

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๔๐๓-๐๘๔๒๔๕
เรื่อง การโอนมรดก

คำถาม : เมื่อเจ้ามรดกตายมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทตามกฎหมาย การขอรับโอนมรดกจึงเป็นการยื่นคำขอเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิที่เกิดขึ้นตามกฎหมายให้ปรากฏในโฉนดที่ดิน เหตุใดจึงต้องให้ผู้รับจำนองทำหนังสือยินยอมด้วย เพราะผู้รับจำนองไม่มีสิทธิที่จะห้ามไม่ให้มีการรับมรดก หรือห้ามทายาทคนหนึ่งคนใดรับมรดก และสิทธิหรือภาระการจำนองย่อมตกติดไปกับที่ดินที่จำนองอยู่แล้ว ส่วนในเรื่องนี้ก็ต้องไปว่ากันในทางกฎหมาย

๑. ฉะนั้น การไปขอรับโอนมรดกที่ดินที่ติดจำนอง หากผู้รับจำนองมีหนังสือให้ยืมโฉนดที่ดินมาก็ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกได้ใช่หรือไม่ อย่างไร
๒. ผู้รับจำนองไม่มีหน้าที่ที่จะต้องมาให้คำยินยอมให้โอนมรดกเพราะเป็นเรื่องของทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามกฎหมายใช่หรือไม่ อย่างไร
๓. หากยังไม่สามารถนำโฉนดที่ดินตัวจริงมาได้ในวันยื่นคำขอโอนมรดกสามารถนำสำเนาโฉนดที่ดินสามารถยื่นคำขอได้ใช่หรือไม่เนื่องจากสามารถตรวจสอบต้นฉบับของสำนักงานที่ดินได้
๔. หากไม่สามารถนำโฉนดที่ดินมาในวันจดทะเบียนได้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจในการเรียกโฉนดที่ดินดังกล่าวจากผู้ยึดถือใช่หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียน ดังนี้

ตามคำถามข้อที่ ๑ และ ๒ ขอเรียนว่ากรณีที่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นได้มีการจดทะเบียนจำนองไว้แล้ว หากเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นต้องการที่จะจดทะเบียนประเภทอื่นต่อไปอีก ถ้าการจดทะเบียนรายการต่อไปนั้นเป็นการกระทบสิทธิของผู้รับจำนอง ฯลฯ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนต่อไปได้ก็ต่อเมื่อผู้รับจำนองได้ให้คำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมก็ได้ ดังนั้นหากต้องการที่จะจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นที่มีการจำนองติดอยู่ เมื่อผู้รับจำนองได้ให้คำยินยอมไว้เป็นหลักฐาน หรือผู้รับจำนองจะทำเป็นหนังสือให้คำยินยอมแล้ว ก็สามารถยื่นคำขอจดทะเบียนโอนมรดกระหว่างจำนองได้ สำหรับคำยินยอมของผู้รับจำนองในกรณีนี้เป็นเพียงคำยินยอมให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนต่อไปได้เท่านั้น มิใช่เป็นคำยินยอมให้ทายาทคนใดรับโอนมรดกแต่อย่างใด

ตามคำถามข้อที่ ๓ และ ๔ ขอเรียนว่าในกรณีที่ต้องการยื่นคำขอจดทะเบียนรับโอนมรดกตามนัยมาตรา ๘๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่ไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นประกอบคำขอจดทะเบียนได้ ก็ขอบที่จะนำ

สำเนาหนังสือแสดงสิทธิดังกล่าวมายื่นคำขอรับโอนมรดกได้ เมื่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่รับคำขอไว้แล้วก็จะตรวจสอบหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ
สำนักงานที่ดิน หากเห็นว่าถูกต้องก็จะดำเนินการประกาศมรดกไปก่อน และ
จะบันทึกถ้อยคำผู้ขอให้โอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น มายื่นในวันจดทะเบียน
ต่อไป นอกจากนั้นหากในวันจดทะเบียนโอนมรดกคุณยังไม่สามารถนำหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวมาได้ อีก พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถเรียกหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการต่อไปได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒ มิถุนายน ๒๕๕๔