

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดย ทางมรดกในประเทศไทยและต่างประเทศ

การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางมรดก เป็นการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่น นอกจากนิติกรรม แม้ทายาทที่มีสิทธิรับมรดกจะได้สิทธิในทรัพย์มรดกทันทีที่เจ้ามรดกถึงแก่ความตายก็ตาม แต่ทายาทยังคงต้องดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก เพื่อเปลี่ยนชื่อของผู้ตายมาเป็นของทายาทที่มีสิทธิรับมรดกนั้นเสียก่อน ตามนัยมาตรา 1299 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมาตรการทางกฎหมายในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกในที่ดิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้องมีดังนี้

ประเภทการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

ประเภทการจดทะเบียนที่จะกล่าวต่อไปนี้ ผู้รับมรดกจะขอรับมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือเป็นการโอนมรดกโดยจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกแล้ว โอนมรดกให้แก่ทายาทโดยธรรมหรือผู้รับพินัยกรรม ก็ใช้ประเภทการจดทะเบียนเช่นเดียวกัน

1. ประเภท “โอนมรดก”

กรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนโอนมรดกทั้งแปลง การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันทั้งแปลง เช่น

ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. และ ฉ. ทายาท ขอจดทะเบียนมรดกที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลง

ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. (สามีภรรยา) เป็นเจ้าของ ก. และ ข. ตาย จ. และ ฉ. ทายาท ขอจดทะเบียนมรดกที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลง

2. ประเภท “โอนมรดกบางส่วน”

กรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยคงส่วนของทายาทอื่นไว้ ในนามของเจ้ามรดกต่อไป ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวม การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคนก็ได้ แต่ทุกคนจะต้องถึงแก่กรรม ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้รับมรดกต้องรับมรดกของผู้ถือกรรมสิทธิ์ทุกคนไปพร้อมกันแต่รับไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนที่เหลือของทายาทอื่นไว้ในนามของเจ้ามรดกต่อไป เช่น

ที่ดินมีชื่อ ก. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. ทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน มรดกของ ก. ยังคงมีเหลืออยู่

ที่ดินมีชื่อ ก. และ ข. (สามีภรรยา) เป็นเจ้าของ ก.ข. ตาย จ. หรือ ฉ. ทายาทขอจดทะเบียนมรดกเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน มรดกของ ก.ข. ยังคงมีเหลืออยู่

3. ประเภท “โอนมรดกเฉพาะส่วน”

กรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งทั้งหมด การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนทั้งหมด ผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. และ ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. ทั้งหมด

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ซึ่ง ก.และ ข. (สามีภรรยา) ตาย จ.และ ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก.และ ข. ทั้งหมด

4. ประเภท “โอนมรดกเฉพาะส่วนเพียงบางส่วน”

กรณีที่มีผู้มาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของเจ้ามรดกคนใดคนหนึ่งเพียงบางส่วนตามสิทธิของตน โดยทายาทอื่นยังมีได้มาขอจดทะเบียนมรดกด้วย ทำนองเดียวกับเรื่องจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมเฉพาะส่วน การจดทะเบียนประเภทนี้ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต้องมีชื่อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคน ผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนถึงแก่กรรม หรือทุกคนถึงแก่กรรมหมด ผู้รับมรดกรับมรดกไปเฉพาะส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์บางคนไปเพียงบางส่วน ยังคงมีส่วนของผู้ถือกรรมสิทธิ์นั้นเหลืออยู่ ซึ่งผู้รับมรดกจะมีคนเดียวหรือหลายคนก็ได้ เช่น

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ก. ตาย จ. หรือ ฉ. คนใดคนหนึ่งมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. เพียงบางส่วนตามสิทธิของตน มรดกของ ก. ยังคงมีเหลืออยู่

ที่ดินมีชื่อ ก. ข. ค. เป็นเจ้าของ ซึ่ง ก. และ ข. (สามีภรรยา) ตาย จ. หรือ ฉ. เป็นทายาทมาขอจดทะเบียนมรดกเฉพาะส่วนของ ก. และ ข. เพียงบางส่วนตามสิทธิของตน มรดกของ ก. และ ข. ยังคงมีเหลืออยู่

การขอจดทะเบียนมรดกในกรณีอื่นนอกจากที่กล่าวข้างต้น ให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียน ให้ตรงตามรูปเรื่อง เช่น “โอนมรดกสิทธิการไถ่” “โอนมรดกผู้รับจ้าง” “โอนมรดกสิทธิเหนือพื้นดิน” เป็นต้น

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

1. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2550

กำหนดสิทธิในการสืบมรดกไว้ใน หมวด 3 สิทธิและเสรีภาพของชนชาวไทย ส่วนที่ 5 สิทธิในทรัพย์สิน ดังนี้

“สิทธิของบุคคลในทรัพย์สินย่อมได้รับความคุ้มครอง ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การสืบมรดกย่อมได้รับความคุ้มครอง สิทธิของบุคคลในการสืบมรดกย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ” (มาตรา 41)

2. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

การตกทอดแห่งทรัพย์สินมรดก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติไว้ในบรรพ 6 สรุปได้ดังนี้

เมื่อบุคคลใดตาย มรดกของบุคคลนั้นตกทอดแก่ทายาท (มาตรา 1599)

กองมรดกของผู้ตาย ได้แก่ ทรัพย์สินทุกชนิดของผู้ตาย ตลอดทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ เว้นแต่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของผู้ตายโดยแท้ (มาตรา 1600)

กองมรดกย่อมตกทอดแก่ทายาทโดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรม ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมาย เรียกว่าทายาทโดยธรรม ทายาทที่มีสิทธิตามพินัยกรรม เรียกว่าผู้รับพินัยกรรม (มาตรา 1603)

ทายาทโดยธรรม เป็นทายาทที่เกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย บุคคลใดจะมีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมต้องเป็นบุคคลที่กฎหมายกำหนดไว้ตามมาตรา 1629 ซึ่งแบ่งเป็น 2 ประเภท ได้แก่

1. ทายาทโดยธรรมประเภทคู่สมรส บุคคลซึ่งจะมีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมประเภทคู่สมรสของเจ้ามรดก ได้แก่ บุคคลซึ่งจดทะเบียนสมรสกับเจ้ามรดกซึ่งยังคงมีชีวิตอยู่ โดยไม่ต้องพิจารณาผลของการสมรส ยกเว้นแต่เป็นคู่สมรสซึ่งเกิดจากการสมรสซ้อน ตามมาตรา 1499 วรรค 2

2. ทายาทโดยธรรมประเภทญาติ มี 6 ลำดับ และภายใต้บังคับแห่งมาตรา 1630 วรรค 2 แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้ คือ

- (1) ผู้สืบสันดาน
- (2) บิดามารดา
- (3) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน
- (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน
- (5) ปู่ ย่า ตา ยาย
- (6) ลุง ป้า น้า อา

ทายาทโดยธรรมลำดับที่ 1 คือ ผู้สืบสันดาน มีหลายชั้นด้วยกัน ได้แก่ ชั้นบุตร ชั้นหลาน ชั้นเหลน เป็นต้น กรณีที่เจ้ามรดกมีผู้สืบสันดานชั้นบุตร หลาน เหลนอยู่ในขณะที่ถึงแก่ความตาย เฉพาะผู้สืบสันดานชั้นบุตรเท่านั้นที่จะมีสิทธิได้รับมรดก ส่วนชั้นหลาน เหลนไม่มีสิทธิได้รับ เว้นแต่เจ้ามรดกไม่มีผู้สืบสันดานชั้นบุตร ชั้นหลานจึงจะมีสิทธิได้รับ นัยเช่นเดียวกันนั้น ชั้นเหลนจะได้รับมรดกของผู้ตายต่อเมื่อเจ้ามรดกไม่มีผู้สืบสันดานชั้นบุตร และชั้นหลานซึ่งยังคงมีชีวิตอยู่ในขณะที่ถึงแก่ความตาย โดยผู้สืบสันดานชั้นบุตร ได้แก่ บุตรชอบด้วยกฎหมาย บุตรบุญธรรม กฎหมายถือว่าบุตรบุญธรรมนั้นมีฐานะเป็นผู้สืบสันดานของผู้รับบุตรบุญธรรมเช่นเดียวกับบุตรชอบด้วยกฎหมายของเจ้ามรดกดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1627 แต่ทั้งนี้บุตรบุญธรรมจะมีฐานะเป็นผู้สืบสันดานหรือเป็นทายาทเฉพาะแต่ผู้รับบุตรบุญธรรมเท่านั้น บุตรนอกสมรสที่บิดาได้รับรองโดยพฤตินัย ได้แก่ การรับรองตามความเป็นจริงว่าเด็กนั้นเป็นบุตร โดยมีได้จดทะเบียนรับเด็กเป็นบุตร เช่น พามารดาเด็กไปโรงพยาบาลขณะตั้งครรภ์ บิดาไปแจ้งทะเบียนคนเกิดว่าเป็นบุตร ให้ใช้นามสกุลของตนเอง ยอมรับในวงสังคมว่าเด็กนั้นเป็นบุตรของตนเอง บิดายอมให้บุตรเรียกว่าบิดา

ทายาทโดยธรรมลำดับที่ 2 บิดามารดา บุคคลซึ่งจะมีฐานะเป็นบิดาของเจ้ามรดก ได้แก่ ชายที่จดทะเบียนสมรสกับมารดาของเจ้ามรดก ชายที่จดทะเบียนรับเด็กเป็นบุตร ตามมาตรา 1547 ชายที่ศาลพิพากษาว่ามีฐานะเด็กเป็นบุตร ส่วนมารดานั้นกฎหมายกำหนดว่า มารดาที่ให้กำเนิดเจ้ามรดก ย่อมเป็นมารดาโดยชอบด้วยกฎหมายเสมอ อนึ่ง บิดามารดาบุญธรรมของเจ้ามรดก

กฎหมายไม่ถือว่ามิฐานะเป็นทายาทโดยธรรมในฐานะบิดามารดา ดังนั้น จึงไม่มีสิทธิรับมรดกของบุตรซึ่งเป็นเจ้ามรดก

ตราบใดที่มีทายาทซึ่งยังมีชีวิตอยู่ หรือมีผู้รับมรดกแทนที่ยังไม่ขาดสาย แล้วแต่กรณี ในลำดับหนึ่งที่ระบุไว้ในมาตรา 1629 ทายาทผู้ที่อยู่ในลำดับถัดไปไม่มีสิทธิในทรัพย์มรดกของผู้ตายเลย (มาตรา 1630)

ในระหว่างผู้สืบสันดานต่างชั้นกันนั้น บุตรของเจ้ามรดกอันอยู่ในชั้นสนิทที่สุดเท่านั้นมีสิทธิรับมรดก ผู้สืบสันดานที่อยู่ในชั้นถัดลงไปจะรับมรดกได้ก็แต่โดยอาศัยสิทธิในการรับมรดกแทนที่ (มาตรา 1631)

การที่จะเกิดสิทธิในการรับมรดกแทนที่ได้แก่ เหตุหนึ่งเหตุใดดังต่อไปนี้เท่านั้น

1. บุคคลที่จะเป็นทายาทตามมาตรา 1629 (1) (3) (4) หรือ (6) ถึงแก่ความตายก่อนเจ้ามรดก หรือ

2. บุคคลที่จะเป็นทายาทตามมาตรา 1629 (1) (3) (4) หรือ (6) ถูกจำกัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกถึงแก่ความตายตามมาตรา 1605 และมาตรา 1606

การเสียสิทธิในการรับมรดกด้วยเหตุอื่นไม่ทำให้ผู้สืบสันดานของทายาทที่เสียสิทธิเกิดสิทธิการรับมรดกแทนที่

บุคคลที่ถูกรับมรดกแทนที่ ได้แก่ บุคคลซึ่งจะเป็นทายาทโดยธรรมตาม มาตรา 1629 (1) (3) (4) และ (6) เท่านั้น ส่วนบุคคลอื่นนอกจากนี้แม้จะถึงแก่ความตายหรือถูกจำกัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตายก็ไม่เกิดการรับมรดกแทนที่ ได้แก่

1. ทายาทโดยธรรมประเภทญาติ ตามมาตรา 1629 (2) และ (5) ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1641 “ถ้าบุคคลใดซึ่งจะเป็นทายาทตามมาตรา 1629 (2) หรือ (5) ถึงแก่ความตาย หรือถูกจำกัดมิให้รับมรดกก่อนเจ้ามรดกตาย ถ้ามีทายาทในลำดับเดียวกันยังมีชีวิตอยู่ ก็ให้ส่วนแบ่งทั้งหมดตกให้แก่ทายาทนั้นเท่านั้น ห้ามมิให้มีการรับมรดกแทนที่กันต่อไป” เหตุที่กฎหมายมิให้เกิดการรับมรดกแทนที่ทายาทโดยธรรมในลำดับ (2) และ (5) เนื่องจากหากให้มีการรับมรดกแทนที่ในทายาททั้งสองลำดับ จะทำให้บุคคลซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมลำดับต่างกันมีสิทธิได้รับมรดกของคนเดียวกันพร้อมกันได้ ซึ่งจะขัดกับหลักการตกทอดของมรดกซึ่งถือหลักทายาทลำดับต้นตัดทายาทลำดับรองตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1630

2. ทายาทโดยธรรมประเภทคู่สมรส เหตุที่กฎหมายไม่ให้มีการรับมรดกแทนที่ทายาทโดยธรรมประเภทคู่สมรส เพราะบุคคลซึ่งจะรับมรดกแทนที่ให้แก่ ผู้สืบสันดานของเจ้า

มรดกนั้นเองซึ่งมีฐานะเป็นทายาทโดยธรรมในลำดับ (1) ซึ่งมีสิทธิดีกว่าทายาทลำดับอื่นของเจ้ามรดกดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องอาศัยสิทธิรับมรดกแทนที่อีก

3. ทายาทโดยพินัยกรรม เนื่องจากสิทธิในการรับมรดกในฐานะทายาทโดยพินัยกรรมนั้นเป็นสิทธิเฉพาะตัว ดังนั้นจึงไม่ตกทอดไปยังผู้สืบสันดานของผู้รับพินัยกรรม ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1642 “การรับมรดกแทนที่กันนั้น ให้ใช้บังคับแต่ในระหว่างทายาทโดยธรรม”

ทายาทโดยธรรมในลำดับเดียวกันในลำดับหนึ่ง ๆ ที่ระบุไว้ในมาตรา 1629 นั้นชอบที่จะได้รับส่วนแบ่งเท่ากัน ถ้าในลำดับหนึ่งมีทายาทโดยธรรมคนเดียว ทายาทโดยธรรมคนนั้นมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งทั้งหมด (มาตรา 1633)

ระหว่างผู้สืบสันดานที่รับมรดกแทนที่กันในส่วนแบ่งของสายหนึ่ง ๆ ตามบทบัญญัติในลักษณะ 2 หมวด 4 นั้น ให้ได้รับส่วนแบ่งมรดกดังนี้

(1) ถ้ามีผู้สืบสันดานต่างชั้นกัน บุตรของผู้ตายซึ่งอยู่ในชั้นสนิทที่สุดเท่านั้นมีสิทธิรับมรดก ผู้สืบสันดานในชั้นถัดลงไปจะรับมรดกได้ก็แต่โดยอาศัยสิทธิในการรับมรดกแทนที่

(2) ผู้สืบสันดานในชั้นเดียวกันได้รับส่วนแบ่งเท่ากัน

(3) ถ้าในชั้นหนึ่งมีผู้สืบสันดานคนเดียว ผู้สืบสันดานคนนั้นมีสิทธิได้รับส่วนแบ่งทั้งหมด(มาตรา 1634)

ทายาทคนใดชักย้าย หรือปิดบังทรัพย์สินมรดกเท่าส่วนที่ตนจะได้หรือมากกว่านั้นโดยฉ้อฉล หรือรู้อยู่ว่าตนทำให้เสื่อมประโยชน์ของทายาทคนอื่นทายาทคนนั้นต้องถูกกำจัดมิให้ได้มรดกเลย แต่ถ้าได้ชักย้ายหรือปิดบังทรัพย์สินมรดกน้อยกว่าส่วนที่ตนจะได้ ทายาทคนนั้นต้องถูกกำจัดมิให้ได้มรดกเฉพาะส่วนที่ได้ชักย้ายหรือปิดบังไว้

