

เรื่องที่ ๔๑

เจ้าของเรื่อง

ประเด็นปัญหา

ข้อกฎหมาย

ความเห็นกรมที่ดิน

การจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างห้ามโอน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
ที่ดินที่อยู่ภายในบังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า จะจดทะเบียนแบ่ง
กรรมสิทธิ์ร่วมได้หรือไม่

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า

การห้ามโอนที่ดินให้แก่ผู้อื่นตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน หมายความว่า การโอนทุกประเภทที่เข้าลักษณะเป็นการโอนตาม
กฎหมาย เช่น การขาย ให้ หรือแลกเปลี่ยน ฯลฯ และคำว่า “ผู้อื่น” นั้น ย่อม
หมายความว่า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมด้วย ดังนั้น หากที่ดินที่อยู่ในบังคับห้าม
โอนดังกล่าวมีผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันอยู่ ผู้ถือกรรมสิทธิ์คนหนึ่งจะโอนส่วนของ
ตนให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมอีกคนหนึ่ง ก็ย่อมต้องห้ามตามนัยมาตรา ๕๘ ทวิ
วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจึงโอนที่ดินให้แก่กัน
ภายในกำหนดเวลาห้ามโอนไม่ได้ แต่การขอจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วม
ระหว่างห้ามโอนไม่ใช่การโอน เป็นแต่เพียงการแบ่งแยกที่ดินตามที่ได้
ครอบครองออกเป็นสัดส่วนจากกัน ซึ่งโฉนด ที่ดินแปลงที่แยกไปนั้น ต้อง
หมายเหตุการห้ามโอนไว้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า ด้วย ดังนั้น ที่ดินที่อยู่ใน
บังคับห้ามโอนตามมาตรา ๕๘ ทวิ วรรคห้า แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึง
สามารถขอแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมได้ และแม้ว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมจะได้ที่ดิน
เนื้อที่ไม่เท่ากัน แต่หากไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าการได้ที่ดินเนื้อที่ไม่เท่ากันนั้นเป็น
การสมยอมเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายแล้ว ก็ย่อมจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน