

เตือนภัยกับการขายที่ดิน

ทุกวันนี้ต้องยอมรับกันว่าการอยู่ในสังคมอย่างปลอดภัยทั้งชีวิตและทรัพย์สินเป็นเรื่องยากขึ้นเรื่อย ๆ ภัยสังคมนี้ก็มีมาในหลายรูปแบบเหลือเกิน ทั้งมีฉฉาชีพที่แอบอ้างถึงหน่วยงานต่าง ๆ เช่น หน่วยงานของตำรวจ สํานักงาน ป.ป.ง ธนาคาร บริษัทขนส่ง อย่างเช่นวันนี้ที่หะหัยบมาเตือนภัย อาจจะได้เป็นการแอบอ้างถึงเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินโดยตรง แต่เป็นกรณีที่อาศัยกระบวนการที่ต้องไปดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินที่ตกลงซื้อขายระหว่างกันจึงอยากจะทำเตือนให้ผู้ใดที่กำลังจะตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระวังและจัดทำสัญญาอย่างรอบคอบซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือกรมที่ดิน ด่วน ที่ มท 0515.1/ว 12550 ลงวันที่ 28 มิถุนายน 2566 แจ้งเวียนหน่วยงานราชการเพื่อทราบ กรณีมีฉฉาชีพทำการขอซื้อบ้านหรือที่ดินโดยจะวางมัดจำเป็นจำนวนที่สูงและระบุวันโอนกันไว้ แต่ก่อนถึงวันโอน มีฉฉาชีพจะโทรศัพท์แจ้งผู้จะขายขอยกเลิกการซื้อขายและยอมให้ยึดเงินมัดจำ เมื่อผู้จะขายหลงเชื่อและไม่ไปสํานักงานที่ดินเพื่อโอนตามสัญญา มีฉฉาชีพจะไปสํานักงานที่ดินและนั่งรอตั้งแต่เช้า เพื่อให้กล้องวงจรปิดบันทึกภาพ และเพื่อให้บุคคลทั่วไปและพนักงานที่ดินเห็นเป็นพยาน ผู้จะขายก็จะเข้าขายผิดสัญญาจะซื้อจะขาย มีฉฉาชีพจะเรียกค่าปรับตามที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งทางกรมที่ดินได้แนะนำในการทำสัญญาจะซื้อจะขายแก่ประชาชน คือ (1) สัญญาจะซื้อจะขายทำขึ้นเพื่อการป้องกันไม่ให้ผู้ขายนำทรัพย์สินในสัญญาไปขายผู้อื่น และป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อไม่จ่ายเงินหรือไม่รับโอนทรัพย์สิน (2) ให้ระบุในสัญญาจะซื้อจะขายว่า การยกเว้นไม่ปฏิบัติตามสัญญาการเลื่อนกำหนดนัดตามสัญญา หรือการยกเลิกสัญญา ต้องทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายทราบ และ (3) เมื่อถึงวันนัดโอน หากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่มาตามนัด ให้คู่สัญญาฝ่ายที่สามารถยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และรอรออยู่จนหมดเวลาราชการ เพื่อเป็นหลักฐาน

จากประเด็นดังกล่าวก็ขอให้ทุกท่านโปรดระมัดระวัง และดำเนินการในขั้นตอนตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างกันอย่างรอบคอบมากที่สุด และพิจารณาตามข้อแนะนำของกรมที่ดินต่อไป โดยท่านสามารถสืบค้นเอกสารได้ที่ www.dol.go.th หัวข้อ “หนังสือเวียน พ.ศ. 2566” ...