

ประเด็นถาม-ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๕๑๑-๑๐๕๑๐๔

เรื่อง : การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดิน

คำถาม : ๑. การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับไถ่ ไม่จำเป็นต้องให้ผู้ขายฝาก และ/หรือพยานลงลายมือชื่อได้หรือไม่

๒. การขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดิน ถ้าประสงค์ให้มีผลเพียงบังคับระหว่างผู้ขายฝากที่ดินกับผู้รับไถ่ ไม่ต้องไปดำเนินการที่สำนักงานที่ดินได้หรือไม่

๓. เมื่อขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินโดยทำกันเอง ผู้ขายฝากย่อมมีสิทธิตามหนังสือขยายเวลาไถ่ ฉะนั้น หากผู้ขายฝากต้องการจะเอาหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินที่ผู้รับไถ่ลงลายมือชื่อไว้แล้วไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเดียวได้หรือไม่

๔. กรณีไม่ได้นำหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากอยู่ในกำหนดตามหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝาก แม้พ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝากเดิม คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถนำหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินดังกล่าวไปทำการไถ่ถอนจากการขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยไม่ต้องจดทะเบียนหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อนได้หรือไม่

๕. กรณีขายฝากที่ดินกันไว้มีกำหนดเวลาหนึ่งปี ต่อมาขณะยังไม่ถึงกำหนดเวลาหนึ่งปี คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินนั้นต่อไปอีกเก้าปี โดยยังไม่ได้ไปจดทะเบียนหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ผู้ขายฝากที่ดินถือไว้หนึ่งฉบับ กรณีนี้ฝ่ายผู้ขายฝากที่ดินสามารถนำหนังสือขยายเวลาไถ่จากขายฝากที่ดินดังกล่าวไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อไรก็ได้ภายในกำหนดเวลาเก้าปีได้หรือไม่

คำตอบ : ๑. กรณีมาขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝากเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายแล้ว ต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ครั้งสุดท้ายมาแสดง โดยหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือขยายกำหนดเวลาไถ่นั้นไม่จำเป็นต้องให้ผู้ขายฝากหรือพยานลงลายมือชื่อแต่อย่างใด

๒. การขยายกำหนดเวลาได้ หากไม่ได้ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ไม่สามารถยกเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกได้

๓. การขยายกำหนดเวลาได้ตามสัญญาขายฝากผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝากจะต้องไปดำเนินการจดทะเบียนพร้อมกันทั้งสองฝ่าย ผู้ขายฝากจะนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝากมาจดทะเบียนหรือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวไม่ได้

๔. ในการจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝาก หากปรากฏว่าผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากได้เคยตกลงขยายกำหนดเวลาได้กันมาก่อนแล้วไม่ว่าจะกี่ครั้งก็ตาม แต่ไม่ได้นำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อให้หลักฐานในทางทะเบียนมีความต่อเนื่องกัน ผู้ขอต้องยื่นคำขอจดทะเบียนขยายกำหนดเวลาได้จากขายฝากที่ผ่านมาแล้วเสียก่อน โดยแยกจดทะเบียนเป็นรายการ ๆ ตามจำนวนครั้งที่มีการขยายกำหนดเวลาได้เสียก่อน แล้วจึงยื่นคำขอจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝาก

๕. กรณีมีการตกลงขยายกำหนดเวลาได้ไว้ ให้คู่กรณีนำหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงสามารถใช้นับบุคคลภายนอกได้

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