มาตรานี้มิให้ใช้บังคับแก่ผู้รับพินัยกรรม ซึ่งผู้ตายได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้เฉพาะสิ่งเฉพาะอย่าง ในอันที่จะได้รับทรัพย์สินนั้น (มาตรา 1605)

บุคคลดังต่อไปนี้ต้องถูกกำจัดมิให้รับมรดกฐานะเป็นผู้ไม่สมควรคือ

(1) ผู้ที่ต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่าได้เจตนากระทำหรือพยายามกระทำให้เจ้ามรดกหรือผู้มีสิทธิได้รับมรดกก่อนตนถึงแก่ความตายโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

(2) ผู้ที่ได้ฟ้องเจ้ามรดกหาว่าทำความผิดโทษประหารชีวิตและตนเองกลับต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ามีความผิดฐานฟ้องเท็จหรือทำพยานเท็จ

(3) ผู้ที่รู้แล้วว่าเจ้ามรดกถูกฆ่าโดยเจตนา แต่มิได้นำข้อความนั้นขึ้นร้องเรียนเพื่อเป็นทางที่จะเอาตัวผู้กระทำผิดมาลงโทษ แต่ข้อนี้มิให้ใช้บังคับถ้าบุคคลนั้นมีอายุยังไม่ครบสิบ

หกปีบริบูรณ์ หรือเป็นคนวิกลจริตไม่สามารถรู้ผิดชอบหรือถ้าผู้ทำนั้นเป็นสามีภริยาหรือผู้บุพพการีหรือผู้สืบสันดานของตนโดยตรง

(4) ผู้ที่ฉ้อฉลหรือข่มขู่ให้เจ้ามรดกทำหรือเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงพินัยกรรมแต่บางส่วนหรือทั้งหมดซึ่งเกี่ยวกับทรัพย์มรดก หรือไม่ให้กระทำการดังกล่าวนั้น

(5) ผู้ที่ปลอม ทำลายหรือปิดบังพินัยกรรมแต่บางส่วนหรือทั้งหมด

เจ้ามรดกอาจถอนข้อกำจัดการเป็นผู้ไม่สมควรเสียก็ได้โดยให้อภัยไว้เป็นลายลักษณ์อักษร (มาตรา 1606)

การถูกกำจัดการได้รับมรดกนั้นเป็นการเฉพาะตัว ผู้สืบสันดานของทายาทที่ถูกกำจัดการสืบมรดกต่อไปเหมือนหนึ่งว่าทายาทนั้นตายแล้วแต่ในส่วนทรัพย์สินซึ่งผู้สืบสันดานได้รับมรดกมา เช่นนี้ ทายาทที่วานั้นไม่มีสิทธิที่จะจัดการและใช้ตั้งที่ระบุไว้ในบรรพ 5 ลักษณะ 2 หมวด 3 แห่งประมวลกฎหมายนี้ ในกรณีเช่นนั้นให้ใช้มาตรา 1548 บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 1607)

เจ้ามรดกจะตัดทายาทโดยธรรมของตนคนใดมิให้รับมรดกก็ได้ แต่ต้องแสดงเจตนาชัดแจ้ง

(1) โดยพินัยกรรม

(2) โดยทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวทายาทผู้ถูกตัดมิให้รับมรดกนั้นต้องระบุไว้ให้ชัดเจน

แต่เมื่อบุคคลใดได้ทำพินัยกรรมจำหน่ายทรัพย์มรดกเสียทั้งหมดแล้ว ให้ถือว่าบรรดาทายาทโดยธรรมผู้ที่มีได้รับประโยชน์จากพินัยกรรมเป็นผู้ถูกตัดมิให้รับมรดก (มาตรา 1608)

การแสดงเจตนาตัดมิให้รับมรดกนั้นจะถอนเสียก็ได้ ถ้าการตัดมิให้รับมรดกนั้นได้ทำโดยพินัยกรรมจะถอนเสียได้ก็แต่โดยพินัยกรรมเท่านั้น แต่ถ้าการตัดมิให้รับมรดกทำเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ การถอนจะทำตามแบบใดแบบหนึ่งดังบัญญัติไว้ในมาตรา 1608 (1) หรือ (2) ก็ได้ (มาตรา 1609)

การสละมรดกนั้น ต้องแสดงเจตนาชัดแจ้งเป็นหนังสือมอบไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือทำเป็นสัญญาประนีประนอมยอมความ (มาตรา 1612)

การสละมรดกนั้น จะทำแต่เพียงบางส่วน หรือทำโดยมีเงื่อนไขหรือเงื่อนไขไม่ได้ การสละมรดกนั้น จะถอนเสียมิได้ (มาตรา 1613)

3. ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก มีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีดำเนินการไว้รวม 2 วิธี (สองมาตรา) คือ

3.1 การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการจดทะเบียนโดยผู้ได้รับมรดกเป็นผู้จดทะเบียนโอนมรดกโดยตรง

“มาตรา 81 การขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้ผู้ได้รับมรดกนำหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานในการได้รับมรดกมายื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวนั้นได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและเชื่อได้ว่าผู้ขอเป็นทายาทแล้ว ให้ประกาศโดยทำเป็นหนังสือปิดไว้ในที่เปิดเผยมีกำหนดสามสิบวัน ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ สำนักงานเทศบาล ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือส่งประกาศดังกล่าวให้บุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบเท่าที่จะทำได้หากไม่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศและมีหลักฐานเป็นที่เชื่อได้ว่าผู้ขอมีสิทธิได้รับมรดกแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในกรณีที่มีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกโต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนคู่กรณีและเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องได้ตามความจำเป็น และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เปรียบเทียบ ถ้าเปรียบเทียบไม่ตกลง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งการไปตามที่เห็นสมควร

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สั่งประการใดแล้ว ให้แจ้งให้คู่กรณีทราบ และให้ฝ่ายที่ไม่พอใจไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้นั้นมิได้ฟ้องต่อศาลและนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ดำเนินการไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่สั่ง

ในกรณีที่ทายาทได้ยื่นฟ้องต่อศาลภายในกำหนดเวลาตามความในวรรคสี่หรือทายาทอื่นซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกได้ฟ้องคดีเกี่ยวกับสิทธิในการได้รับมรดกต่อศาลก่อนที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการได้มาโดยทางมรดก เมื่อผู้นั้นนำหลักฐานการยื่นฟ้องพร้อมสำเนาคำฟ้องแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนไว้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดก็ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้น”

(ความในมาตรา 81 ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 16 แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543)

ในการขอจดทะเบียนผู้ขอจะต้องนำหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินอยู่กับบุคคลอื่น พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นจากผู้ยึดถือไว้ได้ แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือเรียกให้ผู้ยึดถือส่งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วผู้นั้นไม่ยอมส่ง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะออกใบแทนให้แก่ผู้ขอได้ เรื่องนี้อาจเป็นเรื่องขัดคำสั่งเจ้าพนักงาน ผู้ขัดคำสั่งอาจมีความผิดทางอาญาเท่านั้น กรณีนี้ควรเป็นเรื่องที่ผู้ขอจะต้องไปดำเนินการทางศาลให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ผู้ยึดถือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินส่งมอบแก่พนักงานเจ้าหน้าที่หรือสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนให้

3.2 การจดทะเบียนโอนมรดกตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นกรณีที่ทรัพย์มรดกที่จะขอจดทะเบียนโอนมีผู้จัดการมรดก ซึ่งอาจเป็นผู้จัดการมรดกที่เจ้ามรดกทำพินัยกรรมแต่งตั้งไว้ หรือ ผู้จัดการมรดกที่บรรดาทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียได้ร้องขอต่อศาลให้มีคำสั่งแต่งตั้ง และผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกให้แก่ทายาท ซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกก่อน ตามกฎหมายกำหนดให้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกได้เฉพาะทรัพย์ที่เป็นที่ดิน และเป็นที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วเท่านั้น

มาตรา 82 “ผู้ใดประสงค์จะขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 71 ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกโดยคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอ แต่ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน และให้นำความในมาตรา 81 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อไม่มีผู้โต้แย้ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้ และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้ว ให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น

ในกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ตามคำขอโดยไม่ต้องประกาศตามมาตรา 81

ในกรณีที่ทรัพย์สินของทรัพย์สินซึ่งได้ก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายไว้แล้วขอจดทะเบียนในฐานะเป็นทรัพย์สิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนได้”

(ความในมาตรา 82 ถูกแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 344)

ในการจดทะเบียนผู้จัดการมรดกทั้งสองกรณี ถ้าผู้จดทะเบียนไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้ยึดถือ

พิจารณาจากมาตรา 1711 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ผู้จัดการมรดกนอกจากตั้งโดยพินัยกรรมและคำสั่งศาลแล้วน่าจะมีผู้จัดการมรดกที่ตั้งโดยวิธีอื่นอีก แต่เดิมก่อนที่ประมวลกฎหมายที่ดินจะใช้บังคับ ได้มีกฎหมายคดีกระทรวงเกษตรธิการ ที่ 17 ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ.2459 ว่าด้วย เรื่องแก้ไขทะเบียนชื่อในโฉนดแผนที่โดยได้รับมรดก ข้อ 10 ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 ผู้จัดการมรดกสามารถตั้งกันเองแล้ว มาขอจดทะเบียนได้ แต่เมื่อพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับแล้ว พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 ถูกยกเลิกไป เมื่อประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎหมายอื่นที่ใช้อยู่ในขณะนี้มีได้กำหนดให้ทายาทตั้งผู้จัดการมรดกกันเองได้ ทั้งได้มีคำพิพากษาฎีกา ที่ 1129/2499 วินิจฉัยว่า ตามมาตรา 1711 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการมรดกจะมีได้แต่โดยพินัยกรรมหรือศาลตั้งเท่านั้น ดังนั้น ผู้จัดการมรดกที่มาขอจดทะเบียนลงชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ในขณะนี้มีได้เฉพาะผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม และผู้จัดการมรดกที่ศาลตั้งเท่านั้น (จารัส วันดี, 2543, หน้า 51-52)

ผู้ที่เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมหรือศาลตั้ง ส่วนมากจะเป็นบุคคลธรรมดา สำหรับนิติบุคคลนั้นก็ชอบที่จะเป็นผู้จัดการมรดกได้ เพราะไม่มีกฎหมายห้ามมิให้นิติบุคคลเป็นผู้จัดการมรดกแต่อย่างใด แต่ทั้งนี้จะต้องไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น ฎีกาที่ 1127/2524 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ผู้ร้องเป็นนิติบุคคล ปัญหาเรื่องนิติบุคคลจะเป็นผู้จัดการมรดกได้หรือไม่ นั้น ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69 และ 70 นิติบุคคลย่อมมีสิทธิและหน้าที่เหมือนบุคคลธรรมดา เว้นเสียแต่สิทธิและหน้าที่นั้นจะไม่อยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของตนตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง หรือสิทธิและหน้าที่นั้นโดยสภาพจะมีเพียงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น สิทธิและหน้าที่ของผู้จัดการมรดกนั้น โดยสภาพมิใช่สิทธิและหน้าที่ที่จะพึงมีเพียงได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดา และบุคคลที่ต้องห้ามมิให้เป็นผู้จัดการมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1718 ย่อมนำมาใช้แก่นิติบุคคลได้เท่าที่ไม่ขัดกับสภาพของนิติบุคคล ศาลฎีกาโดยมติของที่ประชุมใหญ่จึงเห็นว่า ไม่มีบทกฎหมายใดที่ห้ามนิติบุคคลมิให้เป็นผู้จัดการมรดก ฉะนั้น ถ้าไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้งของ

นิติบุคคลนั้นแล้ว ศาลย่อมตั้งนิติบุคคลเป็นผู้จัดการมรดกได้ตามที่เห็นสมควร ปัญหาเรื่องผู้ร้องซึ่งเป็นวัดสมควรจะเป็นผู้จัดการมรดกหรือไม่นั้น เห็นว่า ผู้ร้องขอเป็นผู้จัดการมรดกซึ่งจะตกเป็นสมบัติของผู้ร้องเอง ผู้ร้องจึงเป็นผู้มีส่วนได้เสีย ย่อมกระทำได้โดยเจ้าอาวาสซึ่งเป็นผู้แทนของวัด เป็นผู้แสดงความประสงค์ให้ปรากฏตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 75 จึงเห็นสมควรตั้งผู้ร้องเป็นผู้จัดการมรดกได้”

4. กฎกระทรวง ฉบับที่ 24 (พ.ศ.2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 และมาตรา 81 วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2515 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานแล้วบันทึกลงในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค. 1) และในแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค. 8) ด้วย

ข้อ 2 มรดกมีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและวันตายของเจ้ามรดกตลอดจนสิทธิในการรับมรดกตามพินัยกรรมด้วย

ข้อ 3 มรดกไม่มีพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนพยานหลักฐานและพิจารณาการเป็นทายาท สิทธิในการรับมรดก และวันตายของเจ้ามรดก โดยให้ผู้ขอแสดงบัญชีเครือญาติและหลักฐานอื่นประกอบด้วย

ข้อ 4 การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไม่มีพินัยกรรม และมีทายาทซึ่งมีสิทธิได้รับมรดกหลายคน นอกจากจะต้องดำเนินการตามข้อ 3 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกตามสิทธิของตนหรือขอให้ลงชื่อทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับมรดกทุกคนตามที่ผู้ขอแสดงไว้ในบัญชีเครือญาติ เมื่อไม่มีผู้โต้แย้งภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย

(2) ในกรณีที่ทายาทบางคนมาขอจดทะเบียนรับมรดกทั้งหมด ถ้าผู้ขอ นำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนให้ตามที่ผู้ขอแสดงหลักฐานการมีสิทธิตามกฎหมาย แต่ถ้าผู้ขอไม่สามารถนำทายาทที่แสดงไว้ในบัญชีเครือญาติทุกคนมาให้ถ้อยคำยินยอม หรือไม่สามารถนำหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาทดังกล่าวนั้นมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเวลาที่ประกาศได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอเสีย

ในกรณีที่จะต้องมีการตั้งศาลเพื่อเป็นหลักฐานการไม่รับมรดกของทายาท ให้ผู้ขอ นำคำสั่งศาลที่ถึงที่สุดแล้วมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมกับการให้ถ้อยคำยินยอมของทายาทนั้นด้วย แต่ถ้ายังไม่มีการตั้งศาลดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้จนกว่าจะมีการตั้งศาลถึงที่สุดในกรณีเช่นนี้ ให้ผู้ขอ นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ทายาทนั้นมาให้ถ้อยคำยินยอม ถ้าผู้ขอ ไม่นำหลักฐานการดำเนินการทางศาลมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดดังกล่าว ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ยกคำขอนั้นเสีย

5. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก

5.1 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548

กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกให้สอดคล้องกับหลักการมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 9) พ.ศ.2543 และปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและขอจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาท ตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปในคราวเดียวกัน เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นมาตรฐานเดียวกันโดยระเบียบดังกล่าวมีบัญญัติไว้ทั้งหมด 54 ข้อ แบ่งหมวดการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 และหมวดการขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามมาตรา 82 โดยสรุปได้ดังนี้

5.1.1 การจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

การยื่นคำขอและการสอบสวน

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

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบชื่อเจ้ามรดกในหลักฐานสำหรับที่ดินหรือหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานในการได้รับมรดก เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้วให้สอบสวนพยานหลักฐานโดยบันทึกลงในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดิน (ท.ค.1 หรือ ท.ค.1 ก) และแบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค.8) (ข้อ 6)

