

คู่มือจากประสบการณ์จริง ทีละขั้นตอน

คู่มือการเช่าที่ดินใน ประเทศไทยสำหรับชาวต่างชาติ

ตั้งแต่การหาที่ดินจนถึงวันที่สัญญาเช่าของคุณ

จดทะเบียนเสร็จ: สิ่งที่ผมทำ ค่าใช้จ่าย และสิ่งที่ควรถามหาความ

Mike in Samui

@mikeinsamui บน Instagram และ TikTok

ประสบการณ์ส่วนตัว ไม่ใช่คำปรึกษาทางกฎหมาย ควรใช้ทนายความไทยของคุณเสมอ

ก่อนเริ่มต้น

คู่มือนี้แบ่งปันประสบการณ์ส่วนตัวของผมในการเช่าที่ดินบนเกาะสมุย ไม่ใช่คำปรึกษาทางกฎหมาย และแต่ละทีลแตกต่างกัน กรุณาว่าจ้างทนายความไทยของคุณเอง และให้ทนายความตรวจสอบเอกสารทุกฉบับก่อนลงนามหรือชำระเงินใดๆ

คู่มือฉบับภาษาไทยนี้แปลจากฉบับภาษาอังกฤษเพื่อความสะดวก หากมีความแตกต่างกัน ให้ถือฉบับภาษาอังกฤษเป็นหลัก

เนื้อหาในคู่มือ

1 ตามหาที่ดิน เจริจา และบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร

การค้นหา ข้อตกลงที่เจริญจา และสัญญาจอง

2 การตรวจสอบสถานะที่ดิน (Due Diligence)

สิ่งที่ทนายความตรวจสอบ และการรังวัดที่ดิน

3 สัญญาเช่าและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม

เอกสารสองฉบับ เนื้อหาของแต่ละฉบับ และค่าใช้จ่าย

4 บัญชีเอสโครว์ (Escrow)

การถือเงินโดยบุคคลที่เป็นกลางจนกว่าทีลจะเสร็จสมบูรณ์

5 วันปิดทีล

หนังสือมอบอำนาจ ภาษี และเอกสารที่คุณจะได้รับ

เรื่องค่าใช้จ่ายในคู่มือนี้

ค่าใช้จ่ายทุกรายการที่กล่าวถึงคือจำนวนที่ผมจ่ายจริง เป็นเงินบาท (THB) ราคาแตกต่างกันไปตามทนายความและขอบเขตของงาน จึงควรขอใบเสนอราคาเป็นลายลักษณ์อักษรเสมอ

ตามหาที่ดิน เจริญ และบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร

สัญญาจองคือที่ที่ข้อตกลงซึ่งเจริญไว้ทุกข้อควรถูกบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อไม่ให้เกิดความเข้าใจผิดเมื่อมีการร่างสัญญาซื้อขายและสัญญาเช่า

เริ่มจากการหาคนที่เข้ามาช่วย

ทำงานกับทนายความไทยที่สื่อสารกับคุณด้วยภาษาแม่ของคุณได้ และให้แปลสัญญาจองรวมถึงเอกสารทางกฎหมายทุกฉบับหลังจากนั้นเป็นภาษาของคุณ ในเอกสารฉบับเดียวกับที่คุณจะลงนาม เมื่อสองภาษาอยู่เคียงข้างกันในเอกสารเดียว คุณและเจ้าของที่ดินจะอ่านข้อตกลงเดียวกัน และไม่มีความหมายใดสูญหายไปในการแปล

การหาที่ดิน

ผมดูที่ดิน โครงการ และเจ้าของที่ดินรายบุคคลมาหลายสิบแห่งก่อนจะพบแปลงของผม แปลงนี้มาจากประกาศบน Facebook Marketplace ที่โพสต์โดยนายหน้าท้องถิ่นของบริษัทหอสังหาริมทรัพย์ที่มีชื่อเสียง อย่าลืมนำข้อควรพิจารณาที่คุณต้องมี ยอมประนีประนอมก็ต่อเมื่อที่ดินที่ใช้ไม่มีอยู่จริงหรือเกินงบประมาณเท่านั้น จดรายการสิ่งที่ต้องมีให้ครบก่อนเริ่มต้นหา

