

คำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากสำหรับผู้ขายฝาก

.....

๑. ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝากถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ ไม่ต้องรอนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

๒. สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้องมียกหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

๓. การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์สินในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์สินกลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์สินภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัดอย่างใดก็ได้ เมื่อใช้สิทธิไถ่แล้ว ควรรับมาของจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อดำเนินการดังกล่าวแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์สิน พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาของจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์สินแล้วไม่ได้หนังสือแสดง

สิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุคัด
 ติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอาชั้ให้ทราบถึงการวาง
 ทรัพย์ เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 ต่อไป

๔. การคำนวณระยะเวลาว่า สัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็น
 วันแรก กล่าวคือ ถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๖ ก็ต้อง
 ครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๔๗

๕. สัญญาขายฝากที่ทำขึ้นตั้งแต่วันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๑ อันเป็นวันที่พระราชบัญญัติ
 แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเป็น
 ต้นมา จะกำหนดสินไถ่สูงเกินกว่าราคาขายฝากรวมกับประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี
 ไม่ได้

๖. ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากแตกต่างจากจำนอง กล่าวคือ ในการจด
 ทะเบียนขายฝากจะต้องชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ ๒ ของ
 ราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด นอกจากนี้
 ยังต้องชำระภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย และอากรแสตมป์ ตามประมวลรัษฎากร อีกด้วย ส่วน
 การจดทะเบียนจำนองจะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๑ ของจำนวนทุนทรัพย์ที่จำนอง อย่างสูงไม่
 เกิน ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือกรณีจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงิน
 ที่รัฐมนตรีกำหนด จะเสียค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๕ อย่างสูงไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท การจำนอง
 ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย สำหรับอากรแสตมป์ พนักงานเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บต่อเมื่อ
 ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงกันให้ถือสัญญาจำนองเป็นหลักฐานการกู้ยืมเงิน

ข้อควรระวัง ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาขายฝากควรตรวจสอบข้อความในสัญญาขายฝากว่า
 ถูกต้องตามความประสงค์หรือไม่ ต้องไต่ถามภายในกำหนดเวลาเท่าใด จำนวนเงินที่ขายฝาก
 ตรงตามที่ได้รับเงินจริงหรือไม่

หากมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับการจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ขอให้ติดต่อสำนักงาน
 ที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และสำนักงานที่ดินอำเภอทั่วประเทศ หรือสอบถาม
 ได้ที่สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน หมายเลขโทรศัพท์ ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๓ - ๖๔

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน