



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 21667

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

15 กรกฎาคม ๒๕๔๔

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๔๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท

โดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑

เมษายน ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าว

ได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมาย

ที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคน

ต่างด้าวในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขอ

อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่

ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไป

โดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับ

มรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียด

ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทาง

ปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน

27 ก.ค. ๒๕๔๘

ท.ท.อ.

27 ก.ค. ๒๕๔๘

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. นันทวัฒน์

(ชั้นอธิบดี วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๙๑๔๙, โทรสาร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๖๒๓, โทร. (มท) ๕๐๔๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดก
ในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

**คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว
โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน**

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- ๑.๑ มาตรา ๘๗ และ ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
- ๑.๓ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๕๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
- ๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม และการขอจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

๒. สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม

- ๒.๑ เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ตามมาตรา ๑๖๒๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- ๒.๒ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)
- ๒.๓ ที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย ครอบครองได้ไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่ ส่วนที่เกินต้องจำหน่าย
- ๒.๔ คนต่างด้าวที่รับมรดกไม่ต้องจำหน่ายที่ดินที่รับมรดก ยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ถ้ามีเนื้อที่ไม่เกินสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มีที่นา

/อยู่แล้ว

อยู่แล้ว ๕ ไร่ ที่อยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ได้รับมรดกเป็นทีนาอีก ๕ ไร่ กรณีนี้ไม่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗ (ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครองจะไม่เกิน ๑๐ ไร่) คนต่างด้าวย่อมได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินได้ทั้งหมด แต่ถ้ายอมรับมรดกนั้นมีที่ดินอยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ดังนี้ เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะมีที่อยู่อาศัยรวม ๒ ไร่ จึงเกินสิทธิที่พึงมีตามมาตรา ๘๗ (ที่อยู่อาศัย ครอบครองจะไม่เกิน ๑ ไร่) จึงต้องจำหน่ายส่วนที่เกิน ๑ ไร่เสีย ในทางปฏิบัติก็จะให้คนต่างด้าวจดทะเบียนรับโอนที่ดินไปทั้งหมดก่อน แล้วจึงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน

๒.๕ เมื่อรับมรดกแล้ว หากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรี (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

๓. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๔. การตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามแบบ ต.๑ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยหลักฐานประกอบการพิจารณาและวิธีการสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ให้ดำเนินการตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๑๗๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๕. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๔๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

/๕.๑ กรณี

๕.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตาม ๔ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๕.๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๕.๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๕.๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๕.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๕.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตาม ๔ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตาม ๕.๒.๑ (๑) ต่อไป

/๕.๒.๒ สำนัก

๕.๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๕.๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่คนต่างด้าวจะรับโอนในครั้งนี้ เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมียู่เดิม (ถ้ามี) เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ถ้าเกินกำหนดต้องแจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน (จำหน่ายโดยวิธีขายหรือให้ก็ได้ โดยยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินตามแบบ ต.๓) แล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

กรณีที่ตรวจสอบพบว่าคนต่างด้าวได้จดทะเบียนรับโอนมรดกไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตาม ๕.๒.๑ (๑) หรือ ๕.๒.๑ (๒) แล้วแต่กรณี ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๕.๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๘๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต ตาม ๕.๒.๔ (๑) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

/๕.๒.๕ เมื่อพนักงาน

๕.๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๖. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละเอียด ๕๐๐ บาท
- ค่าอนุญาต ไร่ละ ๑๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- ค่าจดทะเบียนโอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส

เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ไร่ละ ๐.๕

๗. การทำทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัด และกรมที่ดินใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป และให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ ๒ ตามอักษร ก.ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร “จ” นายเหลียง ใช้อักษร “ล” เป็นต้น โดยนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

๘. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๘.๑ คนต่างด้าวเป็นผู้ขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม

เมื่อผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมเป็นคนต่างด้าว จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอ รัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากผู้ขอมิใช่ ทายาทโดยธรรม และเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ กำหนด หลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ใน อสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔)

ทางปฏิบัติในกรณีนี้คือ ต้องให้ผู้จัดการมรดกจัดการจำหน่ายที่ดินโดยการขายแล้ว นำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

๘.๒ คนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกเป็นทั้งทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่คนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของ เจ้ามรดก เช่น นาย ก. สัญชาติไทย เป็นบิดา ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้นาย เอ. บุตร ซึ่งเป็นคน ต่างด้าว กรณีนี้ต้องให้นายเอ. รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ ต่อไป โดยต้อง สอบสวนให้ชัดเจนว่า เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้ขออย่างไร มีจำนวนมากน้อย เพียงใด

๘.๓ ความหมายของคำว่า "ครอบครัว" ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจากการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเกษตรกรรม ตาม มาตรา ๘๗ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พิจารณาเป็นรายครอบครัว จึงต้องสอบสวนว่าคนในครอบครัวของคนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกมีกี่คน ใครบ้าง ใครมีที่ดินใน ประเภทที่ขออนุญาตอยู่แล้วเท่าไรหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่า "ครอบครัว" หมายถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ โดยดูตามหลักฐาน ทะเบียนบ้าน

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีคนต่างด้าวขอเข้ามาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดก

ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๔๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง ☐ ที่ดำเนินการแล้ว)

- ☐ ๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้ยื่นสังกัดอยู่ หรือ
- ☐ ๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
- ☐ ๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิอันที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
- ☐ ๖. สำเนาทะเบียนบ้านที่มีชื่อผู้ขอรวมทั้งผู้ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านดังกล่าวทุกคน (ถ้ามี)
- ☐ ๗. สำเนาหลักฐานการตายของเจ้ามรดก เช่น มรณบัตร
- ☐ ๘. สำเนานิยามกรรม (ถ้ามี)
- ☐ ๙. ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้สมรสของเจ้ามรดกให้แสดงหลักฐานการสมรส (ถ้ามี)
- ☐ ๑๐. ถ้าผู้ขอเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร
- ☐ ๑๑. ถ้าผู้ขอเป็นบุตรบุญธรรมของเจ้ามรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม
- ☐ ๑๒. ถ้ามีการพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องแสดงหลักฐานสัญญาประนีประนอมยอมความ หรือคำพิพากษาถึงที่สุด
- ☐ ๑๓. หลักฐานการบิดเบือนประกาศ (ถ้ามี)
- ☐ ๑๔. หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมพร้อมหลักฐานของผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)
- ☐ ๑๕. แบบคำขออนุญาตให้เข้ามาซึ่งที่ดินฯ (ต.๑)
- ☐ ๑๖. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก.)
- ☐ ๑๗. บันทึกการสอบสวนการขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค.๔ หรือ ท.ค.๕)
- ☐ ๑๘. คำพิพากษาศาล กรณีผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (ถ้ามี)

☐ ๑๙.บันทึกซื้อขาย (ท.ค.๑๖) ของผู้ซื้อรับมรดก โดยให้สอบสวนว่าบุคคลในครอบครัวของผู้ขอ คือ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน (ยกเว้นบุตรที่สมรสแล้ว แม้จะอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ) โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้านว่ามีบุคคลใดถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร วัตถุประสงค์อะไร และบ้านดังกล่าวใครเป็นเจ้าของ ตั้งอยู่บนที่ดินของใคร มีหลักฐานที่ดินอย่างไร

☐ ๒๐.หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านที่ผู้ขออาศัยอยู่ (ถ้ามี)

☐ ๒๑.สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงที่ผู้ขอและหรือบุคคลในครอบครัวของผู้ขอถือครองอยู่ (ถ้ามี)

☐ ๒๒.ในการสอบสวนผู้ขอจะต้องทำบัญชีเครือญาติด้วย

☐ ๒๓.ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ ข้อ ๒ (๔) รายละเอียด ๕๐๐ บาท แล้วนำใบเสร็จรับเงินติดเข้าเรื่องไว้

เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามผู้ขอว่ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนั้นไปใครคนเดียวหรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ ข้อ ๑ (๓) ระบุว่าถ้าจะจำหน่ายที่ดินนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น ถ้าผู้ขอจะจำหน่ายไปคนเดียว เช่น ยกให้แก่บุตรที่มีสัญชาติไทย ต้องแจ้งให้ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวแล้วส่งเรื่องไปเพื่อขออนุญาตคนเดียว ดังนั้น

☐ ๒๔.คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.๑ หรือ ท.ค.๑ ก)

☐ ๒๕.แบบการแจ้งมาใช้ที่ดิน (ค.๓)

☐ ๒๖.สำเนาหลักฐานของผู้รับโอน เช่น สำเนาทะเบียนราษฎร์ประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ

☐ ๒๗.ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (คำคำขอแปลงละ ๕ บาท)

☐ ๒๘. ถ้าผู้ขอไม่มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ต้องบันทึก
ถ้อยคำผู้ขอรับทราบไว้ว่า หากจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปในภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาต
จากรัฐมนตรีก่อน

☐ ๒๙. สำหรับเอกสารที่เป็นภาษาต่างประเทศ ให้ปฏิบัติตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๐)
ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

☐ ๓๐. สำเนาเอกสารทั้งหมดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับรองสำเนาถูกต้องให้ครบถ้วน
ทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุชื่อและตำแหน่งให้ชัดเจน

อนึ่ง หากเป็นการโอนมรดกโดยผู้จัดการมรดกต้องจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก
ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้เรียบร้อยก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา หรือโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดก
ต้องประกาศให้ครบกำหนดก่อนส่งเรื่องไปให้พิจารณา และเมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเรียกเก็บ
ค่าธรรมเนียมการอนุญาตที่ได้มาซึ่งที่ดิน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๔) ไร่ละ ๑๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

..... (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/
หัวหน้าส่วนแยก/เจ้าหน้าที่บริหาร
งานที่ดินอำเภอ/ผู้ตรวจสอบ)



คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน
ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เลข..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....
เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....
ออกให้โดย..... ขอขึ้นคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินต่อ.....
..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้โดยการขอรับมรดกที่ดิน..... แปลง
จำนวนที่ดิน..... ไร่..... งาน..... วา มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคือ.....
เลขที่..... เล่ม..... หน้า..... เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินก็เพราะข้าพเจ้าเป็นทายาทโดย
ธรรมของ..... เจ้ามรดกและมีสัญชาติ..... จึงต้องขออนุญาตตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒ ที่ดินรายนี้ในขณะนี้ มีชื่อ..... เป็นเจ้าของ
เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ได้มาแล้วข้าพเจ้าจะ..... ขอรับโอนมรดก..... จากเจ้าของ

ข้อ ๓ ในขณะนี้ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้วคือ.....

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

รายการสอบสวน

-ผู้ขอเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็น..... ของ
เจ้ามรดก และมีสัญชาติ.....
-ที่ดินที่ขอรับมรดกเป็นที่..... เนื้อที่.....
เมื่อรวมกับที่ดินที่ผู้ขอและบุคคลในครอบครัวถือ
ครองอยู่มีจำนวน..... แปลง เนื้อที่.....
ใช้ทำประโยชน์..... (เกินกำหนดสิทธิในม.๔๙หรือไม่)
-เห็นควรให้ผู้ขอรับโอนมรดกตามม.๕๓ แห่งป. ที่ดินได้

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

-เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอรับโอนมรดกได้
-ส่งกรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ตำบล
เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ
โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด
ที่ว่าการ

วันที่ เดือน พ.ศ.
ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ เป็นบุตร
อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตำบล
อำเภอ จังหวัด

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่ข้าฯ ขอรับมรดกที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจาก
เจ้ามรดก ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็น ของเจ้ามรดก ข้าฯ ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ข้าฯ เกิดเมื่อ ที่ตำบล อำเภอ จังหวัด
ประเทศ มีเชื้อชาติ สัญชาติ

๒. บิดาของข้าฯ ชื่อ นามสกุล เชื้อชาติ สัญชาติ
เกิดที่ (ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๓. มารดาของข้าฯ ชื่อ นามสกุล เชื้อชาติ สัญชาติ
เกิดที่ (ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๔. คู่สมรสของข้าฯ ชื่อ นามสกุล เชื้อชาติ สัญชาติ
เกิดที่ (ถ้าตายให้สอบสวนด้วยว่าตายเมื่อใด ณ ที่ใด)

๕. ที่ดินที่ขอรับมรดก(แต่ละแปลง) เป็นที่ (บ้าน, สวน) ที่เนื้อที่ ปัจจุบันใช้ทำ
ประโยชน์อะไร

๖. ปัจจุบันข้าฯ ถือครองที่ดินอยู่หรือไม่ ถ้ามีจำนวน แปลงมีหลักฐาน
ที่ดินอย่างไร เนื้อที่ ใช้ทำประโยชน์อะไร

๗. บุคคลในครอบครัวเดียวกันของข้าฯ มีดังนี้ (มีใครบ้างและใครถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือ
ไม่ ถ้ามีมีหลักฐานที่ดินอย่างไร)

๘. บานที่ข้าฯ อาศัยอยู่ตามทะเบียนบ้านเลขที่ดังกล่าวมี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ตั้งอยู่บนที่ดินมีหลักฐานอย่างไร เนื้อที่ เป็น เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง ตำบล
เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ
โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด
ที่ว่าการ
วันที่ เดือน พ.ศ.
ข้าพเจ้า อายุ ปี

เชื้อชาติ สัญชาติ เป็นบุตร
อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตำบล
อำเภอ จังหวัด

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๕. ความจำเป็นในการขออนุญาตให้ไถ่มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม
เนื่องจากข้าพเจ้า เป็น.....ของเจ้ามรดกโดยชอบด้วยกฎหมาย และมีสัญชาติ.....ซึ่งถือ
ว่าเป็นคนต่างด้าว จึงต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

๖. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนี้ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ (ถ้าจะจำหน่าย จะ
จำหน่ายอย่างไร เช่น ให้แก่ใครและถ้าไม่จำหน่ายต้องบอกผู้ขอรับทราบว่าจะมีการจำหน่าย
โอนที่ดินไปในภายหลัง ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้องเป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็น
หลักฐานต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑. กรณีที่ผู้ขอเป็นทั้งทายาทโดยธรรมและทายาทโดยสันนิษฐาน ต้องสอบสวนให้ชัดเจนว่า
เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้ผู้อื่นหรือไม่ มีจำนวนมากน้อยเพียงใด

๒. หากสอบสวนแล้วผู้ขอมีที่ดินหลายแปลง และ เมื่อรวมกับที่ดินที่ขอรับมรดกตามพินัยกรรม ๕๓
แล้ว เกินกำหนดสิทธิในแต่ละประเภทความนิยามตรา ๕๗ หรือที่ดินที่ขอรับมรดกตามพินัยกรรม ๕๓ เกิน
กำหนดสิทธิในแต่ละประเภทความนิยามตรา ๕๗ ต้องให้ผู้ขอยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน ไปในคราว
เดียวกันด้วย

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

คำบถ..... ทะเบียนเลขที่.....
 อำเภอ..... เล่ม..... หน้า.....
 จังหวัด..... สารบบเล่ม..... หน้า.....
 เลขรับที่..... เล่ม..... หน้า..... วันที่.....
 เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า นาย, นาง, นางสาว..... อายุ..... ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ..... เป็นบุตร..... ตั้งบ้านเรือนอยู่ที่.....

คำบถ..... อำเภอ..... จังหวัด.....

มีใบสำคัญประจำตัวที่..... ลงวันที่.....

ออกให้โดย..... ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

ต่อ..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

คือ..... เลขที่..... เล่ม..... หน้า.....

มีชื่อ..... เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้

ใช้ประกอบกิจการ (เป็นที่อยู่อาศัย,)

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมี

เนื้อที่.....ไร่.....งาน..... เพราะต้องการ (ยกให้แก่.....บุตรของข้าพเจ้า

หรือจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๔๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ไ้กรับโอนมรดก จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ)..... ผู้บอก

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- เห็นควรอนุญาตให้ขอร้องจำหน่ายที่ดินได้

- ส่งกรมที่ดินพิจารณาว่าเป็นการต่อไป

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตาม ☐ มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

☐ กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....สีผิวดำ - มารดา.....

ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....

ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ	หนังสือแสดงสิทธิที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่				จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์	อนุญาต	ประเภทการ	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน				
ที่ดินเดิม													
1													
2													
3													
ขอ													
ครั้งนี้													
1													
2													
3													

หมายเหตุ การมีจำนองที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญญาที่ดินของนายเลข

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย.....ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

(.....)

...../...../.....

...../...../.....

...../...../.....

บัญชีทะเบียนที่ดินของบุคคลต่างคำสาบานมาตรา ๑3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

အမည်

ทะเบียนเลขที่ (ลำดับที่คำขอ/ปีงบประมาณ)

ชื่อ นามสกุล นายสกุล
อายุ ปี เพศ ชาย
สัญชาติ ไทย
ชื่อบิดา - มารดา นาย - นาง

ที่อยู่เลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 ไม่เป็นสำคัญประจำตัว/พนักงานสื่อเดินทาง เลขที่.....

สวัสดีครับ ออกไปเที่ยว

[illegible]