

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๐๙-๐๗๘๗/๕๙

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงสัญญาขายฝาก

คำถาม : หากทำสัญญาขายฝากโดยดำเนินการที่กรมที่ดินเสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ภายหลังต้องการเปลี่ยนแปลงระยะเวลาไถ่ถอนเร็วขึ้นจากเดิม และเปลี่ยนยอดเงินไถ่ถอนสูงชันกว่าเดิม ซึ่งเป็นความประสงค์ร่วมและยินยอมของทั้งผู้ขายฝากกับผู้รับซื้อฝาก และต้องการดำเนินการให้ถูกต้องโดยจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อตกลง ณ กรมที่ดินเพื่อมิให้มีปัญหาภายหลังต่อกัน สามารถดำเนินการได้หรือไม่ และต้องมีค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมใด ๆ เพิ่มเติมอีกหรือไม่อย่างไร และจะมีผลกระทบใด ๆ ตามมาหรือไม่ หากเลยกำหนดไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อฝากนำไปขายให้กับบุคคลอื่น

คำตอบ : กรณีตามคำถามขอเรียนว่า เมื่อมีการจดทะเบียนขายฝากอสังหาริมทรัพย์โดยมีกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากและสินไถ่ไว้แล้ว ต่อมาผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากต้องการที่จะขอลดระยะเวลาขายฝาก และลดสินไถ่ลง กรณีเช่นนี้ไม่มีกฎหมายห้ามไว้ก็ย่อมทำได้ โดยจดทะเบียนในประเภท “แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาขายฝาก” จะเสียค่าธรรมเนียมในประเภทไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๑ ตุลาคม ๒๕๕๓