ข้อจากเจ้าของที่ดินโดยตรง เทียบกับเช่าวิลล่าจากผู้พัฒนาโครงการ

การติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรงอย่างที่ผมทำ ทำให้สามารถเจรจาเงื่อนไขเพิ่มเติมได้ ในกรณีของผมค่าเช่า 30 ปีชำระเต็มจำนวนล่วงหน้า ส่วนกับผู้พัฒนาโครงการ โดยทั่วไปคุณจ่ายค่าเช่าเป็นงวดๆ ตลอด 30 ปี และอาจเพิ่มเงื่อนไขพิเศษไม่ได้ หากคุณกำลังพิจารณาเช่าวิลล่า 30 ปีจากผู้พัฒนาโครงการ ให้ถามก่อนลงนามว่า:

- ใครเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง?
- เมื่อครบ 30 ปีจะเกิดอะไรขึ้น?
- สามารถเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเงื่อนไขได้หรือไม่?

สิ่งที่ผมเจรจา

- ราคา: เจริญผ่านนายหน้าซึ่งติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง
- ระยะเวลาเช่า: 30 ปี ซึ่งเป็นระยะมาตรฐานสำหรับชาวต่างชาติ ที่ดินแปลงนี้เดิมตั้งใจจะขายแบบกรรมสิทธิ์ (Freehold) ผมจึงจ่ายค่าเช่าเต็มจำนวนล่วงหน้า ซึ่งทำให้ผู้ขายยอมรับเงื่อนไขเพิ่มเติมของผม
- แปลงของผม: ส่วนหนึ่งขนาด 300 ตารางเมตร (75 ตารางวา) ของที่ดินแปลงใหญ่ ส่วนที่ติดกันมีผู้เช่ารายอื่นเช่าแยกต่างหาก และสัญญาเช่าทั้งสองฉบับจดทะเบียนพร้อมกัน
- ค่าใช้จ่ายในการโอน: แบ่งจ่ายคนละครึ่ง คิดเป็นประมาณ 1.1% ของราคาซื้อ
- กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง: ผมเป็นเจ้าของวิลล่าที่ผมสร้างขึ้น ซึ่งเป็นอำนาจต่อรองของคุณเมื่อถึงเวลาต่ออายุหรือขายต่อ
- การต่ออายุและการขายต่อ: ต่ออายุได้อีก 30 ปี หรือโอนให้ผู้เช่ารายใหม่ซึ่งจะได้สัญญาเช่า 30 ปีฉบับใหม่ ไม่ใช่เวลาที่เหลือของสัญญาผม

สิ่งที่จดทะเบียนได้และจดทะเบียนไม่ได้

ตามกฎหมายไทย สิ่งที่เป็นที่กลงในสัญญาเช่าที่จดทะเบียนที่กรมที่ดินได้มีเพียงสัญญาเช่า 30 ปีและกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ส่วนเงื่อนไขการต่ออายุและการขายต่ออยู่ในข้อตกลงแยกต่างหากระหว่างผมกับผู้ขาย

ความเสี่ยงของข้อตกลงเพิ่มเติม

ไม่มีกฎหมายไทยรับรองเงื่อนไขเพิ่มเติมเหล่านั้น คุณต้องไว้วางใจให้ผู้ขายและทนายของผู้ขายปฏิบัติตาม ผมไว้วางใจผู้ขายของผม แต่ผมก็ยังวางแผนรับมือกับกรณีเลวร้ายที่สุดไว้เสมอ สำหรับผมนี่คือการซื้อเพื่อไลฟ์สไตล์ ไม่ใช่การลงทุน ผมจึงเข้าใจว่าอาจเกิดอะไรขึ้นเมื่อครบ 30 ปี หากผู้ขายหรือทนายเลือกไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง **ปรึกษาทนายความไทยของคุณเองเสมอ** เพื่อให้เข้าใจว่าอะไรทำได้และทำไม่ได้สำหรับชาวต่างชาติภายใต้กฎหมายไทย

แล้วเรื่องกรรมสิทธิ์ (Freehold) ละ?

