

ภาคผนวก

SPU CHONBURI

**ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548**

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้สอดคล้องกับหลักการมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2543 และปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการของจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกันกรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

- (1) คำสั่งที่ 15/2463 ลงวันที่ 1 ตุลาคม พระพุทธศักราช 2463
- (2) คำสั่งที่ 16/2463 ลงวันที่ 8 ตุลาคม พระพุทธศักราช 2463
- (3) คำสั่งที่ 2/2475 ลงวันที่ 9 สิงหาคม พระพุทธศักราช 2475
- (4) คำสั่งที่ 10/2479 ลงวันที่ 29 กันยายน พระพุทธศักราช 2479
- (5) คำสั่งที่ 4/2488 ลงวันที่ 15 มิถุนายน 2488
- (6) หนังสือกรมที่ดิน ที่ 4638/2490 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2490
- (7) คำสั่งที่ 1/2498 ลงวันที่ 4 มกราคม 2498
- (8) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 7677 ลงวันที่ 1 เมษายน 2513
- (9) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 22275 ลงวันที่ 27 กรกฎาคม 2513
- (10) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 32570 ลงวันที่ 6 ตุลาคม 2513
- (11) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 32581 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2514
- (12) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 92418 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2515
- (13) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 93179 ลงวันที่ 19 ตุลาคม 2515
- (14) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2516 ลงวันที่ 29 มีนาคม 2516
- (15) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 9349 ลงวันที่ 9 เมษายน 2516
- (16) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 18556 ลงวันที่ 15 สิงหาคม 2516
- (17) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 31411 ลงวันที่ 27 กันยายน 2516
- (18) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 31597 ลงวันที่ 1 ตุลาคม 2516
- (19) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 4986 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2517

- (20) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0608/ว 7047 ลงวันที่ 24 เมษายน 2517
- (21) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 021665 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2518
- (22) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0606/ว 2266 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2520
- (23) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 10575 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2520
- (24) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 16315 ลงวันที่ 18 สิงหาคม 2521
- (25) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 10516 ลงวันที่ 31 พฤษภาคม 2522
- (26) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 16065 ลงวันที่ 2 สิงหาคม 2522
- (27) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0612/1/ว 4210 ลงวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2526
- (28) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 5085 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2527
- (29) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 6578 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2527
- (30) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0708/ว 10757 ลงวันที่ 18 พฤษภาคม 2527
- (31) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 30038 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2538
- (32) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0610/ว 28002 ลงวันที่ 22 ตุลาคม 2539
- (33) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2539 ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2539
- (34) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 24554 ลงวันที่ 14 สิงหาคม 2540
- (35) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 09784 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2543
- (36) หนังสือกรมที่ดิน คำนวณมาก ที่ มท 0710/ว 12817 ลงวันที่ 27 เมษายน 2543
- (37) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 06512 ลงวันที่ 12 มีนาคม 2544
- (38) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 16133 ลงวันที่ 30 พฤษภาคม 2545
- (39) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ว 04842 ลงวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2542
- (ความในข้อ 3 (39) เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)
- (40) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 40119 ลงวันที่ 28 ธันวาคม 2548
- (ความในข้อ 3 (40) เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)
- บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน
- ข้อ 4 ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด 1

การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ 1

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ 5 เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้นั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ค. 1 สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือมีใบไต่สวน หรือแบบ ท.ค. 1 ก สำหรับที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พร้อมหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานในการได้รับมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 6 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบชื่อเจ้ามรดกในหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานในการได้รับมรดก เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้วให้สอบสวนพยานหลักฐาน โดยบันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ค.1 หรือ ท.ค.1 ก) และแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค.8) ดังนี้

(1) ที่ดินแปลงใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียวและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรคนเดียว คือ จ.

(2) ที่ดินแปลงใดมีชื่อเจ้ามรดกคนเดียวและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. ช. กับ ฉ. ภรรยา

(3) ที่ดินแปลงใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน แต่มีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกคนเดียว เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. สามิ ข. ภรรยาเป็นเจ้าของ ก. ข. ตาย มีบุตรคนเดียว คือ จ.

(4) ที่ดินแปลงใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคนและมีทายาทซึ่งมีสิทธิรับมรดกหลายคน ซึ่งทายาทหลายคนนั้นต่างก็เป็นผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกร่วมกัน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. สามิ ข. ภรรยา ก. ข. ตาย มีบุตรหลายคน คือ จ. ฉ. ช.

(5) ที่ดินแปลงใดมีชื่อเจ้ามรดกหลายคน ทายาทของเจ้ามรดกแต่ละคนประสงค์จะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกแต่ละคน ไม่ว่าจะขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนทั้งหมดหรือเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนก็ตาม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. และ ต. เป็นเจ้าของ ก. และ ต. ตาย จ. ขอรับมรดกของ ก. ส่วน ฉ. ขอรับมรดกของ ต. หรือ ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ต. และ ฉ. ขอรับมรดกเฉพาะส่วนของ ต. เพียงบางส่วน โดยทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกยังมีได้ขอจดทะเบียนรับมรดก

ในกรณีตาม (1) (2) (3) (4) ให้ใช้คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.1 หรือ ท.ค.1 ก) และบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) อย่างละ 1 ฉบับ ส่วนในกรณีตาม (5) ให้ใช้รายละอย่างละ 1 ฉบับ

ข้อ 7 การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้เขียน ดังนี้

(1) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง เช่น ที่ดินแปลงหนึ่งมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. บุตร ฉ. ภรรยา ขอจดทะเบียนมรดกที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลง ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดก”

(2) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. หรือ ช. มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยคงส่วนของทายาทอื่น ไว้ในนามของเจ้ามรดกต่อไปทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกบางส่วน”

(3) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดกคนใดคนหนึ่งทั้งหมด เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดก ก. ทั้งหมด ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกเฉพาะส่วน”

(4) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดกคนใดคนหนึ่งเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. คนใดคนหนึ่งมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดก ก. เพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยทายาทอื่นยังมิได้มาขอจดทะเบียนมรดกด้วย ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน” ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วน

(5) การขอจดทะเบียนมรดกในกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวข้างต้น ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้ตรงตามรูปเรื่อง เช่น “โอนมรดกสิทธิการได้” “โอนมรดกผู้รับจ้าง” “โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน” เป็นต้น

ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือบางส่วน ก็ให้นำวิธีเขียนชื่อประเภทตาม (2) (3) หรือ (4) แล้วแต่กรณีมาใช้โดยอนุโลม

ข้อ 8 การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) นั้น ให้ปฏิบัติ ดังนี้ ในช่องประเภท ให้เขียนชื่อประเภทที่ขอจดทะเบียนตามข้อ 7 แล้วแต่กรณี การเขียนชื่อเจ้าของที่ดินในข้อ 2 ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) ถ้าที่ดินที่ขอจดทะเบียนมีชื่อเจ้าของที่ดินหลายคน ให้เขียนเฉพาะชื่อและหมายเลขลำดับเจ้าของที่ดินที่เป็นเจ้ามรดก พร้อมทั้งให้เขียนว่า “ผู้ตาย” ไว้ท้ายชื่อเจ้ามรดกด้วย

