

วิธีฉบับนี้ได้สแกนเข้าระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
และกรอกรหัสของกรมที่ดินแล้ว



หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน รวมสองโฉนด

ที่ดิน
โฉนดที่ 73953, 73954 เลขที่ดิน 4347, 4348 หน้าสำรวจ 8358, 8359
ตำบล สันทรายน้อย อำเภอ สันทราย จังหวัด เชียงใหม่
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2567
ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ สาขา สันทราย

ระหว่าง { 1. นางโศภิตา คมคาย 3-6101-01500-33-4 } อายุ { 65 } ปี ผู้จำนอง สัญชาติ ไทย
{ 2. นางสาวสุวิริ คมคาย 3-5099-00963-52-1 } อายุ { 40 } ปี ผู้จำนอง สัญชาติ ไทย

บุตร 1.นายประเทือง นางแก้ว 2.นายสนม นางโศภิตา อยู่ที่บ้าน - เลขที่ 33/2 หมู่ที่ 10
ตำบล นาริม อำเภอ เมืองตาก จังหวัด ตาก

กับ { ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) } อายุ { - } ปี ผู้รับจำนอง สัญชาติ ไทย
โดย นางสาวกนกพร ดุษะพล แทน

บุตร - อยู่ที่บ้าน ถนนรัชดาภิเษก เลขที่ 9 - หมู่ที่ -
ตำบล จตุจักร อำเภอ จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกันหนี้ของ

นางสาวสุวิริ คมคาย

ที่มีต่อธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ในวงเงินจำนองรวมทั้งสิ้น

3,239,258.- บาท (-สามพันสองแสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยห้าสิบแปดบาทถ้วน-)

โดยมีรายละเอียดของหนี้ที่เป็นประกันตามเอกสารแนบท้ายหนังสือสัญญานี้ และให้ดอกเบี้ย ตามที่ระบุไว้ในสัญญาต่อทำสัญญาจำนอง และตกลงนำส่งดอกเบี้ยเดือนละ

หนึ่งครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อสองถึงข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นค่าประกันแล้ว

ข้อ ๔. ตั้งปลูกสร้างในที่ดินและเงื่อนไขข้อตกลงอื่นๆ ให้เป็นไปตามสัญญาต่อทำสัญญาจำนองทุกประการ และให้ถือว่าสัญญาต่อทำสัญญาจำนองเป็น

ส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาจำนองที่ดินด้วย (จำนวน 3 แผ่น)

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ ผู้รับจำนอง เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็น สี่ ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน สอง ฉบับ

ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ สำนักงานที่ดิน)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและ

เจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)

๑ 1 ใต้

2 2

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)

๓

แทนตามมอบฯ ลงวันที่ -1 เม.ย. 2566

(ลงลายมือชื่อพยาน)

๔

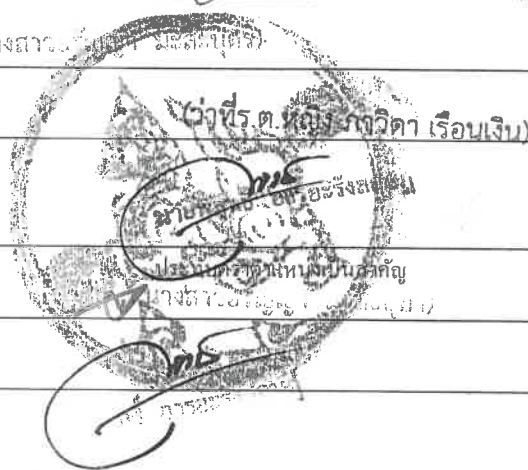
(นางสาว... ..)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

๕

๖ (นางสาว... ..)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า



เจ้าพนักงานที่ดิน

ผู้เขียน

ผู้ตรวจ

ตรวจแล้วไม่มีอายัด

(นางสาว... ..)