การสอบสวนผู้ขอและจดบันทึกลงในแบบบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) ให้สอบสวนและจดบันทึกให้ได้รับความครบถ้วนตามแบบพิมพ์ โดยในข้อ 2 ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) ถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลอื่นและผู้ขอไม่สามารถนำมายื่นได้ ให้สอบสวนและบันทึกโดยละเอียดว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตกอยู่กับบุคคลใด มีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่ใด ผู้ขอจะนำมาเองหรือจะให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น ส่วนข้อ 3 ของบันทึกการสอบสวนฯ (ท.ค.8) ให้สอบสวนและบันทึกเกี่ยวกับสิทธิและเหตุผลในการขอจดทะเบียนมรดก เช่น ผู้ขอเป็นบุตรเจ้ามรดก และเมื่อเจ้ามรดกยังมีชีวิตอยู่มิได้ทำพินัยกรรมยกให้ผู้ใด หรือผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรมของเจ้ามรดกตามพินัยกรรมฉบับลงวันที่... เป็นต้น นอกจากนี้ ถ้ามีเหตุผลอื่นใดเกี่ยวกับเรื่องขอจดทะเบียนมรดกอีก ก็ให้จดบันทึกไว้ การสอบสวนสิทธิในการขอจดทะเบียนมรดกนั้น ต้องสอบสวนให้ปรากฏว่า ผู้ขอจะขอรับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม หรือในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ถ้าเป็นการขอรับมรดกในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม ให้เรียกต้นฉบับพินัยกรรมมาตรวจดู แล้วให้ผู้ขอส่งสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมซึ่งผู้ขอรับรองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับต้นฉบับพินัยกรรม แล้วลงชื่อรับรองการตรวจกับต้นฉบับเป็นหลักฐานในสำเนาหรือภาพถ่ายพินัยกรรมนั้นเก็บรวมเรื่องไว้ ส่วนต้นฉบับคืนให้ผู้ขอโดยให้ลงนามรับไปเป็นหลักฐาน การตรวจแบบพินัยกรรม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเฉพาะรูปแบบของพินัยกรรมว่าถูกต้องตามแบบที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้แล้วหรือไม่ และหากการสอบสวนเชื่อได้ว่าพินัยกรรมดังกล่าวเป็นพินัยกรรมของเจ้ามรดก ให้ดำเนินการต่อไปได้ (ข้อ 10)

การสอบสวนและจัดบัญชีเครือญาติของเจ้ามรดกไว้ด้านหลังบันทึกการสอบสวน (ท.ค.8) นั้น ให้ผู้ขอแสดงชื่อทายาทที่มีสิทธิรับมรดกตามลำดับและชั้นของทายาทตามกฎหมาย เช่น ชื่อบิดามารดา ชื่อผู้สืบสันดาน หรือผู้รับมรดกแทนที่ และชื่อคู่สมรส ในกรณีที่ผู้ขอไม่ทราบเครือญาติของเจ้ามรดกโดยครบถ้วน ก็ให้แสดงบัญชีเครือญาติเท่าที่ทราบและให้บันทึกเหตุผลที่ไม่ทราบไว้โดยชัดแจ้ง เช่น มีบิดาอยู่ต่างประเทศ อาจมีภรรยาและบุตรที่ต่างประเทศอีกหรือไม่ ผู้ขอไม่ทราบ เมื่อได้ทำบัญชีเครือญาติเสร็จแล้ว ให้ผู้ขอลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือรับรองบัญชีเครือญาติที่ให้ไว้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อกำกับไว้ และในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องส่งประกาศให้แก่ทายาท ให้จัดทำบัญชีรายชื่อและที่อยู่ของทายาทซึ่งผู้ขอแสดงประกอบการขอรับมรดกไว้ด้วย ในกรณีที่ผู้ขอเป็นผู้รับพินัยกรรม ผู้ขอไม่จำเป็นต้องแจ้งบัญชีเครือญาติและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องส่งประกาศมรดกแจ้งให้ทายาทอื่นทราบ (ข้อ 11)

ในกรณีที่เจ้ามรดกถึงแก่กรรมเมื่ออายุมากแล้ว และผู้ขอรับมรดกแจ้งว่าไม่อาจนำหลักฐานการตายของบิดามารดาเจ้ามรดก ซึ่งมีอายุมาก เช่น อายุร่วมร้อยปีและถึงแก่กรรมไปแล้ว มาแสดงได้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้ขอไว้เป็นหลักฐานว่า หากปรากฏในภายหลังว่า ถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นเท็จเพราะปิดบังทายาท การจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวอาจถูกเพิกถอนหรือแก้ไขได้ ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และผู้ขอจะต้องมีความผิดอาญาฐานแจ้งความเท็จต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายอาญา ตลอดจนต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดจากการปิดบังทายาทนั้นด้วยแล้วจึงดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปโดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปขอหนังสือรับรองการตายของบุคคลดังกล่าวมาแสดงอีก (ข้อ 13)

อนึ่ง ในเรื่องการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และการส่งจดทะเบียนโอนมรดก ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549 และระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2553 ซึ่งจะได้ศึกษาในลำดับถัดไป

5.1.2 การขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิและจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหลักฐานการเป็นผู้จัดการมรดกต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ข้อ 38)

กรณีศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการมรดก แม้คำสั่งของศาลนั้นยังไม่ถึงที่สุด ผู้จัดการมรดกก็มีอำนาจเข้าไปจัดการมรดกได้ตามอำนาจหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ โดยไม่ต้องให้ผู้ขอนำหลักฐานที่รับรองว่าคดีถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (ข้อ 41)

กรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิซึ่งได้มาโดยทางมรดกโดยไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการมรดกและพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าการดำเนินการอาจมีปัญหายุ่งยาก พนักงานเจ้าหน้าที่ควรชี้แจงหลักเกณฑ์ วิธีการ และความแตกต่างของการขอโอนมรดก ตามนัยมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกรณีที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดกให้แก่ทายาท โดยมีชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ตามนัยมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หากผู้ขอไม่ประสงค์จะแต่งตั้งผู้จัดการมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการโอนมรดกให้ ตามนัยมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยไม่ต้องให้ผู้ขอไปตั้งผู้จัดการมรดก (ข้อ 42)

ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกในกรณีอื่นซึ่งมิใช่กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบหลักฐาน โดยให้ทำการสอบสวน การลงบัญชีรับทำการและบัญชีแยกประเภทคู่เรื่อง การประกาศการทำหนังสือส่งประกาศในหมวด 1 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่ไม่มีผู้โต้แย้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นได้ แต่ถ้ามีผู้โต้แย้งก็ให้รอเรื่องไว้และให้คู่กรณีไปฟ้องร้องต่อศาล เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดประการใดแล้วให้ดำเนินการไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลนั้น (ข้อ 44)

ผู้จัดการมรดกที่ได้รับแต่งตั้งจากศาล ย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สินอันเป็นมรดกของเจ้ามรดกทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นทรัพย์สินตามบัญชีที่ระบุไว้ต่อศาลหรือทรัพย์สินอื่น เว้นแต่ทรัพย์สินมรดกนั้น เจ้ามรดกจะได้ตั้งผู้จัดการมรดกไว้เป็นการเฉพาะให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินมรดกที่ขอจดทะเบียนนั้นก่อนแล้ว จึงดำเนินการต่อไปตามกฎหมาย (ข้อ 46)

พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจดำเนินการรับจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ (ข้อ 51)

(1) ผู้จัดการมรดกจะทำนิติกรรมใด ๆ ซึ่งตนมีส่วนได้เสียเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก เว้นแต่พิ้นยกรรมจะได้อนุญาตไว้หรือได้รับอนุญาตจากศาล หรือเป็นการโอนมรดกให้แก่ตนเองในฐานะทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพิ้นยกรรม

(2) ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกให้แก่ผู้จัดการมรดกร่วม โดยพิ้นกรรมมิได้อนุญาตและมีได้รับอนุญาตจากศาล ซึ่งเป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดก

(3) ผู้จัดการมรดกดำเนินการไม่เป็นไปตามเจตนาของเจ้ามรดกผู้ทำพินัยกรรม เช่น กรณีที่เจ้ามรดกระบุในพินัยกรรมว่าให้นำทรัพย์สินมรดกไปจัดตั้งมูลนิธิ แต่ผู้จัดการมรดกประสงค์จะขายทรัพย์สินมรดกเพื่อนำเงินไปจัดตั้งมูลนิธิแทน เช่นนี้พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งไม่ตรงตามเจตนาของเจ้ามรดก

(4) กรณีที่ศาลตั้งบุคคลหลายคนเป็นผู้จัดการมรดกร่วมกัน แสดงว่าศาลไม่มีความประสงค์จะให้ผู้จัดการมรดกแต่ลำพังผู้เดียว ดังนั้น หากผู้จัดการมรดกร่วมคนใดคนหนึ่งไม่เต็มใจจะจัดการมรดกหรือตาย ผู้จัดการมรดกที่เหลือไม่มีอำนาจจะจัดการมรดกตามลำพังได้ หากผู้จัดการมรดกที่เหลือจะจัดการมรดกต่อไป จะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลให้ศาลมีคำสั่งอนุญาตจึงจะจัดการมรดกต่อไปได้

(5) กรณีที่ผู้จัดการมรดกขายที่ดินกองมรดกซึ่งมีทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีเพียงคนเดียว ผู้จัดการมรดกจะอ้างความจำเป็นเพื่อแบ่งปันให้แก่ทายาท โดยไม่โอนมรดกให้แก่ทายาทก่อนไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าทายาทผู้นั้นจะยินยอมให้ขายได้หรือไม่ก็ตาม

พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถรับดำเนินการจดทะเบียนตามคำขอของผู้จัดการมรดกได้ในกรณี ดังต่อไปนี้ (ข้อ 52)

(1) ผู้จัดการมรดกที่ไม่มีพินัยกรรม จะจัดแบ่งทรัพย์สินมรดกให้แก่ทายาทโดยผู้จัดการมรดกนั้นจะมีส่วนได้รับมรดกในฐานะเป็นทายาทโดยธรรมด้วยหรือไม่ก็ตาม ไม่เป็นปฏิปักษ์ต่อกองมรดกและไม่ถือว่าเป็นการประนีประนอมยอมความกับทายาท ดังนั้น แม้จะมีผู้เยาว์เป็นทายาทอยู่ด้วย ผู้จัดการมรดกจะขอโอนมรดกลงชื่อทายาทผู้มีสิทธิเพียงคนใดคนหนึ่งนั้น ย่อมรับดำเนินการได้

(2) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรมเพื่อนำเงินไปแบ่งปันให้แก่ทายาทนั้นจะต้องเป็นกรณีที่ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมมีหลายคน โดยไม่จำเป็นต้องให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกมาให้ถ้อยคำยินยอมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ ไม่ว่าทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมนั้นจะเป็นผู้เยาว์หรือไม่ก็ตาม

(3) ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนขายทรัพย์สินมรดกเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดก ไม่ว่าผู้มีสิทธิรับมรดกตามพินัยกรรมจะมีเพียงคนเดียวหรือหลายคนก็ตาม ผู้จัดการมรดกย่อมมีอำนาจที่จะขายเพื่อนำเงินไปชำระหนี้กองมรดกได้ (รายละเอียดตามภาคผนวก)

5.2 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549

โดยที่ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548 ข้อ 32 วรรคหนึ่ง กำหนดแนวทางในการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกไว้ว่า ก่อนจดทะเบียนโอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกเสนอเจ้าพนักงานจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ หรือผู้รักษาราชการแทนแล้วแต่กรณี เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน เมื่อได้มีการสั่งการแล้วจึงให้ดำเนินการต่อไปได้นั้น ปรากฏว่าในทางปฏิบัติ การสั่งจดทะเบียนโอนมรดกดังกล่าวส่งผลทำให้การปฏิบัติงานไม่คล่องตัวเท่าที่ควรกรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2549 ยกเลิกความในข้อ 32 วรรคหนึ่ง และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 32 ก่อนจดทะเบียนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเรื่อง โดยละเอียด เมื่อเห็นว่าไม่มีข้อขัดข้องประการใด ให้บันทึกเสนอพนักงานเจ้าหน้าที่ดังต่อไปนี้ เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(1) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน แล้วแต่กรณี

(2) กรณีสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก ให้บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ด้านทะเบียนซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน

(3) กรณีสำนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ให้บันทึกเสนอนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอเป็นผู้พิจารณาสั่งให้จดทะเบียน แล้วแต่กรณี

5.3 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2553

โดยที่เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ.2548 ในเรื่องการปิดประกาศการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก และกรณีผู้จัดการมรดกขอ โอนมรดก

ตรงไปยังทายาทโดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก เพื่อให้การปฏิบัติงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกตามมาตรา 81 และมาตรา 82 มีความคล่องตัว รวดเร็ว เกิดประสิทธิภาพในการให้บริการ กรมที่ดินจึงได้วางระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2553 ยกเลิกความในข้อ 22, 23 และ 25 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

กรณีที่ดินตั้งอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยกในการปิด ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก ซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ

กรณีเป็นการขอจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินอำเภอ หากสำนักงานที่ดินอำเภอแห่งนั้นตั้งอยู่แยกต่างหากจากที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ในการปิด ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ นอกจากปิดประกาศ ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอซึ่งเป็นสถานที่ดำเนินการ เพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ

ข้อ 23 การส่งประกาศไปปิดยังสถานที่ต่าง ๆ ตามข้อ 22 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ด.4) เป็นหนังสือนำส่งประกาศ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่งห้ามผลักภาระการนำส่งประกาศไปให้กับผู้ขอจดทะเบียน เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่ง

ประกาศด้วยตนเอง ให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าจะต้องนำประกาศไปส่งยังสถานที่ใด เมื่อส่งประกาศแล้วให้ขอรับหลักฐานรายงานการปิดประกาศทุกฉบับกลับมาส่งคืนให้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียน โอนมรดกต่อไป

ในการนำส่งประกาศห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหรือค่าจัดส่งเพิ่มเติมจากที่กฎหมายกำหนดหรือมีการบังคับให้ผู้ขอเป็นผู้ส่งประกาศโดยไม่สมัครใจ

ก่อนส่งประกาศให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเขตปกครองให้ถูกต้องและเป็นปัจจุบันก่อน โดยในการส่งประกาศไปปิดให้มีหนังสือนำส่งไปยังบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) กรณีปิดที่สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ให้นำส่งถึงผู้อำนวยการเขตหรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี

(2) กรณีปิดที่สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลให้นำส่งถึงนายกเทศมนตรี หรือนายองค์การบริหารส่วนตำบล แล้วแต่กรณี

(3) กรณีปิดที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ และในบริเวณที่ดินให้นำส่งถึงกำนันในท้องที่ซึ่งเป็นที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น กรณีท้องที่ใดไม่มีกำนันท้องที่ให้ปิดประกาศเฉพาะในบริเวณที่ดิน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ไปปิด เมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดพร้อมรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้

(4) เฉพาะกรณีที่สำนักงานที่ดินส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนมรดกในความรับผิดชอบ ซึ่งต้องส่งประกาศไปปิดที่สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วให้นำส่งถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี

การปิดประกาศที่สำนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ดำเนินการรับคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานคนใดคนหนึ่งเป็นผู้ปิด โดยต้องปิดไว้ในที่สำหรับปิดประกาศเมื่อผู้ปิดได้จัดการปิดและรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานหรือรายงานการปิดประกาศรวมเรื่องไว้ ส่วนการปิดประกาศที่สถานอื่น ๆ เป็นอำนาจหน้าที่พนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานนั้น ๆ เป็นผู้ปิด และออกหลักฐานรายงานการปิดประกาศ ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับหลักฐานรายงานการปิดประกาศแล้ว ให้ตรวจสอบด้วยว่าผู้ลงนามในรายงานการปิดประกาศเป็นผู้มีอำนาจปิดประกาศตามกฎหมายหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อสงสัยให้สอบถามไปยังหน่วยงานที่ปิดประกาศนั้น

กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่นำส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เมื่อล่วงพ้นระยะเวลา 15 วัน นับแต่วันที่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้รับหนังสือนำส่งประกาศแล้ว ยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศหรือได้รับแต่ไม่ครบทุกหน่วยงาน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือทวงถามหลักฐานรายงานการปิดประกาศไปยังหน่วยงานตามที่จัดส่งประกาศแล้วยังไม่ได้รับรายงานการปิดประกาศนั้น โดยให้สอบถามไปด้วยว่าได้ดำเนินการปิดประกาศตั้งแต่วันที่ใด