กฎหมายไทยไม่อนุญาตให้ชาวต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยตรง การถือกรรมสิทธิ์ต้องผ่านโครงสร้างแบบไทยที่ถูกต้องตามกฎหมาย เช่น บริษัทที่คนไทยถือหุ้นข้างมาก โดยชาวต่างชาติถือหุ้นได้ไม่เกิน 49% และผู้ถือหุ้นชาวไทยถือ 51% ผมยังไม่ได้ทำเช่นนั้น และไม่ได้อยู่ในข้อตกลงที่เป็นลายลักษณ์อักษรของผมให้สอบถามทนายความไทยของคุณเองว่าช่องทางนี้เหมาะกับคุณหรือไม่

อย่าเข้าใจระบบอนิ

คุณจะได้ยินเรื่องราวลัดในการ “ถือครอง” ที่ดินในประเทศไทย ที่พบบ่อยที่สุดคือระบบอนิ: คู่สมรส เพื่อน หรือบริษัทไทยถือที่ดินหรือหุ้นข้างมากในนามของคุณ ขณะที่คุณเป็นผู้จ่ายเงินและควบคุมในทางปฏิบัติ การจัดการเช่นนี้ผิดกฎหมายในประเทศไทย เจ้าหน้าที่เคยตรวจสอบกรณีเช่นนี้ โทษอาจตกแก่ชาวต่างชาติเช่นเดียวกับอนิชาวไทย และเพราะการจัดการนี้ผิดกฎหมาย คุณอาจไม่มีวิธีบังคับใช้ข้อตกลงได้อย่างน่าเชื่อถือ ผู้ถือหุ้นชาวไทยในโครงสร้างบริษัทใดๆ ต้องเป็นเจ้าของตัวจริง ลงทุนด้วยเงินของตนเองและมีอำนาจควบคุมจริง หากนายหน้า ผู้พัฒนาโครงการ หรือกลุ่มเพซบุ๊กบอก

ว่า “ใครๆ ก็ทำกัน” นั่นคือสัญญาณเตือนอันตราย จงปฏิเสธทุกข้อเสนอที่ต้องมีตัวแทนมาสวมชื่อแทน

ทำไมสัญญาจึงสำคัญที่สุด

สัญญาจะทำให้ที่ดินถูกถอนออกจากตลาดและเก็บข้อตกลงที่เจรจาทุกข้อไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ในดีลของผม มีการจ่าย เงินมัดจำ 10% หลังลงนามสัญญาจอง และเงินจำนวนนี้ขอคืนได้หากหาความพบสิ่งที่ขัดขวางการก่อสร้าง เช่น ข้อบกพร่องของที่ดิน เขตพื้นที่คุ้มครอง หรือความเป็นเจ้าของที่ไม่ชัดเจน

เช็กलिस्ट: สิ่งที่สำคัญของผมนครอบคลุม

- ☐ ราคาที่ตกลงและโครงสร้างการชำระเงิน
- ☐ เงินมัดจำ 10% และเงื่อนไขที่แนบมาว่าเมื่อใดขอคืนได้
- ☐ เหตุที่ให้คืนเงิน: ข้อบกพร่องของที่ดิน เขตพื้นที่คุ้มครอง สิ่งที่ขัดขวางการก่อสร้าง หรือผู้ขายไม่มีสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ถูกต้องชัดเจน
- ☐ ระยะเวลาการตรวจสอบสถานะ (Due Dilligence) และใครเป็นผู้ตรวจ (ทนายความของคุณเอง)
- ☐ ระยะเวลาเช่า สิทธิต่ออายุ และเงื่อนไขการขายต่อ
- ☐ กรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้าง
- ☐ การแบ่งภาษีและค่าธรรมเนียมในการโอน
- ☐ จะเกิดอะไรขึ้นหากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถอนตัว
- ☐ ข้อความที่ระบุว่าเงื่อนไขเหล่านี้ต้องถูกยกไปใส่ในสัญญาฉบับจริง

การตรวจสอบสถานะที่ดิน (Due Diligence)

ทนายความของผมตรวจสอบเสร็จภายในประมาณหนึ่งสัปดาห์ เร็วกว่ากรอบ 30 วันที่สัญญาให้ไว้มาก ผลที่ได้คือรายงานเป็นลายลักษณ์อักษรทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เงินมัดจำของผมได้รับการคุ้มครองตลอดเวลา หากรายงานพบข้อบกพร่องของที่ดิน เขตพื้นที่คุ้มครอง หรือความเป็นเจ้าของที่ไม่ชัดเจน ผมสามารถถอนตัวและรับเงินมัดจำคืนได้

