

ด่วน

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๒๕๕๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๖

เรื่อง ประชาสัมพันธ์การป้องกันกลุ่มมิจฉาชีพหลอกลวงให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้าง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๖๙๖๓ ลงวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อเสนอแนะในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติ กรณีมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐาน
พินัยกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งในสารบบที่ดิน หรือแจ้งให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบถึงการพินัยกรรมไว้เป็นพยานหลักฐาน นั้น

โดยที่ปรากฏว่า สื่อสังคมออนไลน์มีการเผยแพร่ข้อความเตือนภัยแก่ผู้ที่จะขายบ้านและที่ดิน
กรณีมีมิจฉาชีพทำการขอซื้อบ้านหรือที่ดินโดยวางมัดจำเป็นจำนวนที่สูง โดยระบุวันโอนขายที่ดินกันไว้
แต่ก่อนถึงวันโอนที่ดิน มิจฉาชีพจะใช้วิธีโทรศัพท์แจ้งผู้จะขาย ขอยกเลิกการซื้อขายและยอมให้ยืมเงินมัดจำ
เมื่อผู้จะขายหลงเชื่อและไม่ไปสำนักงานที่ดินเพื่อโอนที่ดินตามสัญญา มิจฉาชีพจะไปสำนักงานที่ดินและนั่งรอ
ตั้งแต่เช้า เพื่อให้กล้องวงจรปิดบันทึกภาพ หรือเพื่อให้บุคคลทั่วไปและพนักงานที่ดินเห็นเป็นพยาน เป็นผลให้
ผู้จะขายเข้าข่ายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย และมิจฉาชีพจะเรียกค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญา เพื่อเป็นการป้องกัน
มิให้ประชาชนต้องถูกหลอกลวงจากการกระทำของมิจฉาชีพในลักษณะดังกล่าว จึงขอให้จังหวัดแจ้งเจ้าหน้าที่
ในสำนักงานที่ดินประชาสัมพันธ์ โดยแนะนำในการทำสัญญาจะซื้อจะขายแก่ประชาชนตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
พร้อมกำชับเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัดด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยาวุธ จันทร)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๕๙

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

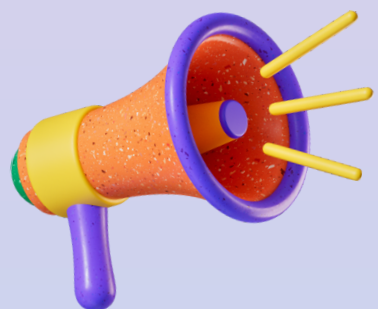


ข้อแนะนำในการทำสัญญาจะซื้อจะขาย



1.

สัญญาจะซื้อจะขายทำขึ้นเพื่อการ**ป้องกัน**ไม่ให้**ผู้ขายนำทรัพย์สินในสัญญาไปขายผู้อื่น** และ**ป้องกัน**ไม่ให้**ผู้ซื้อไม่จ่ายเงินหรือไม่รับโอนทรัพย์สิน**



2.

ให้ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายว่า การยกเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญา การเลื่อนกำหนดนัดตามสัญญา หรือการยกเลิกสัญญา **ต้องทำเป็นหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ**



3.

เมื่อถึงวันนัดโอน หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่มาตามนัด ให้คู่สัญญาฝ่ายที่สามารถยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และรออยู่จนหมดเวลาราชการ เพื่อเป็นหลักฐาน



สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



ที่ มท ๐๓๑๐/ว 06963

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

มีนาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอให้เก็บเอกสารหลักฐานสัญญาจะซื้อขาย หลักฐานการผิคนัด และแจ้งให้ทราบถึงการผิคนัด
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างอิง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๔๘๕๔ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๓

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหนังสือ
สัญญาจะซื้อขายไว้วันสารบบที่ดิน และแจ้งให้ผู้กรณทราบหากมีการทำนิติกรรมใด ๆ ว่าไม่ควรรับ
ดำเนินการให้ นั้น

โดยที่ปรากฏว่า ขณะนี้ได้มีปัญหาด้านทางปฏิบัติกรณีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานผิคนัด
การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้กรณีอีกฝ่ายหนึ่งไว้วันสารบบที่ดิน หรือแจ้งให้พนักงาน-
เจ้าหน้าที่ทราบถึงการผิคนัดไว้เป็นหลักฐานว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะดำเนินการอย่างไร

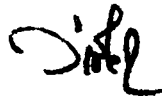
กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติที่กำหนดไว้ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๓๐๘/ว ๔๘๕๔
ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๓๓ นั้น ไม่ครอบคลุมปัญหาดังกล่าวทั้งหมด จึงอาศัยกลไก และให้ถือปฏิบัติดังนี้

๑. เมื่อมีผู้ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เก็บหลักฐานเกี่ยวกับการผิคนัด หรือแจ้งให้ทราบถึงการผิคนัด
เกี่ยวกับที่ดินและหรือสิ่งปลูกสร้างของผู้กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง หรือขอให้เก็บหนังสือสัญญาจะซื้อขายที่ดินและหรือ
สิ่งปลูกสร้าง และเอกสารต่าง ๆ ไว้วันสารบบที่ดิน ให้ผู้นั้นยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่และให้พนักงาน-
เจ้าหน้าที่สั่งานคำร้องว่าไม่อาจดำเนินการให้ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เป็นเรื่องของ
ผู้กรณีที่จะต้องไปว่ากล่าวกันเอง โดยให้บันทึกผู้ร้องรับทราบไว้วันคำร้องพร้อมทั้งเก็บเอกสารหลักฐานต่าง ๆ
ให้กับผู้ร้องไป ส่วนคำร้องที่เก็บเข้าแฟ้มงานสารบรรณตามกฎหมาย ไม่ต้องเก็บเข้าสารบบที่ดิน

๒. กรณีผู้แจ้งเป็นหนังสือมายังพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่
มีหนังสือแจ้งผู้ยื่นทราบโดยเร็ว อันสมควรตามความใน ๑. พร้อมส่งหนังสือและหลักฐานที่ผู้ยื่นแจ้งมานั้น
ทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและเฝ้าปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ



(นายวีเชษฐ์ รัตนะพงษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๖

โทรสาร ๒๒๐๓๘๗๓