ข้อ 25 การทำหนังสือส่งประกาศให้กับบุคคลที่ผู้ขอแจ้งว่าเป็นทายาททุกคนทราบ เท่าที่สามารถจะทำได้นั้น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบพิมพ์ (ท.ค. 4) เป็นหนังสือนำส่งประกาศ ให้กับทายาทผู้มีสิทธิควรได้รับมรดกตามที่ปรากฏในบัญชีเครือญาติเท่านั้น ในการนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้จัดส่งประกาศทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือมอบหมายให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่เห็นสมควรเป็นผู้นำไปส่ง เว้นแต่ผู้ขอประสงค์จะนำส่งประกาศด้วยตนเองให้บันทึกถ้อยคำผู้ขอและให้ผู้ขอลงนามรับหนังสือดังกล่าวไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งชี้แจงให้ผู้ขอทราบด้วยว่าเมื่อส่งประกาศแล้วให้นำใบรับของทายาทนั้น ๆ มามอบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนจดทะเบียน

อีกทั้ง เพิ่มเติมความต่อไปนี้เป็นข้อ 52/1, ข้อ 52/2, ข้อ 52/3 และข้อ 52/4 แห่งระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดก พ.ศ. 2548 ซึ่งเป็นการเพิ่มเติมในกรณีผู้จัดการมรดกขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทโดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ดังนี้

ข้อ 52/1 กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมซึ่งมิได้เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลด้วยขอโอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดก ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้

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

(2) กรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ได้มาขึ้นคำ ขอร่วมกับผู้ขอ โอนมรดกให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอ โอนมรดกและตรวจสอบหลักฐานคำยินยอมและคำ

รับรองของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมที่ผู้ขอ นำมายื่นให้มีข้อความแสดงชัดเจนว่ายินยอมให้ผู้ขอโอนมรดกไปตามคำขอได้ และรับรองว่าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมไม่ประสงค์ที่จะดำเนินการจัดการทรัพย์สินมรดกตามพินัยกรรม โดยให้บันทึกอ้างอิงหลักฐานคำยินยอมและคำรับรองของผู้จัดการมรดกดังกล่าวไว้ในแบบบันทึกการสอบสวนของจดทะเบียนโอนมรดก (ท.ค. 8) และเก็บหลักฐานเข้าสารบบด้วย ทั้งนี้ ขั้นตอนและวิธีการให้ดำเนินการเช่นเดียวกับ (1)

ข้อ 52/2 กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลไม่ว่าจะมีพินัยกรรมหรือไม่มีพินัยกรรมก็ตามขอ โอนมรดกตรงไปยังทายาทที่มีสิทธิรับมรดก โดยไม่ขอจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงผู้ขอทราบว่าการที่พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับดำเนินการได้ เนื่องจากศาลได้มีคำสั่งตั้งผู้จัดการมรดกแล้ว อำนาจในการจัดการและแบ่งปันทรัพย์สินมรดกทั้งหมดย่อมเป็นของผู้จัดการมรดกที่ศาลมีคำสั่งแต่ผู้เดียว ทายาททั้งหลายย่อมหมดสิทธิที่จะเข้าจัดการมรดก กรณีจึงต้องให้ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ยื่นขอจดทะเบียนโอนมรดกตามอำนาจหน้าที่ตามคำสั่งศาล หากผู้ขอ ยืนยันให้ดำเนินการตามนัยดังกล่าว ผู้ขอต้องไปดำเนินการยกเลิกผู้จัดการมรดกต่อศาลก่อน

ข้อ 52/3 กรณีผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรมของจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดิน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามนัยมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ประกอบกับมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน มิได้บัญญัติครอบคลุมถึงกรณีผู้จัดการมรดกโอนสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดินว่าจะให้ดำเนินการอย่างไร จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกสิ่งปลูกสร้างที่ไม่รวมกับที่ดินนั้น โดยปฏิบัติตามมาตรา 77 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 5 กล่าวคือ ให้ผู้จัดการมรดกและทายาทที่มีสิทธิรับมรดกยื่นคำขอร่วมกันแล้วดำเนินการประกาศมีกำหนด 30 วัน หากครบกำหนดประกาศไม่มีการโต้แย้งคัดค้าน จึงดำเนินการจดทะเบียนให้ต่อไป

ข้อ 52/4 กรณีทรัพย์สินมรดกตกทอดไปยังทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมแล้วแต่ปรากฏว่าทายาทโดยธรรมหรือทายาทโดยพินัยกรรมผู้มีสิทธิรับมรดกนั้นถึงแก่กรรมไปก่อนที่ผู้จัดการมรดกขอจดทะเบียนโอนมรดก และทายาทของทายาทที่ถึงแก่กรรมประสงค์ขอรับมรดกเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกตามมาตรา 82 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้วให้ดำเนินการ โอนมรดกได้ด้วยวิธีการ ดังนี้

(1) ในกรณีทนายทนายผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรม ไม่มีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกกลางชื่อทนายทนายที่มีสิทธิรับมรดกซึ่งถึงแก่กรรมเป็นผู้รับมรดก โดยถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดการมรดกซึ่งได้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้วจดทะเบียนสิทธิในที่ดินให้แก่ทนายทนายตามนัยมาตรา 82 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อปรากฏชื่อทนายทนายผู้มีสิทธิรับมรดกของเจ้ามรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว จึงให้ทนายทนายของทนายทนายที่ถึงแก่กรรมขอรับมรดกตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินต่อไป

(2) ในกรณีทนายทนายผู้มีสิทธิรับมรดกที่ถึงแก่กรรมมีผู้จัดการมรดก ให้ผู้จัดการมรดกของเจ้ามรดกจดทะเบียนโอนมรดกกลางชื่อผู้จัดการมรดกของทนายทนายที่ถึงแก่กรรมนั้นเป็นผู้รับมรดกในช่องผู้รับโอน แล้วจึงให้ผู้จัดการมรดกของทนายทนายที่ถึงแก่กรรมโอนมรดกให้แก่ทนายทนายของทนายทนายที่ถึงแก่กรรมนั้นต่อไป

การเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ชัชชาญ สิทธิวิศวกรรม, ออนไลน์, 2551)

ประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติให้รัฐสามารถใช้อำนาจดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้มีการออกหรือจดทะเบียนหรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือคลาดเคลื่อนได้ โดยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ใช้ในปัจจุบันเป็นมาตราที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 11) พ.ศ.2551

“มาตรา 61 เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไขได้

ก่อนที่จะดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่ง ตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง โดยมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนเอกสารอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

คณะกรรมการสอบสวนการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ออกโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อย่างน้อยต้องมีเจ้าพนักงานฝ่ายปกครองและตัวแทนคณะผู้บริหารท้องถิ่นหรือผู้บริหารท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เป็นกรรมการ

การสอบสวนตามวรรคสองต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและส่งให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน ในกรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จ ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้คณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวน โดยให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งสั่งขยายระยะเวลาดำเนินการได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกินหกสิบวัน

ให้อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสิบห้าวัน นับแต่ได้รับรายงานการสอบสวนจากคณะกรรมการสอบสวนตามวรรคสี่ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายตามวรรคหนึ่งพิจารณาประการใดแล้ว ก็ให้ดำเนินการ ไปตามนั้น

การดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขตามความในมาตรานี้ ถ้าไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้นสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการต่อไป

ถ้ามีการคลาดเคลื่อนเนื่องจากเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจหน้าที่แก้ไขให้ถูกต้องได้

ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด

การตั้งคณะกรรมการสอบสวน การสอบสวน การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไข ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ที่กำหนดในกฎกระทรวง”

สรุปได้ว่า การแก้ไขหรือเพิกถอนการจดทะเบียนตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดำเนินการได้ 3 กรณี ดังนี้

(1) กรณีการผิดพลาดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นอำนาจของอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่สั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

(2) กรณีการตลาดเคลื่อนเนื่องจากการเขียนหรือพิมพ์ข้อความผิดพลาดโดยมีหลักฐานชัดเจนและผู้มีส่วนได้เสียยินยอมแล้ว ตามมาตรา 61 วรรคเจ็ด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะแก้ไขได้

(3) กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา 61 วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่จะดำเนินการตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด (ปัจจุบันอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดวิธีการไว้ตามระเบียบกรมที่ดินที่ 3/2516 ลงวันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2516 เรื่อง วิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข และระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยวิธีการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนที่ดินในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2522) ลงวันที่ 28 กันยายน 2522)

หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย)

ความหมายของคำในมาตรา 61 ที่ควรทราบ

“ตลาดเคลื่อน” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่กระทำไปโดยไม่ถูกต้องตรงตามข้อเท็จจริงหรือกระทำไปโดยไม่ตรงตามระเบียบคำสั่ง เช่น มรดกที่มีผู้จัดการมรดก การโอนมรดกให้แก่ทายาทจะต้องจดทะเบียนในประเภท “โอนมรดก” แต่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในประเภท “ให้” เป็นการกระทำไปไม่ตรงตามระเบียบคำสั่งจึงเป็นการจดทะเบียนไปโดยตลาดเคลื่อนกรณีนี้ไม่จำเป็นต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียน แต่สามารถแก้ไขได้โดยการแก้ไขประเภทการจดทะเบียนจาก “ให้” เป็น “โอนมรดก”

“ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” หมายความว่า การกระทำที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ เช่น การจดทะเบียนโอนมรดก ตามมาตรา 81 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ประกาศการจดทะเบียนมีกำหนด 30 วัน หากประกาศไม่ครบ ย่อมถือว่าเป็นการจดทะเบียนไปโดยไม่ชอบ เป็นการฝ่าฝืนกฎหมาย ต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว

“เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” ได้แก่ โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แบบหมายเลข 3 ใบไต่สวน หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง เรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ค.1) และทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ใช้ในการจดทะเบียน

อสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่ไม่ใช่ที่ดิน เช่น จดทะเบียนขายบ้าน และรวมถึงจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดินที่ไม่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น จดทะเบียนเช่าที่ดินที่มี ส.ค.1

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง ผู้ที่มีส่วนได้หรือส่วนเสียเกี่ยวกับการแก้ไขหรือเพิกถอนถึงผู้นั้นจะได้รับประโยชน์แต่เพียงฝ่ายเดียวก็ต้องแจ้ง เช่น แก่เนื้อที่ให้มากขึ้นต้องแจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ

การดำเนินการเมื่อตรวจสอบพบว่า มีกรณีต้องดำเนินการตามมาตรา 61วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (เฉพาะกรณีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย)

1. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในชั้นสำนักงานที่ดิน

การพิจารณาในเบื้องต้นชั้นสำนักงานที่ดิน เมื่อเจ้าหน้าที่พบว่ามีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ไปโดยไม่ถูกต้อง ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการในเบื้องต้น ดังนี้

(1) รวบรวมข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานการจดทะเบียนตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด รวมถึงการสอบสวนพยานประกอบ (ถ้ามี) ให้ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณา

(2) พิจารณาว่าจากพยานเอกสารหลักฐานดังกล่าว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยไม่ถูกต้องอย่างไร และที่ถูกต้องเป็นอย่างไร

(3) หากตรวจสอบและพิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนไม่ถูกต้องนั้น เป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องแก้ไขหรือเพิกถอนตามนัยมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เสนอความเห็นว่าคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร จะมีวิธีดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนนั้นอย่างไร โดยเสนอความเห็นต่อผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น ส่งเรื่องราวเอกสารประกอบการพิจารณาทั้งหมดและความเห็นให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการ

2. หลักการและวิธีการพิจารณาเพื่อดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในชั้นของกรมที่ดิน

2.1 การพิจารณาเรื่องในเบื้องต้น

(1) เมื่อเจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินได้รับเรื่องที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งให้กรมที่ดินพิจารณาหรือมีผู้ร้องเรียน เกี่ยวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบในเบื้องต้นว่า

1) ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งมาประกอบการพิจารณา ครบถ้วนเพียงพอที่จะใช้ในการพิจารณาหรือไม่

2) หากเห็นว่าข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะพิจารณาให้เป็นที่ยุติได้เจ้าหน้าที่จะดำเนินการมีหนังสือแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบเพื่อจัดส่งเอกสารหลักฐานหรือสอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา โดยในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าการทราบเพิ่มในประเด็นใด แจ้งประเด็นให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบด้วย

(2) เมื่อได้ข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานครบถ้วนเพียงพอที่จะพิจารณาแล้วเจ้าหน้าที่ดำเนินการพิจารณาว่า

1) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร

2) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดทะเบียนดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้องแล้วไม่ปรากฏว่าได้มีการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเสนอความเห็นต่อรองอธิบดีซึ่งปฏิบัติราชการแทนอธิบดีเพื่อพิจารณาหากเห็นชอบเจ้าหน้าที่แจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบหรือกรณีเป็นเรื่องร้องเรียนให้แจ้งผู้ร้องเรียนทราบด้วย

3) หากเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วได้ความแน่ชัดว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องเพิกถอนหรือแก้ไขตามนัยมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จะเสนอความเห็นว่าการคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายอย่างไร และจะมีวิธีดำเนินการแก้ไขหรือเพิกถอนรายการจดทะเบียนนั้นประการใด

2.2 การตั้งคณะกรรมการสอบสวน

เมื่อความปรากฏว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารราชการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อันอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะแก้ไขหรือเพิกถอนตามนัยมาตรา 61 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะเสนอความเห็นและจัดทำคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อทำการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า การจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารราชการจดทะเบียนเป็นไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่แล้วเสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณา

2.2.1 หลักเกณฑ์และการตั้งคณะกรรมการสอบสวน

การตั้งคณะกรรมการสอบสวนเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการจดทะเบียนเอกสารราชการจดทะเบียน

(1) องค์ประกอบคณะกรรมการสอบสวน

1) ที่ดินตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคล ฉะนั้นในระหว่างดำเนินการผู้ใดย้ายมาเป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพฯ /สาขา หรือผู้รักษาการในตำแหน่งดังกล่าวย่อมเป็นประธานกรรมการทันที) หรือข้าราชการที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เห็นสมควรเป็นประธาน และกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา (แล้วแต่กรณี) อีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

2) ที่ดินตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น นอกจาก 1) คณะกรรมการสอบสวนประกอบด้วย เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (ระบุเป็นชื่อตำแหน่งไม่ระบุเป็นชื่อบุคคลเช่นเดียวกับกรณีกรุงเทพฯ) หรือข้าราชการที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายเห็นสมควรเป็นประธานและกรรมการซึ่งเป็นข้าราชการตั้งแต่ระดับห้าขึ้นไปในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (แล้วแต่กรณี) อีกสองคน โดยให้กรรมการคนหนึ่งเป็นเลขานุการ

(2) การพิจารณาความเหมาะสมของคณะกรรมการสอบสวนการที่จะพิจารณาตั้งผู้ใดเป็นกรรมการสอบสวนนั้น นอกจากจะต้องดำเนินการตามมาตรา 61 วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงแล้ว เจ้าหน้าที่พิจารณาถึงความเหมาะสมในความรู้

ความสามารถของกรรมการสอบสวนด้วย และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต้องไม่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกับ การจดทะเบียนที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้น เป็นต้น

(3) การตรวจสอบความเป็นปัจจุบันของข้าราชการที่จะตั้งเป็นกรรมการ ก่อนเสนอคำสั่งแต่งตั้งกรรมการ เจ้าหน้าที่จะตรวจสอบก่อนว่าข้าราชการระดับห้าขึ้นไปที่จะ แต่งตั้งเป็นกรรมการสอบสวนนั้น ยังดำรงตำแหน่งในสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ที่จะเป็น กรรมการได้ โดยให้ตรวจสอบกับกองการเจ้าหน้าที่และ/หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาที่ ที่ดินนั้นตั้งอยู่

2.2.2 การแจ้งคำสั่งแต่งตั้ง

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจ ราชการกรมที่ดิน มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้ว กรมที่ดินจะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัด หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบโดยด่วนที่สุด (กำหนดให้ใช้ระดับความเร่งด่วนของหนังสือแจ้ง “ด่วนที่สุด”) เนื่องจากระยะเวลาในการ ดำเนินการตามกฎหมาย 60 วันนั้น นับแต่วันที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรอง อธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินลงนามในคำสั่ง (นับแต่วันที่ออกคำสั่ง)

2.3 การนับระยะเวลาการสอบสวน

การนับระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน เริ่มนับตั้งแต่วันที่ ออกคำสั่ง ซึ่งเป็นวันที่อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจ ราชการกรมที่ดินลงนามในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน มิใช่วันที่คณะกรรมการได้รับทราบ คำสั่ง

2.4 การขอขยายระยะเวลาสอบสวน

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนไม่สามารถดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน และคณะกรรมการสอบสวนรายงานเหตุที่ทำให้ การสอบสวนไม่แล้วเสร็จเพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนมายังกรมที่ดิน สำนักมาตรฐานการ ทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่าคณะกรรมการสอบสวนได้ขอขยายระยะเวลาการสอบสวนเกิน กำหนด 60 วัน ตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ เมื่อตรวจสอบและพิจารณาถึงความจำเป็นของ คณะกรรมการสอบสวน ตลอดจนระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว เห็นควรขยายระยะเวลาการ สอบสวนได้ จะเสนอความเห็นต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือ ผู้ตรวจราชการกรมที่ดินเพื่อพิจารณาอนุญาตโดยด่วน เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรง ตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว

เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่นครกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้คณะกรรมการสอบสวนรับทราบ และเมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ได้อนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนจนครบกำหนดที่สามารถขอขยายแล้ว (60 วัน) คณะกรรมการสอบสวนจะขอขยายระยะเวลาการสอบสวนออกไปอีกไม่ได้

2.5 การเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน

กรณีคณะกรรมการสอบสวนขอเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน อาจเนื่องมาจากกรณีที่คดีมีคำสั่งให้กรรมการบางท่านย้ายไปดำรงตำแหน่งที่จังหวัดอื่น ทำให้ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่กรรมการสอบสวนต่อไปได้ หรือกรณีมีการคัดค้านการแต่งตั้งกรรมการสอบสวน เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่ามีความเหมาะสมสมควรให้เสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวน เสนอต่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่นครพิจารณา เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่นครมีคำสั่งให้เปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแล้ว เจ้าหน้าที่จะส่งคำสั่งดังกล่าวให้จังหวัดหรือสำนักงานที่นครกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งคณะกรรมการสอบสวนรับทราบ โดยด่วนที่สุด และมีผลทำให้กรรมการเดิมพ้นจากหน้าที่ และกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่เข้าทำหน้าที่แทนกรรมการเดิม ซึ่งการนับระยะเวลาการสอบสวน ให้นับระยะเวลาต่อเนื่องจากระยะเวลาเดิม ไม่อาจเริ่มนับระยะเวลาในการดำเนินการสอบสวนใหม่ได้ โดยให้แจ้งคณะกรรมการทราบด้วย

2.6 การตรวจสอบรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

เมื่อกรมที่ดินได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนแล้ว (การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวนต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.2553 ซึ่งจะได้ศึกษารายละเอียดในลำดับถัดไป) เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตรวจสอบการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียของคณะกรรมการสอบสวนว่าถูกต้องตามกฎกระทรวงหรือไม่ และตรวจสอบความเห็นของคณะกรรมการสอบสวนว่า คณะกรรมการสอบสวนมีความเห็นอย่างไร ควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนหรือไม่ อย่างไร เมื่อเจ้าหน้าที่ตรวจสอบรายงานการสอบสวนและเอกสารหลักฐานของคณะกรรมการสอบสวนแล้ว เห็นควรให้คณะกรรมการสอบสวนทำการสอบสวน

เพิ่มเติม เจ้าหน้าที่อาจจะกำหนดประเด็นเสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณา หากเห็นควรมีการสอบสวนเพิ่มเติมให้ส่งประเด็นพร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้คณะกรรมการสอบสวนคณะเดิม เพื่อทำการสอบสวนเพิ่มเติมภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงานการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

2.7 การออกคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

เมื่อเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า กรณีเป็นการจดทะเบียนหรือจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายควรเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน จะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขเสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณา ถ้าผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข เจ้าหน้าที่จะพิจารณาคำคัดค้านว่ามีเหตุผลเพียงใด ถ้าคำคัดค้านมีเหตุผลฟังขึ้น ย่อมรับฟังคำคัดค้านโดยไม่เพิกถอนได้ แต่ถ้าคำคัดค้านนั้นไม่มีเหตุผลที่จะรับฟังได้การคัดค้านก็ไม่เป็นเหตุให้ระงับการแก้ไขหรือเพิกถอนแต่อย่างใด

2.8 การแจ้งคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไข

เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขแล้ว สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะมีหนังสือแจ้งคำสั่งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการต่อไป และแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อให้โอกาสผู้มีส่วนได้เสียอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง โดยให้ระบุในคำสั่งด้วยว่า “หากผู้มีส่วนได้เสียประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่ง ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งต่ออธิบดีภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่ง ตามนัยมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ในกรณีที่มีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ผู้มีส่วนได้เสียสามารถทำคำฟ้องเป็นหนังสือยื่นต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครองภายในระยะเวลา 90 วัน นับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ.2542 ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่อาจแจ้งคำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบได้ กรมที่ดินจะแจ้งให้จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย โดยปิดคำสั่งไว้วันที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ

ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งหนึ่งฉบับ แล้วให้ส่งหลักฐานการปิดประกาศให้กรมที่ดินต่อไป

2.9 การตรวจสอบการเพิกถอนหรือแก้ไขของสำนักงานที่ดินตามคำสั่ง

เมื่อจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนหรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนตามคำสั่งอธิบดี และรายงานการเพิกถอนหรือแก้ไขมายังกรมที่ดิน เจ้าหน้าที่ของสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะตรวจสอบว่าจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 22633 ลงวันที่ 12 กันยายน 2544 ครบถ้วนถูกต้องหรือไม่ หากเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วถูกต้องไม่มีข้อทักท้วงหากจะต้องหมายเหตุการณ์เพิกถอนหรือแก้ไขในเอกสารหลักฐานที่เก็บรักษาอยู่ที่ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดิน ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน ก็ให้ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ฝ่ายตรวจสอบและควบคุมทะเบียนที่ดินดำเนินการต่อไป

2.10 การดำเนินการในกรณีมีการอุทธรณ์คำสั่งอธิบดีของผู้มีส่วนได้เสีย

ในกรณีอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน มีคำสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนที่ดินหรือรายการจดทะเบียนที่ดินพร้อมทั้งได้มีหนังสือแจ้งผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสอุทธรณ์คำสั่งแล้ว ผู้มีส่วนได้เสียได้อุทธรณ์คำสั่งของอธิบดีที่ให้แก้ไขหรือเพิกถอนเจ้าหน้าที่จะตรวจสอบว่า ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำอุทธรณ์เป็นหนังสือโดยระบุข้อโต้แย้งและข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายภายในกำหนดเวลา 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนหรือไม่ แล้วจึงพิจารณาคำอุทธรณ์

(1) กรณีผู้ทำคำสั่ง (อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน) เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์

หากเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินจะเสนอความเห็นพร้อมทำคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมตามความเห็นเสนออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณา ซึ่งต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เมื่ออธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงคำสั่งเดิมแล้ว กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อดำเนินการต่อไปและแจ้งผู้อุทธรณ์ทราบ

(2) กรณีผู้ทำคำสั่ง (อธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน) ไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์

หากอธิบดีหรือผู้ซึ่งอธิบดีมอบหมายซึ่งดำรงตำแหน่งรองอธิบดีหรือผู้ตรวจราชการกรมที่ดินพิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ และรายงานความเห็นพร้อมด้วยเหตุผลเสนอรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539 ประกอบกับกฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539 ภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เพื่อให้รองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับรายงาน เมื่อรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ พิจารณาอุทธรณ์แล้ว ไม่ว่าจะเห็นด้วยกับคำอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม กรมที่ดินจะมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ของรองปลัดกระทรวงมหาดไทยฯ และสิทธิฟ้องคดีปกครองให้ผู้อุทธรณ์ทราบต่อไป (ปัจจุบันตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.2534 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2545 ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยกลุ่มภารกิจ พ.ศ.2545 และฉบับแก้ไข บัญญัติให้อำนาจพิจารณาอุทธรณ์ข้างต้นเป็นอำนาจของรองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน)

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกรณีการเพิกถอนหรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จดทะเบียนไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

การดำเนินการของคณะกรรมการสอบสวน ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียน โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ.2553 ดังนี้

1. การรับทราบคำสั่ง

เมื่อคณะกรรมการสอบสวนได้รับคำสั่งกรมอธิบดีกรมที่ดิน ตั้งคณะกรรมการสอบสวนแล้วให้ลงชื่อรับทราบคำสั่ง เสร็จแล้วส่งหลักฐานการรับทราบคำสั่งไปให้กรมที่ดินทราบ โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้น

2. ระยะเวลาการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จและรายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ให้มีคำสั่งให้ทำการสอบสวน (คือ วันที่ระบุในคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวน ไม่ใช่วันที่ประธานคณะกรรมการสอบสวนรับทราบคำสั่ง) หากดำเนินการไม่เสร็จแล้วภายใน 60 วันข้างต้น สามารถขอขยายระยะเวลาได้

3. อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการสอบสวน

คณะกรรมการสอบสวนมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

3.1 มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานให้ได้ความว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือการจดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

3.2 มีอำนาจเรียกโจทคดีดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนออกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องมาพิจารณา

3.3 มีอำนาจหน้าที่แจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้โอกาสคัดค้าน ถ้าไม่คัดค้านภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้ถือว่าไม่มีการคัดค้าน

3.4 เมื่อดำเนินการสอบสวนเสร็จแล้ว มีหน้าที่รายงานผลการสอบสวนต่ออธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ภายในกำหนดระยะเวลา

4. ขั้นตอนและวิธีการสอบสวน

4.1 ก่อนดำเนินการสอบสวนคณะกรรมการสอบสวนต้องนัดประชุมเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงตลอดจนเอกสารหลักฐานและพยานบุคคลของเรื่องที่ได้รับแต่งตั้งให้สอบสวน กำหนดประเด็นและแนวทางในการสอบสวน ว่าจะต้องตรวจสอบเอกสารหลักฐานใดบ้าง ผู้ใดเป็นผู้มีส่วนได้เสียบ้างและพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องมีใครบ้างที่จะต้องสอบสวนเพิ่มเติมหรือไม่ ประการใด เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงตามคำสั่งอธิบดีกรมที่ดิน โดยบันทึกรายงานการประชุมไว้ด้วย

4.2 ดำเนินการสอบสวนโดยรวมพยานเอกสารและสอบสวนพยานบุคคลตามที่รายงานการประชุมกำหนดไว้ให้ได้ความโดยแจ้งชัดว่า ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่สอบสวนนั้นคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เพราะเหตุใด

5. การพิจารณาผู้มีส่วนได้เสีย

“ผู้มีส่วนได้เสีย” หมายถึง เฉพาะผู้จะได้หรือเสียสิทธิในขณะที่จะมีการสั่งเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเท่านั้น ในกรณีที่ผู้มีส่วนได้เสียเป็นบุคคลธรรมดาและถึงแก่กรรมไปแล้วทายาทของผู้นั้นก็ถือเป็นผู้มีส่วนได้เสีย การแจ้งจึงต้องแจ้งให้ทายาททราบด้วย (ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท 0612/1/ว 23965 ลงวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2518) หากเป็นกรณีที่มีผู้จัดการมรดกให้แจ้งผู้จัดการมรดกแทนทายาทของผู้นั้น

6. การแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

ให้คณะกรรมการสอบสวนแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านการเพิกถอน หรือแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่คลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย และให้คำนึงถึงสถานะของบุคคลตามกฎหมายของผู้รับแจ้งด้วย เช่น ในฐานะเป็นผู้จัดการมรดก ผู้รับจ้าง ผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือเจ้าของที่ดินและหากผู้รับแจ้งเป็นนิติบุคคลหรือส่วนราชการให้แยกพิจารณา ดังนี้

6.1 กรณีเป็นนิติบุคคล ให้พิจารณาถึงอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคล ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องของนิติบุคคล หากมีการมอบอำนาจให้กระทำการแทนให้แนบเอกสารเกี่ยวกับการมอบอำนาจดังกล่าวไว้ในสำนวนการสอบสวนด้วย เช่น กรณีธนาคารเป็นผู้มีส่วนได้เสียให้แจ้งกรรมการผู้จัดการใหญ่ของธนาคารนั้น เว้นแต่กรณีที่ธนาคารสาขาได้รับมอบอำนาจให้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

6.2 กรณีเป็นส่วนราชการ ให้คณะกรรมการสอบสวนตรวจสอบให้แน่ชัดว่า กรณีดังกล่าวส่วนราชการใดเป็นผู้มีส่วนได้เสีย แล้วจึงมีหนังสือแจ้งไปถึงส่วนราชการย่อย หรือต้นสังกัด (กรม, กระทรวง...) ในกรณีที่สงสัยให้ประสานงานเป็นการภายในกับหน่วยงานนั้นก่อนว่า ส่วนราชการใดเป็นผู้มีอำนาจยินยอมหรือคัดค้านการแก้ไขหรือเพิกถอนดังกล่าว

7. วิธีการแจ้งผู้มีส่วนได้เสีย

การแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้าน

7.1 รูปแบบหนังสือแจ้ง

ให้ทำเป็นหนังสือตามตัวอย่างแนบท้ายคู่มือตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0728/ว 21600 ลงวันที่ 4 กันยายน พ.ศ.2544

7.2 การจัดส่งและที่อยู่ที่จะแจ้ง

(1) ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

(2) การส่งให้ส่งตามที่อยู่ที่ผู้มีส่วนได้เสียได้ให้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในสารบบที่ดินแปลงนั้น โดยต้องแจ้งให้ครบทุกคน

7.3 กรณีที่ไม่อาจแจ้งผู้มีส่วนได้เสียเพื่อให้โอกาสคัดค้านได้

(1) การปิดหนังสือแจ้ง

ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ แจ้งผู้มีส่วนได้เสียโดยปิดหนังสือแจ้งไว้ในที่เปิดเผยสามารถเห็นได้ชัดเจน ณ

- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา แล้วแต่กรณีว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขตใด

- ในกรณีที่ดินอยู่ในเขตรับผิดชอบดำเนินการของสำนักงานที่ดินส่วนแยก นอกจากปิดประกาศ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งได้แก่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณีให้ปิดประกาศเพิ่มขึ้นอีก 1 ฉบับ ณ สำนักงานที่ดินส่วนแยก (ทั้งนี้ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการปฏิบัติงานในสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาส่วนแยก)

- สำนักงานเขต ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ

- ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันท้องที่

- สำนักงานหรือที่ทำการองค์รปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินตั้งอยู่และในบริเวณที่ดินนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ โดยใช้แบบพิมพ์ ท.ด.4 เป็นหนังสือนำส่งโดยอนุโลมและให้รวบรวมหลักฐานการปิดหนังสือแจ้งรวมไว้ในเรื่อง (ไม่ต้องจัดทำเป็นประกาศขึ้นใหม่แต่อย่างใด) โดยถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท0729.2/ว 21179 ลงวันที่ 17 กรกฎาคม พ.ศ.2545

(2) การนับระยะเวลากรณีปิดหนังสือแจ้ง

ให้ถือว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งเมื่อล่วงพ้นระยะเวลาสิบห้าวันนับแต่วันปิดหนังสือแจ้ง รวมระยะเวลาที่ผู้มีส่วนได้เสียรายที่ปิดประกาศจะครบระยะเวลาคัดค้าน คือ 45 วัน นับแต่วันที่ปิดประกาศฉบับสุดท้าย (15 วัน (ระยะเวลาที่ถือว่าได้รับแจ้ง) รวม 30 วัน (ระยะเวลาการคัดค้าน)) สำหรับสถานที่ที่ใช้ปิดหนังสือแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ ตรวจสอบเขตการปกครองให้ถูกต้อง กรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงเขตการปกครองให้ตรวจสอบให้แน่ชัดว่า

