

การจดทะเบียนขายฝาก

● ความหมาย

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑)

● กฎหมาย ระเบียบ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง

- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ - ๕๐๒
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

● ประเภทการจดทะเบียน

๑. **ขายฝาก มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลงหรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียวหรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน

๒. **ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด.....ปี** หมายถึง กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน

๓. **ไถ่จากขายฝาก หรือไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่จากขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญาขายฝาก หรือภายในกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ สิบปีและสามปี ตามประเภททรัพย์

๔. **แบ่งไถ่จากขายฝาก** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับเดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีกหลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝากที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลงตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน

๕. **โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก หรือ โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบและให้ถ้อยคำยินยอม

๖. **ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก หรือ ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้ว ทรัพย์สินที่ขายฝากไว้จึงพ้นจากเงื่อนไขการไถ่เปลี่ยนแปลงเช่นเดียวกับเป็นการขายธรรมดา

๗. **โอนมรดกสิทธิการไถ่** หมายถึง กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดก ทายาทจึงมาขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น

๘. **ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)** หมายถึง กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) ตกมาเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ

๙. ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ครั้งที่....(กำหนด.....) หมายถึง กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี นับตั้งแต่วันทำสัญญาขายฝากเดิม

๑๐. แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก) หรือ แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน) หมายถึง กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์จะแบ่งแยกหรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน

● สำคัญ

- สัญญาขายฝากเมื่อไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตกเป็นโมฆะ ผู้ซื้อฝากจะอ้างสิทธิการได้มาโดยการครอบครอง โดยนิติกรรมการขายฝากไม่ได้ เพราะการขายฝากนั้นไม่ถือว่าผู้ขายฝากสละเจตนาครอบครองโดยเด็ดขาดให้แก่ผู้ซื้อฝาก การที่ผู้ซื้อฝากครอบครองที่พิพาทก็โดยอาศัยอำนาจของผู้ขายฝาก จึงไม่ได้สิทธิครอบครองที่พิพาท และแม้ผู้ขายฝากไม่นำเงินไปชำระหนี้คืนในกำหนดก็ถือว่าผู้ขายฝากสละสิทธิครอบครองที่พิพาทให้ผู้ซื้อฝากแล้ว และถือไม่ได้ว่าผู้ซื้อฝากได้บอกกล่าวเปลี่ยนแปลงการยึดถือที่พิพาทเพื่อตนเองให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว ผู้ขายฝากจึงไม่ได้ถูกผู้ซื้อฝากแย่งการครอบครองที่จะต้องฟ้องร้องเอาคืนซึ่งการครอบครองภายใน ๑ ปี ตามมาตรา ๑๓๗๕ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๓๘/๒๕๓๘)

- กรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่ หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ในกรณีที่ได้วางทรัพย์สิน ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยเร็ว โดยผู้ไถ่ไม่ต้องบอกกล่าวให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการที่ได้วางทรัพย์สินนั้น (มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- การขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อจำหน่ายทรัพย์สินโดยฝ่าฝืนสัญญา ก็ต้องรับผิดชอบผู้ขายในความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น (มาตรา ๔๙๓ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- ห้ามใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อพ้นเวลาสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ถ้าในสัญญามีกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้น ให้ลดลงมาเป็นสิบปี (มาตรา ๔๙๔ และมาตรา ๔๙๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- กำหนดเวลาไถ่ อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกำหนดเวลาสิบปีให้ลดลงมาเป็นสิบปี การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ถ้าเป็นทรัพย์สินซึ่งการซื้อขายกันจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้ยกการขยายเวลาขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว เว้นแต่จะได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือไปจดทะเบียนหรือจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น ใช้ได้แต่บุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม

(๒) ผู้รับโอนสิทธิ

- (๓) บุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าเป็นผู้ไถ่ได้
(มาตรา ๔๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
- สิทธิในการไถ่ทรัพย์สิน ใช้ได้เฉพาะบุคคลเหล่านี้ คือ
 - (๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม
 - (๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น
(มาตรา ๔๙๘ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่เป็นราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี (มาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ค่าฤชาธรรมเนียมการขายฝากซึ่งผู้ซื้อได้ออกไป ผู้ไถ่ต้องใช้ให้แก่ผู้ซื้อพร้อมกับสินไถ่ ส่วนค่าฤชาธรรมเนียมในการไถ่ทรัพย์สินผู้ไถ่เป็นผู้ออก (มาตรา ๕๐๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ ถ้าทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อ ผู้ซื้อจะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน (มาตรา ๕๐๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นบุคคลผู้ไถ่ยอมได้รับคืนไปโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ถ้าเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขาย กำหนดเวลาเช่ายังคงมีเหลืออยู่อีกเพียงใดก็ให้สมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี (มาตรา ๕๐๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)
 - สัญญาขายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ซึ่งผู้ขายฝากจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินกลับคืนต้องขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝาก หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด กล่าวคือ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสิบปี และถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์มีกำหนดสามปี นับแต่เวลาซื้อขาย
 - สัญญาขายฝากจะต้องมีกำหนดระยะเวลาว่าจะไถ่คืนกันเมื่อใด แต่จะกำหนดเวลาการไถ่คืนกันเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาแน่นอนหรือกำหนดเวลาไถ่เกินไปกว่านั้นให้ลดลงมาเป็นสิบปี และสามปี ตามประเภททรัพย์สิน
 - การขยายกำหนดเวลาไถ่ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะทำสัญญาขยายเวลาไถ่กี่ครั้งก็ได้ แต่รวมกันแล้วจะต้องไม่เกินสิบปี นับแต่วันทำสัญญาขายฝาก และจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากการขายฝากจะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตมิได้
 - ผลของการใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินซึ่งขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้นผู้ไถ่ยอมได้รับคืนโดยปลอดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่ ยกเว้นแต่เป็นการเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากซึ่งได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และการเช่านั้นไม่ทำให้ผู้ขายฝากหรือผู้ไถ่เสียหาย กำหนดเวลาเช่ามีเหลืออยู่เพียงใดให้คงสมบูรณ์เพียงนั้น แต่ต้องไม่เกินกว่าหนึ่งปี

- ในการจดทะเบียนขายฝากให้ระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาลงไว้ได้คำว่า “ขายฝาก” กับในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) และช่องประเภทการจดทะเบียนหลังโฉนด (หมายเหตุ ในปัจจุบันจำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาไว้เพื่อให้รู้ระยะเวลาสิ้นสุดการไถ่คืนและเพื่อป้องกันปัญหาเรื่องระยะเวลาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาด้วยว่าได้ตกลงกันให้หรือไม่ให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ขายฝาก เมื่อสัญญาขายฝากสำเร็จบริบูรณ์ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝาก หากสัญญาขายฝากมิได้ระบุกำหนดห้ามมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแต่อย่างใดแล้ว ผู้รับซื้อฝากย่อมจำหน่ายจ่ายโอน หรือทำนิติกรรมผูกพันทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นอย่างใดก็ได้ ตามอำนาจของเจ้าของกรรมสิทธิ์

- ถ้าผู้ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนที่ดินที่รับซื้อฝากไว้นั้นให้ทำได้ เช่น ขาย ก็ให้ทำในประเภท “ขาย” ให้ ก็ให้ทำในประเภท “ให้” เป็นต้น และในกรณีเช่นนี้ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญากับผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานว่า ผู้ซื้อฝากจะทำการโอนที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้แก่บุคคลอื่นต่อไป แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่มากก็ให้บันทึกถ้อยคำของคู่สัญญาว่า เจ้าพนักงานได้แจ้งแก่คู่สัญญาให้บอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

- การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ต้องเป็นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๙๓/๓ วรรคสอง และ ๑๙๓/๕ คือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๗ ก็ต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ มิใช่วันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ หากผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๘ ก็ย่อมมีสิทธิไถ่ได้ (คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘)

- ในการจดทะเบียนขายฝาก ต้องชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดีข้อเสียของการขายฝากโดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับ จำนอง ให้ผู้ขายฝากทราบ หากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝาก ก็ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังหนังสือสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตามผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน”

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- ผู้มีอำนาจจดทะเบียนขายฝาก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เป็นผู้จดทะเบียนขายฝากด้วยตนเอง โดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่ายทะเบียนผู้มีหน้าที่จดทะเบียน ไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้

และไม่มีผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์ที่ขายฝาก ก่อนจดทะเบียนขายฝากทุกครั้ง ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำที่กรมที่ดินได้จัดพิมพ์ไว้แล้ว ให้ผู้ขายฝากทราบโดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อรับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้แล้วกลัดติดไว้กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อมหนังสือสัญญาขายฝาก

- การจดทะเบียนขายฝากที่สำนักงานที่ดินอำเภอในหน้าที่ของนายอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรียังมีได้ยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก กรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้รักษาการในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก การแก้ทะเบียนขายฝาก หรือไถ่ถอนขายฝาก ช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อผู้รับลงแล้ว ให้เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ ประเภทไถ่ถอน ช่องเจ้าของที่ดิน เมื่อเขียนชื่อบุคคลลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” ส่วนช่องผู้รับที่ดิน เมื่อเขียนชื่อเจ้าของลงแล้วต้องเขียนคำว่า “ผู้ไถ่ถอน” กำกับไว้

- กรณีผู้รับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ กล่าวคือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน สถาบันการเงิน บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินดังกล่าวซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น ในการจดทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าไม่ใช่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นิติบุคคลไทย หรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนถึงที่มาของเงินที่นำมารับซื้อฝากว่าเป็นเงินที่ได้มาจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทยหรือไม่ หากที่มาของเงินไม่ได้เกิดจากการรับฝากเงินจากประชาชนในประเทศไทย ก็ไม่เข้าข่ายการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ตามพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. ๒๕๕๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมสามารถรับจดทะเบียนได้ตามอำนาจหน้าที่ (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๓๔๘๗๑ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๕๑ และ ที่ มท ๐๕๑๕/ว. ๒๗๔๒ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒)

- การจำหน่ายทรัพย์สินระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่า ได้ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้นไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก.) และในหนังสือสัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน

- บันทึกการแจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการโอน กรณีที่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับซื้อฝากต้องการทำการโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอนนี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว”

- ถ้าทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์และไม่ได้กำหนดเวลาไถ่กันไว้จะต้องไถ่ภายในสิบปี มิฉะนั้นสิทธิในการไถ่เป็นอันระงับ แต่ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินสิบปี ให้ลดมาเป็นสิบปี

- “สินไถ่” หมายถึง ราคาค่าไถ่ถอน ซึ่งค่าสินไถ่หรือราคาค่าไถ่ถอนต้องกำหนดเป็นตัวเงินอันพึงถูกกำหนด ในการชำระหนี้ แต่ในบางครั้งอาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในสัญญา เพราะอาจไถ่คืนตามราคาที่ยายฝากไว้แต่เดิมได้

- สินไถ่นั้นถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใด ให้ไถ่ตามราคาขายฝาก สัญญาขายฝากที่ดินที่ทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ เป็นต้นไป ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทน ร้อยละสิบห้าต่อปี

- การไถ่ถอนขายฝากไม่ต้องประกาศการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖))

- ในกรณีไถ่ถอนจากการขายฝากซึ่งที่ดินมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อผู้รับซื้อฝากทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ให้ผู้มีสิทธิในอสังหาริมทรัพย์หรือผู้มีสิทธิไถ่ถอนนำหลักฐานที่แสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว มาแจ้งขอจดทะเบียนไถ่ถอนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจเป็นการถูกต้อง ก็ให้จดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือในทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ให้ปรากฏการไถ่ถอนนั้น (ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๐ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๓) พ.ศ. ๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๖ มาตรา ๔)

- การบรรยายไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียนบรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้ มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอนจากกันเสร็จแล้ว ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากการขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การบันทึกรับเงินค่าไถ่จากขายฝาก กรณีแบ่งไถ่จากการขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับว่า

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท (.....)
 ใ้จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่..... ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่..... และ
 เลขที่..... ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
 เป็นเงิน.....บาท (.....)”

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน”

- การจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มีผลทำให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก
 เมื่อผู้ขายฝากที่ดินตาย สิทธิในการไถ่ถอนจากขายฝากเท่านั้นที่ตกทอดไปยังทายาทของผู้ขายฝาก โดยผล
 ของกฎหมายตามมาตรา ๑๖๐๐ ประกอบกับมาตรา ๔๔๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
 ดังนั้น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก
 กรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่ถอน ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์

- การจดทะเบียนไถ่ถอนและขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดิน
 ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ตามนัย
 มาตรา ๔๔๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้วผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ย่อมนำหลักฐานการวางทรัพย์
 ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียว
 ได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามนัย
 มาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) นำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อ
 ขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากแต่ไม่อาจจดทะเบียนได้เนื่องจากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้พนักงาน
 เจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุดีให้ทราบถึง
 กรณีที่ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) ได้วางทรัพย์ตามนัยมาตรา ๔๔๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้
 เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ซึ่งมีใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก
 ยกเว้นขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากเท่านั้น

(ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและ
 อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๓)

(๒) หนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือเกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๔๖ แห่ง
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ต้องเป็นหนังสือ
 หรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่
 ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝาก
 ที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคหนึ่ง)

(๓) การขยายกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดิน ผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) และผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) จะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสอง)

(๔) กรณีผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) พร้อมด้วยผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก แม้ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่ถ้าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคสาม)

(๕) พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่า ในการขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก มีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. หรือหน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากด้วย (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคสี่)

(๖) ผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) จะตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันกี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขายฝาก (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๒ วรรคห้า)

(๗) หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก (ผู้ไถ่) และผู้รับซื้อฝาก (ผู้รับไถ่) ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาไถ่กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ (ระเบียบ ฯ ข้อ ๒๒ วรรคหก)

(๘) การจดทะเบียน “ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก” เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากในกรณีคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งตายมีแนวทางปฏิบัติตามระเบียบ กรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญา หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๖)

(๒) กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้วปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่มรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดกก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดก และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ หรือเป็นกรณีที่ผู้รับซื้อฝากได้รับชำระค่าสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว พร้อมทั้งคืนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๗)

(๓) กรณีมีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคนแต่บางคนตาย ผู้ขายฝากที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๘)

(๔) กรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับซื้อฝากเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นก่อน (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๒๙)

- การประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน กรณีมีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก. หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบ น.ส. ๓ ก. ในกรณีไม่รวมกับที่ดินดังกล่าว ให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม **เว้นแต่** การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม

● แนวทางการวินิจฉัยที่สำคัญเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝาก

๑. การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด (คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๓๙/๒๕๔๕, ๒๕๓/๒๕๔๖) กรณีจึงชอบที่จะรับฟังพยานบุคคลได้ไม่ต้อง ห้ามมิให้นำพยานบุคคลสืบหักล้างพยานเอกสารตาม ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๙๔ กรณีนี้ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต่างยืนยันว่าได้มีการชำระเงินไว้เพื่อไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ในขณะที่สลักหลังสัญญาไม่ได้ลงวัน เดือน ปี ที่สลักหลัง ซึ่งตรงกับที่มีพยานรู้เห็น ควรดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากที่ดิน

รายนี้ให้ผู้ขอได้ แต่การขายฝากที่คู่กรณีได้ไถ่ถอนกันภายในกำหนดในสัญญาขายฝาก แต่ผู้ขอได้มาขอจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาให้ไถ่ถอนคืนไปแล้ว ในการจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ควรหมายเหตุในรายการบรรยายข้างเรื่องราวขอจดทะเบียนฯ (ท.ด. ๑) และในสารบัญญัติจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงให้ทราบด้วยว่า “ผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๒. กรณีที่ดินที่พระภิกษุ ส. รับซื้อฝากไว้ในระหว่างสมณเพศ เมื่อพระภิกษุ ส. ได้ถึงแก่มรณภาพลงในระหว่างเวลาขายฝาก โดยที่ผู้ขายฝากยังมีได้ไถ่ถอนที่ดินยอมตกเป็นสมบัติของวัด ศ. อันเป็นวัดภูมิลำเนาของพระภิกษุ ส. กรณีเช่นนี้จะต้องจดทะเบียนลงชื่อวัด ศ. ให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินเสียก่อน แล้วจึงดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝาก โดยที่วัด ศ. จดทะเบียนให้ปรากฏสิทธิในโฉนดที่ดินก็เพื่อจะได้ดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากต่อไปเท่านั้น กรณีมิใช่เป็นเรื่องที่วัด ศ. ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด

๓. กรณีขายฝากที่ดิน น.ส.๓ ก. โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนไปตามที่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแสดงเจตนาไว้แล้ว แต่ผู้ขายฝากที่ดินแจ้งว่าตนยังไม่ได้รับเงินค่าที่ดินที่ขายฝากจากผู้รับซื้อฝาก พิจารณาว่าการชำระราคาทรัพย์สินที่ขายเป็นเพียงข้อกำหนดของสัญญาเท่านั้น การที่ผู้รับซื้อฝากไม่ชำระราคาที่ดินที่ขายฝากมิใช่สาระสำคัญที่จะทำให้สัญญาขายฝากไม่สมบูรณ์ เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจสั่งยกเลิกการจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ได้จดทะเบียนไปแล้ว ซึ่งผู้ขายฝากสามารถไปใช้สิทธิทางศาลเพื่อฟ้องให้ผู้รับซื้อฝากชำระราคาที่ดินได้

๔. ศาลพิพากษาให้จำเลยทั้งสองไปจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดิน และให้จำเลยที่ ๑ ไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์กึ่งหนึ่ง หากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือคำพิพากษาของศาลแทนการแสดงเจตนา คำพิพากษาดังกล่าวเป็นกรณีที่ศาลได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งอันถึงที่สุดให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งตามข้อเท็จจริงที่ดินดังกล่าวเป็นสินสมรสระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ ดังนั้นเมื่อจำเลยที่ ๑ นำที่ดินอันเป็นสินสมรสไปจดทะเบียนขายฝากให้จำเลยที่ ๒ โดยไม่ได้รับความยินยอมจาก ส. โจทก์ นิติกรรมดังกล่าวย่อมไม่สมบูรณ์คู่สมรสฝ่ายที่มีได้ให้ความยินยอมอาจขอให้ศาลเพิกถอนนิติกรรมนั้นได้ เมื่อศาลได้มีคำพิพากษาให้เพิกถอนแล้ว การเพิกถอนนิติกรรมดังกล่าวจะต้องเพิกถอนทั้งหมด มิใช่เพิกถอนเฉพาะส่วนของคู่สมรส ที่ไม่ได้ให้ความยินยอม (เทียบฎีกาที่ ๘๘๒/๒๕๑๘)

๕. กรณีบริษัท บ. ประสงค์จะขายฝากอาคารศูนย์การค้าเพียงบางส่วน มีกำหนด ๑๐ ปี โดยได้กำหนดจำนวนเนื้อที่ และจัดทำแผนผังแสดงบริเวณอาคารส่วนที่ขายฝากประกอบการพิจารณา กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินมีมติให้จดทะเบียนประเภท “กรรมสิทธิ์รวม (ขายฝากมีกำหนด ๑๐ ปี)” โดยให้บรรยายด้วยว่าให้ถือกรรมสิทธิ์รวมในอาคารดังกล่าวในจำนวนเท่าใด สำหรับแบบพิมพ์หนังสือสัญญาที่ใช้ในการจดทะเบียนอนุโลมใช้แบบพิมพ์บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม (ท.ด.๗๐) เช่นเดียวกับของที่ดินโดยปรับแก้ข้อความให้ตรงกับข้อเท็จจริง

๖. กรณีผู้ขายฝากได้นำเงินต่ำกว่าจำนวนสินไถ่ที่คู่สัญญาตกลงกันไว้ในสัญญาขายฝากไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์เพื่อชำระหนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก แต่ผู้รับซื้อฝากปฏิเสธไม่รับเงินจำนวนดังกล่าว โดยจะยินยอมให้ไถ่ถอนการขายฝากก็ต่อเมื่อผู้วางทรัพย์ได้ชำระเงินตามจำนวนสินไถ่เท่านั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าผู้ขาย

ฝากได้ใช้สิทธิไถ่ที่ดินโดยชำระสินไถ่ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ครบถ้วนตามจำนวน ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่วางไว้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็ไม่ตกเป็นของผู้ขายฝาก (เทียบฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘) แต่กรรมสิทธิ์จะเป็นของผู้รับซื้อฝากโดยเด็ดขาด โดยผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้อีกต่อไป

๗. ศาลได้มีคำพิพากษาตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ซึ่งโจทก์และจำเลยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หากฝ่ายใดไม่ไปให้ถือเอาสัญญาประนีประนอมยอมความตามคำพิพากษามายอมแทนการแสดงเจตนาของอีกฝ่ายหนึ่ง โจทก์ได้นำคำพิพากษามายื่นขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินบัญญัติว่า “ในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขอย่างใดแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามคำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นตามวิธีการที่อธิบดีกำหนด” กรณีนี้เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏตามคำฟ้องว่า โจทก์และจำเลย จดทะเบียนขายฝาก โดยมีเจตนาอำพรางสัญญากู้ยืมเงินที่โจทก์และจำเลยทำสัญญากันนิติกรรมขายฝากจึงตกเป็นโมฆะ ต่อมาโจทก์และจำเลยได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความต่อหน้าศาล โดยตกลงจดทะเบียนเพิกถอนนิติกรรมขายฝากภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และศาลพิจารณาสัญญาประนีประนอมยอมความแล้วเห็นว่าชอบด้วยกฎหมาย ศาลจึงได้พิพากษาคดีเป็นอันเสร็จเด็ดขาดไปตามสัญญาประนีประนอม โดยมีได้วินิจฉัยในประเด็นแห่งคดีว่า การจดทะเบียนขายฝากที่ดินเป็นนิติกรรมอำพรางการกู้ยืมเงิน ตกเป็นโมฆะตามมาตรา ๑๕๕ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามคำฟ้องของโจทก์หรือไม่ ฉะนั้น เมื่อศาลไม่ได้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดว่านิติกรรมขายฝากที่ดินดังกล่าวเป็นโมฆะแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงไม่อาจดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ตามนัยมาตรา ๖๑ วรรคแปด แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ ส่วนกรณีดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะต้องดำเนินการเพิกถอนรายการจดทะเบียนขายฝาก ตามมาตรา ๖๑ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ย่อมต้องพิจารณาจากเอกสารหลักฐานและเจตนาของคู่กรณีที่แสดงออกในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นสำคัญ เนื่องจากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจหยั่งทราบถึงเจตนาในใจของคู่กรณีได้ หากไม่มีพยานหลักฐานใดชี้ชัดว่าเป็นการจดทะเบียนโดยเป็นการแสดงเจตนาลวงเพื่ออำพรางนิติกรรมอื่นย่อมต้องถือได้ว่าการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นไปโดยชอบแล้ว สำหรับกรณีนี้ปรากฏว่าในการขายฝากที่ดินดังกล่าว คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้มาดำเนินการด้วยตนเอง และผู้ขายฝากยืนยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าประสงค์จดทะเบียนขายฝากที่ดินจริงจึงเป็นการจดทะเบียนที่ได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของระเบียบกฎหมายและถูกต้องตรงตามเจตนาของผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากที่แสดงออกในขณะนั้นแล้ว จึงไม่มีเหตุที่จะต้องเพิกถอนรายการจดทะเบียนดังกล่าว ตามมาตรา ๖๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า สัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดไถ่ถอน หาก คู่กรณีประสงค์จะดำเนินการตามคำพิพากษามายอม ก็ชอบที่จะขอจดทะเบียน ไถ่ถอนขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้

● คำพิพากษากฎีกาที่เกี่ยวข้อง

๑. คำพิพากษากฎีกาที่ ๔๕/๒๔๗๙ สัญญาขายฝากห้องแถวที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินซึ่งมีโฉนดแล้ว ต้องทำและจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่แผนกที่ดินจึงจะสมบูรณ์ ทำสัญญาขายฝากกันที่อำเภอใช้ไม่ได้เป็นโมฆะ

๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๘๖/๒๔๘๒ ขายฝากที่ดินกันโดยได้จดทะเบียนการขายฝากไว้ที่อำเภอ เมื่อผู้ขายฝากจัดการไถ่ถอนแล้ว แต่ยังมีได้จดทะเบียนการไถ่ถอนนี้อยู่ตราบไต กรรมสิทธิ์ที่ดินนั้นยังหาตกไปยังผู้ขายฝากไม่ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้ซื้อฝากแก้ทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน กลับมาเป็นของตนได้ และการครอบครองที่ดินของผู้ขายฝากเช่นนี้เป็นการครอบครองที่ชอบด้วยกฎหมาย ผู้ซื้อฝากจะฟ้องขับไล่ไม่ได้

๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๙๔/๒๔๘๖ ขายที่ดินต่อกันแล้วมีข้อตกลงไว้ทำสัญญาว่าถ้าผู้ขายต้องการซื้อคืน ผู้ซื้อยอมขายให้ ดังนี้ ถือว่าเป็นเรื่องขายฝาก การขายฝากที่ไม่ได้ตกลงว่าจะไถ่คืนเท่าไรก็ต้องไถ่คืนเท่าราคาที่ยขายต่อกัน

๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๙๗/๒๔๘๘ ที่ดินที่ขายฝากหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้รับซื้อฝากแล้ว แต่ผู้รับซื้อฝากทำสัญญากับผู้ขายฝากว่า ผู้ขายฝากยอมขายขาดให้แก่ผู้รับซื้อฝาก ถ้าผู้ขายฝากมาขอซื้อกลับ ผู้ซื้อก็ยอมขายให้เท่าราคาซื้อ ดังนี้ ไม่ใช่เป็นสัญญาขายฝากหรือขยายกำหนดเวลาไถ่ถอนการขายฝาก แต่เป็นคำมั่นจะขาย ผู้ขายขอซื้อกลับคืนตามสัญญาได้

๕. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๙๔/๒๔๙๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกันโดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ต่อมาได้ตกลงกันขายขาดที่ดินแปลงนั้นแก่ผู้รับซื้อฝากโดยทำสัญญากันเอง ดังนี้ สัญญาขายขาดฉบับหลังนี้ไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย ฉะนั้น ผู้ขายฝากยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากที่ดินรายนี้ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และผู้ที่รับโอนสิทธิจากผู้ขายฝากก็ย่อมมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากรายนี้ได้เช่นเดียวกัน

๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๔๗๙/๒๔๙๕ การชำระราคาไถ่ถอนการขายฝากนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น เมื่อผู้ขายฝากมอบหมายให้ผู้อื่นเป็นผู้แทนนำเงินมาชำระราคาไถ่ถอน ฝ่ายผู้ซื้อไม่ยอมรับโดยอ้างเพียงว่าไม่มีใบมอบฉันทะเท่านั้น ต้องฟังว่าฝ่ายผู้ซื้อเป็นฝ่ายผิดสัญญา ผู้ขายฝากมีสิทธิฟ้องขอให้บังคับให้ผู้ซื้อรับการไถ่ถอนได้

๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๓/๒๔๙๖ การชำระเงินไถ่ถอนการขายฝากที่ดิน ไม่มีกฎหมายบังคับให้ทำตามแบบหรือต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงสืบพยานบุคคลได้

๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๗๐/๒๔๙๘ ทำสัญญาขายฝากที่ดินกัน พอถึงวันครบกำหนดไถ่ถอนผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิขอไถ่ แต่การแก้ไขผิดขัดข้องเพราะที่ดินถูกอายัดไว้ อันไม่ใช่เป็นความผิดของฝ่ายผู้ซื้อหรือผู้ขายฝาก จึงต้องเลื่อนกำหนดไปวันอื่นซึ่งพ้นกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญาแล้ว เช่นนี้ต้องถือว่าผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิไถ่คืนตามสัญญาแล้ว ผู้ซื้อฝากต้องยอมให้ไถ่ จะอ้างว่ามาไถ่เมื่อพ้นกำหนดสัญญาแล้วไม่ได้

๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๒๘๓/๒๕๐๑ ผู้ขายฝากที่ดินไถ่ถอนขายฝากโดยชวนคนอื่นออกเงินไถ่บางส่วน เมื่อไม่ปรากฏเป็นอย่างอื่น ต้องถือว่าผู้ออกเงินประสงค์จะเป็นเจ้าของที่ดิน ผู้ไถ่ต้องโอนที่ดินให้ผู้ออกเงินตามส่วน