การเขียนชื่อผู้ขอในข้อ 3 ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกทั้งแปลง หรือมรดกเฉพาะส่วน โดยมีชื่อผู้ขอรับมรดกหลายคน ให้เขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย ส่วนชื่อเจ้ามรดกไม่ต้องยกมาอีก

(2) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วน หรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนการเขียนชื่อผู้ขอให้ยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้ต่อไปอีก เนื่องจากมีส่วนของเจ้ามรดกยังคงเหลืออยู่ โดยให้ดำเนินการทำนองเดียวกับเรื่องขอจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วมหรือกรรมสิทธิ์ร่วมเฉพาะส่วนจนกว่าจะมีทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกส่วนที่เหลือไปจนหมด จึงไม่ต้องยกชื่อเจ้ามรดกลงมาไว้

ข้อ 9 กรณีที่การจดทะเบียนโอนมรดกนั้น เป็นการขอจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกเฉพาะส่วน ให้หมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) และในสารบัญชจดทะเบียนของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่า ผู้ขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดกใด และส่วนของผู้มรดกใด ที่ยังคงเดิมอยู่อีก เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร 3 คน คือ จ. ฉ. ถ้า จ. ฉ. ขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดก ก. ทั้งหมด ให้หมายเหตุว่า “ จ. ฉ. รับมรดกเฉพาะส่วนของผู้มรดก ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

ในกรณีที่ทายาทคนใดคนหนึ่งขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไปทั้งหมด โดยแสดงหลักฐานการยินยอมเป็นหนังสือของทายาทอื่นซึ่งได้ระบุไว้ในบัญชีเครือญาติ ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

กรณีที่การจดทะเบียนมรดกนั้น เป็นการจดทะเบียนมรดกในประเภทโอนมรดกบางส่วน หรือโอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ให้หมายเหตุการจดทะเบียนมรดกดังกล่าวว่า เป็นการจดทะเบียนมรดกบางส่วนหรือมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย เช่น ที่ดินซึ่งแปลงมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย มีบุตร 3 คน คือ จ. ฉ. ช. ถ้า จ. หรือ ฉ. หรือ ช. คนใดคนหนึ่งขอรับมรดกบางส่วนตามที่คนมีสิทธิได้รับตามกฎหมาย ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกบางส่วนของ ก.”

กรณีที่เจ้ามรดกเป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับบุคคลอื่น ให้ระบุให้ชัดเจนว่า ผู้ขอจดทะเบียนมรดกบางส่วนของเจ้าของที่ดินคนใด และส่วนของผู้ขอจดทะเบียนมรดกอื่นยังคงเดิมอยู่ เช่น ก. เป็นเจ้าของที่ดินร่วมกับ ข. ค. ดังนี้ ให้หมายเหตุว่า “จ. หรือ ฉ. หรือ ช. (แล้วแต่กรณี) รับมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนเท่านั้น ส่วนของ ข. และ ค. คงอยู่ตามเดิม”

เมื่อหมายเหตุดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้

ข้อ 10 การสอบสวนผู้ขอและจัดบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) ให้สอบสวนและจัดบันทึกให้ได้รับความครบถ้วนตามแบบพิมพ์ โดยในข้อ 2 ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลอื่นและผู้ขอไม่สามารถนำมาขึ้นได้ ให้สอบสวนและบันทึกโดยละเอียดว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลใด มีภูมิลำเนาอยู่ ที่ใด ผู้ขอจะนำมาเองหรือจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ส่วนข้อ 3 ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) ให้สอบสวนและบันทึกเกี่ยวกับสิทธิและเหตุผลในการขอจดทะเบียนมรดก เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และเมื่อเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่มิได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ใด หรือผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่... เป็นต้น นอกจากนั้น ถ้ามีเหตุผลอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องขอจดทะเบียนมรดกอีก ก็ให้จัดบันทึกไว้

การสอบสวนสิทธิในการขอจดทะเบียนมรดกนั้น ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้ขอจะขอรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม หรือในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ถ้าเป็นการขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ให้เรียกต้นฉบับพินัยกรรมมาตรวจดู แล้วให้ผู้ขอส่งสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมซึ่งผู้ขอรับรองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับต้นฉบับพินัยกรรม แล้วลงชื่อรับรองการตรวจกับต้นฉบับเป็นหลักฐานในสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมนั้นเก็บรวมเรื่องไว้ ส่วนต้นฉบับคืนให้ผู้ขอ โดยให้ลงนามรับไปเป็นหลักฐาน

การตรวจแบบพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเฉพาะรูปแบบของพินัยกรรมว่าถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้แล้วหรือไม่ และหากการสอบสวนเชื่อได้ว่าพินัยกรรมดังกล่าวเป็นพินัยกรรมของเจ้ามรดก ให้ดำเนินการต่อไปได้

ในกรณีที่ผู้ขอไม่สามารถนำต้นฉบับพินัยกรรมมาประกอบการยื่นคำขอได้ เนื่องจากสูญหายหรือถูกทำลาย ผู้ขอสามารถนำสำเนาพินัยกรรมที่เคยนำไปแสดงต่อหน่วยงานราชการ เช่น ศาล หรือสำนักงานที่ดินอื่น และพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้นได้รับรองสำเนาถูกต้องมาใช้เป็นหลักฐานแทนต้นฉบับพินัยกรรมก็ได้

เมื่อจัดบันทึกการสอบสวนเสร็จแล้ว และผู้ขอรับรองว่าถูกต้อง จึงให้ผู้ขอลงชื่อไว้ในช่องผู้ให้ถ้อยคำท้ายแบบบันทึกการสอบสวน

ข้อ 11 การสอบสวนและจบบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) นั้น ให้ผู้ขอแสดงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามลำดับและชั้นของทายาทตามกฎหมาย เช่น ชื่อบิดามารดา ชื่อผู้สืบสันดาน หรือผู้รับมรดกแทนที่ และชื่อคู่สมรส เมื่อได้เขียนชื่อทายาทของเจ้ามรดกดังกล่าวแล้ว ได้ชื่อเจ้ามรดกให้เขียนว่า “เจ้ามรดกตายเมื่อ...” ให้เขียน คำว่า “ผู้ขอ” ไว้ได้ชื่อผู้ขอ ในกรณีผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกเป็นผู้รับมรดกร่วมกับผู้ขอด้วยให้เขียน คำว่า “ผู้ขอขอให้ลงชื่อ” ไว้ได้ชื่อทายาทนั้นๆ และถ้าทายาทคนใดเป็นผู้เยาว์ หรือเป็นคนไร้ความสามารถ หรือตาย ให้เขียนอายุ ผู้เยาว์หรือการเป็นคนไร้ความสามารถ หรือตาย และวัน เดือน ปีที่ตายไว้ได้ชื่อทายาทนั้นๆ ด้วย

ในกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเครือญาติของเจ้ามรดกโดยครบถ้วน ก็ให้แสดงบัญชีเครือญาติเท่าที่ทราบและให้บันทึกเหตุผลที่ไม่ทราบไว้โดยชัดแจ้ง เช่น มีบิดาอยู่ต่างประเทศ อาจมีภรรยาและบุตรที่ต่างประเทศอีกหรือไม่ ผู้ขอไม่ทราบ

เมื่อได้ทำบัญชีเครือญาติเสร็จแล้ว ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือรับรองบัญชีเครือญาติที่ไว้แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้ และในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งประกาศให้แก่ทายาทให้จัดทำบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกไว้ด้วย

ในกรณีผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ขอไม่จำเป็นต้องแจ้งบัญชีเครือญาติ และพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องส่งประกาศมรดกแจ้งให้ทายาทอื่นทราบ

ข้อ 12 กรณีผู้ขอนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายหลังที่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้ เนื่องจากคำขอถูกยกไปโดยอำนาจของกฎหมายนับแต่ครบกำหนดเวลาที่ประกาศแล้ว ทั้งนี้ ตามที่กฎกระทรวง ว่าด้วยการโอนมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดไว้ แต่หากผู้ขอประสงค์จะยื่นขอรับมรดกต่อไปอีกให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้ผู้ขอยื่นคำขอใหม่ โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องสั่งยกเลิกคำขอเดิมแต่ให้หมายเหตุถึงการที่คำขอถูกยกเลิกไว้ในคำขอว่า “คำขอนี้ถูกยกเลิกเนื่องจากผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอมหรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวมานั้นมาแสดงภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ”แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้ขอทราบถึงเหตุที่คำขออาจจะถูกยกเลิกในกรณีตามวรรคหนึ่งไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในเวลาและผู้ขอยื่นคำขอด้วยทุกราย

ข้อ 13 ในกรณีที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่ออายุมากแล้ว และผู้ขอรับมรดกแจ้งว่าไม่อาจนำหลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดก ซึ่งมีอายุมาก เช่น อายุร่วมร้อยปีและถึงแก่กรรมไปแล้วมาแสดงได้ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานว่า หากปรากฏในภายหลังว่าถ้อยคำที่ไว้ไว้เป็นเท็จเพราะปิดบังทายาท การจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ขอจะต้องมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา ตลอดจนต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดจากการปิดบังทายาทนั้นด้วยแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปโดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปขอหนังสือรับรองการตายของบุคคลดังกล่าวมาแสดงอีก

ข้อ 14 กรณีคู่สมรสของเจ้ามรดกมาขอรับโอนมรดกโดยไม่มีทะเบียนสมรสมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน หากปรากฏว่าเป็นการสมรสก่อนประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 5 ใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ 1 ตุลาคม 2478 โดยมีได้มีการจดทะเบียนสมรสกันไว้ ถือว่าเป็นคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ 15 ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นพร้อมคำขอได้ ทั้งไม่ทราบเครื่องหมายที่ดินแปลงที่จะขอจดทะเบียนมรดก ก็ให้ผู้ขอยื่นคำขอขอตรวจหลักฐานที่ดินนั้นเสียก่อน

ในกรณีที่ทราบเครื่องหมายที่ดินที่จะขอรับมรดก เมื่อได้ตรวจสอบกับหลักฐานที่ดินแปลงนั้น ได้ก็ให้ดำเนินการไปได้

ในกรณีที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นไม่ได้เพราะเป็นอันตรายหรือสูญหาย ให้ผู้ขอออกใบแทนด้วย แล้วจึงดำเนินเรื่องประกาศขอจดทะเบียนมรดกและประกาศออกใบแทนไปพร้อมกันแต่ให้แยกเรื่องประกาศแต่ละเรื่องต่างหากจากกัน

ส่วนที่ 2

การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือและการเก็บรักษาไว้ระหว่างรอการจดทะเบียน

ข้อ 16 เมื่อผู้จดทะเบียนมรดกแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับผู้อื่น ไม่สามารถนำมาขอจดทะเบียนได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอไว้และตรวจสอบหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้ว ก็ให้ดำเนินการประกาศมรดกไปก่อน โดยบันทึกถ้อยคำผู้ขอให้จัดการนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นมายื่นในวันจดทะเบียน แต่ถ้าในวันนัดจดทะเบียนยังไม่สามารถนำมาได้ อีก จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือมาดำเนินการต่อไป

ข้อ 17 การเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกต่อเมื่อเรื่องที่จะจดทะเบียนนั้นพร้อมที่จะทำการจดทะเบียนได้ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบถึงผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ให้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ทำการของพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันที่กำหนด แต่อย่างช้าไม่เกินสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือเรียก

เมื่อครบกำหนดตามที่เรียกให้ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และมีหลักฐานการได้รับหนังสือของผู้ยึดถือแล้ว แต่ผู้ยึดถือไม่ส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่และไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ทราบภายในกำหนด ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความต่อพนักงานสอบสวนเพื่อดำเนินคดีฐานขัดคำสั่งเจ้าพนักงานต่อไป

ข้อ 18 ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนมรดกและผู้ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาพร้อมกันในวันจดทะเบียน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเสร็จแล้ว ให้คืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแก่ผู้ที่นำมามอบรับไปในวันจดทะเบียนนั้น

ในกรณีที่มิเหตุขัดข้องไม่อาจจดทะเบียนได้ในวันที่ผู้ยึดถือนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนดวันจดทะเบียนให้ใหม่อีกครั้งหนึ่งไม่เกินสิบห้าวันและแจ้งเหตุขัดข้องในการที่จดทะเบียนไม่ได้ และสั่งให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

มามอบให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในวันนัดจดทะเบียนใหม่นั้นด้วย โดยบันทึกให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินรับทราบไว้เป็นหลักฐาน

เมื่อถึงวันกำหนดคดีใหม่หากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไม่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบและไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามข้อ 17

ในกรณีที่ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในวรรคสอง แต่มีเหตุขัดข้องยังไม่อาจจดทะเบียนได้ เมื่อผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินประสงค์จะมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ยึดถือรวมเรื่องไว้แล้วเก็บรักษาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไว้ในที่ปลอดภัย โดยออกใบรับ (ท.ค.53) ให้ผู้ที่นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมามอบยึดถือไว้เป็นหลักฐาน เมื่อได้จดทะเบียนมรดกเสร็จแล้ว ให้แจ้งผู้ยึดถือนำไปรับ (ท.ค.53) มารับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนไปโดยเร็ว ในระหว่างที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่ในความครอบครองของพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นอีก เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

การออกใบรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (ท.ค.53) ให้ทำ 2 ฉบับ มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดง 1 ฉบับ และเก็บไว้เป็นหลักฐานของสำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ ถ้าใบรับที่มอบให้ผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้มาขอรับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนรวมเรื่องไว้