ค่าใช้จ่าย

รายงานการตรวจสอบสถานะที่ดินโดยทั่วไปอยู่ที่ประมาณ 15,000 ถึง 25,000 บาท ขึ้นอยู่กับทนายความและขอบเขตงาน ของผมอยู่ที่ 15,000 บาท เป็นหนึ่งในรายจ่ายที่ถูกที่สุดและคุ้มค่าที่สุดที่คุณจะจ่าย

สิ่งที่ทนายความของผมตรวจสอบ และความหมายสำหรับคุณ

- 1 ประเภทเอกสารสิทธิ์. ของผมเป็นโฉนดที่ดิน (น.ส. 4 จ.) ซึ่งเป็นเอกสารสิทธิ์ระดับสูงสุดในประเทศไทย ออกให้หลังการรังวัดอย่างเป็นทางการและมีหลักเขตกำกับ ถามให้แน่ชัดว่าที่ดินของคุณเป็นเอกสารสิทธิ์ประเภทใด
- 2 รายละเอียดโฉนด. เลขที่โฉนด เลขที่ดิน เล่มและหน้า เลขที่ระวาง วันที่ออก และสำนักงานที่ออก ถูกตรวจเทียบกับบันทึกของสำนักงานที่ดิน
- 3 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ตามทะเบียน. ทนายความยืนยันว่าใครเป็นเจ้าของที่ดินตามกฎหมาย ทุกคนที่มีชื่อในโฉนดต้องเข้าร่วมในคิลนี้
- 4 ประวัติที่ดิน. สายกรรมสิทธิ์ครบถ้วนต่อเนื่อง รวมถึงการแบ่งแยกและภาระจำยอมในอดีต
- 5 ภาระผูกพัน. ไม่มีการจำนอง สิทธิเก็บกิน สิทธิเหนือพื้นดิน สัญญาเช่าที่จดทะเบียนไว้ หรือสิทธิอาศัย
- 6 ภาระจำยอม. มีภาระจำยอมทางเดินที่จดทะเบียนไว้เพื่อประโยชน์ที่ดินข้างเคียง ถามว่าภาระจำยอมพาดผ่านตรงไหนเมื่อเทียบกับแปลงของคุณและบริเวณที่จะก่อสร้าง
- 7 คำสั่งศาลและข้อจำกัดตามกฎหมาย. ไม่มีคำสั่งศาล การอายัด การล้มละลาย หรือข้อห้ามโอน การตรวจนี้ครอบคลุมเฉพาะบันทึกของสำนักงานที่ดิน ให้ถามว่าจำเป็นต้องค้นข้อมูลศาลแยกต่างหากเพื่อตรวจสอบคดีความหรือไม่
- 8 ทางเข้าออกตามกฎหมาย. ที่ดินมีถนนเข้าออก ตรวจสอบระยะทาง สภาพถนน และสิ่งกีดขวาง
- 9 ดังเมืองและการใช้ประโยชน์. อนุญาตให้พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย ดังเมืองกำหนดความสูงอาคารและรูปแบบหลังคา จึงควรรู้จักก่อนจ้างสถาปนิก
- 10 สิ่งแวดล้อม. ไม่อยู่ในเขตป่าชายเลน ป่าสงวน อุทยานแห่งชาติ เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่า หรือเขตอนุรักษ์ทางทะเล
- 11 สาธารณูปโภค. มีไฟฟ้า น้ำประปา ระบบระบายน้ำ และโทรคมนาคม ยืนยันกำลังรองรับและค่าธรรมเนียมการเชื่อมต่อก่อนก่อสร้าง
- 12 แนวเขตที่ดิน. รายงานเป็นการตรวจด้วยสายตาเท่านั้น และแนะนำให้ทำการรังวัดอย่างเป็นทางการ ซึ่งดำเนินการเสร็จก่อนเปิดดิล

การรังวัดที่ดินอย่างเป็นทางการ: รู้ให้แน่ว่าคุณได้อะไร

แปลงของผมถูกแบ่งแยกออกมาจากที่ดินแปลงใหญ่มาก การตรวจสอบสถานะจึงทำกับโฉนดแปลงใหญ่ การรังวัดอย่างเป็นทางการโดยกรมที่ดินแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยพร้อมแนวเขตและขนาดที่แน่ชัด ขอให้ทนายความของคุณยืนยันว่า:

