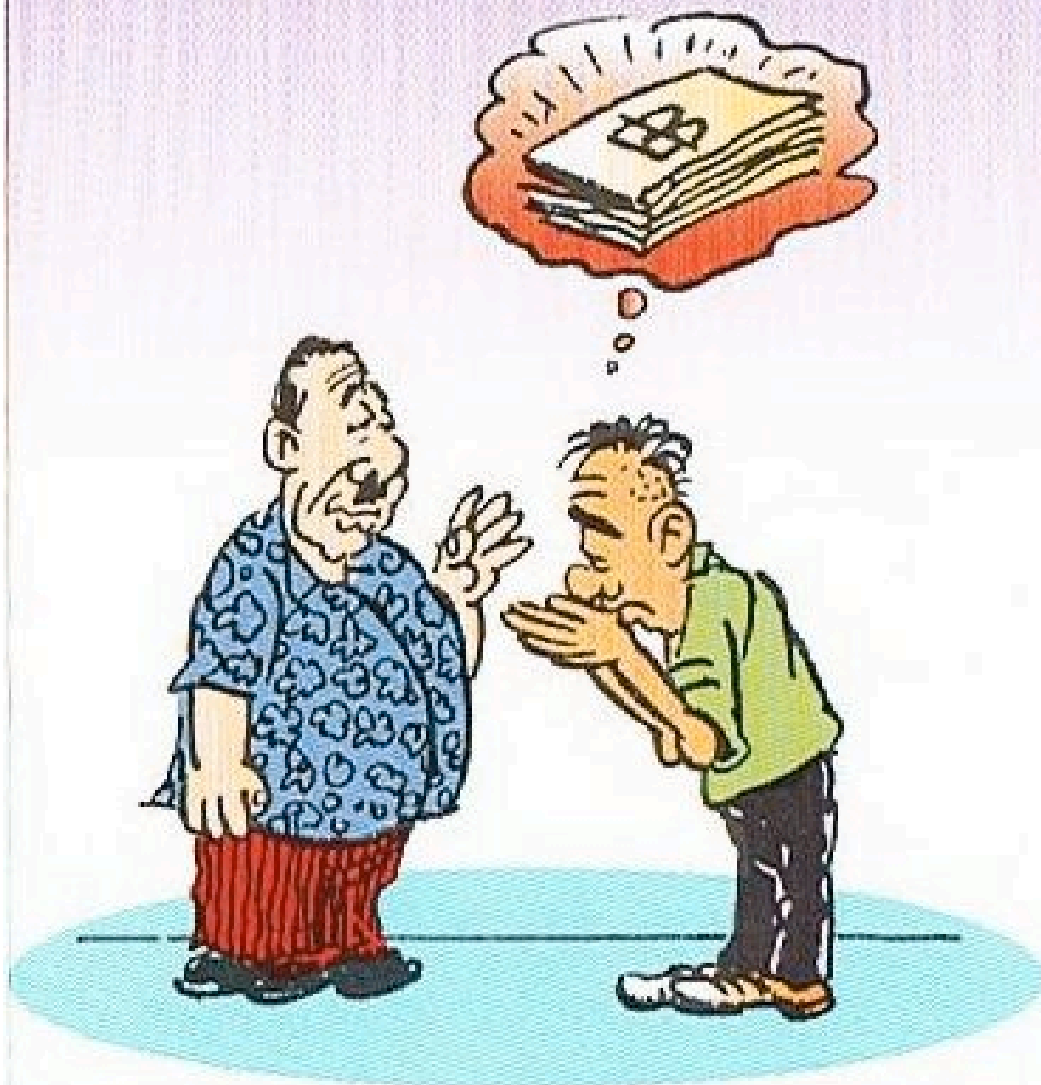




คำแนะนำ เกี่ยวกับการขายฝาก สำหรับผู้ขายฝาก



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

คำแนะนำ เกี่ยวกับการขายฝาก สำหรับผู้ขายฝาก

❖ **ขายฝาก** คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

❖ สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยาย

กำหนดเวลาได้ การขยายกำหนดเวลาได้อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาได้ไปแล้ว จะต้อง มีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาได้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

❖ การจดทะเบียนได้ถอนจากขายฝากเป็นคุณละส่วนกับการใช้สิทธิได้ เพราะการจดทะเบียนได้ถอนจากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิได้ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาได้ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการได้ให้นำสินได้ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาได้โดยละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรมในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงาน

บังคับคดีตั้งอยู่ ให้ติดต่อเจ้าศาลของศาลจังหวัด
นั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวาง
ทรัพย์สินภูมิกาคต่อไป อย่างไรก็ดี เมื่อใช้สิทธิได้แล้ว
ควรรับมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ใช้สิทธิได้ภายในกำหนดเวลาได้แล้ว
กรรมสิทธิ์จะตกเป็นของฝ่ายฝากทันที ฝ่ายฝาก
จึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ถือฝาก
แสดงว่าได้มีการไต่ถอนแล้วหรือนำหลักฐานการ
วางทรัพย์สิน พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
มาขอจดทะเบียนไต่ถอนจากฝ่ายฝากต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์สิน
แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาให้นำ
หลักฐานการวางทรัพย์สินมาแสดงต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกีดตัดไว้ในหนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลง
บัญชีอาัยด์ให้ทราบถึงการวางทรัพย์สิน ทั้งนี้ เพื่อ
ป้องกันมิให้ผู้ถือฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

❖ การคำนวณระยะเวลาว่า สัญญา
ขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นำวันรุ่งขึ้น
เป็นวันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมี
กำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๐ ก็
ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๑

❖ สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๕๑ อันเป็นวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ.๒๕๕๑ มีผลใช้บังคับเป็นต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี ไม่ได้

❖ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ในการจดทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร อีกด้วย ส่วนการจดทะเบียนจำนอง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้จดทะเบียนจะเสียค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๑ ตามจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือในอัตราร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท ในกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตร ของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด การจำนอง ไม่ต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามประมวลรัษฎากร ส่วนอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงินด้วย โดยผู้ให้กู้มีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อควรระวัง

ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญา
 ขายฝาก ควรตรวจสอบข้อความใน
 สัญญาขายฝากว่าถูกต้องตามความ
 ประสงค์หรือไม่ ต้องไต่คินภายใน
 กำหนดเวลาเท่าใด จำนวนเงินที่
 ขายฝากตรงตามที่ได้รับเงินจริงหรือไม่



จัดทำโดย ฝ่ายประชาสัมพันธ์ สำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน
 โทร. ๐-๒๒๗๖-๓๐๗๓ โทร. ๕๐๕๐๑-๑๒ โทร. ๒๒๑๑ WWW.dol.go.th

พิมพ์ที่ กองกรพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๕๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๕๑