20 ก.พ. 2567

สำเนาถูกต้อง

(นางจรรยา แวนทอง)

เจ้าพนักงานที่ดินชำนาญงาน

๒๒ เม.ย. ๒๕๖๗

สัญญาต่อท้ายสัญญาจ้างงานที่ดิน รวมสองโฉนด

ที่ดิน

โฉนดที่ดิน 73953, 73954 เลขที่ดิน 4347, 4348 หน้าสำรวจ 8358, 8359
ตำบล/แขวง สันทรายน้อย อำเภอ/เขต สันทราย จังหวัด เชียงใหม่

สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่ 20 เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช 2567
ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันทราย

ระหว่าง 1. นางโอบัน คมคาย 3-6101-01500-33-4 2. นางสาวสุวัชรีย์ คมคาย 3-5099-00963-52-1

อายุ 65,40 ปี สัญชาติ ไทย บุตร 1.นายประเทือง นางแก้ว 2.นายสมม นางโอบัน

อยู่บ้านเลขที่ 33/2 หมู่ที่ 10 ถนน - ตรอก/ซอย -

ตำบล/แขวง นาริม อำเภอ/เขต เมืองตาก จังหวัด ตาก

(โดย ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สัญชาติ ไทย สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 9 ถนน รัชดาภิเษก

ตำบล/แขวง จตุจักร อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร

และมีสำนักงานสาขาอยู่เลขที่ - ถนน - ตำบล/แขวง -

อำเภอ/เขต - จังหวัด - (โดย นายสารภีระเว อุษะพล แทน)

เป็นผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้รับจ้าง" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังนี้

ข้อ ๑. ผู้จ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างงานที่ดินของผู้จ้างตาม โฉนดที่ดินไว้ข้างต้นนี้ พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้ว ในขณะที่ทำสัญญานี้และที่จะมีขึ้นต่อไปภายหลัง ซึ่งต่อไปนี้จะรวมเรียกว่า "ทรัพย์สิน" เพื่อเป็นประกันหนี้ของ

นางสาวสุวัชรีย์ คมคาย

ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ลูกหนี้" ที่มีอยู่กับผู้รับจ้างตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหนังสือสัญญาจ้างงานที่กล่าวข้างต้น (ซึ่งรวมถึงหนี้ที่เกิดจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ดังกล่าวด้วย) ไม่ว่าที่มีอยู่แล้วก่อนหน้านั้น และในขณะที่ทำสัญญานี้ และที่จะเกิดขึ้นต่อไปในภายหน้าและไม่ว่าหนี้ทุกประเภทดังกล่าวจะเกิดขึ้นประเภทเดียวหรือหลายประเภท และต่างกรรมต่างวาระกัน และไม่ว่าจะเกิดจากมูลหนี้ใดหรือจำนวนเท่าใดก็ตาม ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "หนี้ประเภท" ผู้สัญญาตกลงกำหนดจำนวนต้นเงินไว้ไม่ว่าจะเป็นหนี้ประเภทเดียว หรือหลายประเภทรวมกันในวงเงิน

-3,239,258.- บาท (สามล้านสองแสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยห้าสิบแปดบาทถ้วน) กับเป็นประกันค่าอุปกรณ์ คือ ดอกเบี้ย

ค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าใช้จ่าย และค่าค่าธรรมเนียม ในการบังคับชำระหนี้ ซึ่งผู้จ้าง หรือลูกหนี้ยอมขาดใช้ต่างหากแก่ผู้รับจ้าง

ทั้งนี้ ให้เป็นที่เข้าใจกันอย่างชัดเจนว่า การกำหนดต้นเงินไว้ในวรรคก่อนเพียงเพื่อจำกัดสิทธิของลูกหนี้ในอันที่จะก่อหนี้เกินวงเงินที่กำหนดไว้

การกำหนดต้นเงินดังกล่าวไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้รับจ้างที่จะบังคับชำระหนี้ให้แก่เงินวงเงินจำนวนที่กำหนด เพราะมีค่าอุปกรณ์ เช่น ดอกเบี้ยตามข้อ ๒. หรือสำหรับหนี้ต้นเงินกับค่าอุปกรณ์รวมกันมีจำนวนเกินวงเงินที่กำหนดไว้

