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคสอง (๓) เป็นกรณีผู้ขอไม่มีหลักฐานและครอบครองหลังใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน โดยผลการแต่สามารถนำเดินสำรวจได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกไป ต้องห้ามโอน ๑๐ ปี นับแต่วันได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ข้อยกเว้น เรื่องห้ามโอน ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

๑. ตกทอดทางมรดก ไม่ว่าจะรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม
๒. โอนให้แก่ทบวงการเมือง
๓. โอนให้องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล
๔. โอนให้แก่รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

๕. โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ประการสำคัญที่ดินที่ห้ามโอนดังกล่าวไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี (มาตรา ๓๑ วรรคท้าย และมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคท้าย)

ระเบียบคำสั่ง 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 นับแต่วันออกโฉนดที่ดิน ส่วนกรณีที่น่าใบจองมาออก น.ส. ๓ แล้วได้นำ น.ส. ๓ นั้นมาออกโฉนดที่ดินอีกทอดหนึ่ง การห้ามโอนโฉนดที่ดินจะต้องนับเวลาต่อเนื่องมาจากวันออก น.ส.๓ ด้วย ส่วนวิธีการหมายเหตุ การห้ามโอนในโฉนดที่ดินที่ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส.๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจองนั้น ให้หมายเหตุ “โฉนดที่ดินแปลงนี้ออกโดยอาศัยหลักฐาน น.ส. ๓ อันสืบเนื่องมาจากใบจอง ซึ่งต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามความในมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอีกเป็นเวลา.....ปี.....เดือน.....วัน นับแต่วันออกโฉนดที่ดินนี้” เสร็จแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อและวันเดือนปีกำกับไว้ การคิดระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวให้เอาระยะเวลา นับแต่วันออก น.ส. ๓ ถึงวันออกโฉนดที่ดินลบออกจาก ๑๐ ปี เหลือเท่าไรก็เป็นระยะเวลาห้ามโอนในโฉนดที่ดิน ส่วนวันออกโฉนดที่ดินหรือวันออก น.ส. ๓ นั้นให้ถือเอาวันเดือนปีที่ลงไว้หน้าโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ แล้วแต่กรณี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๕๒๗๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๑๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๕๕๘๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๑๕)

- ข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งได้กำหนดข้อห้ามโอนเฉพาะที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ได้ออกในวันหรือหลังวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๑๕ เท่านั้น ถ้าหากเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕ จะไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับห้ามโอน เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่ราษฎรได้มาจากการจัดที่ดินที่รัฐให้การช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคและอื่น ๆ จึงจะถูกห้ามโอนมีกำหนด ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ วรรค ๒

สำหรับโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่สืบเนื่องมาจากใบจองที่ออกก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ออกให้ไปก่อนที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๒๑ ใช้บังคับและอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ เดิม การห้ามโอนจึงเป็นอันสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณี ส่วนวิธีปฏิบัติให้ใช้วิธีฉบับที่ในสารบัญญัติทะเบียนให้ทราบว่าห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและ วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย (หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒)

- ข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนที่ดินแก่ สหกรณ์เป็นการชำระหนี้ไม่มีผลให้ข้อห้ามโอนสิ้นสุดลง สหกรณ์รับโอนมาแล้วจึงไม่อาจโอนที่ดินต่อไป ยังบุคคลภายนอกได้ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๘๕๕๗ ลงวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๒๒ เวียนโดย หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๕๕๔๐ ลงวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๒๒)

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๑๔๖๓๔ ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๒๒ วางทาง ปฏิบัติเกี่ยวกับข้อกำหนดห้ามโอนมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ว่า

(๑) กรณีข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไข เพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ เปลี่ยนไปจากเดิมโดยให้เจ้าหน้าที่เขียนข้อความ เกี่ยวกับหลักฐานการได้มาลงไว้ในรายการซื้อ (๔) แห่งใบไต่สวนเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ

(๒) กรณีโฉนดที่ดินหรือใบไต่สวนที่ได้จดทะเบียนห้ามโอน ๑๐ ปีไปแล้วตาม กฎหมายเก่า เมื่อข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามกฎหมายที่แก้ไขใหม่กรณีดังกล่าว เป็นเรื่องที่เจ้าของที่ดินได้สิทธิโดยผลของกฎหมายอยู่แล้ว เมื่อเจ้าของที่ดินมาติดต่อขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมหรือทำธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในข่ายแห่งบังคับ ห้ามโอนหรือไม่เพียงใด ให้ปฏิบัติตามหนังสือ ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒

- โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งได้ออกสืบเนื่องมาจากใบจองตาม มาตรา ๓๐ และ ๓๓ ที่ได้ออกให้ก่อนวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๑๕ ซึ่งเดิมมีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตามบทบัญญัติที่ถูกยกเลิกได้รับยกเว้นไม่อยู่ในบังคับห้ามโอนหรือระยะเวลาบังคับห้ามโอนลดลงเหลือ ๕ ปี แล้วแต่กรณีนั้น กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติให้มีการจดบันทึกลงในสารบัญจดทะเบียนที่ดิน ให้ทราบว่าการห้ามโอนสิ้นสุดลงหรือลดลงเหลือ ๕ ปี ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๖/ว ๑๔๐ ลงวันที่ ๔ มกราคม ๒๕๒๒ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่และบุคคลทั่วไปจะได้ทราบว่าที่ดินดังกล่าว ข้อกำหนดห้ามโอนสิ้นสุดลง หรือลดลงตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคสอง เพื่อประโยชน์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติ กรรมจำหน่ายหรือโอนที่ดินดังกล่าวต่อไป กรณีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไม่อยู่ในข่ายบังคับห้าม โอนตามมาตรา ๓๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ก็ไม่จำเป็นต้องส่ง น.ส. ๓ ไปให้อำเภอบันทึกในสารบัญจดทะเบียนแต่อย่างใด (หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว ๕๔๕๕ ลงวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๒๕)

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน ซึ่งต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปกลุ่มที่ดินดังกล่าว และได้มีการ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ให้แก่เจ้าของที่ดินที่ดินนี้ยังคงตกอยู่ภายใต้การบังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องมาจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวล กฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ อย่างใดอย่างหนึ่ง แล้วแต่ที่กำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลา ใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น พร้อมทั้งได้วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนใน

สารบัญจดทะเบียน ในกรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเดิมมีภาระผูกพันต่าง ๆ เช่น จำนอง ขายฝาก ถ้ายังไม่ได้ทำการจดทะเบียนไถ่ถอน เมื่อมีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่แล้ว ให้จัดแจ้งรายการจดทะเบียนภาระผูกพันนั้น ๆ ไว้ในสารบัญจดทะเบียนเสียก่อน แล้วจึงหมายเหตุข้อกำหนดการห้ามโอนดังกล่าวไว้ถัดไปได้วางทางปฏิบัติวิธีการหมายเหตุข้อกำหนดห้ามโอนในสารบัญจดทะเบียน (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

- หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/๓๐๕๒๘ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๓๗ เรื่อง การซื้อขายที่ดิน น.ส. ๓ ก. ที่มีกำหนดเวลาห้ามโอน สรุปได้ว่า เมื่อ ส.ป.ก. เป็นทบวงการเมืองมีฐานะเทียบเท่ากรมในกระทรวงเกษตรและสหกรณ์และเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ 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. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนได้ (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๐๖๓๐ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๓๗)

๒. ห้ามโอนตามมาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑

ตามพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ได้บัญญัติให้รัฐบาลมีอำนาจจัดที่ดินของรัฐเพื่อให้ประชาชนได้มีที่ดินตั้งเคหสถาน และประกอบอาชีพเป็นหลักแหล่งในที่ดินนั้น โดยจัดตั้งเป็นนิคมซึ่งมี ๒ อย่าง คือ การจัดที่ดินในรูปนิคมสร้างตนเอง และการจัดที่ดินในรูปนิคมสหกรณ์ เมื่อสมาชิกนิคม ได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามเงื่อนไขและระยะเวลาตามที่กำหนดแล้วจะได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ และผู้ได้รับหนังสือแสดงการทำประโยชน์ดังกล่าวจะขอให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ แต่ที่ดินนั้นมีข้อกำหนดห้ามโอน

๓. ห้ามโอนตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตจัดรูปที่ดิน และได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับที่ดินในเขตโครงการจัดรูปที่ดินแล้ว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวต้องตกอยู่ในภายใต้ข้อบังคับการห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗

กรณีที่ที่ดินได้ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอันสืบเนื่องมาจากใบจอง มาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนให้แก่ผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี ไว้ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ต่อมาได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตโครงการจัดรูปที่ดินคลุมที่ดินดังกล่าว หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกให้ใหม่ยังคงอยู่ภายใต้บังคับห้ามโอน ๑๐ ปี นับต่อเนื่องจากวันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเริ่มนับกำหนดเวลาห้ามโอน ๕ ปี ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๗ อย่างไรก็ดีอย่างหนึ่งแล้วแต่ว่ากำหนดเวลาห้ามโอนตามกฎหมายใดจะมีระยะเวลาใช้บังคับยาวนานกว่าก็ให้นับเวลานั้น (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/๓/๕๖๓๒ ลงวันที่ ๗ มีนาคม ๒๕๒๖)

๔. ห้ามโอนตามมาตรา ๓๕ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

- กรณีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ในกรณีนี้ยังไม่มี การดำเนินการ

ผลของการโอนระหว่างห้ามโอน

เมื่อทรัพย์สินนั้นกฎหมายบัญญัติไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นการดำเนินการโอนย่อมขัดต่อกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงรับจดทะเบียนให้ไม่ได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๔๐/๒๕๒๓)

แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนห้ามโอน

๑. ตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้กำหนดข้อยกเว้นในการห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้ออกสืบเนื่องจากใบจองตามมาตรา ๓๐ และมาตรา ๓๓ โอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นไว้ โดยมีให้บังคับแก่กรณีที่ที่ดินนั้นตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้ง ขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ดังนั้น การที่จะพิจารณาว่าเมื่อผู้ที่ได้รับโอนที่ดินโดยผลของข้อยกเว้นดังกล่าว จะโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น ต่อไปได้หรือไม่ จำเป็นต้องแยกประเด็นดังกล่าวออกเป็นสองกรณี คือ

(๑) กรณีที่ดินตกทอดทางมรดก ซึ่งผลในกรณีนี้ย่อมเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๑๖๐๐ ที่กำหนดให้กองมรดกของผู้ตายได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้ง สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ ผู้ตายโดยแท้ ฉะนั้น เมื่อทายาทได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนไว้ หากยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอน ทายาท ผู้รับโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้

(๒) กรณีโอนที่ดินให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้ง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์ เพื่อชำระหนี้โดย ได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ เนื่องจากมีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๐๕/๒๕๑๘ วินิจฉัยไว้ว่า มาตรา ๑๒ แห่งพระราชบัญญัติจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ ห้ามมิให้ผู้ได้รับที่ดินโอนที่ดินไปยัง ผู้อื่นภายใน ๕ ปี คำว่า “ผู้อื่น” นั้น รวมถึง กระทรวง ทบวง กรม ด้วย ซึ่งสามารถพิจารณา เทียบเคียง ในกรณีนี้ได้ว่า เมื่อทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจ หรือสหกรณ์รับโอนที่ดินที่มีการห้าม โอนไว้ ย่อมเป็นการรับโอนในฐานะผู้อื่นตามมาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินด้วย ซึ่ง หากที่ดินนั้นยังไม่พ้นกำหนดห้ามโอนก็ไม่สามารถโอนที่ดินนั้นต่อไปให้ผู้อื่นได้ หรือกล่าวอีกนัยหนึ่งการ ห้ามโอนตามมาตรานี้จะยังคงมีผลใช้บังคับกับที่ดินนั้นต่อไปด้วย

ส่วนกรณีของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๐ บัญญัติว่า บรรดาที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ ส.

ป.ก. มีอำนาจจัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และมาตรา ๓๕ บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. ได้รับโอนที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้ ย่อมถือได้ว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. แล้ว แม้ที่ดินนั้นจะยังอยู่ในระหว่างห้ามโอน แต่เมื่อมีกฎหมายเฉพาะให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าวให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้โดยที่ดินนั้นจะโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นมิได้ ซึ่งเป็นหลักการเกี่ยวกับการห้ามโอนที่ดินตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส.ป.ก. จึงสามารถโอนที่ดินนั้นให้แก่เกษตรกรก่อนพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวได้

๒. การตกทอดทางมรดกตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ย่อมเป็นไปตาม ป.พ.พ. คือ ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรม ตามนัยมาตรา ๑๖๐๓ เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติทั่วไปแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น ตามมาตรา ๕๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. มาขอรับมรดกที่ดิน โฉนดแปลงดังกล่าวซึ่งตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในฐานะทายาทตามพินัยกรรมของ ต. พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ชอบที่จะดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เพราะพินัยกรรมมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมายและไม่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมายแต่อย่างใด

๓. การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ แต่กรณีของเรื่องนี้เป็นการขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมระหว่างห้ามโอน ย่อมดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้ขอได้ เพราะการแบ่งแยกในนามเดิมมิใช่เป็นการโอนตามกฎหมายแต่อย่างใด หากขณะขอจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมกำหนดเวลาการห้ามโอนยังไม่สิ้นสุดลงก็ย่อมมีผลบังคับถึงที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงด้วย ดังนั้น โฉนดที่ดินแปลงแยกทุกแปลงจึงต้องหมายเหตุการห้ามโอนไว้เช่นเดียวกัน

๔. กรณีจะโอนที่ดินให้แก่ตัวการแต่ปรากฏว่า ที่ดินนั้นตกอยู่ในข้อบังคับห้ามโอนมีกำหนดสิบปีตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนให้แก่ตัวการได้หรือไม่ นั้น เห็นว่า ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ได้บัญญัติห้ามมิให้โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น แต่กรณีนี้เป็นเรื่องระหว่างตัวการกับตัวแทนตามนัยมาตรา ๑๕๓ แห่ง ป.พ.พ. การกระทำของตัวแทนเป็นการทำแทนตัวการ เมื่อ ป. ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ ป. ในฐานะตัวแทนก็มีหน้าที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินคืนบริษัทฯ 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 ยกเว้นให้กับการโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตามกฎหมาย เช่นเดียวกัน ไม่ว่าการโอนนั้นจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม หากบทบัญญัติมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มีเจตนารมณ์ที่จะไม่ให้นำเรื่องการห้ามโอนมาใช้บังคับเฉพาะกรณีโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วย การจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ โดยไม่มีค่าตอบแทน ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะดังเช่นกรณีการโอนให้สหกรณ์ ที่บัญญัติว่า การโอนต้องเป็นไปเพื่อการชำระหนี้โดยได้อนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์ ซึ่งหมายความว่า หากการโอนให้แก่ สหกรณ์มิได้เป็นไปเพื่อการชำระหนี้ แต่เป็นการโอนประเภทอื่น ๆ เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ ย่อมต้องอยู่ในบังคับห้ามโอน หรือกรณีของการตกทอดทางมรดก ซึ่งกรมที่ดินได้พิจารณาไว้ว่า การตกทอดทางมรดก หมายถึง ตกทอดแก่ทายาทโดยธรรมและโดยพินัยกรรม เพราะถ้าหากบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมีเจตนารมณ์ที่จะให้ “การตกทอดทางมรดก” มีความหมายผิดแผกแตกต่างไปจากบทบัญญัติ ป.พ.พ. แล้ว ก็น่าจะบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ เช่น มาตรา ๕๓ ที่ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ฉะนั้น เมื่อเทศบาลเป็นหน่วยราชการส่วนท้องถิ่นและมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามนัยมาตรา ๗ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๒ แห่งพระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ.๒๔๘๖ จึงอยู่ในความหมายของคำว่า “ทบวงการเมือง” ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณี เทศบาลตำบลคันไทร เป็นผู้ซื้อที่ดินที่มีการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนให้ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้อง

คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๓๕๓/๒๕๒๕ ป. ที่ดิน ม.๓๑ มีเจตนารมณ์จะปกป้องราษฎรให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี ดังนั้น การที่โจทก์กับผู้มีสิทธิในที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอน แม้จะเรียกว่าสัญญาจะซื้อจะขาย และระบุในสัญญาว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์เมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญานั้นจึงเป็นโมฆะและถึงแม้ต่อมาจะมีการยกเลิกความใน มาตรา ๓๑ มิให้ใช้บังคับกับที่ดินในกรณีดังเช่นคดีนี้ก็ตาม ก็ไม่ทำให้นิติกรรมที่โมฆะแล้วนั้นกลับสมบูรณ์ได้อีก

๒. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๓๔๔๔/๒๕๓๓ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ซึ่งมีข้อกำหนดผู้มีสิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ทาง

ราชการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้เป็นต้นไปนอกจากตกทอดทางมรดกตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๓๑ การที่จำเลยได้ที่ดินพิพาทมาโดยทางมรดก และทำสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์ในระหว่างระยะเวลาห้ามโอนดังกล่าวโดยได้รับเงินกับมอบที่ดินพิพาทให้โจทก์ครอบครองแล้ว แม้มีข้อตกลงว่าจำเลยจะจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ เมื่อจำเลยประกาศรับมรดกเสร็จแล้วก็ตาม ก็ถือได้ว่าเป็นสัญญาที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๕๕๖/๒๕๓๖ จำเลยได้ขายและส่งมอบการครอบครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) ให้ จ. ต่อมา จ. ขายและมอบการครอบครองให้โจทก์ แต่การซื้อขายทั้งสองครั้งไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และเป็นที่ดินที่ทางราชการห้ามโอนภายในสิบปี การซื้อขายที่ดินระหว่างจำเลยกับ จ. และระหว่าง จ. กับโจทก์จึงไม่ถูกต้องตามแบบและเป็นการฝ่าฝืนข้อห้ามขัดแย้งโดยประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ ตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๑๓ เดิม แต่เมื่อจำเลยได้ขนย้ายออกไปจากที่ดินจึงถือว่าจำเลยได้สละเจตนาครอบครองโดยไม่ยึดถือที่ดินอีกต่อไปตามมาตรา ๑๓๗๗ วรรคแรก การที่ จ. กับ โจทก์ได้ซื้อและยึดถือที่ดินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนต่อมาในระยะเวลาห้ามโอน จ. กับโจทก์ก็ยังไม่ได้สิทธิครอบครองเนื่องจากถูกจำกัดโดยบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่เมื่อยังคงครอบครองตลอดมาจนล่วงเลยระยะเวลาห้ามโอนแล้ว โจทก์ก็ย่อมได้ซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ นับแต่วันพ้นกำหนดห้ามโอนนั้น จำเลยไม่มีสิทธิเข้าเกี่ยวข้องกับที่ดินอีก

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๕๖/๒๕๓๗ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ที่ห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนดังกล่าวย่อมไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๓๑ เมื่อประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๒๕๒ บัญญัติให้เจ้าพนักงานบังคับคดีมีอำนาจที่จะรวบรวมเงินให้พอชำระตามคำพิพากษาโดยวิธียึดและขายทรัพย์สินของลูกหนี้ตามคำพิพากษา ดังนั้น การยึดที่ดินดังกล่าวจึงเป็นส่วนหนึ่งของการบังคับคดี แม้ผลการยึดทรัพย์ในระหว่างนั้นเพื่อรอการขายทอดตลาดเมื่อพ้นกำหนดเวลาห้ามโอนจะยังมิได้ทำให้สิทธิแห่งการครอบครองที่ดินของจำเลยเปลี่ยนไปก็ตาม แต่เมื่อที่ดินไม่ตกอยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดีแล้ว เจ้าพนักงานบังคับคดีก็ไม่มีอำนาจที่จะยึดได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๕/๒๕๓๗ แม้ตามสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท ผู้คัดค้านได้สละการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องตั้งแต่วันที่ทำสัญญา แต่ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ผู้คัดค้านได้รับโฉนดตาม ป. ที่ดิน มาตรา ๓๑ บทบัญญัติดังกล่าว มีเจตนาจะปกป้องราษฎรให้มีที่พำนักเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการได้ควบคุมที่ดินนั้นอยู่ยังไม่ปล่อยให้เป็นที่ดินเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาห้ามโอน ผู้คัดค้านจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินพิพาทให้แก่ผู้ร้องได้ ผู้ร้องจะเอาระยะเวลาการครอบครองซึ่งอยู่ภายในข้อบังคับห้ามโอนกรรมสิทธิ์มารวมคำนวณเป็นระยะเวลาครอบครองปรปักษ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๕๒ หาได้ไม่

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปี จากโจทก์ แม้โจทก์จะได้สละการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ทั้งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อและเข้าครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามขัดแย้งตามกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิอยู่ในที่พิพาท

