



หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน เป็นประกัน

ที่ดิน

โฉนดที่ 59398 เลขที่ดิน 2098 หน้าสำรวจ 4839
 ตำบล ไชยสถาน อำเภอ สารภี จังหวัด เชียงใหม่
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 23 เดือน พฤศจิกายน พุทธศักราช 2558
 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด เชียงใหม่ สาขา สารภี

ระหว่าง { 1 นางสาวศุภรดา นะรินทร์ (3551100012575)
 2 นายนันท์วัฒน์ สองเมือง (3520800236777) } อายุ { 32
 34 } ปี ผู้จ้างงาน สัญชาติ ไทย

บุตร 1 นางเก๋ - นางใจ 2 นางแพง - นางสุวิมล อยู่ที่บ้าน เลขที่ 89,13 หมู่ที่ 2,2
 ตำบล ป่าเลหวลวง, เถินบุรี อำเภอ สันติสุข, เถิน จังหวัด น่าน, ลำปาง

กับ { ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)
 บ.วิเศษสินทรัพย์ จำกัด (มหาชน) } อายุ { - } ปี ผู้รับจ้างงาน สัญชาติ ไทย

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนพหลโยธิน เลขที่ 3000 หมู่ที่ -
 ตำบล จอมพล อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จ้างงานตกลงจ้างงานที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ที่แปลงแก่ผู้รับจ้างงาน เพื่อเป็นประกันหนี้สินของ
 นางสาวศุภรดา นะรินทร์ และ นายนันท์วัฒน์ สองเมือง

ที่มีต่อธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)

เป็นจำนวนเงิน 2,491,000.00 บาท (เงิน สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน บาท) โดยให้ดอกเบี้ย
 ร้อยละ ๑๕.50 ต่อปี และดอกเบี้ยค้างคูกเบี้ย เดือนละหนึ่ง ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจ้างงานได้รับจ้างงานที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑. หักปรวการ

ข้อ ๓. ผู้จ้างงานได้รับเงินเป็นทรัพย์สินแล้ว

ข้อ ๔. สิ่งปลูกสร้าง ข้อตกลงและเงื่อนไขอื่น ๆ เป็นไปตามข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างงานเป็นประกัน (จำนวน.. 6. แผ่น)

และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างงานด้วย

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ ผู้รับจ้างงาน เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายปีนี้ระหว่างเวลา

ที่ใช้สัญญาจ้างงานนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันสำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จ้างงานและผู้รับจ้างงาน

ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจ้างงานและเข้าใจข้อความตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือ (นางสาวศุภรดา นะรินทร์) คนแรก

ให้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจบัญชีอายุแล้วไม่

(ลงลายมือชื่อผู้จ้างงาน) 1 นางสาวศุภรดา นะรินทร์

2 นันท์วัฒน์ สองเมือง

- 7 ส.ค. 2558

(ลงลายมือชื่อผู้รับจ้างงาน)

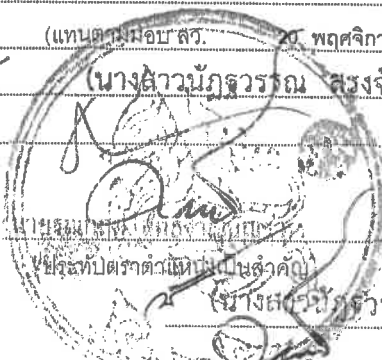
(แทนตนมีอายุ 20 พฤศจิกายน 2558)

ผู้ตรวจ (ลงลายมือชื่อพยาน)

(นางสาวนันทวรรณ สว่างจันทร์)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญานี้ฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

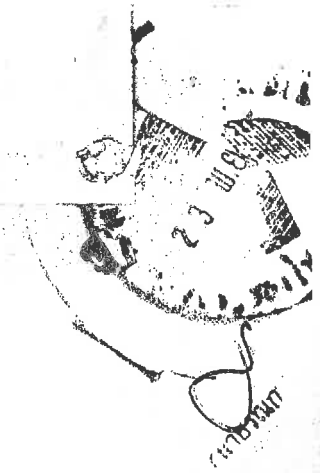


เจ้าพนักงานที่ดิน

(นางสาวนันทวรรณ สว่างจันทร์)

ผู้ตรวจ

(ฝ่ายนิติศาสตร์ สหกรณ์การเกษตร)



ข้าพเจ้าขอรับรองว่าได้ชำระอากรแล้วตามต้นฉบับหลักฐานแห่ง
นี้ ซึ่งผู้รับจำนองเป็นผู้เก็บรักษาไว้หากมิได้ชำระอากรดังกล่าว
ยินยอมรับผิดชอบความเสียหายเองทั้งสิ้น

ลงชื่อ สุรเดช นวรัตน์ ผู้จำนอง
ลงชื่อ [Signature] ผู้รับจำนอง

2 มีนาคม 2553

ข้าพเจ้า.....ขอยืนยันว่า ในการทำสัญญานี้ ข้าพเจ้าได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง
ได้มีการตกลงการค้าสัญญากันมาอย่างแน่นนอนแล้ว จึงมาทำสัญญาและขอจดทะเบียน หากเกิดการผิดพลาด
เพราะผิดตัวเจ้าของที่ดิน ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด พนักงาน
เจ้าหน้าที่ได้อ่านข้อความข้างบนนี้ให้ข้าพเจ้าฟังโดยตลอดแล้ว ข้าพเจ้าทราบและเข้าใจข้อความดังกล่าวดีแล้ว
จึงได้ลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ).....พยาน ต่อหน้า.....
(นางสาวนฤศวรณ สว่างจันทร์) (นายณณกฤต สุทธิชัยกุล)

ข้าพเจ้าผู้จำนอง และ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) ผู้รับจำนอง รับทราบแล้วว่าบันทึกข้อตกลงต่อทำสัญญา
จำนองอาจขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์(ฉบับที่ 20) ทำให้ข้อตกลงบางข้อ
เป็นโมฆะ ข้าพเจ้ารับทราบ และขอยืนยันให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนจำนองให้ข้าพเจ้าได้ หากเกิดความเสียหายใดๆ
ข้าพเจ้ารับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

ถ้อยคำนี้ได้อ่านและเข้าใจโดยตลอดแล้ว รับว่าถูกต้องจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ สุรเดช นวรัตน์ ผู้จำนอง
ลงชื่อ [Signature] ผู้รับจำนอง
ลงชื่อ.....พยาน
ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกนี้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ลงชื่อ.....
(นายณณกฤต สุทธิชัยกุล)
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

- 7 ส.ค. 2559

สำเนาถูกต้อง
นางสาวนฤศวรณ สว่างจันทร์
เจ้าพนักงานที่ดิน

ข้าพเจ้า.....
ได้มีสำเนา/การมา โดยอยู่กันกันสืบสำเนา
แต่ไม่ได้จดทะเบียนเสร็จสิ้น ในการทำนิติกรรม
ครั้งนี้ หากเกิดการเสียหายขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบ
ทุกประการทั้งทางคดีแพ่งและคดีอาญา อันนี้ให้ฟังแล้ว
จึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ สุรเดช นวรัตน์ ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ [Signature] ผู้บันทึก
(นางสาวนฤศวรณ สว่างจันทร์)

ข้าพเจ้า.....
ได้มีสำเนา/การมา โดยอยู่กันกันสืบสำเนา
แต่ไม่ได้จดทะเบียนเสร็จสิ้น ในการทำนิติกรรม
ครั้งนี้ หากเกิดการเสียหายขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบ
ทุกประการทั้งทางคดีแพ่งและคดีอาญา อันนี้ให้ฟังแล้ว
จึงลงชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ สุรเดช นวรัตน์ ผู้ให้ถ้อยคำ
ลงชื่อ [Signature] ผู้บันทึก
(นางสาวนฤศวรณ สว่างจันทร์)

ข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกัน

ตามรายละเอียดเลขเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏในหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน ฉบับลงวันที่

23 พฤศจิกายน 2558

๑. (๓) สหวิชัยประกันภัย จำกัด (มหาชน) ขอตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองที่ดินเป็นประกันฉบับนี้ทำขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2558

ณ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ / สาขา ตลาดหนองหอย-เชียงใหม่

ระหว่าง 1 นางสาวศุภรดา นะรินทร์ ที่อยู่เลขที่ 89 หมู่ที่ 2

ถนน - ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง ป่าแลวหลวง

อำเภอ/เขต สันติสุข จังหวัด น่าน

บัตรประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 3551100012575 และ

2 นายนันทวัฒน์ สองเมือง ที่อยู่เลขที่ 13 หมู่ที่ 2

ถนน - ตรอก/ซอย - ตำบล/แขวง เติมนบุรี

อำเภอ/เขต เติมน จังหวัด ลำปาง

บัตรประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ 3520800236777 และ

/ -- / ที่อยู่เลขที่ / -- / หมู่ที่ / -- /

ถนน / -- / ตรอก/ซอย / -- / ตำบล/แขวง / -- /

อำเภอ/เขต / -- / จังหวัด / -- /

บัตรประชาชน/ทะเบียนนิติบุคคลเลขที่ / -- / ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จำนอง" ฝ่ายหนึ่ง

กับ ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) โดย (น.ส.รศสุคนธ์ มุตตะ แทน)

สำนักงานเลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปเรียกว่า "ผู้รับจำนอง" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายได้ยินยอมพร้อมใจกันทำบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจำนองเป็นประกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ด้วยผู้จำนองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินตามเลขหมายในสัญญาจำนองที่ดินฉบับดังกล่าวข้างต้น ได้ตกลงจำนองกรรมสิทธิ์ที่ดินกับบรรดาตึกโรงเรือนและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งมีอยู่แล้วในที่ดินรายนี้ หรือซึ่งจะปลูกสร้างขึ้นใหม่ในภายหลังในที่ดินรายนี้ทั้งสิ้น ไว้แก่ผู้รับจำนองเป็นประกัน

นางสาวศุภรดา นะรินทร์ และ นายนันทวัฒน์ สองเมือง

ซึ่งต่อไปเรียกว่า "ลูกหนี้" เป็นหนี้ผู้รับจำนอง ดังต่อไปนี้

- 1.1 สินเชื่อเงินกู้ระยะยาว จำนวน 2,491,000.00 บาท
(สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) ซึ่งต่อไปเรียกว่า "เงินกู้" ดังมีรายละเอียดต่อไปนี้
 - (ก) เงินกู้จำนวนที่ 1 จำนวน 2,491,000.00 บาท
(สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน) เพื่อ ที่อยู่อาศัย
มีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ภายในไม่เกิน 2 เดือน นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ
 - (ข) เงินกู้จำนวนที่ 2 จำนวน / -- / บาท
(/ -- /) เพื่อ / -- /
มีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ภายในไม่เกิน / -- / เดือน นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ
 - (ค) เงินกู้จำนวนที่ 3 จำนวน / --- / บาท
(/ --- /) เพื่อ
มีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ภายในไม่เกิน / --- / เดือน นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ

(ง) เงินกู้จำนวนที่ 4 จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/) เพื่อ _____ /---/
มีระยะเวลาในการเบิกเงินกู้ภายในไม่เกิน _____ /---/ เดือน นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ

1.2 สินเชื่อหมุนเวียน

(1) เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจของลูกหนี้ มีระยะเวลาในการเบิกใช้ วงเงินสินเชื่อภายในไม่เกิน 10 ปี นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ ซึ่งได้แก่

- ☐ สินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชี จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/)
- ☐ สินเชื่อตัวเงิน จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/)
- ☐ สินเชื่อขายลดตัวเงิน จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/)
- ☐ สินเชื่อธุรกรรมต่างประเทศ จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/)
- ☐ สินเชื่อค้ำประกัน/รับรอง/รับอวัลตัวเงิน จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/)

(2) สินเชื่อหมุนเวียนแบบรวมวงเงิน (Combined Line)

☐ สินเชื่อเบิกเงินเกินบัญชี ☐ สินเชื่อตัวเงิน ☐ สินเชื่อขายลดตัวเงิน
☐ สินเชื่อธุรกรรมต่างประเทศ ☐ สินเชื่อค้ำประกัน/รับรอง/รับอวัลตัวเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน
ในธุรกิจ ของลูกหนี้ ซึ่งอาจเบิกใช้สินเชื่อประเภทใดประเภทหนึ่ง หรือ หลายประเภทดังกล่าว
ได้ในวงเงินรวมกันทั้งสิ้น ไม่เกิน _____ /---/ บาท
(_____ /---/) มีระยะเวลาในการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อ ภายในไม่เกิน 10 ปี
นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ

(3) ☐ วงเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงตามวงเงินสินเชื่ออ้างอิง ซึ่งกำหนดวงเงินความเสี่ยงใน
การชำระหนี้ก่อนกำหนด (Pre - Settlement Limit) เท่ากับ _____ /---/ บาท
(_____ /---/) เพื่อป้องกันความผันผวนของสินทรัพย์อ้างอิง เช่น อัตราแลกเปลี่ยน
อัตราดอกเบี้ย ฯลฯ ในธุรกิจของลูกหนี้ มีระยะเวลาในการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อ ภายในไม่เกิน 10 ปี นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ

1.3 สินเชื่อเงินกู้ และ/หรือ สินเชื่อธุรกรรมต่างประเทศ จำนวน _____ /---/ บาท
(_____ /---/) เพื่อสั่งซื้อและชำระหนี้ค่าสินค้าของลูกหนี้ มีระยะเวลาในการ
เบิกใช้สินเชื่อภายใน _____ /---/ เดือน นับจากวันทำสัญญาสินเชื่อ

รวมเป็นต้นเงินจำนวน ในวงเงินจำนวน 2,491,000.00 /---/ บาท
(_____ /---/) สองล้านสี่แสนเก้าหมื่นหนึ่งพันบาทถ้วน /---/ รวมทั้ง ดอกเบี้ย ค่าสินไหม
ทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการทวงถาม บังคับชำระหนี้ ตลอดจน ค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์
แห่งหนี้ ค่าฤชาธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายในการบังคับจำนวนอีกส่วนหนึ่งด้วย นอกจากนี้ถึงแม้หากผู้รับจำนอง จะได้
กระทำการอย่างใดเป็นเหตุให้ผู้จำนองไม่อาจเข้ารับช่วงได้ทั้งหมดหรือ แต่บางส่วนในสิทธิที่ดี จำนวนก็ดี จำนวนก็ดีและ
บุริมสิทธิอื่นใด ซึ่งลูกหนี้หรือบุคคลอื่นใดได้ให้แก่ผู้รับจำนองไม่ว่าก่อนหรือในขณะที่ทำสัญญาจำนองนี้ ผู้จำนองก็จะ
ไม่ถือเอาการกระทำของผู้รับจำนองนี้เป็นข้ออ้าง เพื่อให้ความรับผิดชอบของผู้จำนองตามสัญญาจำนองนี้หลุดพ้นไป ไม่ว่าจะ
เป็นทั้งหมด หรือแต่เพียงบางส่วนก็ตาม

ข้อ 2. ผู้จ้างตกลงให้การจ้างรายนี้เป็นประกันเต็มจำนวนสำหรับหนี้สินที่จะเกิดแก่ลูกหนี้ ต่อผู้รับจ้าง ในกรณีดังต่อไปนี้ด้วย คือ

2.1 เนื่องจากการที่ลูกหนี้ได้ขอให้ผู้รับจ้างออกหนังสือค้ำประกันลูกหนี้ หรือบุคคลใดๆ ให้ไว้ต่อส่วนราชการ หน่วยงานรัฐวิสาหกิจ บุคคล หรือนิติบุคคลภายนอก และ/หรือ การที่ลูกหนี้ขอให้ผู้รับจ้าง รับรอง หรือรับอาวัลตัวเงิน รวมทั้งการที่ผู้รับจ้างต้องจ่ายเงินไป เนื่องจากได้ปฏิบัติไปแล้วตามคำขอ ดังกล่าวข้างต้นนั้น

2.2 เนื่องจากการที่ลูกหนี้ได้ขอให้ผู้รับจ้างเปิดเลตเตอร์ออฟเครดิต (L/C) และผู้รับจ้าง กระทำการผูกพันตนเองที่จะต้องจ่ายเงินให้แก่บุคคลภายนอกไป เนื่องจากได้ปฏิบัติไปแล้วตามคำขอนั้น และรวมถึงจำนวนเงินหนี้สินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างตามจำนวนที่ผู้รับจ้างได้ทอดรองจ่ายให้แก่บุคคลภายนอกไป ตามคำขอให้เปิดเลตเตอร์ออฟเครดิต (L/C) ของลูกหนี้ หรือหนี้ตามจำนวนเงินในหนังสือรับรองการรับมอบ เอกสารไปที่เรียกว่า ทรัสตรีชีท (T/R) ที่ผู้จ้างได้เซ็นชื่อรับใบขนส่งสินค้า (บิลออฟเลดดิ้ง (B/L)) ไปเพื่อออกสินค้า ก่อนชำระเงินตามเอกสารเรียกเก็บไม่ว่าจะเป็นการเรียกเก็บเงินตามเลตเตอร์ออฟเครดิต หรือการเรียกเก็บเงิน ธรรมดาก็ตาม

ข้อ 3. ผู้จ้างยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราดอกเบี้ยผิดนัด ที่ผู้รับจ้างประกาศเรียกเก็บจาก ลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไข ซึ่งในขณะทำข้อตกลงฉบับนี้เท่ากับอัตราร้อยละ 15.50 ต่อปี ในจำนวนเงินจ้างซึ่งลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงกันว่าอัตรา ดอกเบี้ยดังกล่าวข้างต้นนี้ให้เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามอัตราที่ผู้รับจ้าง จะมีประกาศกำหนดเป็นครั้งคราว ในภายหน้าด้วย เงินดอกเบี้ยนี้จะคิดตามธรรมเนียมประเพณีและระเบียบปฏิบัติของผู้รับจ้าง ซึ่งจะต้องนำเสนอแก่ ผู้รับจ้างทุกๆ เดือนตลอดไป ในกรณีที่มีการผิดนัดไม่ส่งดอกเบี้ยตามหนี้กู้เบิกเงินเกินบัญชี หรือบัญชีเดินสะพัด ผู้จ้าง ยอมให้ผู้รับจ้างคิดดอกเบี้ยทบต้นได้ตามประเพณีการค้าขายของธนาคารพาณิชย์

ข้อ 4. ผู้จ้างสัญญาว่าหากต่อไปภายหน้าผู้รับจ้างพิจารณาเห็นว่าทรัพย์สินที่จ้างมีราคาไม่พอ ชำระหนี้ทั้งหมดให้แก่ผู้รับจ้างแล้ว ผู้จ้างตกลงนำทรัพย์สินอื่นๆ ที่ได้รับความเห็นชอบจากผู้รับจ้างมาวาง เป็นหลักประกันเพิ่มเติม เพื่อให้เพียงพอสำหรับการชำระหนี้ทั้งหมดให้แก่ผู้รับจ้างทันทีที่ผู้รับจ้างได้แจ้งให้ ผู้จ้างทราบ

ข้อ 5. ในเรื่องการตีราคาทรัพย์สินที่ตกต่ำลงในระหว่างสัญญาจ้าง ผู้จ้างยินยอมที่จะให้ผู้รับจ้าง แต่งตั้งบุคคลหนึ่งบุคคลใด ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญในเรื่องทรัพย์สินที่จ้างตามสัญญานี้เป็นผู้ตีราคา และให้ถือว่าราคา ทรัพย์สินที่ผู้เชี่ยวชาญตีราคามาเป็นราคาที่ผู้จ้างยอมรับว่าเป็นยุติโดยไม่มีข้อโต้แย้งใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 6. เมื่อหนี้ถึงกำหนดชำระและไม่มีการจ้างรายอื่น หรือมีบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้ เหนือทรัพย์สินจ้าง หากผู้จ้างแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือให้ผู้รับจ้างดำเนินการนำทรัพย์สินจ้างออกขาย ทอดตลาดทรัพย์สินที่จ้างองได้โดยไม่ต้องฟ้องคดีต่อศาล ผู้จ้างและผู้รับจ้างตกลงกันดังมีรายละเอียดต่อไปนี้

6.1 ผู้จ้างตกลงลงนามใน สัญญาจะซื้อขาย หนังสือมอบอำนาจ ข้อตกลงเกี่ยวกับ ค่าใช้จ่ายในการขายทอดตลาดตลอดจนเอกสารอื่นเกี่ยวกับการจัดการขายทอดตลาดดังกล่าว

6.2 ผู้รับจ้างจะส่งประกาศขายทอดตลาดให้ผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินจ้างทราบก่อนวัน ขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ในกรณีจำเป็นต้องปิดประกาศขายทอดตลาด ผู้รับจ้างจะปิดประกาศไว้ที่ สำนักงาน รัฐ หรือสิ่งปลูกสร้างอันเป็นส่วนหนึ่งของอาคารหรือที่อยู่อาศัยหรือสำนักงานของผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้มีส่วนได้เสีย หมายถึง ผู้จ้าง ลูกหนี้ เจ้าขอร่วมในทรัพย์สินจ้าง ผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับ ทรัพย์สินจ้างตามที่ปรากฏทางทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน

6.3 ผู้รับจ้างจะดำเนินการประกาศขายทอดตลาดผ่านสื่อต่างๆ ตามที่ผู้รับจ้างเห็นสมควร ก่อนวันขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน และปิดประกาศขายทอดตลาดไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ณ สถานที่ขายทอดตลาดและสถานที่อื่นๆ ที่ผู้รับจ้างเห็นสมควรกำหนด

6.4 ผู้รับจ้างจะระบุราคาประเมินที่ผู้เชี่ยวชาญในการตีราคาตามข้อ 5 มาลงไปในประกาศขายทอดตลาด ในการขายทอดตลาดครั้งแรกผู้รับจ้างจะกำหนดราคาเริ่มต้นเป็นจำนวนร้อยละแปดสิบของราคาประเมินดังกล่าว โดยให้เปิดตัวเลขที่เป็นเศษขึ้นเป็นเรื่อนหมื่น เช่น ราคาประเมินสูงสุดที่ เท่ากับ 1,340,000.00 บาท ราคาเริ่มต้นที่ 1,080,000.00 บาท เป็นต้น โดยผู้รับจ้างมีสิทธิถือเอาราคาเริ่มต้นดังกล่าวเป็นราคาที่สมควรขาย ทั้งนี้ราคาที่สมควรขายในการขายทอดตลาดครั้งแรกในราคาร้อยละแปดสิบของราคาประเมินส่วนการขายทอดตลาดครั้งที่สองจะกำหนดราคาที่สมควรขายในราคาร้อยละห้าสิบของราคาประเมินแต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ผู้เสนอสูงสุดในครั้งก่อน

6.5 ผู้จ้างจะต้องไปดูผลการขายทอดตลาดตามกำหนดนัดทุกครั้ง หากไม่ไปดูผลการขายจะถือว่าไม่ติดใจคัดค้านราคาที่มีผู้เสนอและไม่มีสิทธิคัดค้านราคาอีกต่อไป

6.6 ผู้จ้างยอมรับราคาที่ผู้เสนอราคาสูงสุดในวันขายทอดตลาด เป็นราคาที่สมควรขาย แต่ถ้ามีผู้คัดค้านราคา ผู้รับจ้างจะเลื่อนการขายไปในนัดต่อไป

6.7 ผู้จ้างต้องรับผิดชอบในกรณีที่มีการรอนสิทธิ หรือเขตเนื้อที่ การบอกประเภทและสภาพของทรัพย์สินจ้าง ทั้งนี้ ในเงื่อนไขการประมูลขายทอดตลาดต้องมีระบุให้ผู้ซื้อทรัพย์สินรับผิดชอบชำระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการขายทอดตลาด ค่าธรรมเนียมและค่าภาษีอากร ในการโอนขายทรัพย์สินจ้าง

6.8 ผู้จ้างยินยอมให้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการและขั้นตอนการขายทอดตลาดได้ตามที่ผู้รับจ้างเห็นสมควร เพื่อให้การขายทอดตลาดสำเร็จเสร็จสิ้นตามวัตถุประสงค์ รวมถึงการมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการขายทอดตลาดแทนผู้จ้างจนเสร็จสิ้นตามกระบวนการที่กำหนด

ข้อ 7. ในกรณีที่จ้างเป็นประกันหนี้ของตนเอง เมื่อมีการบังคับจ้างของเอาทรัพย์สินที่จ้างนี้ขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่างๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้น ยังขาดจำนวนเงินอยู่เท่าใดหรือผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างของหลุด และราคาทรัพย์สินที่จ้างนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ กับค่าอุปกรณ์ดังได้กล่าวแล้วนั้นแล้วเงินยังขาดอยู่เท่าใด ผู้จ้างยินยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ขาดจำนวนนั้นให้แก่ผู้รับจ้างจนครบถ้วน

ในกรณีที่จ้างเป็นประกันหนี้บุคคลอื่น เมื่อมีการบังคับจ้างของเอาทรัพย์สินที่จ้างนี้ขายทอดตลาดได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าเงินที่ค้างชำระกับค่าอุปกรณ์ต่างๆ ดังได้กล่าวแล้วนั้น ยังขาดจำนวนเงินอยู่เท่าใดหรือผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างของหลุด และราคาทรัพย์สินที่จ้างนี้ต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ กับค่าอุปกรณ์ดังได้กล่าวแล้วนั้นเงินยังขาดอยู่เท่าใด ผู้จ้างไม่ต้องรับผิดชอบใช้เงินที่ขาด

ข้อ 8. ภายหลังที่ผู้รับจ้างเอาทรัพย์สินที่จ้างนี้หลุดเป็นสิทธิโดยประการใด ๆ ก็ดี ปรากฏว่ามีหนี้เงินค่าภาษีอากรเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จ้างนี้ค้างอยู่สำหรับเวลาก่อนวันโอนมาน้อยเท่าใด ผู้จ้างต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรนั้นให้แก่ผู้รับจ้างพร้อมทั้งเงินอื่น ๆ ที่ผู้รับจ้างต้องเสียไปเนื่องในการที่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบใช้เงินค่าภาษีอากรเช่นนั้นด้วยโดยครบถ้วน พร้อมด้วยดอกเบี้ยในอัตราเท่าที่ระบุไว้ในข้อ 3 ของข้อตกลงฉบับนี้

ข้อ 9. ผู้จ้างอนุญาตว่าจะรักษาซ่อมแซมตึก บ้าน เรือนโรงและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ซึ่งมีอยู่ในที่ดินรายนี้แล้วหรือซึ่งจะได้ปลูกสร้างขึ้นไปในภายหลังให้มั่นคงเรียบร้อยปกติอยู่เสมอตลอดเวลาที่จ้างไว้แก่ผู้รับจ้าง โดยผู้จ้างเสียค่ารักษาและซ่อมแซมเอง

ข้อ 10 ผู้จ้างตกลงเป็นผู้ดำเนินการให้มีการทำประกันภัยทรัพย์สินที่จ้างเป็นประกันไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้รับจ้างเห็นว่าเหมาะสม เป็นจำนวนทุนประกันเต็มราคาที่จ้างหรือเต็มมูลค่าของทรัพย์สินจ้างดังกล่าวติดต่อกันไปตลอดเวลาที่ผู้จ้างยังชำระหนี้ไม่เสร็จสิ้น และส่งมอบกรมธรรม์ประกันภัยซึ่งระบุให้

ผู้รับจ้างจะเป็นผู้รับประโยชน์หรือค่าสินไหมทดแทนแต่เพียงผู้เดียวให้ผู้รับจ้างเป็นผู้เก็บรักษาไว้ โดยผู้จ้างจะยินยอมให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ดำเนินการแจ้งทำประกันภัย ต่ออายุกรมธรรม์ เพิ่มหรือลดทุนประกันภัย เปลี่ยนแปลงแก้ไข ยกเลิกเงื่อนไขข้อสัญญาต่างๆ อันเกี่ยวกับการประกันภัยแทนผู้จ้าง ทั้งนี้ผู้จ้างยินยอมชำระค่าเบี้ยประกันภัยและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น

ข้อ 11. ถ้าทรัพย์สินที่จ้างเป็นทรัพย์สินที่ใช้ในธุรกิจอันจำเป็นต้องได้รับอนุญาต หรือสัมปทาน หรือการอื่นใดทำนองเดียวกันจากทางราชการ และ/หรือ เทศบาล และ/หรือ สุขาภิบาล และ/หรือ เจ้าหน้าที่ และ/หรือผู้อื่นใด หรือการใช้ทรัพย์สินนั้นจะต้องได้รับความยินยอม และ/หรือ อนุญาตจากผู้อื่นใด ไม่ว่าจะเป็นโดยความผูกพันในทางกฎหมาย หรือในทางสัญญา ถ้าผู้รับจ้าง และ/หรือ ผู้ซื้อทรัพย์สินได้จากการบังคับจ้างต้องการผู้จ้างยินยอมโอนใบอนุญาต และ/หรือสัมปทาน และ/หรือการอื่นใดทำนองเดียวกันตลอดจนจัดการโอนการยินยอม และ/หรือ อนุญาตให้การใช้อย่างกล่าวมานั้นให้ตามความประสงค์ในการนี้ผู้จ้างจะต้องจัดการ และ/หรือ ให้ความร่วมมือดำเนินการให้การโอนดังกล่าวได้ทำไปโดยเรียบร้อยและรวดเร็ว

ข้อ 12. ในระหว่างที่ทรัพย์สินขายนี้ยังจ้างไว้ตามสัญญานี้ ผู้จ้างจะให้สิทธิประการใดๆ แก่ผู้อื่นในทรัพย์สินที่จ้างนี้ เช่นว่า ให้เช่า อาศัย ปลุกสร้าง ทำทางเดิน ก่อการระงับยอม เป็นต้น และอื่นๆ อันเป็นการเสื่อมสิทธิ ลดสิทธิ รอนสิทธิ ทอนสิทธิ และเสียดสิทธิของผู้จ้างเองในทรัพย์สินที่จ้างนี้ ผู้จ้างจะต้องได้รับความยินยอมอนุญาตจากผู้จ้างก่อนเป็นลายลักษณ์อักษร แต่ถ้าผู้จ้างได้ให้สิทธิประการใดๆ ได้กล่าวไว้ข้างต้นนี้แก่ผู้อื่นไว้แล้วในเวลาที่ทำจ้างนี้ ผู้จ้างต้องแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบเป็นลายลักษณ์อักษรทันที และถ้าผู้จ้างจะต่ออายุสิทธิที่ได้ให้ไว้แล้วไปอีก ผู้จ้างจะต้องได้รับความยินยอมอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้จ้างก่อน การกระทำใดๆ ที่ผู้จ้างได้กระทำฝ่าฝืนต่อสัญญาข้อนี้ไม่ผูกพันผู้รับจ้างและผู้รับจ้างมีสิทธิจะปฏิเสธการกระทำเช่นนั้นของผู้จ้างได้

ข้อ 13. ถ้ามีการโต้แย้งกรรมสิทธิของผู้จ้างในที่ดินและทรัพย์สินที่จ้างตามสัญญานี้เมื่อใด ผู้รับจ้างมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างได้เมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ได้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จ้าง

ข้อ 14. ถ้าผู้จ้างประพฤติผิด หรือไม่ประพฤติตามเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในข้อตกลงนี้ไม่ว่าข้อหนึ่งข้อใด หรือทั้งหมด ผู้รับจ้างมีสิทธิจะเรียกให้ผู้จ้างชำระหนี้และบังคับจ้างได้เมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่ได้มีหนังสือบอกกล่าวไปยังผู้จ้าง

ข้อ 15. ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจ้างและไถ่ถอนจ้าง ผู้จ้างจะเป็นผู้เสียเอง

ข้อ 16. บรรดาหนังสือติดต่อ บอกกล่าว ทวงถาม หรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่ผู้จ้างนั้น ไม่ว่า จะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือไม่ลงทะเบียน หรือให้คนนำไปส่งเองก็ดี ถ้าหากได้ส่งไปยังที่อยู่ระบุไว้ข้างต้นของสัญญานี้แล้ว ให้ถือว่าได้ส่งให้แก่ผู้จ้างแล้วโดยชอบ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าจะมีผู้รับไว้หรือไม่ และแม้หากว่าส่งให้ไม่ได้ เพราะผู้จ้างย้ายที่อยู่ หรือที่อยู่ดังกล่าวนี้เปลี่ยนแปลงไป หรือถูกรื้อถอนไป โดยผู้จ้างไม่ได้แจ้งการย้าย หรือการเปลี่ยนแปลง หรือการรื้อถอนนั้นเป็นหนังสือต่อผู้รับจ้าง หรือการส่งโทรพิมพ์ หรือโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ตามหมายเลขหรือที่อยู่ซึ่งผู้จ้างแจ้งให้ผู้รับจ้างทราบ ให้ถือว่าผู้จ้างได้รับทราบข้อความตามหนังสือ หรือโทรพิมพ์ หรือโทรสาร หรือจดหมายอิเล็กทรอนิกส์นั้นแล้ว

ข้อ 17. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือว่าข้อตกลงต่อท้ายสัญญาจ้างที่ติดเป็นประกันฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างที่ติดด้วย

เจ้าพนักงานที่ดินได้ตามคู่สัญญาว่า ฝ่ายใดจะถือโฉนดไว้ในระหว่างที่สัญญากันนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลง
ยอมให้ผู้รับจำนองถือโฉนดที่ดินรายนี้



เพื่อให้เป็นหลักฐานแห่งข้อสัญญา คู่สัญญาได้ตรวจหนังสือนี้ ต่อหน้าเจ้าพนักงาน รับรองว่า
ถูกต้องตามความประสงค์ทุกข้อ จึงได้พร้อมกันลงลายมือชื่อพร้อมประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน
ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุข้างต้น

ลายมือชื่อ สุธดา นริณทร์ ผู้จำนอง
(1 นางสาวสุธดา นริณทร์)

ลายมือชื่อ นันทวัฒน์ สองเมือง ผู้จำนอง
(2 นายนันทวัฒน์ สองเมือง)

ลายมือชื่อ _____ ผู้จำนอง
(_____)

ลายมือชื่อ ดร. น.ส.รศสุคนธ์ ภูมิพิยะ ผู้รับจำนอง
(น.ส.รศสุคนธ์ ภูมิพิยะ)
(แทนตามมอบ ลว. 20 พฤศจิกายน 2558)

ลายมือชื่อ _____ พยาน
(_____)

ลายมือชื่อ _____ พยาน
(_____)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินเป็น _____ 3 ฉบับ ความตรงกันรักษาไว้
ที่สำนักงานที่ดิน _____ 1 ฉบับ ผู้จำนองรักษาไว้หนึ่งฉบับ ผู้รับจำนองรักษาไว้หนึ่งฉบับ

เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