การโอนสิทธิและการรับมรดกสิทธิในที่ดิน ส.ป.ก.

โดย สำนักกฎหมาย

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิในที่ดิน ส.ป.ก.

1. การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเข้าทำประโยชน์

2. การโอนสิทธิและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

โอนสิทธิและตกทอดทางมรดกสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

ยื่นคำขอ ณ ส.ป.ก.จังหวัด

- ❑ การรับคำขอ ใช้แบบคำขอทั่วไป (บันทึกเรื่องราวคำขอ/ความสัมพันธ์ผู้ขอผู้รับ/ข้ออ้าง/ ผู้ขอลงลายมือชื่อในคำขอ และให้ออกใบรับคำขอไว้ เป็นหลักฐาน
- ❑ ผู้ยื่นแสดงบัญชีเครือญาติ (ส.ป.ก.4-85) พร้อมหลักฐานประกอบ (บัตรประชาชน/ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส และอื่น ๆ (ทะเบียนหย่า หนังสือรับรองบุตร ใบสำคัญการเปลี่ยนชื่อ-สกุล เป็นต้น)

  พร้อมลงลายมือชื่อรับรอง
- ❑ ทายาทที่มีสิทธิรับโอน/รับมรดก
  - ✓ สามี/ภริยา (จดทะเบียนสมรส /ไม่จด+อยู่กินฉันสามีภริยาขณะยื่นหรือขณะถึงแก่ความตาย)
  - ✓ บุตรโดยชอบด้วยกฎหมาย (รวมถึงบุตรตามความเป็นจริงที่บิดารับรอง ไม่รวมบุตรบุญธรรม)
  - ✓ เครือญาติ (บิดา มารดา พี่น้องร่วมบิดามารา พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดา หลาน)

การดำเนินการของ ส.ป.ก.จังหวัด

- ❑ ตรวจเรื่องราวแห่งคำขอ / เอกสารหลักฐานต่าง ๆ
- ❑ สอบสวนสิทธิผู้ขอ ตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด
- ❑ เจรจาเรื่องหนี้สิน ภาระผูกพัน ค่าใช้จ่ายในการแบ่งแยกที่ดิน (กรรมสิทธิ์)
- ❑ เสนอ ปทจ./คปจ. พิจารณาอนุมัติตามแต่กรณี
  - ✓เป็นเกษตรกรจริง
  - ✓ ไม่เคยได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน
  - ✓ ไม่มีที่ดินทำกินเพียงพอแก่การครองชีพอยู่ก่อนแล้ว
  - ✓ เนื้อที่ที่รับโอน/รับมรดก รวมกันแล้วไม่เกินขนาดถือครองตามที่ กม. กำหนด
  - ✓มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์
  - ✓เหตุผล+ความจำเป็น
- ❑ แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ขอทราบ กรณีไม่อนุมัติให้แจ้งสิทธิอุทธรณ์ ภายใน 30 วัน
- ❑ กรณีอุทธรณ์ให้ส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. พิจารณานำเสนอคณะอนุกรรมการพิจารณากฎหมายและระเบียบพิจารณา
- ❑ เมื่อคณะอนุกรรมการฯ พิจารณายืนตามคำสั่งเดิม ให้แจ้งสิทธิฟ้องศาลปกครอง 90 วัน (วิธียื่น/ระยะเวลาฟ้อง)
- ❑ การโอน/ตกทอดทางมรดกไปยังทายาทอื่น ต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรส

อำนาจอนุมัติ

ปทจ.

❑ **โอนสิทธิ**

สามี ภริยา บุตรที่บรรลุนิติภาวะเพียงรายเดียว

❑ **ตกทอดทางมรดกสิทธิ**

- สามี / ภริยา
- ไม่มี หรือมีแต่ไม่รับ ให้สิทธิตกแก่บุตรที่บรรลุนิติภาวะเพียงรายเดียว

คปจ.

โอนสิทธิ

❑ บุตรซึ่งบรรลุนิติภาวะมากกว่า 1 คน หากที่ดินสามารถแบ่งได้ + เพียงพอแก่การครองชีพ

ตกทอดทางมรดกสิทธิ

❑ บุตรซึ่งบรรลุนิติภาวะหลายคน

- ที่ดินแบ่งแยกได้+เพียงพอแก่การครองชีพ จัดให้ตามส่วนที่ตกลงกัน
- ที่ดินแบ่งแยกไม่ได้

คปจ. กำหนดตังเกษตรกรผู้เป็นบุตรเพียงรายเดียว

❑ การโอน/ตกทอด แก่บิดา,มารดา/พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน/ พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกัน/หลาน (เหตุผล+ความจำเป็น)