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๓๒/๒๕๓๗ ที่ดินพิพาทมีข้อบังคับห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตาม ป. ที่ดินฯ มาตรา ๓๑ จำเลยจึงไม่อาจสละหรือโอนการครอบครองที่ดินตามสัญญาซื้อขายให้แก่โจทก์ได้ การที่โจทก์จำเลยทำสัญญาอันมีผลเป็นการโอนสิทธิในที่ดินโดยการส่งมอบการครอบครองให้แก่กันภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามกฎหมาย เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามขัดแย้งโดยกฎหมาย ตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ เดิม (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไขใหม่) แม้พ้นกำหนดห้ามโอนสิบปีแล้วสัญญาซื้อขายดังกล่าวก็ไม่มีผลบังคับ โจทก์จึงไม่มีสิทธิครอบครองที่ดินพิพาทดีกว่าจำเลย

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๖๘๑/๒๕๓๘ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีข้อกำหนดห้ามโอน ๑๐ ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิการครอบครองจนกว่าจะพ้นกำหนดระยะเวลาห้ามโอน ผู้ที่ได้ที่ดินยังไม่มีสิทธิครอบครองไม่ว่าจะตาม ป.ที่ดิน หรือ ป.พ.พ. จึงไม่อาจโอนสิทธิครอบครองให้แก่บุคคลใด จะโอนกันได้ต่อเมื่อพ้นกำหนดเงื่อนไขห้ามโอนแล้ว เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกหรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดย พ.ร.บ. หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์.....

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๘๕๕/๒๕๔๑ บทบัญญัติมาตรา ๓๑ แห่ง ป.ที่ดิน บัญญัติขึ้นโดยมุ่งหมายที่จะให้ผู้ได้รับสิทธิในที่ดินได้มีที่ดินไว้ทำกินตลอดไปถึงลูกหลานหรือทายาทผู้มีสิทธิได้รับมรดกตามกฎหมายและเพื่อป้องกันมิให้ผู้ได้มาโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไปให้บุคคลอื่นได้โดยง่าย ได้ความว่า ห. ตกลงแบ่งขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลยเพื่อสร้างโรงเรียน แต่ ห. ไม่สามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ดังกล่าวให้แก่จำเลยตามสัญญา เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ มีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ ทำให้จำเลยไม่อาจขอรับใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงเรียนได้ ห. จึงทำพินัยกรรมยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ และ ๔๒๒๖๔ ให้แก่จำเลย ตามเนื้อที่ที่แบ่งขายให้แก่จำเลยโดยได้รับเงินค่าที่ดินจากจำเลยแล้ว ต่อมาจำเลยกับ ห. ไปทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนด ๑๐ ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จนจำเลยได้รับอนุญาตให้ตั้งโรงเรียนในที่ดินดังกล่าวได้ พฤติการณ์ดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ว่า ห. และจำเลยจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง เมื่อจำเลยร่วมรู้เห็นให้ ห. ทำพินัยกรรมเพื่อหวังผลได้กรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวมาเป็นหลักฐานประกอบการขอรับใบอนุญาตจัดตั้งโรงเรียนอันแสดงถึงความไม่สุจริตของจำเลย จึงถือได้ว่าการ

ยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๒๖๓ ให้แก่จำเลยตามพินัยกรรมมีวัตถุประสงค์เป็นการฝ่าฝืนบทบัญญัติกฎหมาย ดังกล่าวย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๓๒/๒๕๔๔ บทบัญญัติ ป.ที่ดิน มาตรา ๓๑ มีเจตนายกป้องราษฎรผู้ได้สิทธิในที่ดินให้มีที่ดินไว้ทำกินเป็นเวลาอย่างน้อย ๑๐ ปี และภายในระยะเวลาดังกล่าวทางราชการยังควบคุมที่ดินนั้นอยู่ มิได้ปล่อยให้เป็นที่สิทธิเด็ดขาดแก่ผู้ครอบครองจนกว่าจะพ้นระยะเวลาที่อยู่ในบังคับห้ามโอน ดังนั้น โจทก์จึงไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองหรือทำนิติกรรมสัญญาประการใดอันมีผลหรือมีลักษณะไปในทางที่สละหรือโอนหรืออาจต้องถูกบังคับให้มีการโอนสิทธิครอบครองดังกล่าวได้เมื่อโจทก์ทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาห้ามโอนแม้สัญญาจะซื้อขายที่ดินจะกำหนดรับโอนสิทธิครอบครองกันในวันที่พ้นระยะเวลาห้ามโอนแล้วก็ตาม ก็เป็นการจงใจหลีกเลี่ยงข้อกำหนดห้ามโอนตามกฎหมายเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐.....

