

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: 5301-068617

เรื่อง

ผู้รับซื้อฝากจะทราบได้อย่างไรว่าผู้ขายฝากแอบไปไถ่ถอนคืนฝ่ายเดียว

คำถาม :

ทำสัญญาขายฝาก โดยเป็นฝ่ายผู้รับซื้อฝาก มีข้อสงสัยจากการอ่านคำแนะนำจากกรมที่ดินข้อหนึ่งระบุว่า -การจดทะเบียนไถ่ถอนเปิดช่องให้ทำได้ หากอยู่ภายในระยะเวลาที่กำหนดได้ แต่ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ ภายในกำหนดเวลาได้โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ แล้วรีบไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน แล้วกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผมในฐานะผู้รับซื้อฝากสงสัยว่าหากผู้ขายฝากแอบไปวางสินไถ่ โดยอ้างว่าติดตัวผู้ซื้อฝาก (ข้าพเจ้า) ไม่ได้หรือผู้ซื้อฝากไม่ยอมให้ไถ่ถอน เพื่อทำการจดทะเบียนไถ่ถอนฝ่ายเดียว จะมีโอกาสเกิดกรณีเช่นนี้ได้หรือไม่ และทางกรมที่ดินจะแจ้งให้ผมในฐานะผู้รับซื้อฝากทราบเพื่อยับยั้งการไถ่ถอนหรือไม่

คำตอบ :

ตามกฎหมายขายฝากกำหนดวิธีการให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้ ๒ วิธี คือ

๑. นำเงินสดไปชำระแก่ผู้รับซื้อฝากภายในกำหนดเวลาขายฝาก กรณีนี้ผู้รับซื้อฝากจะรู้ถึงการไถ่สิทธิไถ่ของผู้ขายฝาก หรือ

๒. นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาขายฝาก โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วาง วิธีนี้เพื่อแก้ปัญหาให้แก่ผู้ขายฝาก หากเมื่อจะใช้สิทธิไถ่แล้ว ไม่สามารถติดตามตัวผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากบอกปิดไม่รับชำระสินไถ่ เมื่อวางทรัพย์ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่วางแล้ว เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์จะแจ้งให้เจ้าหนี้ (ผู้รับซื้อฝาก) ทราบถึงการวางทรัพย์สำหรับการจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากได้ต่อเมื่อผู้ขายฝากนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้รับซื้อฝากว่าได้มีการไถ่ถอนแล้ว หรือนำหลักฐานการวางทรัพย์ดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขายฝากไปยื่นขอจดทะเบียน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