

การขายฝากที่ดิน

สัญญาขายฝากที่ดิน คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินตกไปยังผู้ซื้อโดยมีข้อตกลงว่าผู้ขายสามารถไถ่ถอนที่ดินคืนได้ ซึ่งมีหลักเกณฑ์ดังนี้



๑. สัญญาขายฝากต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

๒. ต้องมีการกำหนดสินไถ่ไว้ ถ้าไม่กำหนดให้ไถ่ตามราคาขายฝาก

๓. กำหนดเวลาไถ่จะกำหนดเท่าไรก็ได้ แต่ต้องไม่เกิน ๑๐ ปี นับแต่เวลาจดทะเบียนขายฝากที่ดิน ถ้ากำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่า ๑๐ ปี

สามารถขยายเวลาได้ แต่รวมเวลาที่กำหนดไว้เดิมกับเวลาที่ขยายแล้วทั้งหมดไม่เกิน ๑๐ ปี

๔. ผู้ขายฝากอาจตกลงกับผู้ซื้อฝากว่าไม่ให้จำหน่ายที่ดินระหว่างการขายฝากก็ได้ ถ้าฝ่าฝืนข้อตกลง ผู้ซื้อฝากต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้น

๕. ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ที่ดินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ก็จะไม่มีความสิทธิไถ่ที่ดินนั้น

๖. ที่ดินที่ไถ่แล้วเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ (ผู้ขายฝาก) ตั้งแต่วันที่ชำระสินไถ่

๗. ถ้าผู้ไถ่ไม่สามารถไถ่ที่ดินได้เพราะผู้รับซื้อฝากหลีกเลี่ยงการไถ่ ผู้ไถ่สามารถนำเงินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่ ถือว่าที่ดินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่นับแต่เวลาวางทรัพย์

๘. ผู้ขายฝากสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือว่าได้มีการไถ่ (ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ทำหลังจากมีการไถ่แล้ว) หรือหลักฐานการวางทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) พร้อมโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ฝ่ายเดียวได้

ข้อแนะนำ

- ก่อนจดทะเบียนขายฝากที่ดิน สามารถขอคำแนะนำเกี่ยวกับการขายฝากจากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

- เมื่อคู่สัญญาตกลงกันห้ามจำหน่ายที่ดินที่ขายฝากในระยะเวลาขายฝาก ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อป้องกันมิให้ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายจ่ายโอนหรือทำนิติกรรมผูกพันที่ดินที่ขายฝากกับบุคคลอื่น

- ก่อนลงลายมือชื่อในสัญญาต้องตรวจสอบข้อความในสัญญาว่าถูกต้องตรงตามความต้องการของคู่สัญญาหรือไม่ เช่น กำหนดเวลาไถ่ สินไถ่ ราคาขายฝาก ชื่อ ที่อยู่ของคู่สัญญา เป็นต้น

- หากจะมอบอำนาจให้ผู้อื่นทำการแทน ต้องคำนึงถึงบุคคลที่จะทำแทน และอย่าลงลายมือชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่กรอกข้อความ

