

ขายฝาก

ที่ดินเกษตร ที่อยู่อาศัย

อย่างไร? ปลอดภัย ไม่โดนโกง

*Design by YANEE SAELOW
*ขอสงวนสิทธิ์ห้ามตัดแปลงข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารนี้ *ข้อมูลเมื่อ 15/11/19

วิธีทำสัญญาขายฝากให้ถูกต้อง

ต้องทำเป็นหนังสือสัญญา และจดทะเบียนต่อเจ้าหน้าที่



ทำสัญญาแล้วกรรมสิทธิ์ เป็นของผู้ซื้อทันที จนกว่าผู้ขายฝากจะไถ่คืน



ระบุชื่อและที่อยู่ คู่สัญญา



กำหนดวันที่ขายฝากและ วันครบกำหนดไถ่คืน (ไม่ต่ำกว่า 1 ปีและไม่เกิน 10 ปี)



ระบุว่าเป็นที่ดิน เกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย



กำหนดราคาขายฝาก และจำนวนสินไถ่คืน (สูงกว่าราคาขายฝากได้ แต่ดอกเบี้ย ไม่เกิน 15% ต่อปี)

วิธีไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนในเวลาที่กำหนด

ผู้ซื้อฝากต้องทำหนังสือแจ้งผู้ขายฝาก



วันครบ กำหนดไถ่คืน



จำนวนเงินที่ ต้องไถ่คืน



สถานที่ไถ่คืน



ผู้รับไถ่คืน

แจ้งล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 6 เดือน

จ่ายค่าไถ่ทรัพย์สินคืน



ไถ่กับใคร ได้บ้าง?

ผู้ซื้อฝาก

ทายาท (กรณีผู้ซื้อตาย)

ผู้รับโอนทรัพย์สิน ที่ขายฝาก



ใครไถ่ ได้บ้าง ??

ผู้ขายฝาก

ทายาท

ผู้รับโอนสิทธิ์ ทางนิติกรรมสัญญา

สามารถขยายเวลาไถ่ที่ครั้งก็ได้ แต่รวมแล้วห้ามเกิน 10 ปี (ต้องยินยอมทั้งคู่)

วางทรัพย์สินที่หน่วยงานรัฐ เมื่อมีเหตุจำเป็น ทำให้ไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ได้ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันครบกำหนดไถ่คืน หรือ เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้สิ้นสุดลง

- 1 สำนักงานบังคับคดีทั่วประเทศ
- 2 สำนักงานที่ดินจังหวัดทั่วประเทศ
- 3 สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก



ผลของการทำสัญญาขายฝาก

ผู้ซื้อฝาก

ได้กรรมสิทธิ์ทันที จนกว่า ผู้ขายฝากจะมาไถ่คืน

ผู้อื่นที่ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เช่น ผู้ขายฝากให้ผู้อื่นเช่าที่ดินทำไร่

ก่อน ทำสัญญาขายฝาก ค่าเช่าเป็นของผู้ขายฝาก

หลัง ทำสัญญาขายฝากต้องตกลงกันว่าให้ค่าตอบแทนเป็นของใคร ถ้าไม่ได้ตกลงกันค่าตอบแทนเป็นของผู้ซื้อฝาก

ผู้ขายฝาก

ยังใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินได้ จนกว่าจะหมดเวลาไถ่คืน

ไถ่คืนไม่ทันเวลาที่ สัญญากำหนด

ต้องส่งมอบทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

ผลผลิตจากการเกษตรต้องขนย้ายภายใน 6 เดือน