ข้อ 19 เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนรับคำขอการจดทะเบียนมรดกเรียบร้อยแล้วให้ผู้ขอถือใบเสร็จรับเงินไว้เป็นหลักฐานเพื่อนำมาติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่ และในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้นำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมายื่นด้วยตนเอง เมื่อทำคำขอและสอบสวนเสร็จแล้ว ให้บันทึกผู้ขอว่าได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินคืนจากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว และจะนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาในวันจดทะเบียนอีกครั้งหนึ่ง

ส่วนที่ 3

การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่องมรดก

ข้อ 20 ให้นำเรื่องราวของจดทะเบียนมรดก ลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ค.2) บัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค.21) และบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ค.27) การลงบัญชี (บ.ท.ค.27) ให้ใช้สมุดบัญชีเป็นอำเภอๆ ละหนึ่งเล่ม การลงบัญชีให้ลงเรียงตามลำดับเรื่องที่มา ขอให้จดทะเบียนมรดกเป็นปีๆ (ปีงบประมาณ) เมื่อสิ้นปีแล้วจึงให้ตั้งต้นเลขที่ใหม่ บัญชีหน้าหนึ่งๆ ให้เว้นช่องบรรทัดไว้โดยกำหนดให้ลงหน้าละ 5 รายการ

สำนักงานที่ดินที่มีระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้วและสามารถพิมพ์รายงานตามแบบบัญชีดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้ ให้ใช้รายงานที่พิมพ์จากระบบคอมพิวเตอร์แทนสมุดบัญชีตามวรรคหนึ่งได้

ส่วนที่ 4 การประกาศ

ข้อ 21 การเขียนหรือพิมพ์ประกาศ ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ชื่อประกาศ... ให้กรอกชื่อสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาอย่างใดอย่างหนึ่งแล้วแต่กรณี

(2) เรื่องมีผู้ขอ... ให้กรอกชื่อประเภทที่ขอให้จดทะเบียนและชื่อเจ้ามรดก เช่น “... จดทะเบียนมรดกที่ดินของ นาย ก. ผู้ตาย” หรือ “... จดทะเบียนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนเพียงบางส่วนของ นาย ก. ผู้ตาย” เป็นต้น

(3) ข้อความที่จะกรอกต่อไป ในแบบพิมพ์ประกาศให้กรอก ดังนี้

- ด้วย... ให้กรอกชื่อผู้ขอ ถ้าผู้ขอมีหลายคนให้กรอกเฉพาะชื่อผู้ขอคนแรกออกนั้นไม่ต้องระบุชื่อ ให้ใช้ คำว่า “กับพวก” แทน

- ได้ยื่นเรื่องราวขอ... ให้กรอกตาม (2)

- หนังสือสำคัญ... เลขที่... หน้าสำรวจ... หมู่ที่... ตำบล... อำเภอ... จังหวัด... ให้กรอกรายละเอียดตามเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น

- โดยอ้างว่า... ให้กรอกเหตุที่ผู้ขอยกขึ้นอ้างขอจดทะเบียน เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก หรือมรดกรายนี้ เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมยกให้แก่ผู้ขอ เป็นต้น ถ้าผู้ขอขอให้ลงชื่อทายาทอื่นรับมรดกร่วมด้วย ก็ให้ระบุชื่อทายาทอื่นนั้นพร้อมทั้งเหตุผลที่ขอให้ลงชื่อไว้ด้วย

- ภายใน.... วัน ให้กรอกจำนวนวันที่กฎหมายกำหนดในเรื่องมรดกมีกำหนดสามสิบวันก็เขียน “สามสิบ”

- ประกาศ ณ วันที่... ให้กรอกวันเดือนปีที่ทำการประกาศนั้น

- ตำแหน่ง ให้ขีดฆ่า คำว่า “ตำแหน่ง” ออก แล้วเขียน คำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” แทน

ข้อ 22 ประกาศให้ปิดในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน และให้ปิดทุกแห่งที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้น แห่งละ 1 ฉบับ เก็บรวมเรื่องไว้ 1 ฉบับ ในกรณีที่ท้องที่ซึ่งส่งสิทธิที่ขอจดทะเบียนตั้งอยู่ไม่มีสถานที่บางแห่งนั้นให้ปิดเนื่องจากการแบ่งเขตความรับผิดชอบตามที่กฎหมายกำหนด ทำให้ไม่มีหน่วยงานดังกล่าวในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ ให้ปิดเฉพาะสถานที่ที่มีอยู่ในท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น เช่น ที่ดินตั้งอยู่เฉพาะในเขตเทศบาล ซึ่งจะมีแต่สำนักงานเทศบาลเท่านั้น โดยไม่มีที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลตั้งอยู่ด้วย กรณีนี้ให้ปิดประกาศเฉพาะที่สำนักงานเทศบาล โดยไม่ต้องปิดที่ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลข้างเคียงซึ่งที่ดินไม่ได้ตั้งอยู่ในท้องที่นั้นด้วยแต่อย่างใด เป็นต้น เมื่อผู้ปิดประกาศได้รายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก ในการปิด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยกซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ

กรณีเป็นการขอจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอหากสำนักงานที่ดินอำเภอแห่งนั้นตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ในการปิด ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอห้องที่นอกจากปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอห้องที่แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ

(ความในข้อ 22 แก้ไขเพิ่มเติมโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ข้อ 23 การส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามข้อ 22 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.4) เป็นหนังสือนำส่งประกาศ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งห้ามผลักการกระหน่ำส่งประกาศไปให้กับผู้จดทะเบียน เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศไปส่งยังสถานที่ใด เมื่อส่งประกาศแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกต่อไป

ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือส่งเพิ่มเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนดหรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

ก่อนส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตปกครองให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันก่อน โดยในการส่งประกาศไปปิดให้มีหนังสือนำส่งไปยังบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอห้องที่ให้นำส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

(2) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายกองค์การบริหารส่วนตำบล แล้วแต่กรณี

(3) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น กรณีท้องที่ใดไม่มีกำนันท้องที่ให้ปิดประกาศเฉพาะในบริเวณที่ดินโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ไปปิด เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดพร้อมรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

(4) เฉพาะกรณีที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบ ซึ่งต้องส่งประกาศไปปิดที่สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วให้นำส่งถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด โดยต้องปิดไว้ในที่สำหรับปิดประกาศเมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดและรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้ ส่วนการปิดประกาศที่สถานที่อื่น ๆ เป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ เป็นผู้ปิด และออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหลักฐานรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้ตรวจสอบด้วย

ว่าผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศเป็นผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายหรือไม่ ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัยให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่ปิดประกาศนั้น

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา 15 วัน นับแต่วันที่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศ หรือได้รับแต่ไม่ครบทุกหน่วยงาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังหน่วยงานตามที่จัดส่งประกาศแล้วยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศนั้น โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่เมื่อใด

(ความในข้อ 23 แก้ไขเพิ่มเติมโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ข้อ 24 การนับวันปิดประกาศว่าจะครบกำหนดตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินเมื่อใด ให้เริ่มนับ 1 ตั้งแต่วันรุ่งขึ้นของวันปิดประกาศฉบับหลังสุดเป็นต้นไป

ข้อ 25 การทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่สามารถจะทำได้นั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด. 4) เป็นหนังสือนำส่งประกาศให้กับทายาทผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติเท่านั้น ในกรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้น ๆ มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน

(ความในข้อ 25 แก้ไขเพิ่มเติมโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ส่วนที่ 5

การรับคำขอโต้แย้งและการเปรียบเทียบมรดก

ข้อ 26 ผู้มีสิทธิโต้แย้งการขอรับมรดกจะต้องเป็นทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดก คือ ทายาทโดยธรรม หรือผู้รับพินัยกรรม ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เท่านั้น

ข้อ 27 ในระหว่างประกาศถ้ามีผู้โต้แย้งให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงสิทธิการรับมรดกของผู้โต้แย้ง โดยต้องสอบสวนทำนองเดียวกับการสอบสวนผู้จดทะเบียนรับโอนมรดก กล่าวคือ ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้โต้แย้งเป็นทายาทโดยธรรมหรือเป็นผู้รับพินัยกรรม และให้ผู้โต้แย้งตรวจสอบบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกที่ผู้ขอแสดงไว้ ถ้าบัญชีเครือญาตินั้นไม่ถูกต้อง ครบถ้วน ก็ให้ผู้โต้แย้งแสดงบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดก ประกอบคำขอโต้แย้งด้วย หากผู้โต้แย้งรับว่าบัญชีเครือญาติที่ผู้ขอแสดงไว้นั้นถูกต้อง ก็ให้ผู้โต้แย้งรับรองความถูกต้องของบัญชีเครือญาตินั้นไว้ในคำขอโต้แย้งเป็นหลักฐานด้วย คำขอโต้แย้งให้ใช้แบบพิมพ์คำขอ (ท.ด.9)

(2) เมื่อรับคำขอโต้แย้งแล้วให้ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ค.2) บัญชีสถิติงานและเงินค่าธรรมเนียม (บ.ท.ค.21) และให้หมายเหตุการโต้แย้งในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ค.27) ในรายที่ขอลดทะเบียนมรดกในช่องหมายเหตุว่า ผู้ใดเป็นผู้โต้แย้ง ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ค.1 หรือ ท.ค.1 ก) ให้บันทึกไว้ตอนบนด้านขวาว่า “มีการโต้แย้ง” และในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) ก็ให้เขียนข้อความอย่างเดียวกัน ณ ที่เดียวกันด้วย สำหรับด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) ให้หมายเหตุให้เห็นได้ชัดเจนต่อท้ายบัญชีเครือข่ายที่ผู้ขอแสดงไว้เห็นว่า ผู้ใดโต้แย้งการจดทะเบียนมรดกของผู้ใด เมื่อวันเดือนปีใด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับไว้

(3) เมื่อครบกำหนดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบเป็นหนังสือให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดส่งหนังสือโดยทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือมอบหมายให้ผู้ที่เกี่ยวข้องถือได้เป็นผู้นำส่ง โดยให้มีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ขอและผู้โต้แย้งรวมเรื่องไว้

ข้อ 28 การเปรียบเทียบให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) กรณีที่ผู้ขอและผู้โต้แย้งได้มาพร้อมกันตามกำหนดนัดของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในข้อ 27 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งคำขอและคำโต้แย้งให้ทั้งสองฝ่ายทราบ แล้วชี้แจงถึงสิทธิของผู้ขอและผู้โต้แย้งอันจะพึงมีตามกฎหมาย โดยพิจารณาจากหลักฐานที่ปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าตกลงกันได้ ให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ในแบบบันทึกถ้อยคำ (ท.ค.16) โดยให้ทั้งสองฝ่ายลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ถ้าข้อตกลงนั้นชอบด้วยกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการไปตามข้อตกลงนั้น

ถ้าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณี พยานบุคคลหรือเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการพิจารณา แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาสั่งการไปตามพยานหลักฐาน ข้อเท็จจริงและหลักกฎหมาย โดยให้สั่งไว้ด้วยว่า ถ้าฝ่ายใดไม่พอใจคำสั่งฝ่ายนั้นต้องไปฟ้องร้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และต้องนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในเวลาดังกล่าวด้วยหากไม่ดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการไปตามที่สั่งการไว้ แล้วให้คู่กรณีลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปีที่รับทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้เป็นหลักฐาน

(2) กรณีที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งมาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดแต่เพียงฝ่ายเดียวยอมถือได้ว่าคู่กรณีไม่อาจตกลงกันได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงชอบที่จะดำเนินการเปรียบเทียบสั่งการโดยถือเอาหลักฐานที่มีอยู่เป็นหลักในการพิจารณาได้ตามที่เห็นสมควร เสร็จแล้วแจ้งให้ผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัดทราบเช่นเดียวกับ (1) ส่วนผู้ขอหรือผู้โต้แย้งที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้ส่งหนังสือแจ้งไปให้ทราบในทำนองเดียวกัน

(3) เมื่อฝ่ายที่ไปฟ้องได้นำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ก็ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ ถ้าไม่นำหลักฐานที่ฟ้องร้องภายในกำหนดดังกล่าวมาแสดง ก็ให้ดำเนินการเรื่องตามที่ได้สั่งการไว้ต่อไปได้

(4) ในกรณีที่คู่กรณีได้ทราบคำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว แต่ไม่ยอมลงลายมือชื่อรับทราบก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการที่ผู้ขอหรือผู้โต้แย้ง ไม่ยอมลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมด้วยพยานรู้เห็น

(5) สำหรับกรณีที่ทั้งผู้ขอและผู้โต้แย้ง ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกำหนดนัด ให้ทำหนังสือนัดคู่กรณีมาทำการสอบสวนเปรียบเทียบอีกครั้งหนึ่ง โดยให้แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ที่จะสอบสวนเปรียบเทียบให้ผู้ขอและผู้โต้แย้งทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และให้ระบุไปด้วยว่า ถ้าผู้ขอและผู้โต้แย้ง ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อสอบสวนเปรียบเทียบตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะได้สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย เมื่อถึงกำหนดนัดแล้ว คู่กรณีไม่มาตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งยกเลิกเรื่องขอจดทะเบียนมรดก โดยหมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) ในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.27) ว่า “ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอและผู้โต้แย้งไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้เสร็จแล้วเก็บเรื่องเข้าสารบบที่คืนแปลงนั้น พร้อมทั้งแจ้งสิทธิตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

(6) การส่งหนังสือแจ้งผู้ที่ไม่มาพบพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม (2) และนัดคู่กรณีตาม (5) ให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ กรณีผู้ขอหรือผู้โต้แย้งหลายคนให้ส่งหนังสือแจ้งและนัดไปถึงทุกคน

ข้อ 29 ในการสอบสวนหรือบันทึกถ้อยคำเกี่ยวกับเรื่องมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและวัน เดือน ปี ไว้ในบันทึกนั้นด้วย