อยู่ ณ เขตใด ทั้งนี้ เนื่องจากจะมีผลต่อการนับระยะเวลา 15 วัน ซึ่งจะเริ่มนับตั้งแต่มีการปิดหนังสือแจ้งที่ถือว่า “เป็นการปิดโดยชอบด้วยกฎหมาย” ฉบับสุดท้าย

8. การนัดผู้มีส่วนได้เสีย

การนัดสอบสวน การนัดพิจารณา หรือการอย่างอื่น ที่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบและมาพบคณะกรรมการสอบสวน ให้แจ้งเป็นหนังสือ เว้นแต่กรณีที่มาพบคณะกรรมการสอบสวนแล้วมีการนัดสอบสวน หรือดำเนินการอย่างอื่นต่อไปภายหลัง ให้บันทึกผู้มีส่วนได้เสียรับทราบไว้เป็นลายลักษณ์อักษรด้วย

9. การออกใบรับเอกสารสิทธิและเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียน

กรณีที่คณะกรรมการสอบสวนใช้อำนาจเรียกโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์เอกสารที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เอกสารที่ได้จดทะเบียนรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ หรือเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องจากผู้ยึดถือ เมื่อผู้ยึดถือได้ส่งมอบเอกสารดังกล่าวมาให้คณะกรรมการสอบสวนแล้วให้คณะกรรมการสอบสวนออกใบรับไว้เป็นหลักฐานให้แก่ผู้ยึดถือด้วย

10. การบันทึกถ้อยคำผู้มีส่วนได้เสีย

กรณีผู้มีส่วนได้เสียมาให้ถ้อยคำด้วยตนเองต่อคณะกรรมการสอบสวนภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการสอบสวนบันทึกไว้เป็นลายลักษณ์อักษรให้ชัดเจนว่ายินยอมหรือคัดค้านการเพิกถอนหรือแก้ไข หากคัดค้านให้ระบุเหตุผลที่คัดค้านพร้อมทั้งแสดงพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้องด้วย (ถ้ามี) และหากผู้มีส่วนได้เสียยินยอมให้แก้ไขหรือเพิกถอนครบทุกรายก่อนครบกำหนด 30 วัน ให้รับรายงานโดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนด 30 วัน

11. การพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสีย

คณะกรรมการสอบสวนฯ ต้องแยกพิจารณาคำคัดค้านว่า ส่วนใดเป็นข้อเท็จจริงส่วนใดเป็นข้อกฎหมาย ในการพิจารณาต้องอาศัยพยานหลักฐานต่าง ๆ ประกอบ เช่น พยานเอกสารพยานบุคคล พยานแวดล้อม ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการสอบสวนฯ พิจารณาและมีความเห็นเป็นราย ๆ ตลอดจนรวบรวมรายงานหลักฐานต่าง ๆ ไว้ในสำนวนด้วย

12. การทำรายงานและความเห็นของคณะกรรมการ

ในรายงานการสอบสวนมีรายละเอียดอย่างน้อย ดังนี้

(1) สรุปข้อเท็จจริงเกี่ยวกับที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ที่มีคำสั่งให้

สอบสวนว่ามีรายละเอียดเป็นประการใด มีเอกสารหลักฐานใดบ้างที่เกี่ยวข้องกับการสอบสวนและพิจารณา

(2) การแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบครบถ้วนทุกรายแล้ว โดยวิธีการอย่างไร ผู้มีส่วนได้เสียได้รับแจ้งและครบกำหนดโต้แย้งคัดค้านเมื่อใด มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านหรือไม่ ประการใด

(3) กรณีมีการคัดค้านให้รายงานผลการพิจารณาคำคัดค้านของผู้มีส่วนได้เสียด้วยว่ารับฟังได้หรือไม่ เพียงใด และพิจารณาโดยอาศัยหลักกฎหมาย ระเบียบ คำสั่งใด

(4) สรุปข้อเท็จจริงและผลดำเนินการแจ้งผู้มีส่วนได้เสียหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

(5) เหตุที่ได้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(6) เสนอความเห็น ว่า ควรสั่งแก้ไขหรือเพิกถอนการคลาดเคลื่อนหรือไม่ ชอบด้วยกฎหมายนั้นหรือไม่ อย่างไร

(7) หากผลการสอบสวนของคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่า ต้องแก้ไขรูปแบบที่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้คณะกรรมการสอบสวนส่งเรื่องให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจัดทำรูปแบบที่ถูกต้องต่อท้ายคำสั่งแก้ไข จำนวน 3 ชุด โดยอนุโลมปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0713/ว 9254 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม พ.ศ.2533 เรื่อง การแก้ไขหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ข้อ 2.4

13. การทำความเข้าใจ

กรรมการสอบสวนผู้ใดมีความเห็นแย้ง ให้ทำความเข้าใจกับสำนวนการสอบสวนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสำนวนการสอบสวนนั้นด้วย

14. เอกสารที่ต้องจัดส่งพร้อมรายงาน

(1) หลักฐานการแจ้งหรือการปิดประกาศให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบเพื่อให้ออกสคัดค้านเช่น สำเนาหนังสือแจ้งและใบตอบรับในประเทศ (ใบเหลืองไปรษณีย์) หรือหลักฐานการปิดประกาศ

(2) สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้ถ่ายเอกสารครบทุกหน้า

(3) สำเนาเอกสารรายการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ เช่น สำเนาสัญญาที่จะเพิกถอนหรือแก้ไข

(4) รูปแบบที่ต่อท้ายคำสั่งแก้ไข (ถ้ามี)

(5) เอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องที่คณะกรรมการสอบสวนได้ดำเนินการไว้ทั้งหมดเอกสารที่จัดส่งให้กรมที่ดินทุกฉบับ หากเป็นการถ่ายเอกสาร ขอให้มีความชัดเจนครบถ้วนถูกต้อง และเป็นปัจจุบัน รวมทั้งให้เจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาเอกสารดังกล่าวโดยวงเล็บชื่อตัว ชื่อสกุล พร้อมตำแหน่ง และวัน เดือน ปี กำกับไว้ทุกหน้า ทุกแผ่นด้วย

15. การขอขยายระยะเวลาสอบสวน

15.1 ถ้าเห็นว่าไม่สามารถสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 60 วัน ให้คณะกรรมการสอบสวนรับรายงานเหตุที่ทำให้การสอบสวนไม่แล้วเสร็จ เพื่อขอขยายระยะเวลาการสอบสวนต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย โดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นก่อนครบระยะเวลา 60 วัน ดังกล่าวในข้อ 2

15.2 การขอขยายเวลาการสอบสวน ผู้มีอำนาจตั้งขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน 60 วัน เมื่อได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาการสอบสวนแล้ว คณะกรรมการสอบสวนต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้รับอนุญาต อนึ่งระหว่างขอขยายระยะเวลาการสอบสวน คณะกรรมการสอบสวนสามารถดำเนินการต่อไปได้ และหากดำเนินการเสร็จแล้วให้รับรายงานผลการสอบสวน โดยไม่ต้องรอหนังสืออนุญาตให้ขยายระยะเวลาแต่อย่างใด

16. การขอเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ

16.1 กรณีมีเหตุจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนให้คณะกรรมการสอบสวนรับรายงานเหตุที่จำเป็นต่ออธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายโดยผ่านผู้บังคับบัญชาตามลำดับชั้นเพื่อมีคำสั่งเปลี่ยนแปลง

16.2 การเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการสอบสวนไม่ได้มีผลเป็นการขยายระยะเวลาสอบสวนแต่อย่างใด ฉะนั้น กรณีนี้ระยะเวลาการสอบสวนมีผลตั้งแต่วันที่ให้มีคำสั่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนครั้งแรก มิได้นับแต่วันมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงกรรมการสอบสวนแต่อย่างใด

16.3 กรณีที่กรรมการที่เหลือเกินครึ่งให้ดำเนินการต่อไปโดยไม่ต้องรอกรรมการที่ตั้งใหม่

17. การสอบสวนเพิ่มเติม

กรณีที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย กำหนดประเด็นให้ดำเนินการเพิ่มเติมคณะกรรมการสอบสวนต้องรีบดำเนินการสอบสวนให้แล้วเสร็จและรายงานให้ทราบโดยเร็ว หรือภายในเวลาที่อธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมายกำหนด

หลักเกณฑ์และการดำเนินการตามมาตรา 61 วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไข

1. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลต้องเป็นเรื่องที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนหรือแก้ไขรายการจดทะเบียนโดยตรง หรือเป็นกรณีที่ศาลสั่งให้นิติกรรมเป็นโมฆะ
2. คำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลที่จะมาดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขได้จะต้องเป็นคำพิพากษาหรือคำสั่งที่ถึงที่สุดแล้ว
3. การเพิกถอนหรือแก้ไขตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล ไม่ต้องแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบ
4. พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการ
5. ขั้นตอนดำเนินการ กฎหมายกำหนดให้เป็นไปตามที่อธิบดีกรมที่ดินดำเนินการซึ่งอธิบดีกรมที่ดินได้กำหนดไว้แล้ว ตามระเบียบกรมที่ดินที่ 3/2516 ลงวันที่ 19 มกราคม พ.ศ.2516 และระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2522) ลงวันที่ 28 กันยายน พ.ศ.2522
6. การแก้ไขหรือเพิกถอนในกรณีนี้ไม่ต้องให้ผู้มีส่วนได้เสียยื่นคำขอ และไม่ต้องเรียกค่าค่าขอ เป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติไปตามคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาล

คำพิพากษาฎีกาที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 210/2507

ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 61 เป็นกฎหมายที่ให้อำนาจแก่อธิบดีกรมที่ดิน โดยเฉพาะเมื่อความปรากฏว่ามีการออกโฉนดหรือจดทะเบียนสิทธิผิดพลาดคลาดเคลื่อน เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายและความจริงโดยไม่ต้องให้ผู้เสียหายเสียเวลาไปฟ้องร้องต่อศาล การใช้อำนาจของอธิบดีตามมาตรา 61 นี้ย่อมอยู่ในดุลพินิจของอธิบดีว่าสมควรจะใช้หรือไม่ ไม่ใช่เป็นการกำหนดหน้าที่ให้อธิบดีจำต้องกระทำ เมื่ออธิบดีไม่ใช้อำนาจดังกล่าว จึงไม่เป็นผิดต่อกฎหมาย ไม่เป็นการละเมิด

ข้อเท็จจริงในคดี

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินตามใบไต่สวนเลขที่ 203 และที่ดินมือเปล่าซึ่งโจทก์ครอบครองมาประมาณ 20 ปี เมื่อเดือนพฤษภาคม 2484 โจทก์ได้ยื่นคำร้องขอรังวัดสอบเขตที่ดินของโจทก์ แต่มีผู้ร้องคัดค้าน เรื่องอยู่ในระหว่างการสอบสวนของเจ้าพนักงานที่ดิน ต่อมานายเข้มขันธ์ได้ขอรังวัดสอบเขตที่ดินซึ่งอยู่ติดกับโจทก์ นายเข้มขันธ์ได้นำชี้เขตที่ดินรุกล้ำเข้าไปในที่ของโจทก์

ประมาณ 10 ไร่ ด้วยความประมาทเลินเล่อ เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกโฉนดให้แก่ นายชัมชีพ เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2492 และนายชัมชีพได้ขายให้แก่ นายชวน ชวนิชย์ เมื่อ โจทก์ทราบเรื่องจึงได้ร้องคัดค้าน กรมที่ดินมีคำสั่งให้สอบสวนเรื่องเสียหายไปนาน โจทก์จึงมีหนังสือร้องเรียนไปยังกรมที่ดินขอทราบผลของการดำเนินการและขอให้ปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 61 จำเลยตอบมาว่า กำลังสอบสวนอยู่ โจทก์ไม่อาจรอต่อไปได้ จึงขอให้ศาลบังคับให้จำเลยดำเนินการตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 61 และให้จำเลยออกโฉนดให้แก่โจทก์ หากไม่สามารถจะทำได้ ก็ให้ใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่โจทก์เป็นเงิน 80,000 บาท

จำเลยให้การต่อสู้ว่า การที่จำเลยจะใช้อำนาจสั่งเพิกถอนโฉนดที่ออกไปโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามความในมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้นั้น จะต้องปรากฏหลักฐานชัดเจนว่าได้มีการออกไปโดยคลาดเคลื่อนไม่ชอบด้วยกฎหมาย และเป็นอำนาจของจำเลยที่จะใช้ดุลพินิจสั่งการ โดยเฉพาะว่ามีเหตุผลสมควรที่จะสั่งหรือไม่ โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องบังคับให้จำเลยปฏิบัติตามมาตรา 61 นี้ จำเลยได้ให้โจทก์นำหลักฐานมาแสดง เมื่อโจทก์ไม่นำหลักฐานมาแสดง จำเลยจึงพิจารณาสั่งการตามมาตรา 61 ไม่ได้ ที่ดินพิพาทนั้นนายชวนได้ครอบครองมาเกิน 10 ปีแล้ว โจทก์จึงขาดอายุความครอบครอง 1 ปี และขาดอายุความ 10 ปีตามกฎหมาย โจทก์ทราบว่าเจ้าพนักงานของจำเลยละเมิดต่อโจทก์ และไม่ได้ฟ้องโจทก์ภายในกำหนด 10 ปี ฟ้องของโจทก์จึงขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 448 ขอให้ยกฟ้อง

วันซึ่งสองสถาน คู่ความแถลงรับข้อเท็จจริงบางประการ ศาลเห็นว่าคดีพอวินิจฉัยได้ให้งดสืบพยานแล้วพิพากษาว่าโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องให้จำเลยปฏิบัติตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และฟ้องโจทก์ขาดอายุความ

โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาเห็นว่า ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 มาตรา 61 บัญญัติว่า “เมื่อความปรากฏว่าได้ออกโฉนดที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรือจดทะเบียนเอกสารราชการจดทะเบียนที่ดินให้แก่ผู้ใดโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้อธิบดีมีอำนาจเรียกโฉนดที่ดินหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนและนิติกรรมหรือเอกสารที่ได้จดทะเบียนแจ้งรายการทะเบียนที่ดินนั้นมาแก้ไขให้ถูกต้องหรือเพิกถอนได้” นั้น เป็นอำนาจที่กฎหมายให้แก่อธิบดีกรมที่ดินโดยเฉพาะ ในเมื่อความปรากฏว่ามีการออกโฉนดหรือจดทะเบียนสิทธิผิดพลาดคลาดเคลื่อนเพื่อแก้ไขให้ถูกต้องตามกฎหมายและความจริง โดยไม่ต้องให้ผู้เสียหายเสียเวลาไปฟ้องร้องต่อศาล การใช้อำนาจของอธิบดีตามมาตรานี้ย่อมอยู่ในดุลพินิจของอธิบดีว่าสมควรจะใช้หรือไม่ กฎหมาย

มาตรานี้มิได้กำหนดหน้าที่ให้อธิบดีจำต้องกระทำดังโจทก์เข้าใจไม่ ถ้าอธิบดีไม่ใช่อำนาจนี้ โจทก์ก็มีทางแก้ไขโดยยื่นฟ้องผู้ที่ทำให้โจทก์เสียหายต่อศาลได้ การที่อธิบดีไม่ใช่อำนาจดังกล่าวจึงไม่เป็นผิดต่อกฎหมาย ไม่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1239/2506

ทายาทที่จะถูกกำจัดมิให้รับมรดกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1605 ต้องเป็นผู้ปิดบังหรือชักย้ายทรัพย์มรดก แต่การที่ทายาทคนหนึ่งไปขอประกาศรับมรดกโดยไม่ระบุลงไปในบัญชีหรือญาติว่ามีบุคคลอื่นเป็นทายาทอีกด้วยนั้น ไม่ใช่เป็นเรื่องชักย้ายหรือปิดบังทรัพย์มรดก

เมื่อเจ้าพนักงานโอนโฉนดให้แก่ทายาทผู้ขอรับมรดกดังกล่าวแล้ว ภายหลังทายาทนั้นขอแบ่งที่ดินมรดกเพื่อจะขายและเอาเรือนที่ปลูกอยู่ในที่ดินนั้น ไปประกันเงินกู้ ดังนี้ ไม่ใช่กรณีชักย้ายหรือปิดบังมรดก

โจทก์และจำเลยต่างก็เป็นบุตรของผู้ตาย ผู้ตายทำพินัยกรรมยกที่ดินกับเรือนให้จำเลยและยกโคกระบือให้โจทก์ ดังนี้ จะนำเรื่องจำกัดมิให้รับมรดกตามมาตรา 1605 วรรคแรกมาใช้บังคับแก่การกระทำของจำเลยเกี่ยวกับที่ดินและเรือนมรดก หาได้ไม่

ข้อเท็จจริงในคดี

โจทก์ฟ้องว่า เดิมนายเหล็งมีภรรยาชื่อนางสายซึ่งตายไปแล้วต่อมานายเหล็งได้นางทองดีเป็นภรรยาแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสเกิดบุตรที่ยังคงมีชีวิตอยู่คนหนึ่ง คือ โจทก์ซึ่งนายเหล็งได้รับรองว่าเป็นบุตร นายเหล็งตายเมื่อ พ.ศ.2498 มีทรัพย์มรดกคือ ที่ดินโฉนดที่ 1457 กิ่งหนึ่ง กับเรือนซึ่งปลูกอยู่ในที่แปลงนั้น 1 หลังตกให้แก่โจทก์ ๆ ครอบครองตลอดมา จำเลยไม่ได้เป็นบุตรของนายเหล็ง เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2501 จำเลยปิดบังโจทก์โดยร้องเท็จหลอกลวงเจ้าพนักงานที่ดินว่าจำเลยเป็นบุตรของนายเหล็ง นางสาย เป็นทายาทคนเดียว ขอรับมรดกที่ดินของนายเหล็งดังกล่าวจนเจ้าพนักงานลงชื่อจำเลยในฐานะเป็นผู้รับมรดกที่ดินส่วนของนายเหล็ง ต่อมาจำเลยขอแบ่งแยกโฉนดส่วนที่จำเลยรับมรดกนั้นเพื่อโอนขายแก่ผู้อื่น โจทก์ได้ขออายัดไว้ ส่วนเรือนมรดกจำเลยก็เอาประกันหนี้ไว้ การกระทำของจำเลยไม่สุจริต เพราะรู้อยู่แล้วว่าเป็นการเสื่อมประโยชน์ของโจทก์ซึ่งเป็นทายาท หากจำเลยจะเป็นทายาทด้วยก็ย่อมถูกจำกัดมิให้ได้รับมรดก ขอให้พิพากษาว่าโจทก์เป็นผู้รับมรดกตามฟ้อง เพิกถอนนิติกรรมการจดทะเบียนรับมรดกของจำเลยและถอนชื่อจำเลยในโฉนดเสียใส่ชื่อโจทก์แทน ฯลฯ

จำเลยให้การต่อสู้ว่านายเหล็งได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินมรดกตามฟ้องให้แก่จำเลยแต่ผู้เดียว จำเลยครอบครองทรัพย์สินมาฝ่ายเดียวการขอรับโอนมรดกนั้นกระทำไปโดยสุจริต ไม่ได้ปิดบังความจริงหากโจทก์จะมีอำนาจฟ้องก็ขาดอายุความแล้ว ขอให้ยกฟ้อง

ศาลชั้นต้นฟังว่า นายเหล็งได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินตามฟ้องให้แก่จำเลย การที่จำเลยอ้างว่าเป็นทายาทของนายเหล็งแต่ผู้เดียวก็ไม่ถูกจำกัดสิทธิรับมรดก พิพากษายกฟ้องโจทก์

โจทก์อุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ฟังว่า จำเลยเป็นบุตรนายเหล็ง แต่ไม่เชื่อว่านายเหล็งทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้แก่จำเลย โจทก์และมารดาครอบครองที่ดินพิพาทตลอดมา ส่วนเรือนพิพาทนั้นจำเลยครอบครองคนเดียว แต่ที่ดินนั้นจำเลยได้ไปแจ้งเท็จว่าจำเลยเป็นทายาทคนเดียว จนเจ้าพนักงานหลงเชื่อโอนใ้ชื่อจำเลยในโฉนด ทำให้โจทก์ซึ่งเป็นทายาทเสื่อมเสียประโยชน์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1605 จำเลยจึงถูกตัดไม่ให้ได้รับมรดกที่ดิน ที่ดินนั้นตกให้แก่โจทก์ทั้งหมด พิพากษาแก้ว่าที่ดินโฉนดที่ 1457 เฉพาะส่วนของผู้ตายเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ให้เพิกถอนนิติกรรมจดทะเบียนรับมรดกของจำเลย และถอนชื่อจำเลยออกจากโฉนดใ้ชื่อโจทก์แทน นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

โจทก์จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาฟังว่า จำเลยก็เป็นบุตรของนายเหล็ง นายเหล็งทำพินัยกรรมยกที่ดินกับเรือนที่พิพาทให้แก่จำเลย กับยกโคกระบือให้โจทก์ และเมื่อพิจารณาประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1605 แล้วเห็นว่า ตามมาตรานี้ ทายาทที่จะถูกจำกัดมิให้รับมรดกนั้นต้องเป็นผู้ที่ปิดบังหรือยกย้ายทรัพย์สินมรดก เรื่องที่ดินมรดกนี้จำเลยไม่ได้ยกย้ายหรือปิดบังไว้ แต่ยังได้ไปขอประกาศรับมรดกอย่างเปิดเผย การที่จำเลยไม่ระบุดังไปในเครือญาติว่าโจทก์เป็นบุตรนายเหล็งเป็นเรื่องไม่ใ้ชื่อบุคคลในบัญชีเครือญาติเท่านั้น ไม่ใช่เรื่องยกย้ายหรือปิดบังทรัพย์สินมรดก ส่วนที่จำเลยขอแบ่งที่ดินมรดกเพื่อจะขาย และเอาเรือนไปประกันเงินกู้ ก็เป็นการกระทำภายหลังที่เจ้าพนักงานโอนโฉนดใ้แก่จำเลยผู้รับมรดกแล้ว จำเลยจึงถือว่าเป็นทรัพย์สินของตนอันมีสิทธิจะจัดการอย่างไรก็ได้ จึงไม่ใช่กรณียกย้ายหรือปิดบังมรดกอันจะฟังถูกจำกัดฯ

ทั้งมาตรา 1605 วรรคท้ายก็ห้ามมิให้นำเรื่องจำกัดมิให้รับมรดกมาใช้บังคับแก่ผู้รับพินัยกรรม ซึ่งผู้ตายได้ทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้เฉพาะสิ่งเฉพาะอย่างในอันที่จะได้รับทรัพย์สินนั้น จำเลยจึงไม่ควรถูกจำกัดฯ

ในที่สุดพิพากษาแก้ไขเป็นให้ยกฟ้องโจทก์เสียทั้งหมด

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2141/2532 จำเลยทั้งสี่ยื่นคำร้องต่อเจ้าพนักงานที่ดินขอรับมรดกที่ดินมีโฉนด แล้วจำเลยทั้งสี่ให้ถ้อยคำและยื่นยันรับรองบัญชีเครือญาติต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินที่สอบสวนที่ดินมรดกว่า ผู้ตายมีทายาทเพียง 4 คน คือ จำเลยทั้งสี่ อันเป็นที่ซึ่งความจริงจำเลยทั้งสี่ต่างทราบดีอยู่แล้วว่า ผู้ตายยังมีบุตรสาวอีก 2 คน เป็นทายาทโดยธรรม เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่จำเลยที่ 2 ถึง ที่ 4 ตามคำขอของจำเลยทั้งสี่ ทำให้กรมที่ดินและบุตรสาวอีก 2 คน ของผู้ตายเสียหาย จำเลยทั้งสี่ย่อมมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 137 และกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นความผิดสำเร็จในวันที่กระทำความผิดนั่นเอง

ข้อเท็จจริงในคดี โจทก์ฟ้องขอให้ลงโทษจำเลยทั้งสี่ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 137, 267, 83

จำเลยให้การปฏิเสธ

ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษายกฟ้อง

โจทก์อุทธรณ์โดยอธิบดีกรมอัยการรับรองให้อุทธรณ์ในปัญหาข้อเท็จจริง

ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับว่า จำเลยทั้งสี่มีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 137, 83 จำคุกคนละ 4 เดือน ในขณะที่กระทำความผิด จำเลยที่ 2 ที่ 3 ที่ 4 มีอายุน้อย ไม่ปรากฏว่าเคยต้องโทษจำคุกมาก่อน น่าเชื่อได้ว่าได้กระทำตามคำชักถามของจำเลยที่ 1 ผู้เป็นมารดา จึงเห็นสมควรให้ออกสแตงจำเลยที่ 2 ที่ 3 ที่ 4 กลับตนเป็นคนดีด้วยการรอกการลงโทษ ให้รอกการลงโทษจำเลยที่ 2 ที่ 3 ที่ 4 มีกำหนด 2 ปี ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 56 คำขออื่นของโจทก์ให้ยก

จำเลยทั้งสี่ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ปัญหาวินิจฉัยในชั้นนี้มีว่า การกระทำของจำเลยทั้งสี่เป็นความผิดฐานร่วมกันแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงาน ซึ่งอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 137, 83 หรือไม่ เกี่ยวกับข้อที่ว่าจำเลยทั้งสี่ร่วมกันแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานนั้น ข้อเท็จจริงฟังได้โดยไม่มีข้อโต้แย้งว่า บัญชีเครือญาติตามที่ปรากฏในเอกสารหมายเลข 6 พนักงานเจ้าหน้าที่ประจำสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนบุรี ได้ทำขึ้นตามคำให้ถ้อยคำของจำเลยทั้งสี่ ซึ่งความจริงจำเลยทั้งสี่ต่างทราบดีอยู่แล้วว่านางสาววรรณพิไล สิทธิไชย และนางอมรา เกตุจันทร์ ต่างก็เป็นทายาทของนายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตาย ดังนั้น ถ้อยคำที่จำเลยทั้งสี่แจ้งให้นางสาวกวดดีและนางสาววันเพ็ญพนักงานเจ้าหน้าที่ทั้งสองบันทึกไว้จึงไม่ตรงกับความเป็นจริง และศาลชั้นต้นรับฟังข้อเท็จจริงว่า จำเลยที่ 2 ที่ 3 และที่ 4 รู้อยู่แล้วว่านายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตายมีทายาทอยู่ 6 คน แต่แจ้งความเท็จต่อเจ้าพนักงานว่านายแพทย์ประดิษฐ์มีทายาทเพียง 4 คน และจำเลยที่ 1 รู้อยู่แล้วว่าบัญชีเครือญาติที่จำเลยที่ 2 ที่ 3 และที่ 4 แจ้งไว้ไม่นับตรงต่อความ

เป็นจริง ข้อเท็จจริงจึงฟังได้เป็นยุติข้อแรกว่า วันเวลาและสถานที่เกิดเหตุตามฟ้อง จำเลยทั้งสี่ได้แจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานจริง คงมีปัญหาค่าที่จะต้องวินิจฉัยต่อไปว่า การแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานของจำเลยทั้งสี่ดังกล่าวนี้ อาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหายหรือไม่ พิเคราะห์แล้วเห็นว่า นายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตายมีทายาทโดยธรรมอยู่ 6 คน คือ จำเลยทั้งสี่และนางสาววรรณพิไลกับนางอมรา ดังนั้น ที่ดิน โฉนดเลขที่ 4683 ตามเอกสารหมาย จ.2 ย่อมเป็นทรัพย์สินมรดกของนายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตายซึ่งตกให้แก่ทายาททั้งหกดังกล่าวเมื่อจำเลยที่ 1 ไม่รับมรดกจึงตกให้แก่จำเลยที่ 2 ที่ 3 ที่ 4 นางสาววรรณพิไลและนางอมรา คนละส่วนเท่า ๆ กัน ข้อที่จำเลยทั้งสี่ต่อสู้ว่าการแจ้งชื่ออันเป็นเท็จเป็นการกระทำโดยสุจริต โดยขอรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อเป็นความสะดวกในการจัดการทรัพย์สินนั้น เห็นว่า หากจำเลยทั้งสี่กระทำการ โดยสุจริตเพื่อจัดการนำทรัพย์สินมาแบ่งให้แก่ทายาททุกคน หรือเพื่อความสะดวกในการจัดการทรัพย์สินเกี่ยวกับที่ดินมรดกแปลงนี้ จำเลยทั้งสี่ย่อมที่จะยื่นคำร้องขอรับมรดกที่ดินดังกล่าว โดยระบุชื่อนางสาววรรณพิไลและนางอมราเป็นทายาทด้วย หรือแจ้งให้บุคคลทั้งสองมารับ โอนกรรมสิทธิ์พร้อมกัน แต่จำเลยทั้งสี่กลับให้ถ้อยคำอันเป็นเท็จต่อเจ้าพนักงานว่า นายแพทย์ประดิษฐ์มีทายาทเพียง 4 คน การกระทำของจำเลยทั้งสี่จึงแสดงให้เห็นว่ามีเจตนาปิดบังอำพรางเพื่อที่จะเอาไว้ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นของตนแต่ฝ่ายเดียวโดยทุจริต และการแจ้งข้อความอันเป็นเท็จแก่เจ้าพนักงานดังกล่าวนี้ เป็นเหตุให้กรมที่ดินโดยสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี หลงเชื่อ จึงได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่จำเลยที่ 2 ที่ 3 และที่ 4 โดยไม่ถูกต้องตามกฎหมายมรดก ได้รับความเสียหาย อาจถูกนางวรรณพิไลและนางอมราซึ่งเป็นทายาทอีก 2 คนของนายแพทย์ประดิษฐ์ฟ้องร้องเอาได้ สำหรับความเสียหายที่เกิดแก่นางสาววรรณพิไลและนางอมรานั้น ย่อมเป็นเหตุให้บุคคลทั้งสองไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมรดกตามส่วนของตน การกระทำของจำเลยทั้งสี่ทำให้กรมที่ดิน นางสาววรรณพิไลและนางอมราเสียหาย ซึ่งกรณีเช่นนี้ถือว่าเป็นความผิดสำเร็จในวันที่กระทำความผิดนั้นเอง ดังนั้น จำเลยทั้งสี่ย่อมมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 137, 83 ดังที่ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยมานั้น ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาจำเลยทั้งสี่ข้อนี้ฟังไม่ขึ้น อย่างไรก็ดีเมื่อได้คำนึงถึงพฤติการณ์ของจำเลยที่ 1 และสภาพความผิดโดยตลอดแล้ว เห็นว่าการที่ต่อมาจำเลยที่ 1 ยื่นคำร้องขอให้ศาลตั้งจำเลยที่ 1 เป็นผู้จัดการมรดก นายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตายตามเอกสารหมาย อ.5 โดยกล่าวในคำร้องว่า นางสาววรรณพิไล สิทธิไชย และนางอมรา เกตุจันทร์ เป็นบุตรของนายแพทย์ประดิษฐ์อันเกิดจากนางอรมย์ภริยาเดิมของผู้ตายตามบัญชีหรือญาติท้ายคำร้อง เอกสารหมาย 2 และยังได้ระบุที่ดิน โฉนดเลขที่ 4683 เป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินมรดกด้วย เช่นนี้แสดงให้เห็นว่าจำเลยที่ 1 ได้แสดงเจตนาขอรับแล้วว่านางสาววรรณพิไลและนางอมราเป็นทายาท

โดยธรรมของนายแพทย์ประดิษฐ์ผู้ตายด้วย ถือได้ว่าเป็นเหตุอันควรปรานี และไม่ปรากฏว่าจำเลยที่ 1 เคยได้รับโทษจำคุกมาก่อน ศาลฎีกาเห็นสมควรให้รอการลงโทษจำเลยที่ 1 ไว้ตามประมวลกฎหมายอาญามาตรา 46

พิพากษาแก้เป็นว่า ให้รอการลงโทษจำเลยที่ 1 ไว้ มีกำหนด 2 ปี นอกจากนี้ที่แก้คงให้ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

กฎหมายการจดทะเบียนสิทธิเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้มาโดยทางมรดกของ ต่างประเทศ