❑ โอนสิทธิ/แบ่งแยกสิทธิแก่คู่สมรสที่หย่าขาด (กรณีพิเศษเฉพาะราย/มีเหตุผล+ความจำเป็น/ชัดเจนว่าไม่หลีกเลี่ยงกฎหมาย)

การโอนสิทธิและตกทอดมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อที่ดิน

- ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและตกทอดมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2535

การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

- สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ ต้องเป็นสิทธิตามสัญญาที่เกษตรกรทำไว้กับ ส.ป.ก.
- ผู้โอน ต้องเป็นเกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูป+ มีสัญญา
- ผู้รับโอน/ผู้รับมรดกสิทธิ ต้องเป็นทายาทผู้ประสงค์จะรับโอนหรือรับมรดกสิทธิ

  * สามี ภริยา ที่จดทะเบียนสมรส / ไม่จดแต่อยู่กินรวมกันขณะยื่นคำขอ
  * บุตร (คู่สมรสยินยอม)
  * เครือญาติ (คู่สมรสยินยอม)

การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

คุณสมบัติที่จะได้รับคัดเลือก

- ไม่มีที่ดินทำกิน / มีแต่ไม่เพียงพอแก่การครองชีพ
- มีสัญชาติไทย
- บรรลุนิติภาวะ หากไม่บรรลุนิติภาวะต้องสามารถประกอบเกษตรกรรมได้ + ได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว ยกเว้นกรณีเช่าซื้อมีเงื่อนไขหรือค่าภาระติดพัน ต้องทำให้หมดไป หรือผู้แทนโดยชอบธรรม/ผู้ปกครองยินยอม + ได้รับอนุมัติศาล
- มีความประพฤติดี ซื่อสัตย์สุจริต
- มีร่างกายสมบูรณ์ ขยันขันแข็ง สามารถประกอบเกษตรกรรมได้
- ไม่เป็นคนวิกลจริต จิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่ คปก. คปจ. กำหนด

การโอนสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

วิธีการ

- โอนให้คู่สมรส บุตร เครือญาติ เพียงรายเดียว
- ยกเว้นที่ดินสามารถแบ่งได้ + เพียงพอแก่การครองชีพ(ต้องไม่น้อยกว่าเนื้อที่ถือครองขั้นต่ำที่ คปจ. กำหนด) + แบ่งแยกไม่เป็นอุปสรรคแก่การประกอบเกษตรกรรม

การโอนสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

- ขั้นตอน
- ผู้โอนยื่นคำร้องต่อ ส.ป.ก.จังหวัด
- เจ้าหน้าที่บันทึกเรื่องราวคำขอ/ ความสัมพันธ์ /เหตุผลความจำเป็น
- ตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ
- สอบสวนคุณสมบัติผู้รับโอน
- ชี้แจงให้ชำระค่าใช้จ่าย/ยอมรับหนี้สิน/ยินยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ถ้าไม่รับให้หมดสิทธิ

การโอนสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

- ขั้นตอน
- นำเสนอ คปจ. พิจารณา
  - อนุมัติ แจ้งผู้โอน/ผู้รับโอนทราบ +จัดทำสัญญาเช่า/เช่าซื้อ
  - ไม่อนุมัติ แจ้งสิทธิฟ้องศาลปกครอง 90 วัน (วิธีการ+ระยะเวลา)
- แจ้งให้มารับสัญญา พร้อมจัดการหนี้สิน
- รายงาน ส.ป.ก. เพื่อเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

การตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

วิธีการ

กรณีไม่กำหนดลำดับทายาท

- **คู่สมรส** เป็นอันดับแรก
- ไม่มีคู่สมรส หรือ มีแต่ไม่ขอรับ หรือ มีแต่ไม่มีคุณสมบัติ ให้สิทธิตกแก่**บุตร**
- กรณีมีบุตรหลายคน
  - ตกลงกันได้ (ลูกคนใดคนหนึ่ง) ให้เป็นไปตามข้อตกลง
  - ตกลงกันไม่ได้ + ที่ดินสามารถแบ่งแยกได้เพียงพอแก่การครองชีพ (ไม่น้อยกว่าเนื้อที่ขั้นต่ำที่ คปจ.กำหนด) จัดแก่บุตรเหล่านั้นตามส่วน
  - ตกลงกันไม่ได้ + ทีดินไม่สามารถแบ่งแยกได้ ให้ คปจ. พิจารณาคัดเลือก
- ผู้สืบสันดานโดยชอบของบุตร (บุตรตายก่อนผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อ) ต้องทำประโยชน์ร่วมกับเกษตรกรไม่น้อยกว่า 6 เดือน
- เครือญาติ (ไม่มีคู่สมรส / บุตร / ผู้สืบสันดานหรือมีแต่ไม่รับ / มีแต่ขาดคุณสมบัติ) หากมีหลายคน ให้นำเกณฑ์บุตรหลายคนมาใช้

วิธีการ

กรณีกำหนดลำดับทายาท

- ทำหนังสือยื่นต่อ ส.ป.ก.จังหวัด
- ผู้ขอรับมรดกสิทธิมากกว่า 1 ราย
- ที่ดินแบ่งได้ คู่สมรสต้องยินยอม
- ทายาทที่กำหนด ต้องมีคุณสมบัติ (ถ้าขาดคุณสมบัติให้ตกทอดเหมือนไม่กำหนดลำดับทายาท)

การตกทอดมรดกสิทธิการเช่า/เช่าซื้อ

ขั้นตอน

- ให้ทายาทหรือผู้มีส่วนได้เสียแจ้ง ปทจ. พร้อมยื่นคำร้อง+หลักฐานต่าง ๆ
- เจ้าหน้าที่สอบสวนหาผู้ที่จะมีสิทธิได้รับมรดก
- ชี้แจงทายาทผู้จะรับมรดกทราบค่าใช้จ่ายกรณีมีการรังวัดแบ่งแปลง
- ชี้แจงทายาทผู้จะรับมรดกทราบและยอมรับไปซึ่งหนี้สินของผู้ตายและยินยอมรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่า/เช่าซื้อ ถ้าไม่รับให้ ปทจ. พิจารณาบุคคลอื่น
- เมื่อ คปจ. พิจารณาให้รับมรดกสิทธิ ให้แจ้งผู้รับมรดกทราบ พร้อมจัดทำสัญญา
- แจ้งผู้รับมรดกมารับสัญญา และให้จัดการเรื่องหนี้สิน
- รายงาน ส.ป.ก. เปลี่ยนแปลงทางทะเบียน

การตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

ข้อสังเกต

- ไม่ยอมรับชำระหนี้/ไม่ยินยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา ให้นำเสนอ คปจ. สั่งสิ้นสิทธิในที่ดิน + ออกจากที่ดิน **ตามระเบียบการโอนและตกทอดทางมรดก**
- ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ตามมติ คปจ. ที่กำหนดสิทธิประโยชน์บางประการแก่ทายาทผู้อื่นที่ไม่ขอรับสิทธิ ให้ ปทจ. มีหนังสือเตือนภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าไม่ปฏิบัติตามคำเตือน ให้ คปจ. กำหนดมาตรการอย่างใดอย่างหนึ่ง หรืออาจสั่ง สิ้นสิทธิตามระเบียบการโอนและตกทอดทางมรดก
- กรณีฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อ ให้ ปทจ. เตือน หากไม่ปฏิบัติให้เสนอ คปจ. สั่งให้สิ้นสิทธิตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ
- การแจ้งคำสั่งสิ้นสิทธิตามระเบียบการโอนและตกทอดทางมรดกฯ ให้แจ้งสิทธิฟ้องศาลปกครอง
- การแจ้งคำสั่งสิ้นสิทธิตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ ให้แจ้งสิทธิโต้แย้งอุทธรณ์คำสั่งก่อนแจ้งสิทธิฟ้องศาลปกครอง

การตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า / เช่าซื้อ

ข้อสังเกต

- ไม่มีทายาท / มีแต่ไม่ขอรับ/ไม่มีคุณสมบัติ ให้ดำเนินการตามระเบียบคัดเลือกฯ
- ถ้าไม่มีทายาท และเป็นการเช่าซื้อ ให้หักเงินค่าเช่าและหนี้สินโดยคืนเงินที่เหลือให้แก่ทายาท ตาม ปพพ. / ผู้จัดการมรดก /ทายาทซึ่งมีสิทธิที่จะได้รับมรดกเพื่อแบ่งปันแก่ทายาทอื่น
- ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขอเลิกสัญญาเช่าซื้อภายหลังให้มีสิทธิได้รับคืนเงินค่าเช่าซื้อในส่วนที่ตนตกลงรับมรดกสิทธิการเช่าซื้อ ให้นำวิธีหักเงินค่าเช่า+หนี้สิน และถ้ามีข้อภาระผูกพันในเรื่องสิทธิประโยชน์ ผู้นั้นต้องปฏิบัติให้ครบก่อนรับคืนเงิน