เนื่องจากทรัพย์สินที่จำนองเป็นประกันหนี้ประเภทต่าง ๆ ดังกล่าวในวรรคแรกของลูกหนี้ที่เป็นหนี้ผู้รับจ้างอยู่แล้วก่อนหน้านั้น และในขณะที่ทำสัญญานี้ และหนี้ประเภททุกประเภทดังกล่าวที่จะเกิดขึ้นต่อไปในภายหน้าด้วย ผู้จ้างและผู้รับจ้างจึงตกลงกันว่า ตราใบที่ผู้จ้างยังมีได้จดทะเบียนไว้ก่อนการจำนอง ให้ถือว่าสัญญาจ้างอรรถประโยชน์ยังไม่ระงับสิ้นไป และยังคงมีผลบังคับอยู่ เพื่อเป็นประกันหนี้ประเภททุกประเภทดังกล่าว ที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าของลูกหนี้กับผู้รับจ้างต่อไป

นอกจากนั้นแล้ว แม้ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงหนี้ใหม่ ผู้จ้างตกลงยินยอมให้โอนสิทธิจำนองที่ได้ให้ไว้เป็นประกันหนี้เดิมนั้นไปเป็นประกันหนี้ที่เปลี่ยนแปลงใหม่นั้นด้วย

อนึ่ง ผู้จ้างตกลงและยอมรับว่า ในกรณีที่หนี้ประเภทเป็นหนี้ที่เกิดจากภาระผูกพัน (Contingent Liabilities) เช่น ภาระอันเกิดจากการอาวัล การออกหนังสือค้ำประกัน การเปิดเช็คเดอรัฟเฟอริต เป็นต้น (ถ้ามี) ถ้าผู้รับจ้างได้ชำระหนี้ตามภาระผูกพันดังกล่าว (ไม่ว่าจะมีการกำหนดระยะเวลาในการก่อหนี้หรือไม่และไม่มีการชำระภายในระยะเวลาในการก่อหนี้ดังกล่าวหรือไม่ก็ตาม) ผู้จ้างตกลงให้การจำนองนี้ยังคงเป็นประกันการชำระหนี้ตามภาระผูกพันนั้นตลอดไป จนกว่าผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้เสร็จสิ้นครบถ้วน

ในกรณีที่ลูกหนี้มีหลายราย ผู้จ้างตกลงรับผิดชอบในหนี้ประเภททั้งปวง แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีการก่อหนี้ประเภทโดยลูกหนี้รายใดรายหนึ่งก็ตาม

ข้อ ๒. ผู้จ้างยอมให้ผู้รับจ้างออกเช็คดอกเบี้ยในจำนวนต้นเงินทั้งสิ้น ซึ่งลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจ้างในอัตราสูงสุด เว้นแต่เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดนัด

ผิดเงื่อนไข ผู้จ้างยอมเสียดอกเบี้ยในอัตราสูงสุดผิดเงื่อนไขแทนอัตราสูงสุด

ทั้งนี้ ลูกหนี้จะต้องชำระดอกเบี้ยตามอัตราดังกล่าวในวรรคแรกให้แก่ผู้รับจ้างเป็นรายเดือน ภายในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ เดือนเสมอไป ในกรณีที่มีการผิดนัดชำระดอกเบี้ยรายการใดเป็นเวลานานไม่น้อยกว่าปีหนึ่ง ผู้จ้างยอมให้ผู้รับจ้างนำเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระนั้นสมทบเข้ากับต้นเงินที่ ลูกหนี้เป็นหนี้ในขณะนั้นได้ทันที ต้นเงินและดอกเบี้ยที่สมทบเข้ากันนี้ ให้ถือเป็นต้นเงินที่ลูกหนี้จะต้องเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้รับจ้างในอัตราสูงสุดผิดเงื่อนไข ตลอดไปจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

ในกรณีที่มีการผิดนัดไม่ส่งดอกเบี้ยของหนี้เงินเบิกเกินบัญชีที่ลูกหนี้มีอยู่กับผู้รับจ้างให้ผู้รับจ้างออกเช็คดอกเบี้ยทบต้นได้ตามประเพณีการค้าของธนาคารพาณิชย์ กล่าวคือ ขอมให้นำเอาดอกเบี้ยที่ค้างชำระสมทบเข้ากับต้นเงินกลายเป็นต้นเงินที่จะคิดดอกเบี้ยต่อไปได้เป็นรายเดือน โดยลูกหนี้ต้องเสียดอกเบี้ยในยอดหนี้ต้นเงินดังกล่าวให้แก่ผู้รับจ้าง ในอัตราที่กำหนดไว้ในคำขอเปิดบัญชีเงินฝาก และสัญญาบัญชีที่ลูกหนี้ทำไว้กับผู้รับจ้าง

2

32

ใช้แทนกันได้
หรือถือได้
แทนกันได้

ข้อ ๑๓. บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าวหรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่ผู้จำนองนั้น ไม่ว่าจะส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไม่ลงทะเบียน หรือให้นำไปส่งเองก็ดี ถ้าหากได้ส่งไปยังที่อยู่ระบุไว้ในข้างต้นของสัญญาฉบับนี้ หรือสัญญาใด ๆ ที่ทำไว้กับผู้จำนองภายหลังวันทำสัญญานี้ หรือส่งไปยังที่อยู่ผู้จำนองได้แจ้งการย้ายหรือการเปลี่ยนแปลงเป็นหนังสือครั้งสุดท้ายแล้ว ให้ถือว่าได้ส่งไปถึงผู้จำนองแล้วโดยชอบ ทั้งนี้โดยไม่ต้องคำนึงถึงว่าจะมีผู้รับไว้หรือไม่และแม้หากว่าส่งให้ไม่ได้เพราะผู้จำนองย้ายที่อยู่ หรือที่อยู่ดังกล่าวเปลี่ยนแปลงไปหรือถูกรื้อถอนไป โดยผู้จำนองไม่ได้แจ้งการย้ายหรือการเปลี่ยนแปลงหรือรื้อถอนนั้นเป็นหนังสือต่อผู้รับจำนองก็ดี หรือส่งให้ไม่ได้เพราะหาไม่พบที่อยู่ระบุไว้แล้วก็ดี ให้ถือว่าผู้จำนองได้รับและทราบหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าว หรือหนังสืออื่นใดของผู้รับจำนองแล้วโดยชอบ ทั้งนี้ บรรดาหนังสือติดต่อ ทวงถาม บอกกล่าวหรือหนังสืออื่นใดที่จะส่งให้แก่ผู้จำนองนั้น ผู้จำนองตกลงยินยอมให้ผู้รับจำนองใช้วิธีการพิมพ์ผ่านระบบคอมพิวเตอร์ หรือระบบอัตโนมัติโดยไม่ต้องมีการลงลายมือชื่อหรือใช้วิธีการพิมพ์ภาพถ่ายลายมือชื่อจากระบบคอมพิวเตอร์ หรือโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์อื่นใดตามที่ผู้รับจำนองเห็นสมควรก็ได้

ข้อ ๑๔. ผู้จำนองยอมรับว่า อัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน และสัญญานี้ เป็นอัตราดอกเบี้ยที่ผู้รับจำนองได้ประกาศกำหนดภายใต้กฎหมาย ประกาศ และหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าบริการต่าง ๆ และเบี้ยปรับสำหรับธนาคารพาณิชย์ของธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะทำเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน และสัญญานี้

ดังนั้น หากต่อไปในภายหน้ามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมกฎหมาย ประกาศ และหลักเกณฑ์และเงื่อนไขเกี่ยวกับการปฏิบัติในเรื่องดอกเบี้ย ส่วนลด ค่าบริการต่าง ๆ และเบี้ยปรับสำหรับธนาคารพาณิชย์ และมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมในเรื่องที่เกี่ยวข้องอื่นใด และในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมข้อที่ใช้เรียกอัตราดอกเบี้ย หรือชื่อของประกาศ และหลักเกณฑ์ให้แตกต่างไปจากที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน และสัญญานี้ รวมทั้งมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมรูปแบบ และวิธีการในการเรียกเก็บดอกเบี้ยของผู้รับจำนอง ให้สอดคล้องกับกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมดังกล่าว หรือตามที่ผู้รับจำนองจะพิจารณาเห็นสมควรกำหนดตามความเหมาะสม ผู้จำนองตกลงให้ความยินยอมกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมดังกล่าว และให้ถือว่ามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมนั้นมิผลใช้บังคับได้ โดยไม่ต้องแจ้งให้ผู้จำนองทราบล่วงหน้าแต่อย่างใด ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงชำระ และดำเนินการให้ลูกหนี้ชำระดอกเบี้ย รวมทั้งปฏิบัติตามกฎหมาย ประกาศ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมนั้นทุกประการ

