

สารความรู้เกี่ยวกับการขอรับมรดกที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (สมท.) ได้รับคำถามทาง Internet จากผู้เยี่ยมชม Web ของกรมที่ดินเป็นจำนวนมาก ว่าหากจะไปติดต่อขอรับโอนมรดกที่ดิน ทั้งกรณีมรดกมีผู้จัดการมรดกและไม่มีผู้จัดการมรดก จะไปติดต่อขอจดทะเบียนได้ที่ใด เอกสารที่ควรนำไปมีอะไรบ้าง การจดทะเบียนใช้เวลานานหรือไม่ เสียค่าธรรมเนียมอย่างไร สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจึงได้นำ “สารความรู้เกี่ยวกับการขอรับมรดกที่ดิน” มาลงไว้ใน Webpage นี้ เพื่อท่านที่เข้าชม Webpage ของ สมท. จะได้ทราบหลักเกณฑ์และวิธีการขอรับมรดกที่ดิน รวมทั้งเข้าใจการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. หลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการ รวมทั้งเอกสารที่ใช้ในการจดทะเบียน การรับมรดกที่ดิน กล่าวเป็นทางการคือ การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก มีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการไว้รวม ๒ วิธี (สองมาตรา) คือ

๑.๑ การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการจดทะเบียนโดยผู้ได้รับมรดกเป็นผู้ขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยตรง ในการขอจดทะเบียนผู้ขอจะต้องนำหลักฐานหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจากผู้ถือไว้ได้ แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกให้ผู้ถือส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วผู้นั้นไม่ยอมส่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกไปแทนให้แก่ผู้ขอได้ เรื่องนี้อาจเป็นเรื่องขัดคำสั่งเจ้าพนักงาน ผู้ขัดคำสั่งอาจมีความผิดทางอาญาเท่านั้น กรณีนี้ควรเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปดำเนินการทางศาลให้ศาลมีคำสั่ง หรือคำพิพากษาให้ผู้ถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่งมอบแก่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนให้ นอกจากผู้ขอจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ขอจะต้องนำหลักฐานที่แสดงว่าเจ้ามรดกถึงแก่กรรม และหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกไปแสดงด้วย หลักฐานดังกล่าว เช่น มรณบัตร พิณยกรรม (ถ้ามี) ทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว สูติบัตร เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วเชื่อว่าผู้ขอเป็นทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามที่ขอแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำการประกาศมรดกมีกำหนด ๓๐ วัน หากไม่มีผู้ใดได้แย้งคัดค้านภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ นอกจากนั้นในกรณีที่ไม่มีพิณยกรรมและเจ้ามรดกมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน หากทายาทบางคนจะขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ก็จะต้องนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานแสดงว่าไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวขึ้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนให้ตามที่ขอ แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนไปให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานแสดงการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวขึ้นไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่สามารถจดทะเบียนให้ได้และต้องยกเลิกคำขอไป หากผู้ขอจะขอให้จดทะเบียนโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จะจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วนให้ไปเท่าที่ผู้ขอมีสิทธิอยู่เท่านั้น

๑.๒ การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา ๘๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่ทรัพย์มรดกที่จะจดทะเบียนโอนมีผู้จัดการมรดก (ซึ่งอาจเป็นผู้จัดการมรดกที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้ หรือ ผู้จัดการมรดกที่บรรดาทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งแต่งตั้ง) และผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกก่อน ตามกฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกได้เฉพาะทรัพย์ที่เป็นที่ดิน และเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเท่านั้น การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแบ่งเป็น ๒ กรณี คือ

(๑) การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม ผู้ขอจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก คือ พินัยกรรมและหลักฐานอื่น ๆ เช่น หลักฐานการตายของเจ้ามรดกไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวน ตรวจสอบหลักฐาน และเชื่อว่าผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกก็จะดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน เมื่อครบกำหนด ๓๐ วันแล้ว ถ้าไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้านก็จะจดทะเบียนต่อไปได้

(๒) การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ผู้ขอจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดก คือ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลที่แต่งตั้งผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วเห็นว่าถูกต้อง ก็จะจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้โดยไม่ต้องทำการประกาศ

การจดทะเบียนผู้จัดการมรดกทั้งสองกรณี ถ้าผู้ขอจดทะเบียนไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ

เมื่อได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว หากผู้จัดการมรดกจะขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดทะเบียนให้ได้โดยไม่ต้องทำการประกาศมรดกเหมือนกับการที่ทายาทขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. สถานที่ติดต่อขอจดทะเบียน ผู้ที่มีความประสงค์ขอจดทะเบียนโอนมรดก และ/หรือลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนได้ที่ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ไม่ต้องมีการประกาศหรือรังวัด เช่นการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล หากผู้ขอไม่สะดวกในการเดินทางไปยื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สามารถไปยื่นคำขอจดทะเบียนได้ที่งานจดทะเบียนที่ดินกลาง ซึ่งตั้งอยู่ภายในบริเวณกรมที่ดิน หรือ ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งใดแห่งหนึ่งได้

๓. ระยะเวลาการจดทะเบียน

๓.๑ กรณียื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ไม่ต้องมีการประกาศ เช่น การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เมื่อผู้ขอยื่นคำขอ

และแสดงหลักฐานต่างๆ ครบถ้วน หากไม่มีข้อขัดข้องใดๆ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันนั้น

๓.๒ กรณียื่นคำขอจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และเป็นการจดทะเบียนประเภทที่ต้องมีการประกาศ ๓๐ วัน เช่น ทายาทขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยตรงตามมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม เป็นต้น เมื่อประกาศครบกำหนดไม่มีผู้ใดโต้แย้งคัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่จะทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้ไปทำการจดทะเบียนภายใน ๒ วัน เมื่อผู้ขอไปติดต่อแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในวันนั้น

๓.๓ กรณียื่นคำขอจดทะเบียนต่างสำนักงานที่ดินท้องที่ เมื่อเจ้าหน้าที่รับคำขอแล้วจะส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินท้องที่ที่รับจดทะเบียนดำเนินการตรวจสอบและจดทะเบียนตามอำนาจหน้าที่ ถ้าไม่มีเหตุขัดข้อง พนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการจดทะเบียน พร้อมกับส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และเอกสารที่เกี่ยวข้องคืน สำนักงานที่ดินที่รับคำขออย่างช้าไม่เกิน ๕ วันทำการนับแต่วันที่ได้รับเรื่อง และสำนักงานที่ดินที่รับคำขอจะทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้ไปรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนภายใน ๒ วัน

๔. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกและโอนมรดก

๔.๑ ค่าคำขอจดทะเบียน แปลงละ ๕ บาท

๔.๒ ค่าจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก แปลงละ ๕๐ บาท

๔.๓ ค่าจดทะเบียนโอนมรดก ร้อยละ ๒ จากราคาประเมินทุนทรัพย์ เว้นแต่เป็นการโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส ร้อยละ ๐.๕ (ร้อยละ ๕๐ สตางค์) จากราคาประเมินทุนทรัพย์

๔.๔ ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี) เรื่องละ ๒๐ บาท

๔.๕ ค่าประกาศ ในกรณีที่ต้องมีการประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

๔.๖ ค่าปิดประกาศ ในกรณีที่ต้องมีการประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ ๑๐ บาท

๔.๗ ค่าพยาน ในกรณีที่ผู้ขอมีความประสงค์ให้เจ้าหน้าที่ลงนามในฐานะพยานไว้เป็นหลักฐานในคำขอ ให้แก่พยาน คนละ ๑๐ บาท

ค่าธรรมเนียมตามข้อ ๔.๑ – ๔.๕ เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ส่วนข้อ ๔.๖ และ ๔.๗ เรียกเก็บตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒) ฯ

หากท่านมีข้อสงสัยประการใดหรือต้องการสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักงานที่ดินทุกแห่ง หรือที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๓ – ๖๕

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน