



คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน*

1. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

มาตรา 87 และ 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0710/ ว 28176 ลงวันที่ 14
กันยายน 2543 เรื่อง การขอรับมรดกที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93
แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 152/2546 ลงวันที่ 21
เมษายน 2546 เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติ
ราชการแทน

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ ว11847 ลงวันที่ 13
พฤษภาคม 2546 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับ
มรดกในฐานะที่เป็นทายาท โดยธรรม และการขอจำหน่ายโอนที่ดิน
ของคนต่างด้าว (ผู้ได้มาซึ่งที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน)

* หนังสือเวียนของกรมที่ดินที่ มท 0515/ว 21667 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม
2548 เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่
เป็นทายาทโดยธรรมตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน



2. สรุปหลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม*

เป็นทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก ตามมาตรา 1629 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

ที่ดินที่ขอรับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินซึ่งมีอยู่เดิม (ถ้ามี) จะต้องไม่เกินสิทธิที่จะพึงมีได้ ตามมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัย ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่ ส่วนที่เกินต้องจำหน่าย

2.4 คนต่างด้าวที่รับมรดกไม่ต้องจำหน่ายที่ดินที่รับมรดก ยังคงมีสิทธิถือที่ดินต่อไปได้ถ้ามีเนื้อที่ไม่เกินสิทธิที่คนต่างด้าวจะพึงมีได้ตามมาตรา 87 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น มีที่นาอยู่แล้ว 5 ไร่ ที่อยู่อาศัยอีก 1 ไร่ ได้รับมรดกเป็นที่นาอีก 5 ไร่ กรณีนี้ไม่เกินสิทธิตามมาตรา 87 (ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัพละไม่เกิน 10 ไร่) คนต่างด้าวย่อมได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินได้ทั้งหมด แต่ถ้าการรับมรดกนั้นมีที่ดินอยู่อาศัยอีก 1 ไร่ ดังนี้ เมื่อรวมกับที่ดินเดิมแล้วจะมีที่อยู่อาศัยรวม 2 ไร่ จึงเกินสิทธิที่พึงมีตามมาตรา 87 (ที่อยู่อาศัย ครอบครัพละไม่เกิน 1 ไร่) จึงต้องจำหน่าย

* ได้แก่ ผู้สืบสันดาน บิดา มารดา และคู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ก็เป็นทายาทโดยชอบธรรมเช่นกัน ฯลฯ



ส่วนที่เกิน 1 ไร่เสีย ในทางปฏิบัติก็จะให้คนต่างด้าวจดทะเบียนรับโอนที่ดินไปทั้งหมดก่อน แล้วจึงให้จำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน

เมื่อรับมรดกแล้ว หากจะจำหน่ายที่ดินต้องขออนุญาตรัฐมนตรี (รัฐมนตรีมอบอำนาจให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

3. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดิน โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณี que เห็นว่าไม่ควรอนุญาต ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

4. การตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ

ให้คนต่างด้าวยื่นคำขอตามแบบคำขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามแบบ ต.1 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยหลักฐานประกอบการพิจารณาและวิธีการสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอ ให้ดำเนินการตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหนังสือ



กฎหมายนำรู้สำหรับคนไทยที่สมรสกับคนต่างชาติ

กรมที่ดินที่ มท 0710/ ว 28176 ลงวันที่ 14 กันยายน 2543 (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

5. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 11847 ลงวันที่ 13 พฤษภาคม 2546 ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร

เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบ และหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตาม 4 หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณา

เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรี

เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้แจ้งกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)



กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น

เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว โดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ตามแบบ ต.1) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ตาม 4 หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ก็ให้ดำเนินการ ดังนี้

1. กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ)

2. กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอให้ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว ไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสารตาม 5.2.1(1) ต่อไป

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าว และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัด ทางโทรสาร

เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่คนต่างด้าวจะรับโอนในครั้งนี้ เมื่อรวมกับที่ดินที่คนต่างด้าวมียู่เดิม (ถ้ามี) เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ตามความในมาตรา 87



แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ ถ้าเกินกำหนดต้องแจ้งให้ผู้ยื่นคำ
ขอจำหน่ายที่ดินส่วนที่เกินไปในคราวเดียวกัน (จำหน่ายโดยวิธีขายหรือ
ให้ก็ได้ โดยยื่นคำขอจำหน่ายที่ดินตามแบบ ต.3) แล้วให้เสนอเรื่องต่อ
ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่ง
การ (กรณีคนต่างด้าวขอจำหน่ายที่ดิน รัฐมนตรีได้มอบอำนาจให้ผู้ว่า
ราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน)

กรณีที่ตรวจสอบพบว่าคนต่างด้าวได้จดทะเบียนรับโอน
มรดกไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรี ให้ดำเนินการตาม 5.2.1 (1)
หรือ 5.2.1. (2) แล้วแต่กรณี ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดใน
ฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้
เป็นการถูกต้อง

เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาต ตาม
บัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของคนต่างด้าว ตามมาตรา 93 แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) ให้กรมที่ดิน
ทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต แล้วแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการ
ต่อไป

(2) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด
สาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงาน
ผลการสั่งอนุญาตให้กรมที่ดิน



ทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ส่งอนุญาต ตาม 5.2.4 (1) แล้วส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่วนแยก สำนักงานที่ดินอำเภอ เพื่อแจ้งผู้ขอให้มาดำเนินการต่อไป

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินตามบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (ปรากฏตามเอกสารแนบท้ายคู่มือ) เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

6. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

กฎกระทรวงฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 กำหนดหลักเกณฑ์ไว้ ดังนี้

- ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละ 500 บาท
- ค่าอนุญาต ไร่ละ 100 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็น 1 ไร่
- ค่าจดทะเบียน โอนมรดกเฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรสเรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ไร่ละ 0.5



7. การทำทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าวตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่ สำนักงานที่ดินจังหวัด และกรมที่ดินใช้สมุดเบอร์ 2 ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของคนต่างด้าว ตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคร่าวต่อไป และให้แบ่งหน้าในสมุดเบอร์ 2 ตามอักษร ก. ถึง ฮ. แล้วแยกลงทะเบียนที่ดินคนต่างด้าวตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อซึ่งเป็นตัวที่ออกเสียง เช่น นายจอห์น ใช้อักษร “จ” นายเหลียง ใช้อักษร “ล” เป็นต้น โดยนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของคนต่างด้าวที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าว ตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้คนต่างด้าวรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

8. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน

คนต่างด้าวเป็นผู้ขอรับมรดกในฐานะผู้รับพินัยกรรม
เมื่อผู้ขอรับมรดกตามพินัยกรรมเป็นคนต่างด้าว จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะเสนอรัฐมนตรีอนุญาตให้รับมรดกตามมาตรา 93 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เนื่องจากผู้ขอมิใช่ทายาทโดยธรรม และเป็น การฝ่าฝืนมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 86 กำหนดหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็ โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่ง



บัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ แต่เนื่องจากประเทศไทยได้
บอกเลิกสนธิสัญญากับประเทศต่าง ๆ แล้ว ตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์
2514)

ทางปฏิบัติในกรณีนี้คือ ต้องให้ผู้จัดการมรดกจัดการจำหน่าย
ที่ดินโดยการขายแล้วนำเงินมาให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นผู้รับมรดกตาม
พินัยกรรมต่อไป

คนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกเป็นทั้งทายาทโดยธรรม และผู้รับ
พินัยกรรม

กรณีเจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกที่ดินให้แก่คนต่างด้าวซึ่งเป็น
ทายาทโดยธรรมของเจ้ามรดก เช่น นาย ก. สัญชาติไทย เป็นบิดา ทำ
พินัยกรรมยกที่ดินให้นาย เอ. บุตร ซึ่งเป็นคนต่างด้าว กรณีนี้ต้องให้นาย
เอ. รับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา 93 ต่อไป โดยต้อง
สอบสวนให้ชัดเจนว่า เจ้ามรดกทำพินัยกรรมยกทรัพย์สินให้แก่ผู้ขอ
อย่างไร มีจำนวนมากน้อยเพียงใด

ความหมายของคำว่า “ครอบครัว” ตามมาตรา 87 แห่ง
ประมวลกฎหมายที่ดิน

เนื่องจากการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่
อาศัยหรือเกษตรกรรม ตามมาตรา 87 (1) และ (4) แห่งประมวลกฎหมาย
ที่ดิน กำหนดให้พิจารณาเป็นรายครอบครัว จึงต้องสอบสวนว่าคนใน
ครอบครัวของคนต่างด้าวผู้ขอรับมรดกมีกี่คน ใครบ้าง ใครมีที่ดินใน
ประเภทที่ขออนุญาตอยู่แล้วเท่าไรหรือไม่ ซึ่งกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติ
ว่า “ครอบครัว” หมายถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะหรือ



๑๐ กฎหมายน่ารู้สำหรับคนไทยที่สมรสกับคนต่างชาติ

บรรณคดีภาวะแล้ว และยังอยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกัน ไม่รวมบุตรที่สมรส
แล้ว แม้อยู่ร่วมครัวเรือนเดียวกันและหลานหรือบุคคลอื่น ๆ โดยดูตาม
หลักฐานทะเบียนบ้าน