เช็กลิสต์ก่อนแบ่งที่ดิน ส.ป.ก. และ ภ.บ.ท.5 ในกองมรดก

สิ่งที่ทายาทควรรู้และเตรียมก่อนขาย แบ่ง หรือยื่นขอรับสิทธิ · แบบตัวอย่างเพื่อศึกษาและปรับใช้

3 เรื่องต้องรู้

ประเภทที่ดิน	หลักที่ควรรู้
ส.ป.ก. 4-01 / โฉนดเพื่อการเกษตร	ห้ามขาย ห้ามแบ่งแยกหรือโอนให้คนอื่น ตกทอดได้เฉพาะทายาทโดยธรรม หรือโอนให้สถาบันเกษตรกร/ส.ป.ก.
การรับสิทธิแทนผู้ตาย	ทายาทต้องยื่นขอรับสิทธิที่ ส.ป.ก. จังหวัด ผู้รับต้องมีคุณสมบัติและทำเกษตรเอง ตกลงแบ่งกันเองแทนคำอนุญาตไม่ได้
ที่ดินมีแค่ ภ.บ.ท.5	เป็นหลักฐานเสียภาษี ไม่ใช่โฉนด ตกทอดได้เท่าสิทธิครอบครองที่ผู้ตายมีจริง ถ้าเป็นที่ดินของรัฐ อ้างสิทธิยันรัฐไม่ได้

เช็กลิสต์ที่ดิน ส.ป.ก.

☐ เอกสาร ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตรฉบับจริง และเลขแปลง
☐ มรณบัตรผู้ได้รับสิทธิ และหลักฐานความเป็นทายาทโดยธรรม (ทะเบียนบ้าน สูติบัตร ทะเบียนสมรส)
☐ ตกลงในครอบครัวว่าใครจะยื่นขอรับสิทธิและทำเกษตรต่อ
☐ ติดต่อ ส.ป.ก. จังหวัดที่ที่ดินตั้งอยู่ ถามเอกสารที่ต้องใช้และกำหนดเวลายื่น
☐ ห้ามทำสัญญาขาย จำนอง หรือรับเงินมัดจำจากผู้อื่น

เช็กลิสต์ที่ดิน ภ.บ.ท.5

☐ ใบ ภ.บ.ท.5 และใบเสร็จภาษีย้อนหลังเท่าที่มี
☐ หลักฐานว่าผู้ตายครอบครองทำประโยชน์จริง เช่น ภาพถ่าย พยานบุคคล บ้านหรือสิ่งปลูกสร้าง
☐ ตรวจที่สำนักงานที่ดินและหน่วยงานท้องถิ่นว่าอยู่ในเขตป่า ที่สาธารณะ หรือเขต ส.ป.ก. หรือไม่
☐ มีใครเข้ามาครอบครองแทนหรือไม่ ถ้ามี ต้องรีบดำเนินการภายใน 1 ปี
☐ ตรวจว่าที่ดินออกโฉนดหรือ น.ส.3 ได้หรือไม่ ก่อนตกลงแบ่ง

ข้อสังเกต: อย่าเพิ่งขายหรือทำสัญญาแบ่งที่ดินเหล่านี้จนกว่าจะตรวจสถานะที่ดินและสิทธิของทายาทแต่ละคน ระเบียบของ ส.ป.ก. อาจเปลี่ยนแปลง ควรตรวจกับ ส.ป.ก. จังหวัดทุกครั้ง

เป็นตัวอย่างทั่วไป ไม่ใช่คำแนะนำเฉพาะคดี ต้องปรับให้ตรงกับข้อเท็จจริงและสัญญาของท่าน · จัดทำโดย www.pamook.com
มรดก-EP07-PDF01-v1.0 · ตรวจข้อกฎหมายโดย ทนายความปมุข ศิริอังกุล · ปรับปรุงล่าสุด 22 พ.ย. 2569