นอกจากนี้ ในกรณีที่ไม่มีประกาศกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดไว้ในเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน และสัญญานี้ (ไม่ว่าอัตราใดอัตราหนึ่งหรือทุกอัตราก็ตาม) หรือไม่มีอัตราดอกเบี้ยที่จะใช้ในการคิดคำนวณดอกเบี้ยตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน และสัญญานี้ ไม่ว่าจะป็นด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองตกลงยินยอมให้ผู้รับจำนองใช้อัตราดอกเบี้ยที่มีลักษณะเดียวกันหรือมีลักษณะใกล้เคียงกัน ตามที่ผู้รับจำนองประกาศกำหนดในขณะนั้น ๆ โดยผู้จำนองจะไม่ได้แย้งคัดค้านและไม่ถือว่ากระทำดังกล่าว ทำให้ผู้จำนองได้รับความเสียหายหรือขาดประโยชน์แต่อย่างใด รวมทั้งขอสงวนสิทธิ์ที่จะเรียกค่าเสียหายหรือค่าขาดประโยชน์ใดๆ จากผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๕. ในกรณีที่ผู้รับจำนองทะเลาะไมใช่ หรือล่าช้าต่อการใช้สิทธิใด ๆ ตามสัญญานี้ หรือเอกสารสัญญาอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ไม่ให้ถือว่าเป็นการละสิทธินั้น และการใช้สิทธิแต่เพียงประการเดียว หรือเพียงบางส่วน ไม่ถือเป็นการจำกัดการใช้สิทธิประการอื่น ๆ หรือในส่วนอื่น ๆ ด้วย รวมทั้งไม่ถือเป็นภาระผ่อนเวลา หรือผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญานี้ ให้แก่ผู้จำนอง

ข้อ ๑๖. ผู้จำนองและผู้รับจำนองได้รับทราบและยอมรับว่า ความสมบูรณ์ถูกต้อง หรือความเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ของข้อกำหนดและเงื่อนไขใด ๆ ในสัญญานี้ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงและการพิจารณาของศาลเป็นสำคัญ ทั้งนี้ หากข้อกำหนดหรือเงื่อนไขส่วนใดส่วนหนึ่งของสัญญานี้ หรือเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องหรือเกี่ยวข้องกับสัญญานี้ ใช้บังคับมิได้ หรือเป็นโมฆะ หรือไม่สมบูรณ์ หรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้มีผลเฉพาะข้อกำหนดหรือเงื่อนไขในส่วนนั้นเท่านั้น โดยข้อกำหนดและเงื่อนไขในส่วนอื่น ๆ ยังคงมีความสมบูรณ์และมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมายต่อไป

ข้อ ๑๗. ในการขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาลตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๒๕/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น ผู้จำนองและผู้รับจำนองตกลงยอมรับและจะปฏิบัติตามเงื่อนไข และรายละเอียด ดังนี้

๑๗.๑ ผู้จำนองจะขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้ก็ต่อเมื่อมีเหตุการณ์ดังต่อไปนี้เกิดขึ้นครบถ้วนทุกข้อแล้ว

๑๗.๑.๑ หนี้ประธานได้ถึงกำหนดชำระตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของเอกสารสัญญาของหนี้ประธาน

๑๗.๑.๒ ทรัพย์สินที่จำนองจะต้องไม่ชำรุดบกพร่อง หรือถูกรื้อถอนสิทธิใด ๆ รวมทั้งจะต้องปราศจากสิทธิเรียกร้อง การละเมิดหรือทรัพย์สินสิทธิใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ อนุญาตคนอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นโดยอยู่ในทรัพย์สินที่จำนองด้วย ทั้งนี้ หากมีผู้บุกรุก หรือ รื้อถอนสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่ และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น

