

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๓๒๒๙๗



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การจดทะเบียนขายฝาก

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๑๑๕๓ ลงวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๒๔
- ๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๒๕๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒
- ๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๒๑๔ ลงวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๓๕
- ๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๓๑๐/ว ๒๕๕๓๘ ลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำนวณแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

ตามที่กระทรวงมหาดไทยและกรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทราบและถือปฏิบัติ ตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น บปรากฏว่ายังมีประชาชนจำนวนมากได้ขายฝากที่ดิน และถูกเอารัดเอาเปรียบจากผู้ซื้อฝากด้วยวิธีการต่าง ๆ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปโดยไม่เป็นธรรม เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว กรมที่ดินจึงขอความร่วมมือเจ้าใจเพิ่มเติมมาเพื่อถือปฏิบัติดังนี้

๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้จดทะเบียนขายฝาก ด้วยตนเอง ไม่ว่าการจดทะเบียนขายฝากนั้นจะมีทุนทรัพย์เป็นเท่าไรก็ตาม ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินผู้ทำหน้าที่ จดทะเบียนตามนัยดังกล่าวไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน ถ้าหัวหน้าฝ่ายทะเบียนไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่ผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน

๒. ก่อนจดทะเบียนทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนแจ้งหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ ที่ส่งมาพร้อมนี้ให้ผู้ขายฝากทราบ โดยให้จัดทำคำนวณแนะนำเป็นสองฉบับ ฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือ สัญญาขายฝาก อีกฉบับหนึ่งให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ โดยให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กากับไว้ แล้วเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน

๓. การจดทะเบียนที่ดินที่สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอ ในหน้าที่ของ นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมิได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ (ซึ่งได้รับมอบหมายให้จดทะเบียนหรืออสังหาริมทรัพย์) เป็นผู้ให้คำแนะนำ ตาม ๒ โดยอนุกรม ในกรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ให้คำแนะนำ

อนึ่ง เพื่อให้การประชาสัมพันธ์ เรื่องขายฝากแก่ประชาชนได้ผลยิ่งขึ้น ให้ขอความร่วมมือไปยังสื่อมวลชนทางจังหวัดให้ช่วยประชาสัมพันธ์ในเรื่องนี้ได้ด้วย และหากมีการประชุมในระดับท้องถิ่นทุกครั้งที่ กิ่งหรือหน่วยงานท้องถิ่น เช่น สมาชิกรัฐสภาเทศบาล กำนัน ผู้ใหญ่บ้าน เป็นต้น ให้ทราบถึงการจดทะเบียนขายฝาก ตามคำแนะนำดังกล่าว เพื่อนำไปเผยแพร่ให้เกษตรกรและประชาชนได้ทราบโดยทั่วกัน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

เวียนทุกฝ่ายทราบ
วิมล
19 พ.ย. 2541

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิเชียร รัตนะพงษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๖

โทรสาร ๒๒๖๖๓๓

๓๒. 3-2
๓๒. 4
๓๒. 5

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ถือว่าคืนภายในสิบปี กำหนดเวลานี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะได้คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทบทวนตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้อง มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๓. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้สินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรมในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ ให้ติดต่อเจ้าศาลของศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์-ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ตาม เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้ว ควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้ อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงขอที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วหรือนำหลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุ ลัดคิดว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ถือว่าคืนภายในสิบปี กำหนดเวลานี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทบทวนตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๓. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเป็นคะแนนส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมมารับการไถ่ให้สินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์สินในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ ให้ติดต่อเจ้าศาลของศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ดี เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้ว ควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วหรือนำหลักฐานการวางทรัพย์สิน พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์สินแล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา นำหลักฐานการวางทรัพย์สินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุ ถัดคิดว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีรายจ่ายให้ทราบถึงการวางทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่า สัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๐ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๑

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๑ อันเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่า ราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

๖. คำธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ในการจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร อีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ผู้จดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การจำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อควรระวัง ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความในสัญญาขายฝากว่า ถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องได้คืนภายในกำหนดเวลาเท่าใด จำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่ได้รับเงินจริงหรือไม่

.....