คำพิพากษาฎีกาเกี่ยวกับการห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๐/๒๕๒๓ ที่ดินตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ป.ที่ดิน ม.๕๘ ทวิ นั้น การโอนต้องห้ามชัดแจ้ง จึงเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. ม. ๑๑๓ ผู้รับโอนครอบครองที่ดินต่างดอกเบี้ยไม่มีสิทธิรับโอนเป็นของตน ต้องคืนที่ดินและรับเงินค่าที่ดินคืนจากเจ้าของเดิม

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๐/๒๕๓๖ แม้จะรับฟังตามที่โจทก์นำสืบว่า โจทก์ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลย แต่เมื่อขณะทำการซื้อขายที่ดินพิพาทยังอยู่ในระยะเวลาห้ามโอนที่ดินพิพาทภายในกำหนดสิบปี นับแต่วันที่ได้รับหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินพิพาทตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ การซื้อขายที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์จำเลยและการที่จำเลยส่งมอบการครอบครองที่ดินพิพาทให้โจทก์ย่อมตกเป็นโมฆะตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ ประกอบด้วย ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ แม้โจทก์จะครอบครองที่ดินพิพาทมานานเพียงใดก็ไม่ได้สิทธิครอบครอง ที่ดินพิพาทยังเป็นของจำเลยอยู่

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๐๖/๒๕๓๖ ที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ ก.) ตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ห้ามมิให้ผู้ได้สิทธิในที่ดินโอนที่ดินไปยังผู้อื่นภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันที่ได้รับการหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เว้นแต่การตกทอดทางมรดก โจทก์ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจาก ส. บิดาจำเลย เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๕ โดยระบุว่า ส. ได้รับเงินค่าซื้อขายที่ดินพิพาทจากโจทก์ครบถ้วนแล้ว และยินยอมมอบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่พิพาทให้โจทก์ยึดถือไว้ทั้งให้สิทธิโจทก์ทุกอย่างในการเข้าครอบครองปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทนับแต่วันทำสัญญา ซึ่งอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน ถือว่าสัญญาซื้อขายมุ่งประสงค์โอนสิทธิครอบครองทันที แม้ว่า ส. บิดาจำเลยได้ น.ส.๓ ก. มาเมื่อวันที่ ๒๕ และ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ แล้ว ส. ทำสัญญาขายที่ดินที่พิพาทให้โจทก์ในวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๕ เมื่อครอบครองที่พิพาทมา ๕ ปี ๕ เดือนแล้ว และกำหนดโอนกันวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๑ ซึ่งเป็นเวลา ๑๑ ปี ๕ เดือน นับแต่ได้รับ น.ส.๓ ก. มา การทำสัญญาซื้อขายในลักษณะดังกล่าวก็เพื่อหลีกเลี่ยงข้อห้าม

โอนตาม ป.ที่ดิน ย่อมเป็นการอันมีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย จึงตกเป็นโมฆะนับแต่วันทำสัญญา ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๕/๒๕๓๗ โจทก์เป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๒๒ ตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่ง ป.ที่ดิน ได้ทำสัญญาจะขายที่ดินดังกล่าวให้แก่จำเลยโดยตกลงจะชำระที่ดินส่วนที่เหลือและส่งมอบที่ดินให้ในวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๓๑ ภายในกำหนดห้ามโอนตามบัญญัติดังกล่าว จึงเป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมาย สัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทย่อมตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ (มาตรา ๑๕๐ ที่แก้ไขใหม่) คู่สัญญาจึงต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมโดยถือเสมือนหนึ่งว่ามีการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกัน จำเลยต้องคืนหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่โจทก์ และโจทก์ก็ไม่มีสิทธิรับเงินที่รับไว้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๗ จำเลยซื้อที่ดินพิพาทซึ่งเป็นที่ดินบางส่วนของที่ดินที่มีข้อกำหนดห้ามโอนไปยังผู้อื่นภายใน ๑๐ ปีจากโจทก์ แม้โจทก์จะได้ผลการครอบครองและมอบที่ดินพิพาทให้จำเลยครอบครอง ซึ่งมีข้อตกลงว่าจะจดทะเบียนโอนที่ดินให้จำเลยเมื่อพ้นกำหนดห้ามโอนแล้ว ก็เป็นการซื้อและครอบครองภายในกำหนดเวลาห้ามโอน เป็นนิติกรรมที่มีวัตถุประสงค์ต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกเป็นโมฆะ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๑๓ จำเลยจึงไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๕/๒๕๓๘ พันຍกรรมทำขึ้นเพื่ออำพรางสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาท พันຍกรรมซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรกย่อมเป็นการแสดงเจตนาลงด้วยสมรู้ระหว่างคู่กรณีที่จะไม่ผูกพันกันตามเจตนาที่แสดงออกมานั้น จึงตกเป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕ วรรคแรก ส่วนนิติกรรมอันหลังคือสัญญาซื้อขายที่ถูกอำพรางไว้โดยพันຍกรรม ซึ่งเป็นนิติกรรมอันแรก ต้องบังคับตามบทบัญญัติของกฎหมายอันเกี่ยวกับนิติกรรมถูกอำพรางตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๕ วรรคสอง ที่ดินพิพาทมีข้อกำหนดห้ามโอนภายใน ๑๐ ปี ตาม ป.ที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ และการโอนขายได้กระทำภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ถือได้ว่าสัญญาซื้อขายที่ดินพิพาทมีวัตถุประสงค์เป็นการต้องห้ามชัดแจ้งโดยกฎหมายตกโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๕๐

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๘๕๐/๒๕๓๘ ที่ดินพิพาทที่โจทก์ได้รับมาอยู่ในระยะเวลาห้ามโอน เป็นที่ดินที่รัฐยังไม่ได้มอบสิทธิครอบครองให้ โจทก์มีสิทธิเพียงทำประโยชน์ในที่ดินพิพาท ไม่อาจสละหรือโอนสิทธิครอบครองให้แก่ผู้อื่นได้ การที่โจทก์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยทั้งสองจึงไม่มีผลตามกฎหมาย โจทก์ย่อมมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองออกจากที่ดินพิพาทได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๒๐/๒๕๓๘ โจทก์จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพิพาทภายในระยะเวลาตามข้อกำหนดห้ามโอนเป็นการหลีกเลี่ยงข้อห้ามโอนย่อมตกเป็นโมฆะและเป็นปัญหาเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชนที่ศาลชั้นต้นมีอำนาจดสืบพยานแล้วยกขึ้นวินิจฉัยชี้ขาดได้ตาม ป.วิ.พ. ม. ๒๔

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๐๘๓/๒๕๓๘ โจทก์ทำสัญญาการซื้อขายที่ดินโดยไม่รู้ว่าที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ไม่สามารถโอนได้ แต่เมื่อที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์และทางราชการได้ออกหนังสืออนุญาตให้จำเลยเข้าทำประโยชน์ตามพระราชบัญญัติที่ดินเพื่อการครองชีพ พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๑๑ ซึ่งห้ามโอนที่ดินให้แก่บุคคลอื่น เว้นแต่ตกทอดทางมรดกเท่านั้น สัญญาจะซื้อขายที่ดินจึงเป็นการต้องห้ามชัด

แจ้งโดยกฎหมายเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๐ แม้คู่สัญญาจะมีเจตนาโอนสิทธิครอบครองก็ตามสัญญาดังกล่าวก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน

สัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างโจทก์จำเลยเป็นโมฆะ การคืนทรัพย์ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๗๒ วรรคสอง ซึ่งให้น่าบทยุติว่าด้วยลามิควรได้ตามมาตรา ๔๑๒ มาใช้บังคับ ดังนั้น จำเลยต้องคืนเงินที่ได้รับชำระเป็นค่ามัดจำและค่าที่ดินโจทก์ และเมื่อโจทก์ทวงถามแล้วจำเลยผิดนัดชำระจำเลยต้องเสียดอกเบี้ยในอัตราร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปีด้วย

โจทก์เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับจำเลยโดยไม่รู้มาก่อนว่าที่ดินอยู่ในเขตนิคมสหกรณ์ซึ่งอยู่ในบังคับแห่งกฎหมายที่กำหนดข้อห้ามโอนไว้ การที่โจทก์ชำระค่าที่ดินให้จำเลยจึงไม่ใช่โจทก์กระทำตามอำเภอใจเหมือนหนึ่งว่าเพื่อชำระหนี้โดยรู้ว่าคุณไม่มีคุณสมบัติที่จะต้องชำระตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๐๗
