

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่: ๕๓๑๑-๐๘๐๗๕๘

เรื่อง ขยายฝากครบกำหนด

คำถาม : ที่ดินขยายฝาก หากครบกำหนดชำระคืนเงิน แต่เจ้าของไม่ได้ไปชำระเงิน ที่ดินจะตกเป็นของผู้รับขยายฝากทันทีเลยหรือไม่ และจะต้องดำเนินการเปลี่ยนชื่อหลังโฉนดทันทีหรือไม่ และสามารถตรวจสอบได้อย่างไรว่าปัจจุบันที่ดินแปลงนี้บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์อยู่

คำตอบ : สัญญาขยายฝากเป็นสัญญาที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันทีที่มีการจดทะเบียนขยายฝาก แต่ผู้ขยายฝากมีสิทธิที่จะไถ่คืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ซึ่งหากผู้ขยายฝากมิได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาขยายฝากหรือภายในกำหนดเวลาที่ได้มีการขยายเวลาไถ่ ย่อมมีผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขยายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด โดยผู้ขยายฝากหมดสิทธิไถ่คืน หากต้องการทรัพย์สินนั้นคืนต้องขอซื้อคืนจากผู้ซื้อฝาก หากทรัพย์สินที่ขยายฝากเป็นที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนขยายฝากไว้ ผู้ซื้อฝากก็ไม่จำเป็นต้องไปดำเนินการใดๆ เพื่อให้มีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขในรายการจดทะเบียนอีก เพราะชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นชื่อผู้ซื้อฝากอยู่แล้ว ถ้าต้องการตรวจสอบว่าที่ดินที่ซื้อฝากปัจจุบันยังคงมีชื่อผู้ซื้อฝากถือกรรมสิทธิ์หรือไม่ ผู้ซื้อฝากสามารถยื่นขอตรวจสอบได้ที่สำนักงานที่ดินซึ่งที่ดินตั้งอยู่

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๓