๑๗.๒ ในการขอให้ผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองจะต้องทำหนังสือแจ้งไปยังผู้รับจำนอง โดยให้ถือว่าหนังสือแจ้งดังกล่าวเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด และเป็นหลักฐานเพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อ รวมทั้งจะต้องลงนามและประทับเอกสารประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองตามที่ผู้รับจำนองกำหนด (ไม่ว่าจะเป็นหนังสือมอบอำนาจ บัตรประชาชน/หนังสือรับรองการจดทะเบียน รายงานการประชุม ตัวอย่างลายมือชื่อ หรือเอกสารที่เกี่ยวข้องอื่นใดก็ตาม) ให้แก่ผู้รับจำนอง เพื่อใช้ในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองด้วย ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงจะไม่ยกเลิกเพิกถอนหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาดและเอกสารประกอบดังกล่าว รวมทั้งจะไม่เพิกถอนการขายทอดตลาดดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม เว้นแต่ผู้รับจำนองจะยินยอมด้วย

๑๗.๓ ผู้จำนองจะต้องให้ความร่วมมือในการดำเนินการใด ๆ ทุกอย่างทุกประการ เพื่อให้การขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี โดยจะต้องนำเจ้าหน้าที่ของผู้รับจำนอง และบุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนด ไปตรวจสอบรายละเอียดสภาพของทรัพย์สินที่จำนอง และดำเนินการตามรายละเอียดอื่นใดตามที่ผู้รับจำนองกำหนดด้วย

๑๗.๔ ผู้จำนองตกลงกำหนดราคาเริ่มต้นในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยให้ใช้ราคาประเมินทรัพย์สินที่จำนองของผู้ประเมินราคาที่ได้รับจำนองเห็นชอบ หรือราคาประเมินทรัพย์สินที่จำนองของกรมที่ดิน ซึ่งเป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

๑๗.๕ ผู้จำนองตกลงยอมรับและยินยอมให้ผู้รับจำนอง และบุคคลที่ผู้รับจำนองกำหนด ปฏิบัติตามกระบวนการ และหลักเกณฑ์ในการขายทอดตลาดที่ผู้รับจำนอง และบุคคลดังกล่าวกำหนด โดยผู้จำนองจะต้องวางเงินประกัน รวมทั้งชำระค่าธรรมเนียม ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่จำนอง การขายทอดตลาด และการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนอง แต่เพียงผู้เดียว โดยให้ถือว่าเงินที่ต้องชำระดังกล่าวเป็นหนี้ผูกพันที่ต้องชำระให้แก่ผู้รับจำนองก่อนจัดสรรชำระหนี้ประธาน

๒ ๓ ๔ ๕ ๖ ๗ ๘ ๙ ๑๐ ๑๑ ๑๒ ๑๓ ๑๔ ๑๕ ๑๖ ๑๗ ๑๘ ๑๙ ๒๐ ๒๑ ๒๒ ๒๓ ๒๔ ๒๕ ๒๖ ๒๗ ๒๘ ๒๙ ๓๐ ๓๑ ๓๒ ๓๓ ๓๔ ๓๕ ๓๖ ๓๗ ๓๘ ๓๙ ๔๐ ๔๑ ๔๒ ๔๓ ๔๔ ๔๕ ๔๖ ๔๗ ๔๘ ๔๙ ๕๐ ๕๑ ๕๒ ๕๓ ๕๔ ๕๕ ๕๖ ๕๗ ๕๘ ๕๙ ๖๐ ๖๑ ๖๒ ๖๓ ๖๔ ๖๕ ๖๖ ๖๗ ๖๘ ๖๙ ๗๐ ๗๑ ๗๒ ๗๓ ๗๔ ๗๕ ๗๖ ๗๗ ๗๘ ๗๙ ๘๐ ๘๑ ๘๒ ๘๓ ๘๔ ๘๕ ๘๖ ๘๗ ๘๘ ๘๙ ๙๐ ๙๑ ๙๒ ๙๓ ๙๔ ๙๕ ๙๖ ๙๗ ๙๘ ๙๙ ๑๐๐

๑๗.๖ ในการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองนั้น ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองเข้าสู่ราคาขายทอดตลาดได้ และผู้จำนองจะไม่คัดค้านราคาขายทอดตลาดโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

๑๗.๗ เมื่อผู้ที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการขบวนการขายทอดตลาดแล้วเสร็จ ผู้จำนองตกลงจะให้ความร่วมมือในการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อทรัพย์สินที่จำนองทุกอย่างทุกประการ (ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขใด ๆ ที่สำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องกำหนดด้วย) โดยจะไม่ได้แย้งคัดค้านใด ๆ ทั้งสิ้นโดยผู้จำนองจะต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อโดยปราศจากสิทธิเรียกร้อง ภาระติดพันหรือทรัพย์สินใด ๆ และมีได้ให้สิทธิประการใด ๆ ต่อบุคคลอื่นใดทั้งสิ้น และจะต้องไม่มีผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย ผู้บุกรุก รวมทั้งบริวารของบุคคลดังกล่าว ตลอดจนบุคคลอื่นใดอยู่ในทรัพย์สินที่จำนอง ทั้งนี้ หากมีผู้บุกรุก หรือ รอนสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินที่จำนอง ผู้จำนองตกลงรับภาระแต่เพียงฝ่ายเดียวทั้งสิ้นในการฟ้องขับไล่ และระงับข้อพิพาทที่มีขึ้น โดยจะต้องดำเนินการดังกล่าวให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่มีการขายทอดตลาดแล้วเสร็จ หากผู้จำนองไม่สามารถดำเนินการตามเงื่อนไขและภายในกำหนดเวลาดังกล่าวได้ ผู้จำนองยินยอมให้ยกเลิกการขายทอดตลาดและคืนเงินใด ๆ ที่ผู้ซื้อได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้ซื้อได้ทันที

๑๗.๘ ในกรณีที่ผู้จำนองไม่ยอมรับ และไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขและรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น ให้ถือว่าคำร้องขอให้ขายทอดตลาดของผู้จำนองเป็นอันระงับลง โดยผู้จำนองตกลงที่จะไม่ใช้สิทธิที่จะเรียกร้องให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามบทบัญญัติที่กฎหมายกำหนดไว้ข้างต้นอีก และให้ถือว่าผู้รับจำนองได้ปฏิบัติตามกระบวนการที่กฎหมายดังกล่าวกำหนดครบถ้วนถูกต้องแล้ว

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำร้องของผู้จำนอง แล้วไม่น้อยกว่า ๓ ครั้ง แต่ไม่มีผู้ซื้อ หรือมีเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใด ๆ อันทำให้ผู้รับจำนองไม่สามารถขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนอง และไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อ ไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองมีดุลพินิจแต่เพียงฝ่ายเดียวที่จะพิจารณาว่าจะดำเนินการขายทอดตลาดต่อไปหรือจะใช้สิทธิฟ้องร้องบังคับคดีตามขั้นตอนของกฎหมาย ทั้งนี้ ผู้จำนองตกลงให้ถือว่าผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามที่ได้รับแจ้งจากผู้จำนองตามบทบัญญัติที่กำหนดไว้ในมาตรา ๑๒๕/๑ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

๑๗.๙ ไม่ว่ากรณีจะเป็นอย่างไรก็ตาม หากผู้รับจำนองไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้ซื้อได้ และในกรณีที่ผู้รับจำนองได้รับความเสียหายใด ๆ จากการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามคำร้องของผู้จำนองดังกล่าวข้างต้น ผู้จำนองตกลงจะชดเชยค่าเสียหายทั้งปวงให้แก่ผู้รับจำนองจนเต็มจำนวนทุกประการ

๑๗.๑๐ เมื่อผู้รับจำนองได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองตามเงื่อนไขที่ระบุข้างต้นแล้ว ผู้จำนองตกลงยอมรับผลของการขายทอดตลาดที่เกิดขึ้น โดยถือเป็นการดำเนินการตามความประสงค์ของผู้จำนองและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้จำนอง โดยผู้จำนองจะไม่ได้แย้ง คัดค้าน ทั้งยอมสละสิทธิที่จะฟ้องร้องและเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้รับจำนองอันเนื่องจากการขายทอดตลาดข้างต้นทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ในการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นนั้น ไม่ตัดสิทธิผู้จำนองและผู้รับจำนองที่จะนำทรัพย์สินที่จำนองมาตีโอนชำระหนี้ประชาชนให้แก่ผู้รับจำนอง รวมทั้งไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการที่จะโอนสิทธิหน้าที่และผลประโยชน์ใด ๆ ตามเอกสารสัญญาของหนี้ประชาชน และสัญญานี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าในเวลาใด ๆ ให้แก่บุคคลหรือนิติบุคคลอื่นใดที่ผู้รับจำนองเห็นสมควรก็ได้ ตลอดจนไม่ตัดสิทธิผู้รับจำนองในการที่จะยื่นฟ้องบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองตามกระบวนการที่กฎหมายกำหนดแต่อย่างใด

สัญญานี้ทำเป็น _____ ที่ _____ ฉบับ มีความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน _____ สอง _____ ฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองรักษาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ _____ สำนักงานที่ดิน _____)

คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญาจำนองและสัญญานี้โดยตลอดเป็นอย่างดี และได้ตรวจหนังสือสัญญาจำนองและสัญญานี้ต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินแล้วเห็นว่า ถูกต้องตามเจตนารมณ์ในการจำนองเป็นประกันหนี้ต่อผู้รับจำนองแล้ว จึงพร้อมกันลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งได้ลงลายมือชื่อและประทับตราไว้ในหนังสือสัญญาจำนองเป็นประกันและได้ลงลายมือชื่อไว้ในสัญญานี้

ลายมือชื่อ _____ ผู้จำนอง ลายมือชื่อ _____ ผู้รับจำนอง
2 _____
(แทนตามมอบฯ ลงวันที่ - 1 เม.ย. 2566)



90000000160118909015-1

รายละเอียดของหนี้ที่เป็นประกัน

หนี้ที่ประกันตามหนังสือสัญญาจำนองที่ดิน ฉบับลงวันที่

20 กุมภาพันธ์ 2567

มีรายละเอียด ดังนี้

หนี้ตามสัญญากู้เงิน ฉบับลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

รวมทั้งเอกสารสัญญาที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว ไม่ว่าที่มีอยู่แล้ว และในอนาคต วงเงินจำนองรวมทั้งสิ้น -3,239,258.- บาท
 (-สามล้านสองแสนสามหมื่นเก้าพันสองร้อยห้าสิบแปดบาทถ้วน-) เพื่อที่อยู่อาศัย, อนาคต, ประกอบธุรกิจ, ทุนหมุนเวียนในธุรกิจ, ซื้อทรัพย์สิน, การลงทุน,
 ชำระหนี้, สนับสนุนการเงินบริษัทในกลุ่ม, ค่าเบี้ยประกัน, ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาในการก่อหนี้ไม่เกิน 23 ปี - เดือน นับจากวันจำนอง

ผู้จำนองตกลงให้ผู้รับจำนองมีสิทธิพิจารณาเพิ่ม ลด ระงับ และยกเลิก วงเงินสินเชื่อดังกล่าวข้างต้นวงเงินใดวงเงินหนึ่งหรือหลายวงเงิน (แล้วแต่กรณี) ก็ได้ตามความ
 เหมาะสมและความจำเป็นในการดำเนินธุรกิจ แต่ทั้งนี้ ความรับผิดชอบของผู้จำนองเมื่อรวมกันแล้วจะไม่เกินกว่าวงเงินจำนองรวมที่กำหนดข้างต้น และให้อธิบายเอกสารแนบ
 ท้ายนี้ เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือสัญญาที่กล่าวข้างต้นด้วย

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)



(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)



แทนตามมอบลงวันที่

- 1 เม.ย. 2566