- ☐ ผลรังวัดตรงกับส่วนที่คุณเช่าทุกประการ
- ☐ แนวเขตและเนื้อที่รวมตรงกับสัญญาของคุณ
- ☐ ส่วนที่แบ่งแยกออกมาถูกจดทะเบียนอย่างไร
- ☐ ถนนร่วม ทางเข้าออก และภาระจำยอมพาดผ่านตรงไหนเมื่อเทียบกับแปลงของคุณ
- ☐ ใครเป็นเจ้าของและดูแลถนนร่วม และใครเป็นผู้จ่ายค่าบำรุงรักษา

ผลการตรวจสอบ

ความเสี่ยงทางกฎหมายโดยรวมถูกประเมินว่า ต่ำ ไม่พบปัญหาสำคัญ รายงานมีข้อเสนอแนะสองข้อ: ให้ทำการรังวัดแนวเขตอย่างเป็นทางการ และยืนยันเรื่องสาธารณูปโภคก่อนก่อสร้าง

เคล็ดลับของผม

- จ้างทนายความของคุณเอง ไม่ใช่ทนายความของผู้ขายหรือนายหน้า
- ขอรายงานเป็นลายลักษณ์อักษรในภาษาของคุณ
- อ่านส่วนข้อเสนอแนะให้ถี่ เพราะนั่นคือรายการที่ต้องทำจริงๆ
- รายงานการตรวจสอบเป็นเพียงภาพถ่ายในช่วงเวลาหนึ่ง ครอบคลุมเฉพาะข้อมูล ณ วันที่ตรวจสอบ และไม่ใช้การรับประกัน

สัญญาเช่าและบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม

การเช่าที่ดินของชาวต่างชาติในไทยโดยทั่วไปมีเอกสารสองฉบับ: ฉบับหนึ่งจดทะเบียนที่กรมที่ดิน และอีกฉบับเป็นข้อตกลงส่วนตัวที่บันทึกรายละเอียดที่เหลือของดีล หน้าที่ความของผมร่างทั้งสองฉบับเสร็จภายในไม่ถึงหนึ่งสัปดาห์ เป็นภาษาไทยและอังกฤษในเอกสารฉบับเดียวกัน

เอกสารสองฉบับ วัตถุประสงค์ต่างกัน

1 สัญญาเช่าที่จดทะเบียน

จดทะเบียนที่กรมที่ดิน ครอบคลุมที่ดินส่วนที่กำหนดไว้ซึ่งแบ่งจากแปลงใหญ่ เช่าเป็นเวลา 30 ปี เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เจ้าของที่ดินทุกคนที่มีชื่อในทะเบียนให้ความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษร

2 บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม

ข้อตกลงส่วนตัวแยกต่างหากกับผู้ขาย ครอบคลุมการต่ออายุ การโอน และสิ่งที่จะเกิดขึ้นหากมีปัญหา ไม่ได้จดทะเบียนที่กรมที่ดิน และสัญญาเช่าที่จดทะเบียนอ้างถึงบันทึกนี้

ของผมเป็นอย่างไร

- สัญญาเช่าฉบับเดียวสำหรับที่ดิน 300 ตารางเมตรของผม โดยมีแผนที่แนบท้ายสัญญาแสดงเป็นสีแดง
- ชำระเพิ่มจำนวนล่วงหน้า: สัญญาเช่าที่จดทะเบียนระบุการชำระทุก 5 ปี และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมยืนยันว่าเงินที่จ่ายล่วงหน้าครอบคลุมครบ 30 ปีและการต่ออายุทุกครั้ง ส่วนผู้พัฒนาโครงการโดยทั่วไปมักเก็บค่าเช่ารายปี
- สิทธิของผม: ก่อสร้างภายใต้กฎหมายไทย ผังเมือง และใบอนุญาต เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง ให้เช่าช่วง ให้เช่า หรือโอนสิทธิการเช่า

บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมของผมครอบคลุมอะไรบ้าง

- มีผลบังคับ เมื่อสัญญาเช่าจดทะเบียนแล้วและผู้ขายได้รับชำระเงินครบถ้วนเท่านั้น
- การต่ออายุ: ร่างสัญญาเช่าฉบับใหม่ก่อนครบกำหนดอย่างน้อย 6 เดือน และผู้ขายตกลงจะไม่ปฏิเสธหรือขัดขวาง
- เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุด และผู้ขายไม่ต่ออายุหรือไม่ซื้อสิ่งปลูกสร้าง ผมมีสิทธิรื้อถอนและขนย้ายทั้งหมด โดยเข้าพื้นที่ได้อย่างน้อย 90 วัน
- การโอนหรือให้เช่าช่วง: ให้ใครก็ได้ ทั้งชาวไทย ชาวต่างชาติ หรือบริษัท ในราคาที่ผมกำหนดเอง โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ขาย ผู้ขายให้ความร่วมมือในการทำสัญญาเช่า 30 ปีฉบับใหม่ และค่าใช้จ่ายเป็นของผมหรือผู้รับโอน
- การขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง: ให้บุคคลหรือบริษัทไทย โดยผู้ขายให้ความร่วมมือและลงนามในเอกสาร
- โฉนดตัวจริง: ผมหรือธนาคารเป็นผู้เก็บรักษา และการนำออกต้องมีลายมือชื่อของทั้งสองฝ่าย ในกรณีของผมยังคงถือรอไว้ระหว่างที่ดินแปลงใหญ่ยังแบ่งแยกอยู่ (ดูขั้นตอนที่ 4)
- การผิดสัญญา: หากผู้ขายผิดสัญญา ผมมีสิทธิบอกเลิกและเรียกเงินที่ชำระไปคืน
- ทายาท: สิทธิตกทอดแก่ทายาทของทั้งสองฝ่าย และการเสียชีวิตไม่ทำให้ข้อตกลงสิ้นสุด
- ข้อพิพาทและการแก้ไข: เจรจาด้วยความสุจริตก่อน และการแก้ไขเพิ่มเติมต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรและลงนามโดยทั้งสองฝ่าย

ข้อกำหนดในการลงนาม

สัญญาเช่าต้องมี **ต้นฉบับลายมือชื่อจริงสามชุด**: ชุดของผม ชุดของผู้ขาย และชุดของกรมที่ดิน ไม่สามารถลงนามทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ และต้องลงนามต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน ส่วนบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมเป็นเอกสารแยกต่างหากและไม่ต้องใช้กระบวนการลงนามต้นฉบับแบบเดียวกัน

ค่าใช้จ่าย

เอกสาร	ค่าหน่วยความ
ร่างสัญญาเช่า (สองฉบับที่ร่างพร้อมกัน)	35,000 บาท
บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติม	25,000 บาท

เช็กลิสต์: สิ่งที่ต้องยืนยันก่อนลงนาม

- ☐ เจ้าของและเจ้าของร่วมทุกคนที่มีชื่อในทะเบียน และความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทุกคน
- ☐ ส่วนที่ดินเช่าคือส่วนไหน เนื้อที่เท่าไร และแผนที่แนบท้าย
- ☐ สัญญาเช่าที่จดทะเบียนระบุเรื่องการชำระเงินอย่างไร และบันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมสอดคล้องกัน
- ☐ ใครเป็นผู้เก็บโฉนดตัวจริง
- ☐ สิทธิต่ออายุ โอน และขาย เป็นลายลักษณ์อักษร และผู้ขายต้องให้ความร่วมมือหรือไม่
- ☐ ชื่อ วันที่ และการสะกดถูกต้อง และเตรียมต้นฉบับลายมือชื่อจริงสามชุด
- ☐ ใครเป็นเจ้าของและดูแลถนนร่วม และคุณมีสิทธิวางระบบสาธารณูปโภคผ่านถนนนั้นหรือไม่

บัญชีเอสโครว์ (Escrow): ให้เงินอยู่กับบุคคลที่เป็นกลางจนกว่าดีลจะเสร็จ

นายความของผมถือเงินค่าซื้อไว้ในบัญชีเอสโครว์ ผมและผู้ขายจึงไม่ได้แตะต้องเงินจนกว่าสัญญาเช่าและการโอนจะเสร็จสมบูรณ์ เอสโครว์คุ้มครองทั้งสองฝ่าย: ผมจะไม่จ่ายเงินสำหรับสัญญาเช่าที่ไม่เคยจดทะเบียน และผู้ขายก็รู้ว่าเงินพร้อมอยู่แล้ว

ของผมเป็นอย่างไร

- นายความของผมถือเอสโครว์: เงินอยู่กับบุคคลที่เป็นกลาง ไม่ใช่กับผมและไม่ใช้กับผู้ขาย
- การจ่ายเงินเกิดขึ้นที่สำนักงานที่ดิน: เงินจะถูกจ่ายให้ผู้ขายก็ต่อเมื่อสัญญาเช่าจดทะเบียนและการโอนเสร็จสมบูรณ์
- ผมไม่จำเป็นต้องไปด้วยตัวเอง: นายความของผมดำเนินการแทนผมโดยใช้หนังสือมอบอำนาจ

ค่าใช้จ่าย

นายความของผมคิด ค่าธรรมเนียมเอสโครว์ 1% จากที่ผมนับคว้ามานี้เป็นอัตราที่ค่อนข้างเป็นมาตรฐานสำหรับนายความไทยที่ถือเอสโครว์ ค่าธรรมเนียมนี้คิด 1% ของเงินที่นายความถือและจ่ายออก คือราคาซื้อหักเงินมัดจำ 10% ที่จ่ายให้ผู้ขายไปแล้ว ตัวอย่างเช่น หากราคา 10,000,000 บาท เงินมัดจำคือ 1,000,000 บาท ยอดเงินในเอสโครว์คือ 9,000,000 บาท และค่าธรรมเนียมคือ 90,000 บาท อัตราแตกต่างกันได้ จึงควรให้ระบุค่าธรรมเนียมเป็นลายลักษณ์อักษร

ใครควรเก็บเงินมัดจำจริง?

เงินมัดจำจริงควรอยู่ในความดูแลของคุณเอง หรือฝากไว้ในที่เก็บรักษาของธนาคาร และการนำออกควรต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทั้งสองฝ่ายทุกครั้ง กรณีของผมต่างออกไป แปลงของผมเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงใหญ่ที่กำลังถูกแบ่งแยกเป็นหลายแปลง และไม่ปลอดภัยที่เจ้าของจะให้ผู้ซื้อรายใดรายหนึ่งถือเงินมัดจำเดียวที่ครอบคลุมทุกแปลง เมื่อมีการออกโฉนดแยกสำหรับแต่ละแปลงแล้ว ของผมจะถูกเก็บรักษาอย่างปลอดภัยตามข้อธิบายข้างต้น

หากคุณซื้อที่ดินส่วนหนึ่งของแปลงใหญ่ ให้ถามนายความของคุณว่าแปลงของคุณจะได้โฉนดแยกหรือไม่และเมื่อใด ใครเก็บเงินมัดจำจริงในระหว่างนี้ และมีข้อตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างไรเรื่องการนำออก

เช็กลิสต์: สิ่งที่ต้องยืนยันเรื่องเอสโครว์

- ☐ ใครถือเงิน และเป็นนายความของคุณเองหรือบุคคลที่เป็นกลางจริงๆ
- ☐ ค่าธรรมเนียมเอสโครว์ คิดจากฐานอะไร และชำระเมื่อใด
- ☐ อะไรเป็นเงื่อนไขที่ทำให้เงินถูกปล่อย
- ☐ ผู้ขายจะได้รับเงินอย่างไร (เช่น แคชเชียร์เช็คที่สำนักงานที่ดิน)
- ☐ จะเกิดอะไรกับเงินหากดีลล้ม
- ☐ ใบเสร็จหรือหนังสือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าเงินของคุณถูกฝากแล้ว
- ☐ ใครเก็บเงินมัดจำจริง และแผนการหากแปลงของคุณยังอยู่ระหว่างการแบ่งแยก

5

STEP 5 · เส้นชัย

วันปิดดีลที่สำนักงานที่ดิน

ผมไม่ได้ไปสำนักงานที่ดินด้วยตัวเอง ผมมอบอำนาจให้ทนายความ และเขาลงนามในเอกสารและดำเนินการจดทะเบียนแทนผม หลังจากนั้นผมได้รับสัญญาเช่าที่ลงนามครบถ้วนและประทับตราโดยสำนักงานที่ดิน พร้อมสำเนาโฉนดฉบับที่ปรับปรุงแล้วซึ่งมีชื่อผมบันทึกเป็นผู้เช่า

