

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

- คำถามเลขที่:** ๕๓๐๘-๐๗๗๐๕๑
- เรื่อง** สัญญาขายฝากหลุด
- คำถาม :** รับซื้อฝากบ้านพร้อมที่ดินเป็นระยะเวลา ๑ ปี ๖ เดือน ก่อนถึงกำหนดระยะเวลา ๑ เดือน ได้แจ้งให้ผู้ขายฝากทราบล่วงหน้าแล้วว่าสัญญาจะครบกำหนด แต่ไม่ได้รับการติดต่อแต่อย่างใด ขณะนี้สัญญาเลยกำหนดระยะเวลาแล้ว ผู้รับซื้อฝากจะสามารถขายบ้านหลังนี้ได้หรือไม่ และผู้ขายฝากจะสามารถฟ้องร้องได้หรือไม่
- คำตอบ :** ตามกฎหมายการขายฝากมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากจะกลับคืนเป็นของผู้ขายฝากต่อเมื่อใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาที่ขายฝาก กรณีตามคำถามเมื่อผู้ขายฝากไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ถอนขายฝากภายในกำหนด และหากไม่มีการขายระยะเวลาขายฝากแต่อย่างใด ที่ดินจึงตกเป็นของคุณผู้รับซื้อฝากตั้งแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก โดยหลักกฎหมายคุณสามารถจดทะเบียนขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ใดก็ได้ ส่วนประเด็นว่าผู้ขายฝากจะฟ้องร้องคุณได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่า การที่ผู้ขายฝากมิได้ใช้ สิทธิไถ่ในกำหนด เป็นความผิดของผู้ขายฝากหรือไม่ ประเด็นนี้จึงไม่อาจตอบให้ทราบได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๓