ข้อ 30 ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลตามข้อ 28 หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการรับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้อง พร้อมสำเนาคำฟ้องมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชียึด และหมายเหตุคัดคิดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดินเป็นการชั่วคราวว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้มีการฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลตามคำฟ้องศาล... คดีหมายเลขคำที่... ลงวันที่... ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ จนกว่าศาลจะมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด” และเมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใด ก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น

ข้อ 31 หากมีผู้ขอโต้แย้งภายหลังจากวันครบกำหนดประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้ผู้โต้แย้งทราบว่า ไม่อาจรับคำโต้แย้งไว้ดำเนินการให้ได้ เนื่องจากประกาศครบกำหนดตามกฎหมายแล้ว

ส่วนที่ 6

การจดทะเบียนมรดก

ข้อ 32 ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่องโดยละเอียด เมื่อเห็นว่าไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(1) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับ

มอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(2) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(3) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียนแล้วแต่กรณี

(ความในข้อ 32 วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549)

เมื่อได้จดทะเบียนแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) ว่า “ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ, ชื่อที่ผู้ขอให้ลงชื่อ หรือผู้โต้แย้ง แล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่... เดือน... พ.ศ.” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐานพร้อมทั้งให้ผู้ขอรับมรดกลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้โดยไม่ต้องบันทึกเสนอให้ส่งโอนมรดก แต่อย่างไร

ข้อ 33 กรณีผู้เยาว์ขอรับมรดกโดยที่ทรัพย์มรดกมีการจดทะเบียนจำนองไว้และในสัญญาจำนองมีข้อความว่า “ถ้าในการบังคับจำนองตามสัญญานี้เงินยังขาดจำนวนที่ค้างชำระอยู่อีกเท่าใด ผู้จำนองยอมรับใช้จำนวนเงินที่ขาดนั้นจนครบ” กรณีดังกล่าวไม่เป็นการรับมรดกโดยมีเงื่อนไขหรือการระมัดระวังตามมาตรา 1574 (9) หรือตามมาตรา 1611 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

ข้อ 34 กรณีบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วมาขอรับมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและสอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงว่า เป็นผู้สืบสันดานของเจ้ามรดกจริง โดยให้พิจารณาจากหลักฐาน เช่นการยอมให้ใช้ชื่อสกุล การแจ้งเป็นบิดาตามสูติบัตร การให้การอุปการะเลี้ยงดู เป็นต้น เมื่อสามารถรับฟังได้ว่าเป็นบุตรนอกกฎหมายที่บิดาได้รับรองแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนได้

ข้อ 35 กรณีพระภิกษุมหาขอรับมรดกหรือคัดค้านเพื่อขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรมกรณีดังกล่าวไม่เป็นการต้องห้าม ตามมาตรา 1622 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับคำขอไว้ดำเนินการตามกฎหมายได้

ข้อ 36 การจดทะเบียนโอนมรดกเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเอกสารหลักฐาน เช่น ใบขออนุญาตปลูกสร้าง หรือหลักฐานอื่นที่แสดงว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นของเจ้ามรดกจริง เพื่อประกอบการพิจารณาในการจดทะเบียนมรดกด้วย เมื่อสอบสวนพยานหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นดังกล่าวเป็นของเจ้ามรดกจริง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ตามคำขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมายต่อไป

การจดทะเบียนโอนมรดกอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นเพียงอย่างเดียว ซึ่งไม่มีหลักฐานการจดทะเบียนให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน ถ้าผู้ขอต้องการหลักฐาน ก็ให้ผู้ขอยื่นคำขอคัดสำเนารายการจดทะเบียนมรดกใน

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (ท.อ.13) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่คัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร และรับรองสำเนาให้ โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย

ส่วนที่ 7

การแจ้งเดือนผู้ขอมาจดทะเบียนและการยกเลิกคำขอ

ข้อ 37 เรื่องมรดกที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินเรื่องเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้รับแจ้งเดือนผู้ขอมาจดทะเบียนนั้นให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือเตือนไปโดยกำหนดเวลาให้มาจดทะเบียนภายในเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน และให้ระบุไปด้วยว่าถ้าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกไม่มาจดทะเบียนตามกำหนด และมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ พนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งยกเลิกเรื่องของจดทะเบียนมรดกนั้นเสีย การส่งหนังสือแจ้งให้ส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

เมื่อผู้ขอไม่มาจัดการตามกำหนดและมีได้แจ้งข้อขัดข้องให้ทราบ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งยกเลิกเรื่อง และให้หมายเหตุในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) และในบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด.27) ว่า “ยกเลิกเรื่องเพราะผู้ขอไม่มาติดต่อ” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และเก็บเรื่องเข้าสารบบที่ดินแปลงนั้น การส่งยกเลิกเรื่องของจดทะเบียนมรดก การทำคำสั่งและการแจ้งคำสั่งให้ถือปฏิบัติตามกฎหมาย ว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง

หมวด 2

การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ส่วนที่ 1

การยื่นคำขอ การสอบสวนและการจดทะเบียน

ข้อ 38 เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยการยื่นคำขอและสอบสวนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการมรดก ให้ใช้แบบคำขอและบันทึกการสอบสวน ดังนี้

(1) กรณีขอลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 82 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก แล้วแต่กรณี และให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานโดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก(ท.ด.8) โดยอนุโลม

(2) กรณีผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ขอโอนมรดกให้แก่ทายาทตามมาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.9 และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนสำหรับกรณีต้องแสดงบัญชีเครือญาติก็ให้จัดทำบัญชีเครือญาติไว้หลังคำขอ ท.ด.9 ด้วย

(3) กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว แต่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนประเภทเปลี่ยนผู้จัดการมรดก หรือโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก หรือเลิกผู้จัดการมรดก ให้ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.9 และให้จัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก) เป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

ข้อ 39 การจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือโดยคำสั่งศาลใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน ดังนี้

(1) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกทั้งแปลง เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก.เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ข. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. เมื่อ ข. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกของ นาย ก. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดก”

(2) ในกรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของบางคน เช่น โฉนดที่ดินที่มีชื่อ ก. และ ข. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ก. ถึงแก่กรรม มี ค. เป็นผู้จัดการมรดกของ ก. โดย ค. ขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ไม่เกี่ยวกับส่วนของ ข. ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ผู้จัดการมรดกเฉพาะส่วน”

(3) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้วต่อมาศาลสั่งถอนการเป็นผู้จัดการมรดกแล้วตั้งผู้อื่นเป็นผู้จัดการมรดกแทน ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “เปลี่ยนผู้จัดการมรดก”

(4) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกอยู่ก่อนแล้วต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรม ศาลได้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่ ผู้ได้รับตั้งเป็นผู้จัดการมรดกคนใหม่มาขอจดทะเบียนลงชื่อเป็นผู้จัดการมรดก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก”

(5) ในกรณีที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้ ต่อมาผู้จัดการมรดกถึงแก่กรรมหมดทุกคน ทายาทไม่ประสงค์ให้ตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ต้องการจะขอจดทะเบียนโอนมรดกไป ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทายาทที่มาขอรับมรดกจะขอจดทะเบียนเลิกผู้จัดการมรดก ให้ใช้ชื่อประเภทว่า “เลิกผู้จัดการมรดก”

การเขียนคำขอ ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก แบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) คำขอ ท.ด. 9 และสารบัญญัติทะเบียนให้ปฏิบัติ

กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ด.8) หรือคำขอ ท.ด.9 แล้วแต่กรณีว่า “ได้จดทะเบียน (ลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดก โอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดกแล้วแต่กรณี) ไปแล้วแต่วันที่... เดือน... พ.ศ. ...” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ ไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

ข้อ 40 กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้มีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกไว้แล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกประสงค์จะจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท ให้ใช้ชื่อประเภทเช่นเดียวกับข้อ 7 การเขียน ท.ด.1 หรือ ท.ด.1 ก, ท.ด. 9 และสารบัญญัติทะเบียนให้ปฏิบัติ

กรณีที่ได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว ให้บันทึกไว้ด้านหลังคำขอ (ท.ด.9) ว่า “ได้จดทะเบียนมรดกลงชื่อ (ชื่อผู้ขอ) ไปแล้วแต่วันที่... เดือน... พ.ศ. ...” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งให้ผู้ขอลงชื่อรับทราบการจดทะเบียนด้วย

ข้อ 41 กรณีที่ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำสั่งของศาลนั้นยังไม่ถึงที่สุด ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามอำนาจหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่อย่างไร

ข้อ 42 กรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกและพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า การดำเนินการอาจมีปัญหายุ่งยาก พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงหลักเกณฑ์วิธีการ และความแตกต่างของการขอโอนมรดก ตามนัยมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกรณีที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยมีชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ตามนัยมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอไม่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดการมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการโอนมรดกให้ ตามนัยมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปตั้งผู้จัดการมรดก

ส่วนที่ 2

การลงบัญชีรับทำการและการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก

ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ 43 กรณีขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล เปลี่ยนผู้จัดการมรดกโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐานแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด.2) และดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ

ข้อ 44 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นซึ่งมิใช่กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน โดยให้ทำการสอบสวน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง การประกาศ การทำหนังสือส่งประกาศในหมวด 1 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้หรือเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุด ประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ส่วนที่ 3

การจัดการทรัพย์สินมรดกของผู้จัดการมรดก

ข้อ 45 ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นคำขอโอนมรดก ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้ว และเรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการตามขั้นตอน เช่น การประกาศ การคัดค้าน การสอบสวนเปรียบเทียบและสั่งการไปแล้ว ก่อนจดทะเบียนโอนมรดก หากปรากฏแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ว่ามรดกดังกล่าวศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้

แล้ว การจัดการมรดกต่อไปย่อมเป็นอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 1719 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกเลิกคำขอ โดยให้หมายเหตุในบันทึกการสอบสวน ๗ (ท.ด.8) ว่า “คำขอโอนมรดกรายนี้” ได้ถูกยกเลิกเนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว” และแจ้งสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองให้ผู้ขอทราบ

ข้อ 46 ผู้จัดการมรดกที่ได้รับแต่งตั้งจากศาล ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด ไม่ว่าจะป็นทรัพย์สินตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลหรือทรัพย์สินอื่น เว้นแต่ทรัพย์สินมรดกนั้น เจ้ามรดกจะได้ตั้งผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกที่ขอจดทะเบียนนั้นก่อนแล้ว จึงดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

ข้อ 47 กรณีตามพินัยกรรมของเจ้ามรดกตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดก โดยมีข้อกำหนดพินัยกรรมว่า ในการจัดการมรดกนั้นให้ผู้จัดการมรดกจัดการร่วมกัน แม้อาจจะได้มีคำสั่งศาลตั้งบุคคลดังกล่าวเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือไม่ก็ตาม อำนาจในการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกต้องเป็นไปตามพินัยกรรม คือต้องจัดการร่วมกัน ถ้าผู้จัดการมรดกคนหนึ่งคนใดถึงแก่กรรมไปก่อนที่จัดการมรดกจะแล้วเสร็จ ผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่ย่อมไม่มีอำนาจจัดการมรดกต่อไป ห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำขอของผู้จัดการมรดกที่เหลืออยู่จนกว่าจะมีการแก้ไขเรื่องอำนาจ ให้เป็นไปตามกฎหมายก่อน

ข้อ 48 ในการดำเนินการจดทะเบียนใดๆ เกี่ยวกับที่ดินที่มีผู้จัดการมรดกหลายคน ผู้จัดการมรดกทุกคนต้องมาร่วมดำเนินการด้วยกัน เว้นแต่จะมีข้อกำหนดพินัยกรรมเป็นอย่างอื่น กรณีที่ผู้จัดการมรดกบางคนไม่เห็นด้วย แต่ผู้จัดการมรดกที่มาขอดำเนินการเป็นผู้จัดการมรดกส่วนข้างมาก ก็ดำเนินการในนามของผู้จัดการมรดกทั้งหมดได้

การทำหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้นต้องถือเอาเสียงข้างมาก หากมีรายงานการประชุมผู้จัดการมรดกหรือปรากฏหลักฐานว่าได้มีการแจ้งไปยังผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบแล้ว มีผู้เห็นด้วยเป็นส่วนมากความเห็นส่วนข้างมากถือป็นเสียงข้างมากแล้ว แต่ถ้าไม่ปรากฏหลักฐานว่ามีการแจ้งให้ผู้จัดการมรดกทุกคนได้ทราบถึงการจัดการมรดกก็ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการจัดการมรดกตามเสียงข้างมาก ก่อนดำเนินการตามคำขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนก่อนดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย

ข้อ 49 การจัดแบ่งมรดกโดยพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ผู้จัดการมรดกย่อมมีสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจว่าจะจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกให้ทายาทได้รับส่วนแบ่งเท่าๆ กัน อย่างไร เช่น กรณีพินัยกรรมมิได้กำหนดเจาะจงให้บุคคลใดได้รับทรัพย์สินเฉพาะอย่างหรือให้ได้รับทรัพย์สินทั้งหมดร่วมกันอย่างเช่น เป็นเจ้าของรวม แต่กำหนดไว้เพียงลอยๆ ว่าให้ทรัพย์สินทั้งหมดตกเป็นของใครบ้างเท่านั้นเป็นพินัยกรรมลักษณะทั่วไป ตามมาตรา 1651 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่จำเป็นว่าจะต้องโอนทรัพย์สินหรือที่ดินแต่ละแปลงให้แก่ทายาทตามพินัยกรรมทุกคนรับร่วมกัน กรณีเช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการให้ผู้ขอได้ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีหน้าที่เข้าไปตรวจสอบการจัดการมรดกของผู้จัดการมรดกว่าจัดแบ่งอย่างไร