วันปิดดีลของผมเป็นอย่างไร

- 1 หนังสือมอบอำนาจ. ผมมอบอำนาจเป็นลายลักษณ์อักษรให้ทนายความลงนามและจดทะเบียนสัญญาเช่าแทนผม
- 2 ที่สำนักงานที่ดิน. ทนายความของผม ผู้ขาย และเจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการลงนามและจดทะเบียนสัญญาเช่าจนเสร็จสมบูรณ์
- 3 ปลอ่ยเงิน. เงินในเอสโครว์ถูกจ่ายให้ผู้ขายที่สำนักงานที่ดินเมื่อการจดทะเบียนสัญญาเช่าเสร็จสิ้น
- 4 ได้รับเอกสาร. ผมได้รับสัญญาเช่าที่ประทับตราและลงนามครบถ้วน พร้อมสำเนาโฉนดฉบับปรับปรุงที่มีชื่อผม

ค่าธรรมเนียมและภาษี

ค่าใช้จ่ายในการโอนประมาณ 1.1% ของราคาซื้อ แบ่งจ่ายคนละครึ่งระหว่างผู้ขายกับผม ส่วนค่าธรรมเนียมเอสโครว์ (1% ของเงินที่ถือ) อธิบายไว้ในขั้นตอนที่ 4

สิ่งที่คุณควรได้กลับไป

- ☐ สัญญาเช่าที่จดทะเบียนฉบับของคุณ เป็นต้นฉบับที่ลงนามและประทับตราโดยสำนักงานที่ดิน
- ☐ สำเนาโฉนดฉบับปรับปรุงที่แสดงชื่อคุณเป็นผู้เช่าและมีการบันทึกสัญญาเช่า
- ☐ บันทึกข้อตกลงเพิ่มเติมที่ลงนามแล้วของคุณ
- ☐ ใบเสร็จของภาษีและค่าธรรมเนียมทุกรายการที่จ่าย
- ☐ หนังสือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าเงินในเอสโครว์ถูกจ่ายให้ผู้ขายแล้ว
- ☐ ตรวจสอบว่าชื่อ วันที่ และเนื้อที่ในเอกสารทุกฉบับถูกต้อง

เคล็ดลับสำหรับมือใหม่

- การใช้หนังสือมอบอำนาจเป็นเรื่องปกติ แต่มีอำนาจมาก. ถามทนายความให้แน่ชัดว่าหนังสือของคุณให้อำนาจอะไรบ้าง ต้องจัดทำอะไร และสิ้นสุดเมื่อปิดดีลเสร็จหรือไม่
- ใช้ทนายความที่คุณไว้วางใจได้อย่างสมบูรณ์. เขาจะลงนามและจัดการเงินแทนคุณ
- อ่านเอกสารเมื่อได้รับ. เปรียบกับสิ่งที่คุณตกลงไว้ และแจ้งความผิดพลาดใดๆ ทันที
- ปกป้องเอกสารของคุณ. เอกสารมีข้อมูลส่วนตัว อย่าโพสต์ต่อสาธารณะ

ติดตามการเดินทาง

ผมชื่อไมค์ ผมกำลังบันทึกทุกขั้นตอนของการเช่าที่ดินและสร้างวิลล่าสองหลังบนเกาะสมุย รวมถึงความผิดพลาดด้วย ขั้นตอนต่อไป: จ้างสถาปนิก เลือกผู้รับเหมา และดูวิลล่าค่อยๆ ก่อตัวขึ้น

INSTAGRAM

@mikeinsamui

TIKTOK

@mikeinsamui

มีคำถามเกี่ยวกับขั้นตอนต่างๆ ใหม ส่งมาหาผมได้ทาง Instagram หรือ TikTok แล้วผมจะตอบคำถามที่ดีที่สุด

ข้อควรจำสุดท้าย

คู่มือนี้แบ่งปันประสบการณ์ส่วนตัวและไม่ใช่ว่าปรึกษาทางกฎหมาย กฎหมายและแนวปฏิบัติเปลี่ยนแปลงได้ และแต่ละดิลก็แตกต่างกัน ทำงานกับทนายความไทยของคุณเองเสมอ