

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๕๔๗/๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การดำเนินการตามร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่างแบบแจ้งผู้ซื้อฝาก กรณีสัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดเวลาได้ จำนวน ๑ ฉบับ

๒. ตัวอย่างแบบแจ้งผู้ขายฝาก กรณีสัญญาขายฝากยังไม่ครบกำหนดเวลาได้ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และสรุปสาระสำคัญ พร้อมทั้งประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้อง เป็นการล่วงหน้า นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วว่า

๑. เมื่อร่างพระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับแล้ว สัญญาขายฝากใดที่ยังไม่ครบกำหนดเวลานั้น ตกอยู่ในบังคับมาตรา ๒๐ แห่งร่างพระราชบัญญัติฯ นี้ กล่าวคือ

๑.๑ ผู้ซื้อฝากต้องปฏิบัติตามมาตรา ๑๗ หากผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาได้และจำนวนสินได้ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก

๑.๒ กรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีผลให้กำหนดเวลาไถ่ขยายออกไปอีกเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๒. ในชั้นนี้เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เตรียมการล่วงหน้าเพื่อให้ได้ข้อมูลสัญญาขายฝากที่ยังมีผลบังคับใช้อยู่และดำเนินการดังนี้

๒.๑ ตรวจสอบ...

๒.๑ ตรวจสอบโฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก และ น.ส. ๓ ข) และสิ่งปลูกสร้างที่ได้มีการจดทะเบียนขายฝากรวมทั้งสัญญาขายฝาก ว่าการจดทะเบียนขายฝากดังกล่าวเป็นการขายฝากที่ดินที่มีลักษณะเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย หรือที่อยู่อาศัย และผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีสัญญาขายฝากมีกำหนดเวลาไม่เกินกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากทราบว่า ก่อนวันครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาได้และจำนวนสินได้ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย

(๒) กรณีสัญญาขายฝากมีกำหนดเวลาได้เหลือระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากทราบว่า กำหนดเวลาได้ขยายออกไปอีกเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๒.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากตาม ๒.๑ (๑) และ (๒) ตามตัวอย่างที่แนบมาพร้อมนี้ ในทันทีที่กฎหมายมีผลใช้บังคับ

อนึ่ง แนวทางปฏิบัติตาม ๒. ให้ใช้กับห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ตัวอย่างแบบแจ้งผู้ซื้อฝาก



ที่ ....

สำนักงานที่ดิน....

วันที่ ....

เรื่อง การจดทะเบียนขายฝาก

เรียน (ผู้ซื้อฝาก)

อ้างถึง ๑. หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่ ....

๒. หนังสือสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่ ....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนรับซื้อฝาก/ขายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/  
หนังสือรับรองการทำประโยชน์/สิ่งปลูกสร้าง ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ไว้กับ ..... ผู้ขายฝาก  
เมื่อวันที่ .... นั้น

สำนักงานที่ดิน.....ขอเรียนให้ท่านทราบว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำ  
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้วแต่วันที่.... มีบทเฉพาะกาล  
บัญญัติให้สัญญาขายฝากที่ยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ให้นำวิธีการ เรื่อง การแจ้งกำหนดเวลาไถ่และสินไถ่  
ให้ผู้ขายฝากทราบมาใช้บังคับด้วย และสัญญาขายฝากที่ท่านเป็นผู้ซื้อฝากดังกล่าวข้างต้นเป็นการขายฝาก  
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย โดยสัญญาขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่  มากกว่าสามเดือน หรือ  น้อยกว่า  
สามเดือน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับ

ในกรณีที่  สัญญาขายฝากดังกล่าวมีกำหนดเวลาไถ่มากกว่าสามเดือน ท่านซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝาก  
จะต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่พร้อมแนบ  
สำเนาสัญญาขายฝากไปด้วยก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ถ้าท่าน  
ไม่ได้ดำเนินการแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย กำหนดเวลาการไถ่ขยาย  
ออกไปอีกหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากดังกล่าวมีกำหนดเวลาไถ่เหลือน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่  
พระราชบัญญัติใช้บังคับกำหนดเวลาไถ่ขยายออกไปอีกหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน....

โทร....

โทรสาร....



ที่ ....

สำนักงานที่ดิน....

วันที่ ....

เรื่อง การจดทะเบียนขายฝาก

เรียน (ผู้ขายฝาก)

อ้างถึง ๑. หนังสือสัญญาขายฝาก ลงวันที่ ....

๒. หนังสือสัญญาขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ลงวันที่ ....

ตามที่ท่านได้จดทะเบียนขายฝาก/ขายฝากกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์/สิ่งปลูกสร้าง ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ไว้กับ ..... ผู้ซื้อฝาก เมื่อวันที่ .... นั้น

สำนักงานที่ดิน.....ขอเรียนให้ท่านทราบว่า พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีผลใช้บังคับแล้วแต่วันที่.... มีบทเฉพาะกาลบัญญัติให้สัญญาขายฝากที่ยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ให้น่าวิธีการ เรื่อง การแจ้งกำหนดเวลาไถ่และสินไถ่ให้ผู้ขายฝากทราบมาใช้บังคับด้วย และสัญญาขายฝากของท่านข้างต้นเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย โดยสัญญาขายฝากมีกำหนดเวลาไถ่  มากกว่าสามเดือน หรือ  น้อยกว่าสามเดือน นับแต่วันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับ

ในกรณีที่  สัญญาขายฝากดังกล่าวมีกำหนดเวลาไถ่มากกว่าสามเดือน ผู้ซื้อฝากจะต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับให้ท่านทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่พร้อมแนบสำเนาสัญญาขายฝากด้วย ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ถ้าผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งภายในกำหนดเวลาดังกล่าวหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย กำหนดเวลาการไถ่ขยายออกไปอีกหกเดือน นับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากดังกล่าวมีกำหนดเวลาไถ่เหลือน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับกำหนดเวลาไถ่ขยายออกไปอีกหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัติใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

สำนักงานที่ดิน....

โทร....

โทรสาร....