ข้อ 50 กรณีที่ได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ต่อมาผู้จัดการมรดกคนเดียวหรือหลายคน แล้วแต่กรณี ตายหมดทุกคนและทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรมไม่ประสงค์จะตั้งผู้จัดการมรดกขึ้นใหม่อีก แต่ประสงค์จะขอจดทะเบียนโอนมรดกโดยไม่มีผู้จัดการมรดก ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรับจดทะเบียนในประเภท “เลิกผู้จัดการ

มรดก” ไปพร้อมกับการจดทะเบียนโอนมรดก โดยการจดทะเบียนประเภท “เลิกผู้จัดการมรดก” ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนได้ โดยไม่ต้องรอผลการประกาศโอนมรดกก่อนแต่อย่างใด

ข้อ 51 พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการรับจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิบัติต่อกองมรดก เว้นแต่พิสัยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาล หรือเป็นการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพิสัยกรรม

(2) ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกให้แก่ผู้จัดการมรดกร่วมโดยพิสัยกรรมมิได้อนุญาตและมีได้รับอนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นปฏิบัติต่อกองมรดก

(3) ผู้จัดการมรดกดำเนินการไม่เป็นไปตามเจตนาของเจ้ามรดกผู้ทำพิสัยกรรม เช่น กรณีที่เจ้ามรดกระบุในพิสัยกรรมว่าให้นำทรัพย์มรดกไปจัดตั้งมูลนิธิ แต่ผู้จัดการมรดกประสงค์จะขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปจัดตั้งมูลนิธิแทน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งไม่ตรงตามเจตนาของเจ้ามรดก

(4) กรณีที่ศาลตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน แสดงว่าศาลไม่มีความประสงค์จะให้ผู้จัดการมรดกแต่ลำพังผู้เดียว ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งไม่เต็มใจจะจัดการมรดกหรือขายผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะจัดการมรดกตามลำพังได้ หากผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการมรดกต่อไปจะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตจึงจะจัดการมรดกต่อไปได้

(5) กรณีที่ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกซึ่งมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพิสัยกรรมมีเพียงคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะอ้างความจำเป็นเพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาท โดยไม่โอนมรดกให้แก่ทายาทก่อนไม่ได้ ทั้งนี้ไม่ว่าทายาทผู้นั้นจะยินยอมให้ขายได้หรือไม่ก็ตาม

ข้อ 52 พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ผู้จัดการมรดกที่ไม่มีพิสัยกรรม จะจัดแบ่งทรัพย์มรดกให้แก่ทายาทโดยผู้จัดการมรดกนั้นจะมีส่วนได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมด้วยหรือไม่ก็ตาม ไม่เป็นปฏิบัติต่อกองมรดกและไม่ถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกับทายาท ดังนั้น แม้จะมีผู้เยาว์เป็นทายาทอยู่ด้วย ผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิเพียงคนเดียวคนหนึ่งนั้น ย่อมรับดำเนินการได้

(2) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์มรดกตามพิสัยกรรมเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทนั้นจะต้องเป็นกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพิสัยกรรมมีหลายคน โดยไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาให้ถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ไม่ว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพิสัยกรรมนั้นจะเป็นผู้เยาว์หรือไม่ก็ตาม

(3) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์มรดกเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดก ไม่ว่าผู้มีสิทธิรับมรดกตามพิสัยกรรมจะมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ตาม ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะขายเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดกได้

ข้อ 52/1 กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วยขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมและผู้ขอโอนมรดกมาขึ้นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอพร้อมทั้งบันทึกถ้อยคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกให้ได้ความชัดเจนว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม และยินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้โดยตรง โดยบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค. 8) แล้วดำเนินการประกาศจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ผู้ขอตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และระเบียนกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

(2) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มาขึ้นคำขอพร้อมกับผู้ขอโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอโอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอนามยื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค. 8) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (1)

(ความในข้อ 52/1 เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ข้อ 52/2 กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าการดำเนินการที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกตามที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอยื่นขอให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

(ความในข้อ 52/2 เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ข้อ 52/3 กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมขอจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้บัญญัติครอบคลุมถึงกรณีผู้จัดการมรดกโอนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดินว่าจะให้ดำเนินการอย่างไร จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดินนั้น โดยปฏิบัติตามมาตรา 77 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ข้อ 5 กล่าวคือ ให้ผู้จัดการมรดกและทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอร่วมกัน

แล้วดำเนินการประกาศมีกำหนด 30 วัน หากครบกำหนดประกาศไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป

(ความในข้อ 52/3 เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

ข้อ 52/4 กรณีทรัพย์มรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพิ้นยกรรมแล้วแต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพิ้นยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดกเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการโอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(1) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามนัยมาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(2) ในกรณีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอน แล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป

(ความในข้อ 52/4 เพิ่มโดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)

หมวด 3

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

ข้อ 53 การจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เปลี่ยนผู้จัดการมรดกโอนเปลี่ยนนามผู้จัดการมรดก เลิกผู้จัดการมรดก เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวง ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ข้อ 54 การจดทะเบียนโอนมรดกบางส่วน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่ผู้ขอได้แสดงการมีสิทธิในบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) โดยคิดเฉลี่ยตามส่วนที่ขอรับมรดก

ประกาศ ณ วันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ.2548

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 122 หน้า 113ง วันที่ 8 ธันวาคม 2548

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2549 ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม 123 ตอนที่ 64ง วันที่ 6 กรกฎาคม 2549

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553 ประกาศราชกิจจานุเบกษาฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 127 ตอนพิเศษ 127ง วันที่ 3 พฤศจิกายน 2553

(เอกสารแนบท้าย)

1. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภทโอนมรดก (กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาทมาขึ้นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน) (ท.ด.1)
 2. แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก ประเภทโอนมรดก (กรณีผู้จัดการมรดกกับทายาทมาขึ้นคำขอ ณ สำนักงานที่ดิน) (ท.ด.8)
 3. บันทึกคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก
 4. ประกาศสำนักที่ดินจังหวัด เรื่อง จดทะเบียนโอนมรดก (ท.ด.25)
 5. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนมรดก (กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มาขึ้นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินมีหนังสือยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก) (ท.ด.1)
 6. แบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก ประเภทโอนมรดก (กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มาขึ้นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินมีหนังสือยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก) (ท.ด.8)
 7. คำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดก
 8. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนมรดก (โอนมรดกโดยลงชื่อผู้ตายรับมรดก) (ท.ด.1)
 9. คำขอโอนมรดก (โอนมรดกโดยลงชื่อผู้ตายรับมรดก) (ท.ด.9)
 10. บัญชีเครือญาติ
 11. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภทโอนมรดก (โอนมรดกโดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรม) (ท.ด.1)
 12. คำขอโอนมรดก (โอนมรดกโดยลงชื่อผู้จัดการมรดกของทายาทที่ถึงแก่กรรม) (ท.ด.9)
- (เอกสารแนบท้าย เพิ่ม โดย ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2553)