๑๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๔๙/๒๕๐๖ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกไปยังผู้ซื้อฝากตั้งแต่วันที่ขายฝาก ไม่ใช้เมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่คืน จำเลยทำสัญญาเช่าห้องแถวกับเจ้าของเดิมก่อนโจทก์รับซื้อ ฝากห้องแถวจากเจ้าของเดิม โจทก์ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ไปยอมรับโอนทั้งสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของเดิม ผู้โอนด้วย สัญญาเช่าของจำเลยนั้นจึงผูกพันโจทก์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๙/๒๕๐๙ ทำหนังสือขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มีข้อความว่าถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปีก็ขาด แม้สัญญาขายฝากนั้นจะเป็นโมฆะก็ตาม แต่ก็เป็นที่เห็นได้ชัดว่า คู่กรณีได้มีเจตนาขายฝากต่อกันโดยแสดงเจตนาว่า ถ้าไม่ไถ่คืนภายใน ๑ ปี

ก็ขาด เมื่อผู้ขายฝากมอบสิทธิครอบครองในที่ที่ขายฝากนั้นให้แก่ผู้ซื้อครอบครองตั้งแต่วันขายฝากตลอดมาก็ถือว่าเมื่อพ้นกำหนด ๑ ปี นับแต่วันแสดงเจตนาขายฝาก ผู้ขายยอมสละสิทธิครอบครองซึ่งมีอยู่ในที่ที่ขายฝากให้โจทก์โดยเด็ดขาดตั้งแต่วันนั้นแล้ว

๑๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๘๔/๒๕๐๙ จำเลยทำสัญญาขายฝากนาพิพาทไว้กับโจทก์โดยมิได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และมีเงื่อนไขว่าถ้าจำเลยไม่นำเงินมาไถ่ก็ให้โจทก์ทำนาเรื่อยไป การขายฝากจึงเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๕๖ ดังนั้น โจทก์เข้าครอบครองนาพิพาทจึงเป็นการครอบครองแทนจำเลยและการที่โจทก์เข้าครอบครองจนกว่าจำเลยจะใช้เงินคืนเช่นนี้ ถึงจะนานสักกี่ปีก็ยังถือว่าครอบครองแทนจำเลยผู้เป็นเจ้าของนาพิพาทอยู่นั่นเอง แม้โจทก์จะมีชื่อในแบบ ส.ค. ๑ และเสียภาษีบำรุงท้องที่ก็ตามก็ต้องถือว่าทำแทนจำเลยเช่นกัน

๑๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๓๑/๒๕๐๙ โจทก์ทำสัญญาขายฝากที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไว้กับจำเลยมีกำหนด ๒ ปี ตามนัยมาตรา ๔๙๔ และ ๔๙๒ เป็นที่เห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้ห้ามโจทก์ใช้สิทธิไถ่ถอน ๒ ปี ดังนี้ภายในกำหนด ๒ ปี โจทก์จะใช้สิทธิไถ่เมื่อใดก็ได้ เมื่อจำเลยไม่ยอมให้ไถ่ก็ต้องถือว่าเป็นการโต้แย้งสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องจำเลยขอไถ่ที่ดินคืนได้

๑๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๔๒ - ๙๔๓/๒๕๑๕ ทำสัญญาขายฝากที่ดินมือเปล่าโดยมิช้อตกลงกันว่าถ้าไม่ไถ่ภายในกำหนด ๓ เดือน ให้ที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อ โดยผู้ขายฝากไม่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้ถึงแม้สัญญาขายฝากจะเป็นโมฆะเพราะมิได้จดทะเบียน แต่ก็ยังถือว่าผู้ขายฝากได้สละสิทธิครอบครองไว้ล่วงหน้าตั้งแต่วันพ้นกำหนด ๓ เดือนแล้ว ผู้ซื้อยอมได้สิทธิครอบครองตั้งแต่วันนั้น กรณีเช่นนี้ ไม่ใช่เรื่องที่ผู้ให้กู้ยอมรับเอาทรัพย์สินอื่นอย่างอื่นแทนจำนวนเงินที่กู้

๑๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๖/๒๕๑๗ ดอกผลของทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างกำหนดเวลาขายฝากย่อมตกได้แก่ผู้รับซื้อฝาก ที่มาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติว่าทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้าไถ่ภายในเวลาที่กำหนดให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่ผู้ซื้อเลยนั้น หมายถึงเฉพาะตัวทรัพย์สินที่ขายฝากเท่านั้น ไม่รวมถึงดอกผลด้วย

๑๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๗๖/๒๕๑๘ จำเลยขายฝากเรือนแก่โจทก์ ชำระค่าไถ่เรือนบางส่วนในกำหนด แต่ส่วนที่เหลือจำเลยมิได้ชำระจนเกินกำหนดไถ่คืน เรือนตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่โจทก์เด็ดขาด

๑๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๒/๒๕๒๓ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินต้องเป็นผู้ขายเดิม หรือทายาทของผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิและบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ โจทก์เป็นเพียงเจ้าหน้าที่ของเจ้าของรวมคนหนึ่งที่ใช้สิทธิเรียกร้องในนามของตนเองแทนลูกหนี้ เพื่อป้องกันสิทธิของโจทก์ในมูลหนี้เท่านั้น การที่โจทก์มีหนังสือให้จำเลยทั้งสามไปดำเนินการให้โจทก์ไถ่ทรัพย์สินที่เจ้าของรวมอีกคนหนึ่งขายฝากไว้ นั้น ถือไม่ได้ว่าผู้มีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินได้ใช้สิทธิขอไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืน

๑๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๕๑๔/๒๕๒๘ จำเลยทำสัญญาขายฝากบ้านไว้แก่โจทก์โดยไม่ได้จดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีเงื่อนไขว่าหากจำเลยไม่ไถ่คืนภายในกำหนด โจทก์มีสิทธิรื้อถอนบ้านไปได้ ดังนี้ เป็นการขายฝากบ้านซึ่งบ้านยังคงสภาพเป็นอสังหาริมทรัพย์อยู่ตามเดิมจนกว่าจำเลยจะไม่ไถ่คืน และโจทก์ได้รื้อถอนเอาไป ถ้าจำเลยไถ่คืนแล้วก็ไม่มีทางที่บ้านนั้นจะแปรสภาพเป็นสังหาริมทรัพย์ไปได้ จึงเป็นสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ หาใช่เป็นสัญญาซื้อขายไม้ที่ปลูกบ้านซึ่งเป็นสังหาริมทรัพย์ไม่ เมื่อทำสัญญา

กันเองและมีได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ยอมเป็นโมฆะตามมาตรา ๔๙๑ ประกอบมาตรา ๔๕๖ โจทก์จะนำมาฟ้องร้องบังคับคดีหาได้ไม่

๑๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๗๐/๒๕๒๘ ทำสัญญาซื้อขายที่ดินจดทะเบียนไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว โจทก์จำเลยทำสัญญาต่อกันอีกหนึ่งฉบับว่าโจทก์มีสิทธิซื้อที่ดินคืนได้ภายใน ๑๐ ปี ดังนี้สัญญาที่ทำต่อกันไม่ใช่สัญญาขายฝากหรือนิติกรรมอำพราง แต่เป็นคำมั่นในการซื้อขายทรัพย์ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงมีผลผูกพันคู่กรณีใช้บังคับกันได้

ในกรณีทำสัญญาซื้อขายที่ดินอำพรางสัญญาขายฝากที่ดิน มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เฉพาะตามแบบของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นแบบของสัญญาขายฝากด้วย สัญญาซื้อขายที่ดินตกเป็นโมฆะเพราะเป็นเจตนาหลงส่วนสัญญาขายฝากตกเป็นโมฆะเพราะ ไม่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรณีต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิมตามบทบัญญัติลาภมิควรได้

๒๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๑๘/๒๕๓๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ บุคคลที่จะใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากต้องเป็นผู้ขายเดิม ทายาทผู้ขายเดิม ผู้รับโอนสิทธิหรือบุคคลซึ่งในสัญญายอมไว้โดยเฉพาะว่าให้เป็นผู้ไถ่ได้ เป็นการกำหนดตัวผู้มีสิทธิไถ่ทรัพย์สินไว้โดยเฉพาะเจาะจงแล้วโจทก์มิใช่บุคคลที่มีสิทธิในการไถ่ที่ดินพิพาทตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ ดังนั้น แม้โจทก์จะเป็นภริยาโดยชอบด้วยกฎหมายของจำเลยที่ ๒ ผู้ขายฝากหรือไม่ก็ตาม โจทก์จะอ้างเหตุว่าที่พิพาทเป็นสินสมรสและขอใช้สิทธิไถ่ที่พิพาทหาได้ไม่

๒๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๖/๒๕๓๐ จำเลยจดทะเบียนขายฝากที่ดินพิพาทไว้กับ ช. สามิโจทก์ ๑ ปี จำเลยได้ไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แม้การไถ่ถอนจะไม่ได้จดทะเบียนก็ตาม ก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่ดินยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่ในระหว่างโจทก์และจำเลยด้วยกันเอง ย่อมมีผลใช้บังคับกันได้ โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของ ช. จึงไม่มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลย

๒๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๖๖๒/๒๕๓๐ ข้อตกลงที่ผู้รับซื้อฝากยินยอมที่จะขายทรัพย์สินให้แก่ผู้ขายฝาก เมื่อทรัพย์สินที่ขายฝากได้หลุดเป็นสิทธิของผู้รับซื้อฝากแล้ว เข้าลักษณะเป็นคำมั่นจะขายทรัพย์สินซึ่งบังคับกันได้ มิใช่เป็นการขยายเวลาไถ่ทรัพย์สินอันต้องห้ามตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖

๒๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๐๘/๒๕๓๓ การที่ตัวการลงลายมือชื่อไว้ในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ ภายหลังจากจำเลยที่ ๑ โดยทุจริตได้นำใบมอบอำนาจดังกล่าวไปกรอกข้อความแล้วขายฝากที่พิพาทให้จำเลยที่ ๒ ที่ ๓ เป็นกรณีเข้าลักษณะความรับผิดชอบของตัวการต่อบุคคลภายนอกตามมาตรา ๘๒๒ ซึ่งเป็นเรื่องที่ตัวแทนคือจำเลยที่ ๑ ทำการเกินอำนาจตัวแทน แต่ทางปฏิบัติของตัวการทำให้บุคคลภายนอกมีมูลเหตุอันสมควรจะเชื่อว่าการอันนั้นอยู่ภายในขอบอำนาจของตัวแทน ตัวการจึงต้องรับผิดชอบจำเลยที่ ๒ ที่ ๓ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้สุจริต โจทก์ซึ่งเป็นทายาทของตัวการยอมไม่มีสิทธิฟ้องขอให้เพิกถอนการขายฝากที่ดินดังกล่าว

๒๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๖๔/๒๕๓๓ ที่พิพาทเป็นที่ดินมือเปล่ามีหนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อที่พิพาทเป็นอสังหาริมทรัพย์และคู่สัญญาเจตนาที่จะทำสัญญาขายฝากโดยทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อคู่สัญญามีได้ทำให้ถูกต้องตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้ สัญญาขายฝากที่ทำกันเอง

จึงเป็นโมฆะ จำเลยผู้ซื้อจะอ้างสิทธิการได้มาซึ่งการครอบครองโดยนิติกรรมขายฝากนั้นไม่ได้ การที่จำเลยครอบครองที่พิพาทเป็นการครอบครองแทนผู้ขายฝาก จำเลยจึงไม่ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาท เมื่อสิทธิครอบครองที่พิพาทของผู้ขายฝากถูกถอนคืนการให้ตกเป็นของโจทก์ จำเลยจึงต้องคืนที่พิพาทแก่โจทก์

๒๕. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๔๙๘/๒๕๓๔ จำเลยและจำเลยร่วมเป็นสามีภรรยากัน จำเลยได้ขายฝากที่ดินและบ้านอันเป็นสินสมรสไว้แก่โจทก์โดยจำเลยร่วมมิได้รู้เห็นยินยอมด้วย การที่จำเลยร่วมไปติดต่อขอซื้อทรัพย์สินที่เป็นสินสมรสดังกล่าวคืนจากโจทก์ผู้ซื้อ กรณีเป็นเรื่องที่จำเลยร่วมใช้สิทธิติดตามเอาทรัพย์สินของตนคืนถือไม่ได้ว่าเป็นการชำระหนี้หรือเรียกทวงให้ชำระหนี้อันจะถือเป็นการให้สัตยาบันแก่การขายฝาก

๒๖. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๖๐๑/๒๕๓๕ หลังจากครบกำหนดเวลาการขายฝากแล้ว ส. ผู้ซื้อฝากกับ บ. ผู้ขายฝากทำหนังสือสัญญากันมีข้อความว่า “บ. ได้ให้เงิน ส. ค่าไถ่ถอนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน ๓๓,๐๐๐ บาท ส. ขายคืนที่พร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ บ.” ในวันที่ ส. รับเงินจาก บ. นั้น ส. และ บ. ได้พากันไปสำนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อโอนที่ดินและบ้านพิพาทให้ บ. แต่ยังไม่โอนกันไม่ได้เพราะ บ. ไม่มีเงินค่าธรรมเนียมการโอน ได้ตกลงกันว่าก่อนปีใหม่ ๒ - ๓ วัน จะไปโอนกันใหม่ แต่ ส. ถึงแก่ความตายไปเสียก่อน แสดงว่า ส. จะไปจดทะเบียนโอนที่ดินและบ้านพิพาท มิใช่เป็นการซื้อขายเสร็จเด็ดขาด และข้อตกลงดังกล่าวมิใช่เป็นการขยายเวลาการขายฝาก เนื่องจากได้ครบกำหนดการขายฝาก และ บ. หมดยุติได้คืนการขายฝากไปก่อนแล้ว

๒๗. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๒๕๔๗/๒๕๓๕ ผู้ร้องซัดทรัพย์ได้ไถ่ถอนการขายฝากที่พิพาทซึ่งมี น.ส.๓ และรับมอบสิทธิครอบครองที่พิพาทจากจำเลยแล้ว แม้จะไม่มีจดทะเบียนไถ่ถอนการขายฝาก ผู้ร้องก็ได้สิทธิครอบครองในที่พิพาทตามมาตรา ๑๓๗๘, ๑๓๗๙ จำเลยผู้ซื้อฝากไม่ใช่เจ้าของที่พิพาทที่โจทก์จะนำยึดเพื่อขายทอดตลาดได้อีกต่อไป ต้องปล่อยที่พิพาทที่ยึด

๒๘. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๓๕๔๕/๒๕๓๕ ศ. ปลูกสร้างตึกแถวพิพาทในที่ดินโดยมีข้อสัญญากับ น. ว่าเมื่อก่อสร้างเสร็จ และ ศ. ได้รับเงินช่วยค่าก่อสร้างจากผู้เช่า ศ. จะยกตึกแถวพิพาทให้เป็นกรรมสิทธิ์แก่ น. เมื่อขณะปลูกสร้าง จำเลยที่ ๑ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ร่วมกับ น. ในขณะนั้นรู้เห็นยินยอมให้ น. ทำสัญญาดังกล่าว ต้องถือว่า น. มีสิทธิที่จะให้ก่อสร้างตึกแถวในที่ดินส่วนที่เป็นของจำเลยที่ ๑ ได้โดยไม่ถือว่าตึกแถวพิพาท เป็นส่วนควบของที่ดินตามมาตรา ๑๐๙ (เดิม) (มาตรา ๑๔๖ ปัจจุบัน) เมื่อ ศ. ก่อสร้างตึกแถวพิพาทเสร็จและจดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ให้ น. น. จึงเป็นเจ้าของตึกแถวพิพาทแต่เพียงผู้เดียว เมื่อ น. ถึงแก่กรรมและทำพินัยกรรมยกตึกแถวพิพาทให้แก่โจทก์ โจทก์จึงได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาทและจำเลยที่ ๑ ซึ่งไม่ใช่เจ้าของตึกแถวพิพาทไม่มีอำนาจทำสัญญาขายฝาก นิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยร่วมจึงไม่มีผลบังคับ จำเลยร่วมไม่ได้กรรมสิทธิ์ในตึกแถวพิพาท ศาลย่อมมีอำนาจเพิกถอนนิติกรรมขายฝากตึกแถวพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยร่วมได้

๒๙. คำพิพากษานิติฎีกาที่ ๑๐๔๘/๒๕๓๖ โจทก์ลงชื่อในหนังสือมอบอำนาจเพื่อให้จำเลยที่ ๑ นำที่พิพาทไปจำหน่ายราคาโดยมิได้กรอกข้อความ จำเลยที่ ๑ นำหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวไปทำนิติกรรมซื้อขายที่พิพาท หนังสือมอบอำนาจดังกล่าวจึงเป็นเอกสารปลอม ต้องถือว่านิติกรรมการซื้อขายที่พิพาท มิได้เกิดขึ้น กรรมสิทธิ์ในที่พิพาทคงเป็นของโจทก์ไม่ตกเป็นของจำเลยที่ ๑ จำเลยที่ ๑ ไม่มีสิทธิขายฝากที่พิพาท แม้จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ จะจดทะเบียนรับซื้อฝากที่พิพาทจากจำเลยที่ ๑ ไว้โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม จำเลยที่ ๒ และที่ ๓ ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนนิติกรรมซื้อขายและขายฝากที่จำเลยที่ ๑ ทำไปได้

๓๐. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๓๙๐ - ๓๓๙๑/๒๕๓๘ โจทก์ฝ่ายหนึ่งกับจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ อีกฝ่ายหนึ่งทำสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดินซึ่งกันและกัน แต่ที่ดินและบ้านของจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ นั้น จำเลยที่ ๑ และที่ ๒ ได้นำไปขายฝากไว้กับจำเลยที่ ๓ เมื่อจำเลยที่ ๑ และที่ ๒ เป็นฝ่ายผิดสัญญา โจทก์จึงอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิไถ่ทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๗ (๒) จำเลยที่ ๓ ต้องรับการไถ่ เมื่อโจทก์มีเงินจำนวนที่เป็นสินไถ่ แต่จำเลยที่ ๓ ไม่ยอมรับ โจทก์ได้นำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์สินก่อนพ้นกำหนดไถ่ จำเลยที่ ๓ จึงปฏิเสธไม่ยอมรับการไถ่ถอนการขายฝากไม่ได้

๓๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๗๗๗/๒๕๓๙ คู่สัญญาตกลงกันขายฝากที่ดินและบ้านพิพาท และขณะนั้นบนที่ดินมีบ้านพิพาทปลูกอยู่ บ้านพิพาทจึงเป็นส่วนควบของที่ดินนั้น แม้ในหนังสือสัญญาขายฝากจะไม่ได้ระบุบ้านพิพาทไว้ในสัญญาก็ตาม บ้านพิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทันทีที่ได้ทำสัญญาขายฝากตามแบบที่กฎหมายบังคับไว้โดยผลของกฎหมาย ตามมาตรา ๔๕๖ วรรคสอง จึงถือได้ว่าเป็นการขายฝากบ้านพิพาทด้วย

๓๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๐๗/๒๕๔๐ การใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก โจทก์ผู้ขายฝากจะต้องแสดงเจตนาเพื่อขอไถ่ต่อจำเลยผู้ซื้อฝากและจะต้องนำสินไถ่ตามราคาที่ยขายฝากพร้อมทั้งค่าฤชาธรรมเนียมการไถ่พร้อมในวันไถ่การขายฝากด้วยตามมาตรา ๔๙๙ และมาตรา ๕๐๐ เพราะเป็นกรณีที่โจทก์ซึ่งเป็นผู้ไถ่มีหน้าที่จะต้องชำระตอบแทนให้แก่จำเลย เมื่อโจทก์ไม่มีเงินสินไถ่จำนวนเพียงพอที่จะไถ่การขายฝากจากจำเลยได้ จึงถือไม่ได้ว่าโจทก์ใช้สิทธิไถ่โดยชอบแล้ว

๓๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๙๑/๒๕๔๑ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๙ บัญญัติให้กำหนดสินไถ่กันไว้ได้ การที่โจทก์ตกลงกับ ส. และจำเลยทั้งสองให้ชำระดอกเบี้ยในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก จึงเป็นการกำหนดให้ ส. และจำเลยทั้งสองชำระสินไถ่ให้โจทก์ทั้งสองบางส่วนนั่นเอง

๓๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๐๔/๒๕๔๒ โจทก์ได้นำที่พิพาทขายฝากให้แก่ ว. มีกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอน ๑ ปี สิทธิครอบครองจึงตกอยู่แก่ ว. ตั้งแต่จดทะเบียนขายฝาก โจทก์คงมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินคืนภายในกำหนด ๑ ปี ตามมาตรา ๔๙๑ ครอบคลุม ๑ ปีแล้ว โจทก์ไม่ไถ่ทรัพย์สินคืน สิทธิครอบครองในที่พิพาทย่อมตกเป็นของ ว. ผู้ซื้อฝากเท่านั้น การที่โจทก์เพียงแต่นำป้ายไปปักประกาศในที่พิพาทว่าเป็นของโจทก์และห้ามบุคคลภายนอกเกี่ยวข้อง หาเป็นการแสดงเจตนาเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือครอบครองแทน ว. เนื่องจากไม่มีการบอกกล่าวไปยัง ว. ผู้มีสิทธิครอบครอง

๓๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๓๔๘/๒๕๔๒ ที่ดินพิพาทเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) ซึ่งทางราชการออกให้มีชื่อจำเลยที่ ๑ เป็นผู้ถือสิทธิครอบครอง ต่อมาจำเลยที่ ๒ นำที่ดินพิพาทไปยื่นคำร้องขอออกโฉนดที่ดินที่สำนักงานที่ดิน โดยอ้างว่าซื้อมาจากจำเลยที่ ๑ ตามหนังสือสัญญาขายฝาก โจทก์ยื่นคำคัดค้านว่าที่ดินพิพาทจำเลยที่ ๑ ได้ขายให้โจทก์ก่อนแล้วตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขาย ดังนี้ แม้โจทก์และจำเลยที่ ๑ ได้ทำหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพิพาทกันก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะทำหนังสือสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ ๒ ก็ตาม ฐานะของโจทก์ก็มีเพียงขอให้เพิกถอนสัญญาขายฝากที่ดินพิพาทระหว่างจำเลยที่ ๑ กับจำเลยที่ ๒ ที่ทำให้โจทก์ต้องเสียเปรียบเท่านั้น แต่ในการจดทะเบียน ขายฝากที่ดินพิพาท จำเลยที่ ๒ ได้เสียค่าตอบแทนชำระเงินค่าที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ ๑ และจำเลยที่ ๒ ไม่รู้หรือควรได้ว่าโจทก์ได้ซื้อที่ดินพิพาทจากจำเลยที่ ๑ แล้ว เมื่อจำเลยที่ ๒ ได้จดทะเบียนขายฝากรับโอนที่ดินพิพาทมาจากจำเลยที่ ๑ โดยเสียค่าตอบแทนและกระทำการโดยสุจริตแล้ว โจทก์ย่อมไม่อาจที่จะเพิกถอนนิติกรรมขายฝากระหว่างจำเลยทั้งสองได้

๓๖. คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๘๗๒/๒๕๔๓ จำเลยปลอมหนังสือมอบอำนาจของโจทก์โดยไม่มีอำนาจกระทำการแทนโจทก์เพื่อขายฝากที่ดินพร้อมบ้านของโจทก์ โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนขายฝากที่ดินพร้อมบ้านดังกล่าวได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ แต่โจทก์ต้องฟ้องผู้รับซื้อฝาก ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกและได้ลาภงอกอันเนื่องจากนิติกรรมที่ได้ทำการจดทะเบียนตามที่เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโดยไม่ชอบ เข้ามาเป็นจำเลยด้วย มิฉะนั้นศาลก็ไม่อาจพิพากษาให้เพิกถอนนิติกรรมการขายฝากที่ดินพร้อมบ้านระหว่างโจทก์กับผู้รับซื้อฝากได้

๓๗. คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๒๙/๒๕๔๓ จำเลยทำสัญญาขายฝากที่ดินไว้แก่ ก. บิดาโจทก์ระหว่างที่ยังอยู่ภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝาก จำเลยทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับโจทก์ ต่อมา จำเลยทำสัญญากับ ก. ว่าไม่ประสงค์จะไถ่ถอนและขอสละสิทธิไถ่ถอน ดังนี้ ข้อตกลงระหว่างจำเลยกับ ก. ถือได้ว่าเป็นการขายขาดที่ดินให้แก่ ก. โดยทำสัญญากันเอง จึงไม่เกิดผลเป็นสัญญาซื้อขายที่ชอบด้วยกฎหมาย จำเลยยังมีสิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากอยู่ และภายในกำหนดระยะเวลาขายฝากจำเลยย่อมมีสิทธินำที่ดินไปทำสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่โจทก์ได้ ซึ่งมาตรา ๔๔๗ ได้กำหนดให้ผู้รับโอนสิทธิไถ่ถอนทรัพย์สินนั้นได้ด้วย เมื่อจำเลยเป็นฝ่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขายกับโจทก์ โจทก์ย่อมอยู่ในฐานะผู้รับโอนสิทธิมีสิทธิไถ่ที่ดินได้

๓๘. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๕๖/๒๕๔๓ จำเลยปลูกสร้างอาคารในที่พิพาททั้งก่อนและหลังทำสัญญาขายฝากที่พิพาทกับโจทก์ โดยโจทก์รับรู้และยินยอมให้ปลูกสร้างแต่โจทก์ทำสัญญาขายฝากเฉพาะที่พิพาทโดยระบุไว้ในสัญญาว่าสิ่งปลูกสร้างไม่มี มิใช่ไม่รวมสิ่งปลูกสร้าง แสดงว่าจำเลยเข้าใจว่าตนมีสิทธิที่จะปลูกสร้างได้ต่อไปจนแล้วเสร็จเพราะเชื่อว่าตามสัญญาขายฝากตนมีสิทธิไถ่ที่พิพาทคืนได้ภายในเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งตามกฎหมายให้ถือว่ากรรมสิทธิ์ไม่เคยตกไปแก่โจทก์เลย แต่เมื่อจำเลยไม่ได้คืนภายในกำหนด ที่พิพาทย่อมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ การปลูกสร้างอาคารในที่พิพาทของจำเลยจึงเป็นการสร้างโรงเรือนในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริต กรณีไม่มีกฎหมายที่จะยกมาปรับได้ จึงต้องอาศัยกฎหมายที่ใกล้เคียงอย่างยิ่งตาม มาตรา ๑๓๑๐ วรรคหนึ่ง ทำให้โจทก์ได้เป็นเจ้าของโรงเรือนแต่ต้องใช้ค่าแห่งที่ดินเพียงที่เพิ่มขึ้น เพราะสร้างโรงเรือนให้แก่จำเลย แต่ถ้าโจทก์แสดงได้ว่ามิได้มีความประมาทเลินเล่อจะบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้ผู้สร้างรื้อถอนไปและทำที่ดินให้เป็นตามเดิมก็ได้ เมื่อโจทก์มิได้นำสืบให้เห็น แต่กลับปล่อยให้จำเลยปลูกสร้างต่อไปโดยมิได้ห้ามปราม หรือขอให้จำเลยยุติการก่อสร้าง โจทก์จึงไม่อาจบอกปิดไม่ยอมรับโรงเรือนและเรียกให้จำเลยรื้อถอนไป และไม่อาจเรียกค่าขาดประโยชน์ได้

๓๙. คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๓๗๐/๒๕๔๔ ผู้ขายฝากได้ไถ่ที่พิพาทจากผู้ซื้อภายในกำหนดในสัญญาขายฝากแล้ว แม้จะไม่มีกรจดทะเบียนไถ่จากขายฝากก็เป็นเพียงทำให้การกลับคืนมาซึ่งทรัพย์สินในที่พิพาทยังไม่บริบูรณ์เท่านั้น แต่มีผลใช้บังคับยืนยันกันเองได้ แม้ยังมีได้มีการจดทะเบียนไถ่ที่ดินที่ขายฝาก ก็ตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ซึ่งมีผลบังคับยืนยันกันไต่ระหว่างคู่สัญญา ผู้จัดการมรดกของผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิติดตามเอาคืนและฟ้องร้องขอให้ผู้ซื้อจดทะเบียนไถ่จากขายฝากที่ดินในระยะเวลาใดก็ได้ตามมาตรา ๑๓๓๖

๔๐. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๗๑๑/๒๕๔๔ โจทก์จำเลยเจตนาขายฝากที่ดินพิพาท ไม่มีเจตนาที่จะผูกพันตามสัญญาขายที่ดินพิพาทที่ทำกันไว้โดยมีการทำสัญญาเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ สัญญาขายที่ดินดังกล่าว จึงเป็นการแสดงเจตนาหลงโดยสมรู้กันระหว่างโจทก์จำเลยตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๕๕ วรรคหนึ่ง ส่วนสัญญาขายฝากที่ดินถูกอำพรางไว้โดยสัญญาขายก็ตกเป็นโมฆะเช่นกัน เนื่องจากไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๑๕๕ วรรคสอง และมาตรา

๑๕๒ เมื่อสัญญาทั้งสองฉบับต่างตกเป็นโมฆะ โจทก์จำเลยต้องกลับคืนสู่ฐานะเดิม กรณีต้องบังคับตาม บทบัญญัติว่าด้วยลาภมิควรได้ โดยโจทก์ต้องคืนเงินให้จำเลย จำเลยต้องคืนที่ดินพิพาทให้โจทก์

๑๑. คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๑๐/๒๕๔๖ ส. ทำสัญญาขายฝากบ้านพิพาทซึ่งปลูกอยู่บนที่ดินพิพาท แก่ ล. ภริยาโจทก์ แม้ระบุชื่อสัญญาว่าเป็นสัญญาขายฝากเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่เนื้อหาสัญญาระบุขาย ฝากบ้านพร้อมที่ดินพิพาท ทั้งเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สิน ล. อาศัยสัญญาขายฝากไปทำสัญญาเช่าที่ดิน พิพาทจากวัด พ.ทันที่ และคำฟ้องโจทก์ที่ว่าโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยเพราะประสงค์เช่าอยู่อาศัยในบ้านพิพาทเอง พฤติการณ์มีเหตุผลน่าเชื่อว่า ล. รับซื้อฝากบ้านพิพาทเพื่ออยู่อาศัย มิใช่รื้อถอนไปอย่างสังหาริมทรัพย์ จึงเป็น การขายฝากบ้านในลักษณะอสังหาริมทรัพย์ เมื่อคู่สัญญาทำสัญญากันเองโดยไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ย่อมตกเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง ประกอบด้วย มาตรา ๔๙๑ โจทก์ไม่ใช่เจ้าของบ้านพิพาทจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากบ้านพิพาทและเรียก ค่าเสียหายจากจำเลย

ในกรณีที่ได้อำนาจที่ขายฝากแล้วสร้างใหม่ แม้จะใช้ไม้ของเรือนหลังเดิมบางส่วนและใช้เลขที่บ้าน เดิมก็ถือว่าวัตถุแห่งสัญญาขายฝากสิ้นสภาพไปแล้ว ผู้ซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์ในเรือนหลังใหม่นี้ แม้ผู้ขายฝาก จะเป็นผู้อยู่ไปเองก็ตาม

๑๒. คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๙๕/๒๕๕๔ หนังสือสัญญาระหว่างโจทก์ทั้งสามกับจำเลยที่ ๑ มีข้อความว่า “ผู้จะขายยอมตกลงขายฝากที่นาไว้... เป็นราคาเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มีกำหนด ๒ ปี นับแต่วันที่ทำสัญญา ถึงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓ หากไม่มีเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท มาคืนให้ผู้ซื้อ ผู้ขายยอมให้นาจำนวน ๑๕ ไร่ ตามสัญญาให้แก่ผู้ซื้อ ณ วันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๓” มีความหมายเพียงว่า จำเลยที่ ๑ จะยอมให้กรรมสิทธิ์ ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสอง ก็ต่อเมื่อจำเลยที่ ๑ ไม่ชำระเงิน ๒๐๐,๐๐๐.- บาท คืนแก่โจทก์ทั้งสองเมื่อถึงเวลา ที่กำหนดมิใช่เรื่องที่จำเลยที่ ๑ ตกลงให้กรรมสิทธิ์ในที่นาตกไปยังโจทก์ทั้งสองทันทีโดยมีข้อตกลงกันว่าจำเลย ที่ ๑ อาจไถ่ที่นานั้นคืนได้ในภายหลัง อันจะต้องด้วยลักษณะของสัญญาขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ แต่เป็นเรื่องที่จำเลยที่ ๑ ได้รับเงินจำนวนหนึ่งไปจากโจทก์ทั้งสองและตกลงว่าจะ ชำระคืนให้ อันเข้าลักษณะเป็นการกู้เงิน และหนังสือสัญญาดังกล่าวยอมใช้เป็นหลักฐานแห่งการกู้ยืมได้ผู้ขาย ฝากจะต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่ขายฝาก มิฉะนั้นผู้รับซื้อฝากไม่ได้กรรมสิทธิ์แม้จะรับซื้อฝากไว้โดยสุจริตและ เสียค่าตอบแทนก็ตาม

๑๓. คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๔๙๘/๒๕๕๐ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๑ เมื่อจำเลยได้ขายฝากที่ดินพิพาทให้แก่โจทก์แล้ว กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทย่อมตกแก่โจทก์ การที่จำเลยอยู่ใน บ้านซึ่งปลูกสร้างอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์จึงเป็นการละเมิด จำเลยยอมไม่มีสิทธิที่จะอาศัยอยู่ในที่ดินพิพาท อีกต่อไป โจทก์จึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้ หากจำเลยไถ่ถอนภายในกำหนดระยะเวลาแล้วโจทก์มิให้ไถ่ถอน ก็ชอบที่จำเลยจะฟ้องร้องขอให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาต่อไป ไม่เกี่ยวข้องกับเรื่องอำนาจฟ้องของโจทก์

๑๔. คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗๓/๒๕๕๕ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๒ ผู้ไถ่จะได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากก็ต่อเมื่อได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่แล้ว ดังนั้น แม้ ศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำเลยที่ ๒ ไปจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากที่ดินพิพาทโดยปลอดจำนอง และรับสินไถ่ตามคำขอบังคับของผู้ร้อง แต่เมื่อผู้ร้องยังไม่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ กรรมสิทธิ์

จึงยังไม่ตกเป็นของผู้ร้องตามบทกฎหมายดังกล่าว ที่ดินพิพาทยังเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยที่ ๒ ผู้ร้องจึงไม่มีสิทธิร้องขอให้ปล่อยที่ดิน

● ค่าธรรมเนียม

- การจดทะเบียนขายฝาก ขายฝากเฉพาะส่วน เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกับการขาย คือเรียกเก็บตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ก)

- การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก, แบ่งไถ่จากขายฝาก, ปลดเงื่อนไข การไถ่จากขายฝาก ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนที่กัน) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

- ในการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากโดยเสนหามีค่าตอบแทน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมอย่างประเภทให้หรือประเภทขายแล้วแต่กรณี และให้ระบุในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ (ท.ด.๖) ข้อ ๑ ต่อจากคำว่า “โดยเหตุที่ผู้โอนได้” ลงไปว่า “โอนให้ หรือโอนขายเป็นจำนวนเงิน (แล้วแต่กรณี)”

- กรณีการจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเรียกค่าจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในอัตราร้อยละ ๐.๕ หรือร้อยละ ๒ แล้วแต่กรณีว่าจะเป็นการโอนสิทธิการไถ่โดยเสนหาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก และค่าธรรมเนียมไถ่จากขายฝากกรณีผู้รับมรดกสิทธิการไถ่เป็นผู้ขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข) (ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๓๐)

- ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ให้เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์แปลงละ ๕๐ บาท ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ข)

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ เรียกเก็บเป็นตัวเงินเช่นเดียวกับประเภทขายหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๔/๗๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ เมษายน ๒๕๒๕ ได้วางทางปฏิบัติในการจัดเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย กรณีขายฝาก ซึ่งตามมาตรา ๔๙๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ถือเป็น การ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร (เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๓/ว ๑๐๐๖๔ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๕)

- การนับจำนวนปีที่ถือครองกรณีไถ่จากขายฝาก การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ เมื่อผู้ขายฝากได้ทำการไถ่จากขายฝากภายในกำหนดแล้วขายฝากใหม่ จำนวนปีที่ถือครองต้องเริ่มนับใหม่นับแต่วันได้ใช้สิทธิไถ่ถอนจนถึงวันขายฝากใหม่ (หนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๒๑๔๔๑ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๕ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๓/ว ๒๕๙๖๔ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๒๕)

- กรณีที่ได้ที่ดินมาโดยทางมรดก ต่อมาได้ขายฝากและไถ่จากขายฝากภายในกำหนดเวลาในสัญญาขายฝาก ในการจดทะเบียนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อไปต้องถือว่าเป็นการขายที่ได้มาโดยทางอื่น ตามมาตรา ๕๐ (๕) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมสรรพากร ส่วนมาก ที่ กค ๐๘๐๒/๑๕๙๖๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๗๕๐๐ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๒๙)

- การจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่จากขายฝาก ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีอากรแสดมภ์ ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘ (ข) แห่งประมวลรัษฎากร หนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/ว ๑๐๘๓๗ ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๙๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๙)

- การจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลบังคับใช้เป็นต้นมาเข้าลักษณะเป็นการ “ขาย” ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร ผู้รับซื้อฝากจึงมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ คำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก โดยใช้ฐานในการคำนวณ ดังนี้

(๑) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นบุคคลธรรมดา ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย โดยคำนวณจากราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเป็นราคาที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๒) กรณีผู้รับซื้อฝาก (ผู้โอน) เป็นนิติบุคคล ให้เรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลหัก ณ ที่จ่าย ร้อยละ ๑ จากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

(๓) สำหรับอากรแสดมภ์เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดง (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

อนึ่ง กรณีผู้รับซื้อฝากซึ่งมีหน้าที่ชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ มิได้มายื่นขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากด้วย พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้มีการชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสดมภ์ ในนามของผู้รับซื้อฝากไว้ครบถ้วนแล้ว (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙)

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

มีแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓ ดังนี้

(๑) การขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๒) การรับไถ่อสังหาริมทรัพย์จากขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ไม่ถือเป็นการขาย ผู้รับไถ่อสังหาริมทรัพย์จึงไม่ต้องนำสินไถ่ไปเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

การรับไถ่สิ่งหามิตรทรัพย์จากชายฝาก หรือการไถ่สิ่งหามิตรทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากยอมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่เวลาชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ ดังนั้น การไถ่สิ่งหามิตรทรัพย์จากชายฝาก ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝากยอมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไรตาม มาตรา ๙๑/๒ (๖) แห่งประมวลรัษฎากร แต่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามมาตรา ๓ (๑๕) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษี ธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับไถ่สิ่งหามิตรทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๓) กรณีการไถ่จากชายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมาย กำหนด เป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้รับซื้อฝากกับผู้ขายฝาก ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้ำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๔) การขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้กรรมสิทธิ์โดยเด็ดขาดจากการฝากขาย ถ้าได้กระทำภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์นั้น เข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นทางค้ำหรือหากำไร ผู้รับซื้อฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ

(๕) กรณีไถ่จากชายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ที่ได้กระทำก่อนวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ การนับระยะเวลาการได้มาให้นับระยะเวลาที่ขายฝากรวมเข้าด้วย ถือว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไม่เคยตกไปเป็นของผู้ซื้อฝาก

กรณีไถ่จากการขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดที่ได้กระทำตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ทรัพย์สินที่ขายฝากยอมตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ ตั้งแต่เวลาที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์ หากต่อมาได้มีการขายอสังหาริมทรัพย์ภายหลังที่ได้ไถ่จากชายฝาก ซึ่งรวมระยะเวลาการ ได้มาก่อนการขายฝาก ระยะเวลาระหว่างการขายฝากและระยะเวลาภายหลังจากการขายฝากแล้วเกิน ๕ ปี ย่อม ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ

กรณีไถ่ถอนจากชายฝากภายหลังกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา หรือภายหลังกำหนดเวลาที่กฎหมายกำหนด การนับระยะเวลาการได้มาให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ไถ่ไถ่จากการขายฝาก

● ค่าอากรแสตมป์

- การจดทะเบียนไถ่จากชายฝากที่ดิน เป็นการจดทะเบียนตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ไม่ใช่จดทะเบียนซื้อขายตามมาตรา ๔๕๖ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ใบรับเงินจากการไถ่จากชายฝาก จึงไม่เข้าลักษณะตราสาร ๒๘ (ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ ตามมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๐๐๕๕๘ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๑๘)

- การจดทะเบียนโอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก อยู่ในหลักเกณฑ์ที่ต้องเสียอากรแสตมป์ตาม ลักษณะแห่งตราสาร ๒๘(ข) แห่งบัญชีอัตราอากรแสตมป์ และมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลรัษฎากร โดยเสีย ค่าอากรแสตมป์จากทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๐๓๕ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๗)

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากร การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

โดยที่ได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเกี่ยวกับการขายฝาก ตามมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ดังนั้น การรับไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่สิ่งหามทรัพย์จากการขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ ซึ่งเป็นวันที่กฎหมายว่าด้วยการขายฝากดังกล่าวมีผลใช้บังคับเป็นต้นมา เมื่อมีกรณีขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามผลการพิจารณาของกรมที่ดิน และเรียกเก็บภาษีอากรตามผลการพิจารณาของกรมสรรพากร ดังนี้

● ค่าธรรมเนียม

เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/๑๕๖๖๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือจังหวัดนครสวรรค์

● ค่าภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

เรียกเก็บโดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๗๐๖/๙๔๑๓ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๙๕๗๖ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๔๙ ดังนี้

๑. การเรียกเก็บให้คำนวณระยะเวลาการถือครอง ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึงวันที่จดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒. สำหรับฐานที่ใช้คำนวณ

๒.๑ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นบุคคลธรรมดา จำนวนจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก

๒.๒ กรณีผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคล เรียกเก็บร้อยละ ๑ โดยคำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้ อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

● ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ

การไถ่สิ่งหามทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่รับซื้อฝาก ย่อมเข้าลักษณะเป็นการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าหรือหากำไร โดยหลักการจึงต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียตามมาตรา ๓ (๑๕) (ก) แห่งพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับการยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีการรับไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากหรือการไถ่สิ่งหามทรัพย์จากขายฝากโดยการวางทรัพย์ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ โดยถือปฏิบัติตามหนังสือกรมสรรพากร ที่ กค ๐๘๑๑/๔๙๗๐ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๙๖๓๕ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๓

- **ค่าอากรแสตมป์ใบรับ**

เรียกเก็บร้อยละ ๕๐ สตางค์ คำนวณจากราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน (ถ้ามี)) หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ใช้อยู่ในวันที่มีการจดทะเบียน ใ้ถอนจากขายฝาก แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า

“หมายเหตุ การใ้ถอนสิทธิทรัพย์จากการขายฝากภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่รับซื้อฝาก ซึ่งได้รับ ยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๒๔๐) พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๓๖๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้รับใ้ถอนสิทธิทรัพย์จึงไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ แต่เมื่อการใ้ถอนจากการขายฝากนั้น มี การทำนิติกรรมที่เป็นการก่อให้เกิดการโอนหรือก่อตั้งสิทธิใด ๆ อันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งนิติกรรม ดังกล่าวเป็นเหตุใ้มีการออกใบรับและมีการจดทะเบียนตามกฎหมาย ผู้รับซื้อฝากย่อมมีหน้าที่ต้องเสียอากร แสตมป์ตามลักษณะแห่งตราสาร ๒๘. (ข) ใบรับ แห่งบัญญัติตราอากรแสตมป์”



คำสั่งที่ ๑๑/๒๕๐๐

เรื่อง การจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝาก
ในกรณีคู่สัญญาตาย

ด้วยเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบการจดทะเบียนไถ่ถอนจากจำนองหรือขายฝากในกรณี
ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตาย เพื่อถือเป็นหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้จำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว ส่วนการชำระหนี้จำนองคู่กรณีอาจชำระหนี้และสลักหลัง
สัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๒) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจากการ
ขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้เพื่อไถ่ถอนการขายฝาก คู่กรณีอาจ
สลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้

(๓) ในกรณีที่ดินที่ได้จดทะเบียนจำนองไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับจำนองตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองได้
ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกการรับจำนองแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้

ก. ถ้ามรดกของผู้รับจำนองนั้นมีผู้จัดการมรดก เมื่อได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดก
จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ใดเป็นผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ก็ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอน
จำนองไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้
ในสารบบ

ข. ถ้าผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จำนองแล้วโดยสลักหลังไว้ในสัญญาฉบับผู้รับจำนองหรือได้ทำ
หลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกัน แล้วคืนโฉนดและสัญญาให้แก่ผู้จำนองก่อนที่ผู้รับจำนองตายก็ให้ผู้จำนอง
จดทะเบียนไถ่ถอนจำนองไปได้ตามหลักฐานนั้น

(๔) ในกรณีที่ดินที่จดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตาย จะจดทะเบียนไถ่ถอนการ
ขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกที่ดินแล้ว เว้นแต่กรณีจะเข้าลักษณะตาม ข้อ ๓ ก. ข. ก็ให้ปฏิบัติ
ตามนั้น โดยอนุโลม

(๕) ในกรณีที่ผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินหลายคนได้มีการจ้างหรือขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่า ผู้จ้างหรือผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินหรือโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

(๖) ในกรณีที่ผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากหลายคน ปรากฏว่าผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจ้างหรือขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกผู้รับจ้างหรือโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตั้งแต่วันรับทราบคำสั่งนี้เป็นต้นไป คำสั่งใดที่มีข้อความอย่างเดียวกันหรือแย้งหรือขัดต่อคำสั่งนี้ให้ยกเลิก

กรมที่ดิน

สั่ง ณ วันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๐๐

(ลงชื่อ) ถ. สุนทรสารทูล

(นายถวิล สุนทรสารทูล)

อธิบดีกรมที่ดิน



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดิน

และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น

พ.ศ. ๒๕๔๙

โดยที่เห็นเป็นการสมควรปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถปฏิบัติงานด้วยความรวดเร็ว และดำเนินไปตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

- ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙” -ชื่อระเบียบ
- ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป -การบังคับใช้
- ข้อ ๓. ให้ยกเลิก ระเบียบคำสั่งที่
- (๑) คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๕/ ๒๔๗๑ ลงวันที่ ๒๔ กันยายน ยกเลิก
พุทธศักราช ๒๔๗๑
- (๒) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๔/๒๔๗๗ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม
พุทธศักราช ๒๔๗๗
- (๓) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๗/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๓๐ กรกฎาคม
พุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๔) คำสั่งกรมที่ดินและโลหกิจ ที่ ๑๖/๒๔๘๓ ลงวันที่ ๑ พฤศจิกายน
พุทธศักราช ๒๔๘๓
- (๕) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๖/๒๔๘๔ ลงวันที่ ๒๙ ตุลาคม พุทธศักราช ๒๔๘๔
- (๖) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๕/๒๔๘๖ ลงวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๔๘๖
- (๗) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๖๔๑๕/๒๔๙๑ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๔๙๑
- (๘) คำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๔/๒๕๐๔ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๐๔
- (๙) หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๖๑๒/๑/ว ๙๙๔ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๙
- (๑๐) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๙๐๖๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๓๒
- (๑๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๑/ว ๓๙๒๑๔ ลงวันที่ ๗ ธันวาคม ๒๕๓๕
- (๑๒) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๕๙๓๘ ลงวันที่ ๒๕
กันยายน ๒๕๔๑
- (๑๓) หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๒๒๙๗ ลงวันที่ ๑๐
พฤศจิกายน ๒๕๔๑

(๑๔) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๕๖๖๒ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๑๕) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๙๓๓๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๕ บรรดาระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

-กรณีมีข้อขัดแย้งกัน

ข้อ ๔. ให้ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเป็นผู้รักษาการตาม ระเบียบนี้

-ผู้รักษาการ
ระเบียบ

หมวด ๑

การยื่นคำขอและการสอบสวน

ข้อ ๕. เมื่อมีผู้แสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ให้บุคคลนั้นยื่นคำขอตามแบบ ท.ด.๑ สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือแบบ ท.ด.๑ ก สำหรับที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหลักฐานสำหรับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นและหลักฐานที่เกี่ยวข้อง

-การยื่นคำขอ

ข้อ ๖. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนผู้ขอตามนัยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้ทราบถึงสิทธิความสามารถของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ความสมบูรณ์แห่งนิติกรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ข้อกำหนดสิทธิในที่ดิน และการกำหนดราคาทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน

-สอบสวนตาม
กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗ฯ

ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนการกำหนดสินไถ่กันไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นเงินจำนวนเท่าใด

-กำหนดสินไถ่

ข้อ ๗. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาและพยานหลักฐาน โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ความแน่ชัดว่ามีเจตนาทำนิติกรรมขายฝาก ถ้าข้อเท็จจริงเป็นการขายฝากให้ชี้แจงหลักเกณฑ์สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาในการขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้ รวมถึงข้อดี ข้อเสียของการขายฝาก โดยเฉพาะเมื่อเปรียบเทียบกับภาระจำนองหากผู้ขายฝากยังประสงค์จะจดทะเบียนขายฝากให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขายฝากไว้เป็นหลักฐานหลังสัญญาขายฝากทุกฉบับให้ได้ใจความตรงกันว่า

-สอบสวนเจตนา
และชี้แจงการ
ขายฝาก

“ข้าพเจ้าได้ทราบหลักเกณฑ์การขายฝากแล้วว่า การขายฝากกรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันทีที่จดทะเบียน ถ้าข้าพเจ้าต้องการได้กรรมสิทธิ์คืนต้องขอไถ่ถอนเสียภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากหรือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่ หากไม่สามารถติดตาม

-แบบบันทึกถ้อยคำ
ผู้ขายฝาก รับทราบ
คำชี้แจง

ตัวผู้รับซื้อฝากเพื่อขอไถ่ถอนได้ จะต้องนำเงินค่าไถ่ถอนไปวางไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

- ข้อ ๘. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและระบุกำหนดเวลาไถ่คืนตามสัญญา
ลงไว้ต่อท้ายคำว่า “ขายฝาก” ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก)
ในสัญญาขายฝาก และช่องประเภทการจดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดยจะ
กำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินสิบปีนับแต่เวลาขายฝาก
*-การกำหนดเวลา
ไถ่ถอนไม่เกิน
๑๐ ปี*
- ข้อ ๙. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างใน
ที่ดินของผู้ขอแล้วจดไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ดังนี้
*-การสอบสวนและระบุ
เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง*
- (๑) กรณีที่ดินเป็นที่ว่าง ให้ระบุว่า “ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง”
-กรณีที่เปล่า
- (๒) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้ขายฝาก และผู้ขายฝากประสงค์จะ
จดทะเบียนรวมกับที่ดิน ให้ระบุชนิดของสิ่งปลูกสร้างและความประสงค์ดังกล่าวไว้
*-กรณีขายฝากรวม
กับที่ดิน*
- (๓) กรณีสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากที่ดินหรือเป็นของ
บุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว โดยมีหลักฐานการแสดงความเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้
ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน ส่วนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเป็นของผู้รับซื้อฝากหรือเป็นของ
บุคคลภายนอกอยู่ก่อนแล้ว (แล้วแต่กรณี)” แต่ถ้าไม่มีหลักฐานพอที่จะเชื่อได้ว่าผู้รับซื้อ
ฝากหรือบุคคลภายนอกเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้นให้ระบุว่า “ขายฝากเฉพาะที่ดิน
ไม่เกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างในที่ดิน” แล้วประเมินราคาเฉพาะที่ดินและจดทะเบียนขาย
ฝากเฉพาะที่ดิน
*-กรณีขายฝาก
เฉพาะที่ดิน*
- (๔) การขายฝากเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง ถ้าสิ่งปลูกสร้างกับเจ้าของที่ดินเป็นคน
ละคนกันต้องมีหลักฐานคำรับรองและยินยอมของเจ้าของที่ดินว่าสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
เป็นของผู้ขายฝาก และยินยอมให้ขายฝากสิ่งปลูกสร้างนั้นได้ ซึ่งการรับรองและยินยอม
ของเจ้าของที่ดินต้องระบุให้ชัดเจนว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นปลูกอยู่บนที่ดินหนังสือแสดงสิทธิใน
ที่ดินเลขที่ใด หมู่ที่ ตำบล อำเภอ จังหวัดใด ผู้ใดเป็นเจ้าของและเจ้าของที่ดินยินยอม
ให้ผู้ขอทำการจดทะเบียนหรือไม่
*-กรณีขายฝาก
เฉพาะสิ่งปลูกสร้าง*
- ข้อ ๑๐. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่สัญญาให้ได้ความชัดเจนว่าได้
ตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้หรือไม่ และให้บันทึกข้อตกลงนั้น
ไว้ให้ปรากฏในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในหนังสือ
สัญญาขายฝากให้ถูกต้องตรงกัน
*-การจำหน่ายทรัพย์
ระหว่างขายฝาก*
- กรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ เมื่อผู้รับ
ซื้อฝากประสงค์จะทำนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่รับซื้อฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึก
ผู้ขายฝากทราบถึง
*-การบันทึกการแจ้ง
ผู้ขายฝากทราบถึง*

ถ้อยคำของผู้รับซื้อฝากเดิมว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจ้งให้ผู้รับซื้อฝากบอกกล่าวการโอน
นี้ให้ผู้ขายฝากทราบแล้ว

ข้อ ๑๑. กรณีการคำนวณระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญาขายฝาก ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น ถ้าทำสัญญาขาย
ฝากมีกำหนดหนึ่งปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ จะต้องครบกำหนดหนึ่งปี ในวันที่ ๖
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

หมวด ๒

ประเภทการจดทะเบียน

ข้อ ๑๒. การเขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนให้พิจารณาข้อเท็จจริง ดังนี้ *ชื่อประเภท*

(๑) กรณีเจ้าของที่ดินมาขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินทั้งแปลง หรือขายฝาก
อสังหาริมทรัพย์ใดทั้งหมด ไม่ว่าจะที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์นั้นจะมีผู้ถือกรรมสิทธิ์คนเดียว
หรือหลายคน ทุกคนขายพร้อมกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขายฝาก มีกำหนด...ปี”

(๒) กรณีเจ้าของที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์มีหลายคน แต่เจ้าของที่ดินหรือ
อสังหาริมทรัพย์นั้นบางคนมาขอจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนของตน ให้เขียนชื่อ
ประเภทว่า “ขายฝากเฉพาะส่วน มีกำหนด....ปี”

(๓) กรณีผู้ขายฝากได้ขอใช้สิทธิไถ่ขายฝากภายในกำหนดอายุเวลาในสัญญา
ขายฝาก ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ไถ่จากขายฝาก” หรือ “ไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน”
แล้วแต่กรณี

(๔) กรณีผู้ขายฝากได้ขายฝากที่ดินรวมกันหลายแปลงในสัญญาขายฝากฉบับ
เดียวกันหรือขายฝากที่ดินไว้แปลงเดียว ต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่ขายฝากออกไปอีก
หลายแปลงภายในอายุสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงให้ไถ่ถอนขายฝาก
ที่ดินไปบางแปลง และบางแปลงยังคงขายฝากอยู่ตามเดิม โดยลดจำนวนเงินที่ขายฝากลง
ตามแต่ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงกัน ให้เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งไถ่จากขายฝาก”

(๕) กรณีผู้ขายฝากประสงค์จะโอนสิทธิการไถ่ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
ซึ่งได้จดทะเบียนขายฝากไว้แล้วให้แก่บุคคลอื่นภายในอายุสัญญาขายฝากหรือสัญญาขาย
กำหนดเวลาไถ่ โดยเสนาหาไม่มีค่าตอบแทนหรือมีค่าตอบแทนก็ได้ โดยผู้รับซื้อฝากรับทราบ
และให้ถ้อยคำยินยอม ให้เขียนชื่อประเภทว่า “โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก” หรือ
“โอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๖) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันในระหว่างอายุสัญญาขายฝากหรือ
สัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ว่า ผู้ขายฝากขอสละสิทธิการไถ่จากขายฝาก กล่าวคือ จะไม่
ขอใช้สิทธิการไถ่จากขายฝากอีกต่อไปแล้วให้เขียนชื่อประเภทว่า “ปลดเงื่อนไขการ
ขายฝาก” หรือ “ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝากเฉพาะส่วน” แล้วแต่กรณี

(๗) กรณีผู้ขายฝากถึงแก่กรรมในระหว่างอายุสัญญาขายฝาก หรือสัญญา -“โอนมรดก ขยายกำหนดเวลาได้ สิทธิการไถ่ตกแก่ทายาทซึ่งมีสิทธิขอรับมรดกสิทธิการไถ่นั้น ให้เขียน สิทธิการไถ่” ชื่อประเภทว่า “โอนมรดกสิทธิการไถ่”

(๘) กรณีมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ต่อมาภายในอายุสัญญาขายฝาก -“ระงับสิทธิการไถ่ หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ ผู้มีสิทธิการไถ่ (ผู้ขายฝาก) และผู้รับการไถ่ (ผู้รับซื้อฝาก) (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)” ตกลงเป็นบุคคลเดียวกัน หนี้ที่ขายฝากระงับสิ้นไป สิทธิการไถ่ย่อมระงับ ให้เขียนชื่อ ประเภทว่า “ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน)”

(๙) กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากตกลงกันขยายกำหนดเวลาได้ภายใน -“ขยายเวลาได้” กำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยาย กำหนดเวลาได้กี่ครั้งก็ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดจะต้องไม่เกินสิบปี กรณีนี้ ให้เขียนชื่อประเภทว่า “ขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก ครั้งที่.....(กำหนด.....)”

(๑๐) กรณีที่ดินมีการจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ผู้รับซื้อฝากประสงค์ -“แบ่ง.....” จะแบ่งแยก หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้ (ระหว่างขายฝาก)” เขียนชื่อประเภทว่า “แบ่งแยกในนามเดิม (ระหว่างขายฝาก)” หรือ “แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ระหว่างขายฝากเฉพาะส่วน)” แล้วแต่กรณี

หมวด ๓

การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การจัดทำหนังสือสัญญาและการแก้ทะเบียน

ข้อ ๑๓. การเขียนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑ , ท.ด.๑ ก) การเขียนคำขอ ให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ในช่องประเภทให้เขียนชื่อประเภทการจดทะเบียนตามข้อ ๑๒ แล้วแต่กรณี - ชื่อประเภท

(๒) การเขียนชื่อผู้ขายฝากในข้อ ๒ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม - ชื่อผู้ขายฝาก ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนเฉพาะชื่อผู้ขายฝากที่ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่านั้น โดยไม่ต้องเขียนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือผู้ถือสิทธิครอบครองอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องแต่อย่างใด

กรณีผู้ขายฝากที่ประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหลายคนให้เขียนชื่อ และหมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อผู้ขายฝากทุกชื่อด้วย

(๓) การเขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงในข้อ ๓ ของคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม - ชื่อผู้รับซื้อฝาก ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝาก หากมีหลายคนให้เขียน หมายเลขลำดับกำกับไว้หน้าชื่อทุกชื่อด้วย

(๔) กรณีจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วน ให้บรรยาย ณ ริมด้านซ้าย ของคำ - แหว่งข้างกรณีขาย ฝากเฉพาะส่วน ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในสารบัญญัตินิติกรรมให้ ตรงกันว่า เจ้าของคนใดเป็นผู้ขายฝากเฉพาะส่วนของตน และส่วนของผู้ขายคนอื่นยังคง

มีอยู่ตามเดิม เช่น ที่ดินมีชื่อ ก. ข. เป็นเจ้าของ ก. ขายฝากเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. ให้หมายเหตุว่า “ก. ขายฝากที่ดินเฉพาะส่วนของตนแก่ ค. เท่านั้น ส่วนของ ข. คงเดิม”

(๕) สารระสำคัญที่ได้จากการสอบสวนในหมวด ๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดลงไว้
ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) ด้วย -การบันทึก ท.ด.๑

ข้อ ๑๔. การจัดทำหนังสือสัญญาให้ดำเนินการ ดังนี้ -การจัดทำสัญญาหรือ

(๑) การจดทะเบียนประเภทขายฝาก ให้ทำในรูปแบบหนังสือสัญญา เก็บไว้
ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ มอบให้แก่ผู้ขายฝากหนึ่งฉบับ และมอบให้แก่ผู้รับซื้อฝาก
หนึ่งฉบับ โดยให้คู่กรณีลงนามในหนังสือสัญญาตามแบบของทางราชการ คือ หนังสือ
สัญญาขายฝากที่ดิน หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน หนังสือสัญญาขยาย
กำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก หนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่ แล้วแต่กรณี -บันทึกข้อตกลง
-รูปแบบสัญญา

(๒) การจดทะเบียนประเภทปลดเงื่อนไขการไถ่จากการขายฝาก ให้จัดทำ
เป็นบันทึกข้อตกลงตามแบบ ท.ด.๑๖ เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ โดยไม่ต้องทำ
หนังสือสัญญา -กรณีใช้ ท.ด.๑๖

(๓) การจดทะเบียนประเภท ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ให้ผู้ขอยื่นคำขอ
ตามแบบ ท.ด.๙ และใช้ ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก เป็นแบบรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน
โดยไม่ต้องทำหนังสือสัญญา -กรณีใช้ ท.ด.๙

(๔) การจดทะเบียนประเภทไถ่จากขายฝาก กรณีผู้รับซื้อฝากได้ทำหลักฐาน
เป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว ตามมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เขียน
บรรยายบอกเลิกสัญญาด้านหน้าสัญญาทุกฉบับไว้มุมบนด้านขวาว่า “เลิกสัญญาโดยได้ไถ่ถอน
จากกันเสร็จแล้ว แต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...” แล้วเจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อกำกับไว้

กรณีผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
บันทึกการรับเงินค่าไถ่จากขายฝากหลังสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝากว่า -การบันทึกรับเงิน
ค่าไถ่

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝาก ได้รับเงินค่าไถ่จากขายฝากไว้เป็นการถูกต้องแล้วแต่
วันที่เดือน..... พ.ศ.

ลงชื่อผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

กรณีการแบ่งไถ่จากขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บรรยายหลังสัญญา
ขายฝากทุกฉบับว่า -การบันทึกรับเงินค่า
ไถ่กรณีแบ่งไถ่

“ข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินจากผู้ขายฝากเป็นเงิน.....บาท
(.....) ไถ่จากขายฝากเฉพาะโฉนดที่ดินเลขที่ส่วนโฉนดที่ดิน
เลขที่.....และเลขที่.....ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลง
จากขายฝาก

วันที่.....เดือนพ.ศ.เป็นเงิน.....บาท (.....)

ลงชื่อผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อผู้ขายฝาก

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อพยาน

ลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน”

ข้อ ๑๕. การจดทะเบียนประเภทโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากอาจโอนกัน -*การสอบสวนกรณี*
ได้โดยเสน่หาไม่มีค่าตอบแทน หรือมีค่าตอบแทน ทั้งนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุ *โอนสิทธิการไถ่*
ข้อความในหนังสือสัญญาโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากให้ชัดเจนว่า “โอนให้หรือโอนขาย
เป็นจำนวนเงิน

ข้อ ๑๖. ก่อนดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มี -*แก้ทะเบียนทั้งสอง*
หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน โดย *ฉบับ*
ให้จัดบันทึกสาระสำคัญของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับ
เจ้าของที่ดินให้ตรงกันด้วย

ข้อ ๑๗. การแก้ทะเบียนในสารบัญจดทะเบียน ในช่องผู้ให้สัญญาให้เขียน -*การเขียนชื่อในการ*
ชื่อเจ้าของตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากมีหลายชื่อให้เขียนครบทุกชื่อพร้อม *แก้ทะเบียน*
หมายเลขลำดับกำกับไว้ ส่วนในช่องผู้รับสัญญาให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากลงไว้ แล้วให้
เขียนคำว่า “ผู้รับซื้อฝาก” กำกับไว้ หากเป็นกรณีจดทะเบียนประเภทที่เจ้าของเดิมยังมี
กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินอยู่ ให้เขียนชื่อเจ้าของเดิมนั้นเรียงต่อไป
ตามลำดับ พร้อมทั้งเขียนหมายเลขลำดับกำกับไว้ด้วย

กรณีการจดทะเบียนประเภทที่ต้องหมายเหตุไว้ ณ ริมด้านซ้ายของคำขอจด -*การนำทางข้าง*
ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามแบบ ท.ด.๑ หรือ ท.ด.๑ ก ให้หมายเหตุในสารบัญ *ท.ด.๑ มาใส่ใน*
จดทะเบียนเช่นเดียวกันด้วย *ทะเบียน*

การจัดทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือ -*ตัวอย่าง ท.ด.๑,*
สัญญา บันทึกข้อตกลง และการจัดบันทึกในสารบัญจดทะเบียนให้ปฏิบัติและใช้แบบ *สัญญา, และแก้*
หนังสือสัญญาและบันทึกข้อตกลงตามตัวอย่างและแบบทำระเบียบ (ตามตัวอย่าง *ทะเบียน*
หมายเลข ๑ - ๑๒) *-มีตัวอย่างที่ ๑ - ๑๒*

ข้อ ๑๘. การจดทะเบียนแบ่งแยกในระหว่างขายฝาก ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ *แบ่งแยกระหว่าง*
ดำเนินการ ดังนี้ *ขายฝาก*

(๑) คำขอรังวัดแบ่งแยกทุกประเภทในระหว่างขายฝากให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ *-ผู้ยื่นคำขอและ*
ยื่นคำขอโดยได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก คำยินยอมนี้จะทำบันทึกต่อหน้าพนักงาน *ความยินยอม*
เจ้าหน้าที่หรือจะให้คำยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรมาก็ได้ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๓) *-มีตัวอย่างที่ ๑๓*

(๒) ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และใน -*การเขียนชื่อ*
รายการจดทะเบียนแปลงเดิมในประเภทแบ่งแยกต่าง ๆ ให้บรรยายให้ปรากฏการขายฝาก *ประเภทและการ*
โดยเขียนคำว่า “(ระหว่างขายฝาก)” ไว้ต่อท้ายหรือใต้ชื่อประเภทแบ่งแยกการจด *หมายเหตุ*

ทะเบียน และให้หมายเหตุด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๔)

-มีตัวอย่างที่ ๑๔

(๓) โฉนดที่ดินแปลงแยกให้เขียนชื่อผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้ด้านหน้า และยกรายการ จดทะเบียนประเภทขายฝากไปจดแจ้งไว้ในรายการจดทะเบียนหลังโฉนด ในช่องเนื้อที่ดินตามสัญญาให้ลงจำนวนที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินใหม่ แล้วหมายเหตุว่า “การขายฝากยังคงมีอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่...เดือน.....พ.ศ.....” ส่วนวัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน และชื่อเจ้าพนักงานที่ดินให้ใช้ชื่อและวัน เดือน ปี เดิม โดยเจ้าพนักงานที่ดินคนปัจจุบันลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้กรณีที่ชื่อผู้ขายฝากหรือผู้รับซื้อฝากเปลี่ยนแปลงไป ให้ยกรายการที่เปลี่ยนแปลงไปจดแจ้งไว้ในทำนองเดียวกันด้วย (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๕)

-การเขียนชื่อหน้าที่ดินแปลงแยก และการหมายเหตุ

-มีตัวอย่างที่ ๑๕

(๔) กรณีที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากเฉพาะส่วนไว้ ถ้าผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมและผู้รับซื้อฝากตกลงแบ่งแยกที่ดินออกจากกัน ให้พยายามแบ่งส่วนของผู้รับซื้อฝากไว้เป็นแปลงคงเหลือ ถ้าส่วนของผู้รับซื้อฝากเป็นแปลงแยก ให้หมายเหตุในรายการจดทะเบียนแบ่งแยกเฉพาะแปลงของผู้รับซื้อฝากไว้ด้วยว่า “ที่ดินแปลงที่แยกไปนี้ยังคงมีการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” สำหรับรายการจดทะเบียนขายฝากที่จะยกไปจดแจ้งไว้ในโฉนดแปลงแบ่งแยกใหม่ ให้ปฏิบัติตาม (๓) เว้นแต่ชื่อคู่สัญญาทั้ง ๒ ฝ่าย ในช่องผู้ให้สัญญาให้ยกมาแต่เฉพาะชื่อคู่สัญญาขายฝากเท่านั้น ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์อื่นซึ่งมิได้เป็นคู่สัญญาไม่ต้องยกมาด้วย ส่วนแปลงอื่นที่การขายฝากมิได้ครอบไปด้วยไม่ต้องหมายเหตุหรือจดแจ้งประการใด (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๖)

-การกำหนดผู้ได้รับแปลงคงเหลือและการหมายเหตุ

-มีตัวอย่างที่ ๑๖

(๕) การจดทะเบียนแบ่งแยกกรณีผู้ขายฝากยินยอมให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกไปพ้นจากสิทธิการไถ่จากขายฝาก ให้จดทะเบียนประเภท.....(ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก) (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๗)

-แปลงแยกพ้นจากสิทธิไถ่

-มีตัวอย่างที่ ๑๗

(๖) กรณีที่ที่ดินได้จดทะเบียนขายฝากไว้ และต่อมาได้แบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงในระหว่างขายฝาก ภายหลังคู่สัญญาจะตกลงกันไถ่จากขายฝากแปลงใดแปลงหนึ่งก่อนก็ได้ ให้จดทะเบียนเฉพาะแปลงที่ไถ่ในประเภทแบ่งไถ่จากขายฝาก (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๘)

-กรณีแบ่งไถ่จากขายฝาก

-มีตัวอย่างที่ ๑๘

การจดทะเบียนแบ่งแยกระหว่างขายฝากสำหรับที่ดินที่เป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้อนุโลมปฏิบัติตามวิธีการนี้ด้วย

-ให้ใช้กับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ด้วย

หมวด ๔ การลงลายมือชื่อ

ข้อ ๑๙. การลงลายมือชื่อของผู้ขอในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด.๑ ก) คำขอ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม และบันทึกข้อตกลง ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ *-การลงลายมือชื่อผู้ขอ*

ข้อ ๒๐. ในกรณีผู้ขอไม่สามารถลงลายมือชื่อได้ให้พิมพ์ลายนิ้วมือของบุคคล ดังกล่าวลงไว้แทนการลงลายมือชื่อ โดยพิมพ์นิ้วหัวแม่มือซ้ายลงไว้ให้เห็นเส้นลายมือ ชัดเจน แล้วเขียนกำกับว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ใด หากนิ้วหัวแม่มือซ้ายของผู้ขอพิการหรือกลางเลือน ให้ใช้ลายพิมพ์นิ้วหัวแม่มือขวาแทน แล้วหมายเหตุไว้ด้วยว่าเป็นลายนิ้วหัวแม่มือขวาของผู้ใด ถ้าในช่องลงลายมือชื่อของผู้ขอไม่มีเนื้อที่เพียงพอให้พิมพ์ลายนิ้วมือของผู้ขอไว้ในที่ว่างแห่งอื่นในคำขอนั้นก็ได้ แต่ให้มีเครื่องหมาย เช่น ลูกศรชี้ไปให้รู้ว่าเป็นลายนิ้วมือของผู้ใด *-การพิมพ์ลายนิ้วมือ*

หมวด ๕ การประกาศ

ข้อ ๒๑. กรณีผู้ขอจดทะเบียนขายฝากที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่นในที่ดินดังกล่าว หรือขายฝากอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ไปไต่สวนหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามแบบ น.ส.๓ ก ในกรณีไม่รวมกับที่ดิน ดังกล่าวให้ประกาศการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเว้นแต่กรณีการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก โอนสิทธิการไถ่จากขายฝาก ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ระบุสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลิ้งกัน) ไม่ต้องประกาศตามนัย ข้อ ๕ แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และกฎกระทรวงฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม *-กรณีต้องประกาศตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗*

หมวด ๖ การขยายกำหนดเวลาไถ่ และการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

ข้อ ๒๒. หนังสือหรือหลักฐานที่จะนำมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เกี่ยวกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ตามมาตรา ๔๙๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ต้องเป็นหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้วแต่กรณี *-หลักฐานขยายเวลาไถ่ต้องทำก่อนครบเวลาขายฝาก*

การขยายกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น
 ในที่ดินผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องมาดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย
 ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียน
 หรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

-กรณีขอจด
 ทะเบียนขยายเวลา
 ได้ขอจดฝ่ายเดียว
 ไม่ได้

กรณีผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้ภายใน
 กำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝาก พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถดำเนินการจดทะเบียน
 ขยายกำหนดเวลาได้แต่ไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมา
 แสดง แต่ถ้าเป็นกรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้เมื่อพ้นกำหนดเวลาได้ตาม
 สัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือ
 หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาได้ตาม
 สัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาได้ครั้งสุดท้ายมาแสดง พนักงานเจ้าหน้าที่จึง
 สามารถดำเนินการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้

-กรณีขอจด
 ทะเบียนขยายเวลา
 ได้ก่อนครบเวลา
 ขายฝาก
 -กรณีขอจดทะเบียน
 ขยายเมื่อครบเวลา
 ขายฝากไปแล้ว

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนให้ได้ความชัดเจนว่าในการขยายกำหนดเวลาได้
 จากขายฝากมีหรือไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาแสดง
 ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แล้วให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน () หน้าข้อความมีหนังสือหรือ
 หลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก ฉบับลงวันที่ เดือน พ.ศ. หรือ
 หน้าข้อความไม่มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากในหนังสือ
 สัญญาขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากด้วย

-การสอบสวน
 เกี่ยวกับหลักฐาน
 ขยายเวลาของ
 ผู้ซื้อฝาก

ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากจะตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันกี่ครั้งก็ได้ แต่
 กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินกำหนดตามที่มาตรา ๔๙๔ แห่งประมวล
 กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติไว้ กล่าวคือ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็น
 อสังหาริมทรัพย์ กำหนดเวลาได้รวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสิบปีนับแต่วันทำสัญญาขาย
 ฝาก เช่น นาย ก. ขายฝากที่ดินไว้กับ นาย ข. กำหนดเวลาได้ภายใน ๕ ปี นับแต่
 วันทำสัญญาขายฝาก คือวันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๔๑ ต่อมาทั้งสองฝ่ายตกลงขยาย
 กำหนดเวลาได้ต่อไปอีก ๕ ปี สัญญาขายฝากก็ต้องครบกำหนดเวลาได้ในวันที่ ๑๖
 เมษายน ๒๕๕๑ เป็นต้น

-ขยายกี่ครั้งก็ได้
 เมื่อรวมกันแล้ว
 ทั้งหมดไม่เกิน
 ๑๐ ปี

ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝาก
 และผู้รับซื้อฝาก ได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม
 แต่มิได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้
 หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขยาย
 กำหนดเวลาได้จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยจดทะเบียนแยกเป็นรายการ ๆ
 ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาได้

-ขยายเวลาได้
 กันเองหลายครั้ง
 ก่อนจดขยายใหม่
 ต้องจดของเดิมก่อน

ข้อ ๒๓. กรณีผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินภายใน - การขอจดทะเบียน
กำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ ตามนัยมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวล - ไถ่กรณีวางสินไถ่ต่อ
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แล้ว ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานการวางทรัพย์สินดังกล่าว สำนักงานวางทรัพย์สิน
พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ โดยไม่จำเป็นต้องนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากมา
แสดงว่าได้มีการไถ่แล้วตามนัยมาตรา ๘๐ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน อีกแต่อย่างใด

ถ้าผู้ขายฝากนำหลักฐานการวางทรัพย์สินโดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้มา - กรณีวางทรัพย์สินแต่
แสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แต่ไม่ได้นำหนังสือแสดงสิทธิ นำเอกสารสิทธิมา
ในที่ดินมาแสดง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุกักตักไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับ จดไถ่ไม่ได้
สำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุให้ทราบถึงกรณีของผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สิน ตามนัยมาตรา
๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทั้งนี้ เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่
เจ้าของกรรมสิทธิ์แล้วทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ต่อไปอีก ยกเว้นขอจด
ทะเบียนไถ่จากขายฝากเท่านั้น

หมวด ๗

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒๔. ก่อนลงนามจดทะเบียนและประทับตราตำแหน่งในหนังสือสัญญา การดำเนินการก่อน
และบันทึกข้อตกลง รวมทั้งสารบัญจดทะเบียนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้ จดทะเบียน

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจจดทะเบียนประเภทขายฝาก ก่อนจดทะเบียน - การชี้แจง
ให้ผู้จดทะเบียนชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝากตามคำแนะนำ (ตามตัวอย่างหมายเลข ๑๙) หลักเกณฑ์ขายฝาก
ให้ผู้ขายฝากทราบ โดยให้จัดทำคำแนะนำเป็นสองฉบับ ให้ผู้ขายฝากลงลายมือชื่อ แก่ผู้ขายฝาก
รับทราบ และให้ผู้จดทะเบียนลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วกักตักไว้ - มีตัวอย่างที่ ๑๙
กับหนังสือสัญญาขายฝากฉบับสำนักงานที่ดิน อีกฉบับหนึ่งมอบให้ผู้ขายฝากพร้อม
หนังสือสัญญาขายฝาก

กรณีการจดทะเบียนในสำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา - ให้หัวหน้าฝ่าย
หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก ให้หัวหน้าฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียนขายฝาก ทะเบียนเป็นผู้จด
ด้วยตนเองโดยไม่จำกัดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียน ในกรณีที่หัวหน้าฝ่าย ขายฝากและชี้แจง
ทะเบียนไม่อยู่หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้และไม่มิผู้รักษาการในตำแหน่ง ให้ ขยายฝาก
เจ้าพนักงานที่ดินอาวุโสในฝ่ายทะเบียนเป็นผู้จดทะเบียน และชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ขยายฝาก
กรณีการจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอในหน้าที่ของ - ให้ที่ดินอำเภอเป็น
นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการ ผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์
กระทรวงมหาดไทยยังมีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอหรือปลัดอำเภอ ขยายฝาก (แม้จะไม่ได้
ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติม รับมอบให้จดขายฝาก)

ประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ให้เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ (ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้จดทะเบียนหรือไม่ก็ตาม) เป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก ในกรณีที่เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอไม่อยู่ หรืออยู่แต่ไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้ผู้รักษาการ ในตำแหน่งเป็นผู้ชี้แจงหลักเกณฑ์การขายฝาก

(๒) ตรวจสอบสาระสำคัญของที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนจดลงไว้หรือผู้ขอจดทะเบียนกรอกข้อความลงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนนำมายื่นพร้อมคำขอให้เป็นการถูกต้อง -ตรวจสอบสาระสำคัญ
ที่สอบสวนได้

(๓) ตรวจสอบสารบบ ประวัติความเป็นมาของที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียน ชื่อเจ้าของที่ดิน อายุ ชื่อบิดา มารดา และลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของผู้ขอจดทะเบียนในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือในหนังสือมอบอำนาจแล้วแต่กรณี โดยตรวจสอบให้ตรงกับหลักฐานเดิมในสารบบ กรณีลายมือชื่อของผู้ขอจดทะเบียนผิดเพี้ยนจากลายมือชื่อเจ้าของในสารบบเดิมมาก ควรให้ผู้ขอจดทะเบียนพยายามลงลายมือชื่อให้ตรงกับลายมือชื่อในสารบบเดิม หากผู้ขอจดทะเบียนยังลงลายมือชื่อผิดเพี้ยนจากเดิมแต่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่พนักงานเจ้าหน้าที่รู้จัก ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่รู้จักตัวผู้ขอจดทะเบียน ควรขอหลักฐานที่เชื่อถือได้จากผู้นั้นมาตรวจสอบเพิ่มเติม จนเป็นที่เชื่อถือได้ว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง หรือให้ผู้ซึ่งเชื่อถือได้รับรองว่าผู้ขอจดทะเบียนเป็นเจ้าของที่แท้จริง เสียก่อน สำหรับกรณีไม่มีลายมือชื่อหรือลายพิมพ์นิ้วมือของเจ้าของในสารบบให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนเช่นเดียวกับที่ได้กล่าวมาข้างต้น -ตรวจสอบสารบบ
-กรณีลายมือชื่อเปลี่ยนแปลง

(๔) ตรวจสอบบัญชีอายุที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนหรือไม่ ประการใด -ตรวจสอบอายุที่ดิน

(๕) ตรวจสอบการห้ามโอนว่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ขอประสงค์จะขอจดทะเบียนมีกฎหมายใดบัญญัติเป็นการห้ามโอนไว้หรือไม่ ประการใด -ตรวจสอบห้ามโอน

ข้อ ๒๕. ห้ามพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในกรณีผู้ขอไม่ได้ลงลายมือชื่อในชั้นยื่นคำขอและสอบสวนต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่ -ห้ามจดถ้าผู้ขอ
ไม่ได้ลงชื่อ

ข้อ ๒๖. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้ขายฝากตายจะจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่แล้ว ส่วนการชำระหนี้ คู่กรณีอาจสลักหลังสัญญาหรือทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้วไว้ก่อนได้ -การจดทะเบียน
ผู้ขายฝากตาย

ข้อ ๒๗. กรณีจดทะเบียนขายฝากไว้แล้ว ปรากฏว่าผู้รับซื้อฝากตายจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ต่อเมื่อได้จดทะเบียนโอนมรดกแล้ว เว้นแต่ในกรณีต่อไปนี้ -การจดทะเบียน
ผู้รับซื้อฝากตาย

(๑) ถ้ามรดกของผู้รับซื้อฝากนั้นมีผู้จัดการมรดก และได้แสดงหลักฐานการก่อตั้งผู้จัดการมรดกโดยถูกต้องตามกฎหมาย ให้ผู้จัดการมรดกดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก ไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนลงชื่อผู้จัดการมรดกเสียก่อน และเก็บหลักฐานการตั้งผู้จัดการมรดกไว้ในสารบบ -กรณีมีผู้จัดการมรดก

(๒) ถ้าผู้รับซื้อฝากได้รับชำระสินไถ่แล้ว โดยสลักหลังการรับชำระสินไถ่ไว้ในสัญญาฉบับผู้รับซื้อฝาก หรือได้ทำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้ไถ่ถอนกันแล้ว คินหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญาขายฝากก่อนที่ผู้รับซื้อฝากตาย ให้ผู้ขายฝากดำเนินการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากได้ตามหลักฐานนั้น *-กรณีสลักหลังไว้ก่อนตาย*

ข้อ ๒๘. กรณีที่ผู้ซื้อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลายคนได้มีการขายฝากไว้ทุกคน ปรากฏว่าผู้ขายฝากบางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกสิทธิการไถ่เฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน *-การจดทะเบียนขายฝากรวมกันหลายคน ผู้ขายฝากบางคนตาย*

ข้อ ๒๙. ในกรณีที่มีการชำระสินไถ่แล้วและมีผู้รับซื้อฝากหลายคนแต่บางคนตาย ผู้ที่เหลืออยู่ มีสิทธิมาขอจดทะเบียนไถ่จากการขายฝากไปได้โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนมรดกที่ดินเฉพาะส่วนของบุคคลนั้นเสียก่อน *-กรณีชำระค่าไถ่แล้ว ผู้รับซื้อฝากบางคนตาย*

หมวด ๕

ค่าธรรมเนียม

ข้อ ๓๐. การจดทะเบียนขายฝาก และการโอนสิทธิการไถ่จากขายฝากเป็นการจดทะเบียนประเภทมีทุนทรัพย์ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามจำนวนราคาประเมินทุนทรัพย์ ส่วนการจดทะเบียนไถ่จากขายฝาก แบ่งไถ่จากขายฝาก ปลดเงื่อนไขการไถ่จากขายฝาก ระงับสิทธิการไถ่ (หนี้เคลื่อนกลืนกัน) ขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก โอนมรดกสิทธิการไถ่ เป็นการจดทะเบียนประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทั้งนี้ ตามกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ *-เก็บค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวง*

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) พีรพล ไตรทศาวีทย์

(นายพีรพล ไตรทศาวีทย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ตัวอย่างหมายเลข ๑๙ ตามระเบียบฯ ข้อ ๒๔ (๑)

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมี *-หลักกฎหมายขาย*
ข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้า *ฝาก*
เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มี
กำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา
เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้า
ผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีก
ต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้รับ
ซื้อฝากโดยเด็ดขาด
๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ *-กรณีขยายเวลาไถ่*
หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้รับซื้อ
ฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็น
หนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย
ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้วจะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็น
หนังสือลงลายมือชื่อ ผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
๓. การจดทะเบียนไถ่จากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการ *-การวางทรัพย์*
จดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายใน *(สินไถ่)*
กำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้รับซื้อฝากภายใน
กำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มี
การไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอน
ทรัพย์ ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรม
บังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์
ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัด ที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่
ให้ติดต่อเจ้าศาลของศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์
ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ตาม เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้
- เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝาก *-การดำเนินการหลัง*
จึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำ *จากวางทรัพย์แล้ว*
หลักฐานการวางทรัพย์ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่จากขาย
ฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดง
สิทธิในที่ดินมาให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุ

กลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายุให้ทราบถึง การวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่าสัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้น *-การนับระยะเวลา*
เป็นวันแรกกล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ *ขายฝาก*
๒๕๔๔ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ อันเป็น *-ผลประโยชน์ตอน*
วันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. *แทนขายฝาก ห้าม*
๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับ *เกิน ๑๕% ต่อปี*
ประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

๖. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ใน *-ข้อแตกต่างของ*
การจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ *ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน*
๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด *ทะเบียนระหว่าง*
นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร *ขายฝากกับจำนอง*
และในการจดทะเบียนไถ่จากขายฝากจะต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์
โดยคำนวณระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ได้มีการทำสัญญาขายฝากถึง
วันที่จดทะเบียนไถ่จากขายฝากอีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ผู้ขอจดทะเบียนจะ
เสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน
๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณี
จำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การ
จำนองไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์
พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย
โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อควรระวัง ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความใน *-การตรวจสอบ*
สัญญาขายฝากว่าถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องไถ่คืนภายในกำหนดเวลาเท่าใด *รายละเอียดก่อนลง*
จำนวนเงินที่ขายฝากตรงตามที่รับเงินจริงหรือไม่ *ชื่อขายฝาก*

ข้าพเจ้าผู้ขายฝากได้รับทราบคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากจากพนักงาน *การยืนยันขายฝาก*
เจ้าหน้าที่และเข้าใจคำแนะนำตลอดแล้ว ขอยืนยันว่ามีความประสงค์จะขอขายฝาก.....ต่อไป
จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ขายฝาก

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