การตกทอดสิทธิในที่ดิน โดยทางมรดก เป็นการตกทอดสิทธิโดยผลของกฎหมาย (Transmission) ในกฎหมายที่ดินในระบบทอร์เรนส์ เมื่อเจ้าของที่ดินตายจะต้องมีการเปลี่ยนแปลง ทางทะเบียนให้เป็นของเจ้าของคนใหม่ โดยการจดทะเบียนรับมรดกก่อน การจะจดทะเบียนเป็น ของเจ้าของใหม่อาจแตกต่างกันไป โดยมีวิธีใหญ่ ๆ คือ

1. การต้องให้มีผู้จัดการมรดกและจดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกให้ปรากฏเป็นเจ้าของ ที่ดินก่อนแล้วจึงโอนให้ทายาทต่อไป
2. การโอนเป็นของทายาทโดยไม่ต้องจดทะเบียนเป็นผู้จัดการมรดกก่อน เช่น รัฐนิวเซาท์ เวลส์ ให้ทายาทรับโอนโดยไม่ต้องจดทะเบียนผู้จัดการมรดกก่อน แต่ต้องให้ผู้จัดการมรดกให้คำ ยินยอมก่อน

การแต่งตั้งผู้จัดการมรดก แบ่งเป็น 2 กรณี

1. ในกรณีที่ผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ ศาลจะเป็นผู้แต่งตั้งผู้จัดการมรดก หนังสือที่ศาล แต่งตั้งบุคคลให้มีอำนาจทำหน้าที่เป็นผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลได้ เรียกว่า Letter of administration ซึ่งผู้จัดการมรดกที่ศาลแต่งตั้งนี้ เรียกว่า “Administrator” ถ้าเป็นผู้จัดการมรดกที่เป็น หญิงจะเรียกว่า “Administratrix”
2. ในกรณีที่เจ้ามรดกได้ทำพินัยกรรมแต่งตั้งผู้จัดการมรดกไว้ จะต้องมีการพิสูจน์ความ แท้จริงของพินัยกรรมนั้นก่อนโดยศาล และเมื่อเห็นว่าเป็นพินัยกรรมที่แท้จริง ศาลก็จะออกหนังสือ อนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่แต่งตั้งโดยพินัยกรรมทำหน้าที่ผู้จัดการมรดกได้ เรียกว่า “Letter of probate” เพื่อให้ผู้จัดการมรดกมีอำนาจทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามพินัยกรรมต่อไป ซึ่งผู้จัดการมรดก ตามที่ผู้ตายแต่งตั้งไว้ในพินัยกรรมจะเรียกว่า “Executor” ถ้าเป็นหญิงเรียกว่า “Executrix” (วสันต์ กิจบำรุง, ออนไลน์, 2551)

1. ประเทศแคนาดา มณฑลอัลเบอร์ตา (Alberta Land Titles. Online, 2005)

การจดทะเบียนโอนมรดก (Transmission on death) เป็นไปตาม The land titles act, R.S.A. 2000, c. L-4

ความเป็นมา

การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โดยผลของกฎหมาย “กระทำเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงความเป็นเจ้าของ ในกรณีมีการเสียชีวิต เป็นบุคคลไร้ความสามารถ การขายตามคำสั่งของศาล หรือการปฏิบัติตามกฎหมาย การขายเพื่อชำระค่าภาษีค้างชำระหรือการสืบทอดมรดกในกรณีไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้” การยื่นคำขอสำหรับการจดทะเบียนโอนในกรณีมีการเสียชีวิตหรือการจดทะเบียนโอนมรดกเป็นการจดทะเบียนโอนที่มีแบบฟอร์มที่เป็นมาตรฐานทั่วไป ส่วนแบบฟอร์มการโอนอื่น ๆ จะมีขั้นตอนที่เฉพาะเจาะจงเป็นกรณีไป

เมื่อเจ้าของที่ดินซึ่งมีชื่ออยู่ในโฉนดที่ดินเสียชีวิต ที่ดินตกทอดโดยผ่านผู้แทน (Personal representative) ของเจ้าของที่ดินผู้เสียชีวิต ผู้แทนต้องทำการยื่นคำร้องขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของก่อนที่จะมีการจัดการกับที่ดิน

ผู้แทนในที่ดินมรดกอาจเป็นผู้จัดการมรดกตามที่อยู่ตายแต่งตั้งไว้ในพินัยกรรม (Executor) ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล (Administrator) หรือผู้พิทักษ์ทรัพย์สิน (Trustee) ถ้ามีผู้แทนในที่ดินมรดกมากกว่า 1 คน ให้ดำเนินการตามข้อกำหนดเรื่องการสืบทอดมรดก ผู้จัดการมรดกตามที่อยู่ตายแต่งตั้งไว้ในพินัยกรรม (Executor) ยังต้องได้รับการแต่งตั้งโดยศาลเพื่อให้ปฏิบัติตามพินัยกรรมของผู้เสียชีวิต และในกรณีผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมเสียชีวิตของ ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของผู้จัดการมรดกผู้นั้น มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับมรดกนั้นต่อไป ถ้าผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมเสียชีวิตโดยไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้ (หรือพินัยกรรมไม่ถูกต้องตามกฎหมาย) ศาลต้องแต่งตั้งผู้จัดการมรดก (Administrator) ขึ้นมาแทนเพื่อดำเนินการจัดการทรัพย์สินส่วนที่เหลือให้เสร็จสิ้นโดยปราศจากผู้แทนตามกฎหมาย ผู้จัดการมรดกที่แต่งตั้งโดยศาลมีขึ้นในกรณีที่ผู้ตายไม่ได้ทำพินัยกรรมไว้หรือกรณีที่ผู้จัดการมรดกตามที่อยู่ตายแต่งตั้งไว้ในพินัยกรรม (Executor) ไม่ประสงค์จะปฏิบัติหรือไม่สามารถปฏิบัติงานได้ เมื่อผู้ตายไม่ได้เลือกผู้จัดการมรดกไว้ ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลของผู้จัดการตามพินัยกรรมไม่สามารถรับช่วงต่อความรับผิดชอบของผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมได้ แต่ยิ่งกว่านั้น ผู้จัดการมรดกที่ตั้งขึ้นมาทดแทนต้องแต่งตั้งโดยศาล

ในระบบการจดทะเบียนอื่น ๆ เกี่ยวกับที่ดิน การจัดการเกี่ยวกับที่ดินโดยผู้แทนต้องถูกตรวจสอบเพื่อประกันว่าผู้นั้นมีอำนาจหน้าที่ตามพินัยกรรมของผู้ตาย หรือเป็นผู้แทนที่ถูกมอบหมายโดยศาล อย่างไรก็ตามผู้แทนจะถูกพิจารณาว่าเป็นเจ้าของที่มีผลประโยชน์อย่างสมบูรณ์

เพื่อวัตถุประสงค์ของการจัดการจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน อย่างไรก็ตาม มาตรา 47 ห้ามยอมรับความถูกต้องในชื่อของผู้แทนบนโฉนดที่ดิน จนกว่าหลักฐานเกี่ยวกับการจัดการผลประโยชน์ในทรัพย์สินมรดกของผู้แทนจะได้รับการพิจารณาความถูกต้อง เมื่อผู้แทนยื่นคำขอจดทะเบียนเกี่ยวกับที่ดิน

ขั้นตอนการจดทะเบียน

การจดทะเบียนโอนเปลี่ยนแปลงผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ (Transmission of registered ownership)

1. แบบฟอร์มการยื่นคำร้องเพื่อขอโอนมรดกได้ถูกพัฒนาขึ้น เพื่อใช้ในกรณีผู้แทนที่ได้รับการแต่งตั้ง แต่เอกสารหลักฐานที่จำเป็นต่าง ๆ ต้องได้รับการรับรอง

2. ต้นฉบับหนังสืออนุญาตให้ผู้จัดการมรดกที่แต่งตั้งโดยพินัยกรรมทำหน้าที่จัดการมรดกหรือฉบับสำเนาที่ได้รับการรับรองประทับตราโดยศาล Queen's Bench of Alberta ต้องแนบไปด้วยกับการยื่นคำร้อง ส่วนสำเนาที่รับรองโดยนักกฎหมายหรือสำเนาภาพถ่ายจากเครื่องถ่ายเอกสารนั้นไม่ได้รับการยอมรับ ถ้าฉบับสำเนาที่มีการรับรองจากศาลที่มีเขตอำนาจนอกมณฑล Alberta จะต้องได้รับการประทับตราจากศาล Queen's Bench ถ้านำหนังสืออนุญาตฉบับจริงมาแสดง ให้ทำการถ่ายภาพสำเนาและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่จดทะเบียนรับรองว่าเป็นสำเนาภาพถ่ายจากต้นฉบับจริง ส่วนหนังสือฉบับจริงให้ส่งกลับคืนผู้ขอจดทะเบียน

3. ชื่อของผู้เสียชีวิตในหนังสืออนุญาตให้จัดการทรัพย์สินมรดกต้องตรงกับชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียน ถ้าไม่ถูกต้องตรงกันต้องมีการยืนยันว่าเป็นบุคคลเดียวกัน

4. ใบคำร้องต้องถูกกรอกให้สมบูรณ์โดยผู้แทนหรือทนายความของผู้แทน ไม่จำเป็นต้องมีพยานและคำสัจบัญญัติที่เป็นลายลักษณ์อักษร

5. ที่อยู่ทางไปรษณีย์ของผู้แทนเป็นสิ่งจำเป็นและต้องถูกสลักหลังบนใบประกาศกรรมสิทธิ์ฉบับใหม่

6. ถ้า Y ซึ่งเป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของ X เสียชีวิต ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของ Y ซึ่งคือ Z อาจยื่นคำร้องเพื่อการจดทะเบียนโอนสิทธิ์ และมีชื่อเรียกดังนี้ "Z เป็นผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรมของ X"

7. เมื่อ Z ได้รับการแต่งตั้งจากศาลให้เป็นผู้จัดการมรดกส่วนที่เหลือของ X ซึ่งยังมิได้มีการจัดการแล้ว จะไม่มีการอ้างอิงใด ๆ บนใบประกาศกรรมสิทธิ์ที่เป็นการแทรกแซงจากผู้แทนอื่น

8. หนังสืออนุญาตหรือคำสั่งที่แต่งตั้งบุคคลให้เป็นผู้จัดการมรดก อาจมีการจดทะเบียนจำกัดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดกในเรื่องการจัดการเกี่ยวกับทรัพย์สินในกองมรดกของ

ผู้ตาย เพื่อบ่งชี้ว่าบุคคลที่จัดการทรัพย์สินมรดกมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการอย่างจำกัด ให้บันทึกข้อความเกี่ยวกับการจำกัดอำนาจตามหนังสือหรือคำสั่งอนุญาต ดังนี้ “คำสั่งจำกัดอำนาจหน้าที่ของผู้จัดการมรดก”

9. หนังสืออนุญาตให้จัดการมรดก ซึ่งให้อำนาจหน้าที่ผู้จัดการมรดกในการรวบรวมหรือควบคุมดูแลทรัพย์สินกองมรดกของผู้ตายไม่สามารถจดทะเบียนได้ เนื่องจากไม่ได้ให้อำนาจหน้าที่ผู้จัดการมรดกกระทำการขาย แจกจ่าย หรือการจัดการอื่น ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน

10. เมื่อบุคคลเสียชีวิตลงทั้งที่ได้มีการทำพินัยกรรมหรือไม่มีการทำพินัยกรรมไว้ อยู่ในหรือนอกเขตมณฑล Alberta ทรัพย์สินส่วนที่อยู่ภายในมณฑล Alberta โดยทั่วไปมูลค่าโดยรวมของทรัพย์สินถูกประเมินโดยองค์กรพิทักษ์ทรัพย์สินสาธารณะ (Public Trustee) ต้องไม่เกินกว่ามูลค่าที่ระบุไว้ก่อนช่วงเวลาการได้สิทธิ์ที่กล่าวถึงในหมวดนี้ ซึ่งองค์กรพิทักษ์ทรัพย์สินสาธารณะ (Public Trustee) ไม่ต้องได้รับหนังสืออนุญาตให้จัดการมรดก แต่องค์กรฯ จะได้สิทธิ์ในการบริหารจัดการกองมรดกเอง ซึ่งสำเนาที่ได้รับการรับรองจากศาลเรื่องสิทธิ์นั้นสามารถยื่นไปพร้อมกับคำร้องขอโอนมรดก

การแทนที่ผู้แทน

1. ศาล Queen's Bench สามารถออกคำสั่งปลดผู้จัดการมรดกหรือทนายความของกองมรดกผู้ตาย จากหน้าที่ความรับผิดชอบและแทนที่ด้วยผู้แทนคนใหม่ การยื่นคำร้องเปลี่ยนผู้แทนดำเนินการโดยผู้แทนคนใหม่ หรือทนายความของผู้แทนคนใหม่นำสำเนาคำสั่งที่ได้รับการรับรองมายื่นขอจดทะเบียน อีกทางเลือกหนึ่งคือ การโอนจากผู้แทนที่จดทะเบียนเป็นเจ้าของคนปัจจุบันเป็นผู้แทนคนใหม่พร้อมกับสำเนาคำสั่งการแต่งตั้งแทนที่ผู้แทนมายื่นคำ

2. ถ้ามีการจดทะเบียนในชื่อของผู้แทนมากกว่าหนึ่งคนและหนึ่งในผู้แทนเสียชีวิต ผู้แทนคนใหม่อาจได้รับการแต่งตั้งแทนที่ผู้แทนที่เสียชีวิต ในการขอจดทะเบียนให้นำหลักฐานการตายของผู้แทน การแต่งตั้งให้จัดการมรดกโดยผู้แทนที่ยังมีชีวิตอยู่ อีกทางเลือกหนึ่ง การโอนเปลี่ยนจากผู้แทนที่ยังมีชีวิตอยู่ไปสู่พวกเขาเหล่านั้นเองและผู้แทนคนใหม่ที่ได้รับการรับรอง

3. เมื่อทนายความเสียชีวิตหรือปฏิเสธการทำหน้าที่ หรือกลายเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือไม่เหมาะสมในการปฏิบัติงาน ทนายความส่วนที่เหลือมีอำนาจในการแต่งตั้งทนายความคนใหม่

3.1 การแต่งตั้งต้องเป็นไปตามความจริง

3.2 การแต่งตั้งต้องพิจารณาถึงข้อที่ว่า “ไม่มีบุคคลใดมอบอำนาจการแต่งตั้ง ทนายความคนใหม่โดยสัญญาหรือพินัยกรรม ซึ่งพินัยกรรมหรือหนังสือสัญญาอื่น ๆ ต้องมีความ น่าเชื่อถือ

3.3 ต้องมีหลักฐานที่ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นของการแทนที่ทนายความ

2. ประเทศออสเตรเลีย รัฐนิวเซาท์เวลส์

การจดทะเบียนโอนมรดกเป็นไปตาม Real Property Act, 1900

มาตรา 93 การจดทะเบียนโอนมรดกของเจ้าของที่ดิน (Transmission on death of proprietor)

(1) เมื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสังหาริมทรัพย์เสียชีวิตลง ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม, ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาล หรือบุคคลใดที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเสียชีวิตทั้งตามพินัยกรรมหรือไม่ได้ ทำพินัยกรรมไว้ หรืออื่น ๆ ที่มีสิทธิได้รับโอนมรดกสามารถยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินมรดกทั้งหมดหรือบางส่วน

(2) การยื่นคำขอจะต้อง

(a) นำหลักฐานต่าง ๆ มายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และ

(b) ผู้จัดการมรดกตามพินัยกรรม หรือผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลต้องให้ความยินยอมในการยื่นคำขอจดทะเบียน และเป็นไปตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่กำหนด

(3) พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร หากว่าผู้ขอมีสิทธิรับมรดกตามคำขอ ให้จดทะเบียนโอนมรดกในที่ดินให้แก่ผู้ขอเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

(4) การดำเนินการจดทะเบียนโอนมรดกตาม (1) บุคคลผู้ได้รับการจดทะเบียนด้วยความยินยอมจากบุคคลที่กำหนดตาม (2) (b) , บุคคลผู้ได้รับการจดทะเบียนด้วยความยินยอมอื่นตามที่กำหนดในมาตรา 129 (2) (f) จะถือว่าได้กลายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทันทีก่อนที่จะได้จดทะเบียนลงชื่อเป็นเจ้าของที่ดินตามที่ยื่นคำขอและยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป