

การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาท
โดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็น ทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๘๗ และ ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๖ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๓ 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 ๑๖๒๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

๒.๒ ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

๒.๓ ที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยังไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน ๑ ไร่ ที่ดินส่วนที่เกินต้องจำหน่ายภายในเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน แต่ไม่เกินหนึ่งปี

๒.๔ คนต่างด้าวที่รับมรดกไม่ต้องจำหน่ายที่ดินที่รับมรดก ยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ถ้ามีเนื้อที่ไม่เกินสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีได้ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มีที่นาอยู่แล้ว ๕ ไร่ ที่อยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ได้รับมรดกเป็นที่นาอีก ๕ ไร่ กรณีนี้ไม่เกินสิทธิตามมาตรา ๘๗

(ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติไม่เกิน ๑๐ ไร่) คนต่างด้าวย่อมได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินได้ทั้งหมด แต่ถ้การรับมรดกนั้นมีที่ดินอยู่อาศัยอีก ๑ ไร่ ดังนี้ เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะมีที่อยู่อาศัยรวม ๒ ไร่ จึงเกินสิทธิที่พึงมีตามมาตรา ๘๗ (ที่อยู่อาศัย ครอบครัวยุติไม่เกิน 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 ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามแบบ ต.๑ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยหลักฐานประกอบการพิจารณาและวิธีการสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ให้ดำเนินการตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๘๑๗ ลงวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๕. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๑๘๔๗ ลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๕.๑ กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงาน

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามข้อ ๔ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

๕.๑.๒ เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

๕.๑.๓ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๕.๑.๔ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๕.๑.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

๕.๒ กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

๕.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตามข้อ ๔ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสารตามข้อ ๕.๒.๑ (๑) ต่อไป

๕.๒.๒ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

๕.๒.๓ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่คนต่างด้าวจะรับโอนในครั้งนี้ เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมีอยู่เดิม (ถ้ามี) เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ถ้าเกินกำหนดต้องแจ้งให้ผู้ขอทราบ และถ้าผู้ขอจะขออนุญาตจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน ก็ดำเนินการได้ (จำหน่ายโดยวิธีขายหรือให้ก็ได้ โดยยื่นคำขอยุติจำหน่ายที่ดินตามแบบ ต.๓) แล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งการ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดินรัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน)

๕.๒.๔ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

(๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ

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

๕.๒.๕ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๓ 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 ร้อยละ ๐.๕

๗. การทำทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัด และกรมที่ดินใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป และให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ ๒ ตามอักษร ก.ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร “จ” นายเหลียง ใช้อักษร “ล” เป็นต้น โดยนำข้อมูลที่ดิน ที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

๘. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

๘.๑ คนต่างด้าวเป็นผู้ขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม

เมื่อผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมเป็นคนต่างด้าว จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากผู้ขอมิใช่ทายาทโดยธรรม และเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๘๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา ๘๖ กำหนดหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่างๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๔)

ทางปฏิบัติในกรณีนี้คือ ต้องให้ผู้จัดการมรดกจัดการจำหน่ายที่ดินโดยการขายแล้วนำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตามพินัยกรรมต่อไป

๘.๒ คนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกเป็นทั้งทายาทโดยธรรม และผู้รับพินัยกรรม

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่คนต่างด้าวซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก เช่น นาย ก. สัญชาติไทย เป็นบิดา ทำพินัยกรรมยกที่ดินให้นาย เอ. บุตร ซึ่งเป็นคนต่างด้าว กรณีนี้ต้องให้นายเอ. รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ ต่อไป

๘.๓ ความหมายของคำว่า “ครอบครัว” ตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจากการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเกษตรกรรม ตามมาตรา ๘๗ (๑) และ (๔) แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดให้พิจารณาเป็นรายครอบครัวจึงต้องสอบสวนว่าคนในครอบครัวของคนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกมีกี่คน ใครบ้าง ใครมีที่ดินในประเภทที่ขออนุญาตอยู่แล้วเท่าไรหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติว่า “ครอบครัว” หมายถึง คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือบรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรสแล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่นๆ โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้าน



ก. ๑

คำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน
ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... ทะเบียนเลขที่.....
อำเภอ..... เลข..... หน้า.....
จังหวัด..... สารบบเลข..... 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..... เหตุที่ข้าพเจ้าขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินก็เพราะข้าพเจ้า เป็นทายาทโดย
ธรรมของ..... เจ้ามรดกและมีสัญชาติ..... จึงทวงขออนุญาตตามนัยมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

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

ข้อ ๓ ในขณะนี้ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของที่ดินอยู่แล้วคือ.....

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

ขอการสอบสวน	คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่
- บัญชีเป็นทายาทโดยธรรมโดยเป็น..... ของ	- เห็นควรอนุญาตให้ขอรับโอนมรดกได้
เจ้ามรดก และมีสัญชาติ.....	- ส่งกรมที่ดินพิจารณาการดำเนินการต่อไป
- ที่ดินที่ขอรับมรดก เป็นที่..... เนื้อที่.....	
เมื่อรวมกับที่ดินที่บุขอกและบุคคลในครอบครัวถือ	
ครองอยู่มีจำนวน..... แปลง เนื้อที่.....	
ใช้ทำประโยชน์..... (เกินกำหนดสิทธิในม. ๕๓ หรือไม่)	
- เห็นควรให้ขอรับโอนมรดกตามม. ๕๓ แห่งป. ที่ดินได้	



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง 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 ขอรับมรดกที่ดินแปลง เครื่องหมายดังกล่าวข้างต้นจาก
 เจ้ามรดก ในฐานะทายาทโดยธรรมโดยเป็น ของเจ้ามรดก ข้าฯขอให้ถ้อยคำต่อพนักงาน
 เจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. ข้าฯ เกิดเมื่อ ที่ตำบล อำเภอ จังหวัด
 ประเทศ มีเชื้อชาติ สัญชาติ

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

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

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

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

๖. ปัจจุบันข้าฯ ถือครองที่ดินอยู่หรือไม่ ถ้ามีมีจำนวน แปลงมีหลักฐาน
 ที่ดินอย่างไร เนื้อที่ ใช้ทำประโยชน์อะไร

๗. บุคคลในครอบครัวเดียวกันของข้าฯ มีดังนี้ (มีใครบ้างและใครถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือ
 ไม่ ถ้ามีมีหลักฐานที่ดินอย่างไร)

๘. บ้านที่ข้าฯ อาศัยอยู่ตามทะเบียนบ้านเลขที่ดังกล่าวมี เป็นผู้ออกกรรมสิทธิ์
 ตั้งอยู่บนที่ดินมีหลักฐานอย่างไร เนื้อที่ มี เป็นผู้ออกกรรมสิทธิ์



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

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

เชื้อชาติ สัญชาติ เป็นบุตร
 อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตำบล
 อำเภอ จังหวัด

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

๕. ความจำเป็นในการขออนุญาตให้ไถ่มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม
 เนื่องจากข้า เป็น.....ของเจ้ามรดกโดยชอบด้วยกฎหมาย และมีสัญชาติ.....จึงถือ
 ว่าเป็นคนต่างก้าว จึงต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน

๖. ข้ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนี้ไปในคราวเดียวกันหรือไม่ (ถ้าจะจำหน่าย จะ
 จำหน่ายอย่างไร เช่น ให้แก่ใครและถ้าไม่จำหน่ายต้องให้บุคคลอื่นทราบว่าจะมีการจำหน่ายด้วย
 โฉนดที่ดินไปในภายหลัง ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้องเป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็น
 หลักฐานต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๗. กรณีที่ผู้ขอเป็นทั้งทายาทโดยธรรมและทายาทโดยสันนิษฐาน ต้องสอบถามให้ชัดแจ้งว่า
 เจ้ามรดกหาสันนิษฐานมรดกทรัพย์สินใดของผู้ขออย่างไร มีจำนวนมากน้อยเพียงใด

๘. หากสอบถามแล้วผู้ขอมีที่ดินหลายแปลง และ เมื่อรวมกับที่ดินที่ขอรับมรดกตามบัญชีมาตรา ๕๓
 แล้ว เกินกำหนดสิทธิในแต่ละประเภทตามบัญชีมาตรา ๕๓ หรือที่ดินที่ขอรับมรดกตามบัญชีมาตรา ๕๓ เกิน
 กำหนดสิทธิในแต่ละประเภทตามบัญชีมาตรา ๕๓ ต้องให้ผู้ขอรับคำขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกิน ไปในคราว
 เดียวกันด้วย

หลักฐานประกอบการพิจารณาการขึ้นต่างด้าวขอเข้ามาซึ่งที่ดินโดยการขอรับมรดก
ในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๕๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง ☐ ที่ดำเนินการแล้ว)

- ☐ ๑. สำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๒. สำเนาหนังสือเดินทางที่เจ้าหน้าที่ออกให้ หรือ
- ☐ ๓. สำเนาหนังสือรับรองของเจ้าหน้าที่พนักงานกงสุลหรือสถานทูตที่ผู้นั้นสังกัดอยู่ หรือ
- ☐ ๔. สำเนาหนังสือแสดงสัญชาติ (Emergency Certificate) ซึ่งกระทรวงการต่างประเทศออกให้เป็นการชั่วคราว
- ☐ ๕. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิที่ดินแปลงที่ขออนุญาต
- ☐ 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. หลักฐานการปิดประกาศ (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. บันทึกถ้อยคำ (ท.ค.๑๖) ของผู้ขอรับมรดก โดยให้สอบสวนว่าบุคคลในครอบครัวของผู้ขอ คือ คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือที่บรรลุนิติภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน (ยกเว้นบุตรที่สมรสแล้ว แม้จะอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ) โดยดูตามหลักฐานทะเบียนบ้านว่ามีบุคคลใดถือครองที่ดินอยู่แล้วบ้างหรือไม่ ถ้ามีมีจำนวนกี่แปลง เนื้อที่เท่าไร ใช้ทำประโยชน์อะไร และบ้านดังกล่าวใครเป็นเจ้าของ ตั้งอยู่ในที่ดินของใคร มีหลักฐานที่ดินอย่างไร

☐ ๒๐. หลักฐานที่แสดงว่าผู้ใดเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านที่ผู้ขออาศัยอยู่ (ถ้ามี)

☐ ๒๑. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงที่ผู้ขอและหรือบุคคลในครอบครัวของผู้ขอถือครองอยู่ (ถ้ามี)

☐ ๒๒. ในการสอบสวนผู้ขอจะต้องทำบัญชีเครือญาติด้วย

☐ ๒๓. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ ข้อ ๒ (๔) รายละเอียด ๔๐๐ บาท แล้วนำใบเสร็จรับเงินติดเข้าเรื่องไว้

เจ้าหน้าที่ต้องสอบถามผู้ขอว่ามีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงนั้นไปบนคราวเดียวกันหรือไม่ เนื่องจากกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ ข้อ ๑ (๓) ระบุว่าถ้าจะจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน ดังนั้น ถ้าผู้ขอจะจำหน่ายไปบนคราวเดียวกัน เช่น ยกให้แก่บุตรที่มีสัญชาติไทย ต้องแจ้งให้ผู้ขอและผู้เกี่ยวข้องมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวแล้วส่งเรื่องไปเพื่อขออนุญาตบนคราวเดียวกัน ดังนี้

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

☐ ๒๕. แบบการแจ้งนำมาใช้ที่ดิน (ค.๓)

☐ ๒๖. สำเนาหลักฐานของผู้รับโอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ฯลฯ

☐ ๒๗. ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียม (ค่าคำขอแปลงละ ๔ บาท)

☐ ๒๘. ถ้าผู้ขอไม่มีคุณสมบัติจะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เจ้าหน้าที่ต้องบันทึก
โดยคำผู้ขอรับทราบว่า หากจะมีการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินแปลงดังกล่าวไปนภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาต
จากรัฐมนตรีก่อน

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

☐ ๓๐. สำเนาเอกสารทั้งหมดพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องรับรองสำเนาถูกต้องให้ครบถ้วน
ทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุชื่อและตำแหน่งให้ชัดเจน

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

..... (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/

หัวหน้าส่วนแยก/เจ้าหน้าที่บริหาร

งานที่ดินอำเภอ/ผู้ตรวจสอบ)

พ.๓

แบบการแจ้งไม่ใช้ที่ดิน

ที่ดิน

ตำบล..... 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.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

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

ออกให้โดย..... ขอแจ้งไม่ใช้ที่ดินของข้าพเจ้า

คือ..... จังหวัด..... ดังมีรายการต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้าจะมีที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

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

มีชื่อ..... เป็นเจ้าของซึ่งเวลานี้

ใช้ประกอบกิจการ..... (เป็นที่ยูอาศัย.....)

ข้อ ๒. บัดนี้ข้าพเจ้าไม่ใช้ที่ดินที่กล่าวข้างต้นต่อไปทั้งหมดหรือแต่บางส่วนมี

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

จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินกำหนดสิทธิตามนัยมาตรา ๕๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน)

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่ที่ได้รับโฉนด..... จึงขอแจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ)..... ผู้ขอ

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอจำหน่ายที่ดินได้

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ตาม ☐ มาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
☐ กฎกระทรวงฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497)

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
 วันที่.....

ชื่อ.....นามสกุล.....อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ชื่อบิดา - มารดา.....
 ที่อยู่เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีใบสำคัญประจำตัว/หนังสือเดินทาง เลขที่.....
 ลงวันที่.....ออกให้โดย.....

ลำดับ ที่	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน			ที่ดินตั้งอยู่ที่			จำนวนที่ดิน		ประเภทการใช้ประโยชน์ ที่อยู่อาศัย/เกษตรกรรม พาณิชยกรรม ฯลฯ	อนุญาต วัน/เดือน/ปี	ประเภทการ จดทะเบียน วัน/เดือน/ปี	หมายเหตุ
	ชนิด	เลขที่	หน้า สำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่ งาน	วา			
ที่ดิน เดิม												
1												
2												
3												
ขอ ครั้งนี้												
1												
2												
3												

หมายเหตุ กรณีเจ้าหน้าที่ดินตามกฎหมายฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497) ให้ระบุชื่อผู้รับโอนและสัญชาติในช่องหมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่.....
 (.....)
 ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ดินจังหวัด.....
 (.....)

