



ฉบับนี้สำหรับ **ผู้รับจำนอง**

ข้อตกลงต่อกำยสัญญาจำนองเป็นประกัน

รวม สอง โฉนด

ข้อตกลงนี้ทำเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2552
ณ สำนักงานที่ดิน จังหวัดเชียงใหม่ สาขาจอมทอง
ระหว่าง นาย ปราโมทย์ หล้าแก้ว
นางสาว ราเพย แก้ววิเชียร

ผู้จำนอง

กับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ผู้รับจำนอง ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จำนองตกลงจำนอง และผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองตามเลขเครื่องหมายที่ดินที่ปรากฏตามหนังสือสัญญาจำนอง พร้อมกับสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในวันทำสัญญาจำนองนี้และซึ่งจะมีขึ้นต่อไปภายหน้าในที่ดินรายนี้ไว้ทั้งสิ้น เพื่อเป็นประกันหนี้เงินกู้ หนี้เงินเบิกเกินบัญชี หนี้เกี่ยวกับการขายลดหรือรับช่วงขายลดตัวเงิน การรับอาวัล หรือหนี้อื่น ๆ ที่เกี่ยวกับตัวเงินหรือตราสารเปลี่ยนมืออื่นใด หนี้เกี่ยวกับการค้ำประกันของผู้รับจำนอง หนี้ที่เกี่ยวกับการค้ำประกันของผู้จำนอง และหนี้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันทำข้อตกลงนี้โดยการแปลงหนี้มาจากหนี้ดังกล่าวข้างต้น ตลอดจนหนี้สินอื่นใดทุกประเภท ซึ่งผู้จำนองและหรือ

นาย ปราโมทย์ หล้าแก้ว
นางสาว ราเพย แก้ววิเชียร

ซึ่งต่อไปในข้อตกลงนี้เรียกว่า “ลูกหนี้” เป็นหนี้ผู้รับจำนองอยู่ก่อนแล้ว หรือในเวลานี้ หรือเวลาใดเวลาหนึ่งต่อไปในภายหน้า ซึ่งผู้จำนองและหรือลูกหนี้จะต้องชำระให้แก่ผู้รับจำนองในวงเงิน

290,000.00 บาท (= สองแสนเก้าหมื่นบาทถ้วน =)

ถ้าผู้จำนองและหรือลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือสัญญาข้อหนึ่งข้อใดที่ทำไว้กับผู้รับจำนองเป็นเหตุให้ผู้รับจำนองได้รับความเสียหาย ผู้จำนองยินยอมรับผิดชอบชดเชยเงินต้นพร้อมทั้งดอกเบี้ย รวมทั้งค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ ค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้ และค่าธรรมเนียมในการบังคับจำนองหรือการไถ่ถอนจำนอง ซึ่งผู้รับจำนองต้องเสียไปทั้งสิ้น ถ้าแม้ว่าลูกหนี้ผิดนัดไม่ชำระหนี้ตามที่ลูกหนี้เป็นหนี้ให้ผู้รับจำนองไม่ว่าด้วยเหตุผลใด ๆ หรือว่าลูกหนี้ต้องล้มละลายหรือตาย หรือกลายเป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือสาบสูญหรือไปเสียจากถิ่นที่อยู่หรือหาตัวไม่พบ หรือมีกรณีอื่นใดอันกระทำให้ผู้รับจำนองไม่ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้เต็มจำนวนและตามกำหนดที่ระบุในนิติกรรมเหล่านั้นก็ดี ผู้จำนองยินยอมเข้ารับผิดร่วมกับลูกหนี้ในอันที่จะต้องชำระหนี้ที่ค้างอยู่นั้นให้แก่ผู้รับจำนองทันที

ข้อ 2. ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนองคิดดอกเบี้ยในจำนวนเงินต้นทั้งสิ้น ซึ่งผู้จำนองและหรือลูกหนี้เป็นหนี้ผู้รับจำนอง ในอัตราร้อยละ 19 (สิบเก้า) ต่อปี โดยยอมชำระให้แก่ผู้รับจำนองทุก ๆ เดือนนับแต่วันได้รับเงินต้นไป ถ้าผู้จำนองผิดนัดไม่ชำระดอกเบี้ยดังกล่าวเป็นเวลาหนึ่งปี ผู้จำนองยินยอมให้ทบจำนวนดอกเบี้ยที่ค้างชำระเข้าเป็นต้นเงินในวันที่ครบกำหนดหนึ่งปีนั้น และผู้จำนองต้องเสียดอกเบี้ยในยอดต้นเงินดังกล่าวตลอดไปในอัตราเดียวกันจนกว่าจะชำระเงินเสร็จสิ้น หรือยินยอมให้เป็นไปตามประเพณีและวิธีการคิดดอกเบี้ยของผู้รับจำนอง ซึ่งผู้จำนองหรือลูกหนี้ได้ตกลงไว้กับผู้รับจำนอง

ผู้จ้างจะได้ทราบและเข้าใจว่าอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดขึ้นตามวรรคหนึ่ง เป็นอัตราที่ผู้รับจ้างเรียกเก็บได้ไม่เกินอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้ซึ่งใช้บังคับอยู่ในวันทำข้อตกลงนี้ หากภายหลังมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยที่ผู้รับจ้างเรียกเก็บได้ในอัตราใหม่ที่สูงกว่าอัตราเดิม ผู้จ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างเพิ่มอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าที่กำหนดตามวรรคหนึ่งได้ตามที่เห็นสมควรเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องไม่เกินอัตราสูงสุดที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้ผู้รับจ้างไม่จำเป็นต้องแจ้งให้ผู้จ้างทราบล่วงหน้า

ข้อ 3. การผ่อนเวลาในการชำระหนี้ การแปลงหนี้ใหม่ การปลดหนี้ การประนีประนอมยอมความ หากจะพึงมีกับลูกหนี้ โดยได้แจ้งให้ผู้จ้างทราบหรือไม่ก็ตาม ถือว่าผู้จ้างยินยอมในการนั้น ๆ ด้วยทุกกรณี

ข้อ 4. ในกรณีที่ผู้จ้างและหรือลูกหนี้ผิดนัด ผู้จ้างยินยอมสละสิทธิที่จะต่อสู้ให้ผู้รับจ้างบังคับเอาชำระหนี้จากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อน แต่ทั้งนี้ไม่เป็นการตัดสิทธิของผู้รับจ้างที่จะดำเนินการเรียกร้องหรือฟ้องร้องลูกหนี้หรือกองมรดกหรือผู้รับช่วงสิทธิให้ชำระหนี้ก่อน ตามแต่ผู้รับจ้างจะเห็นสมควร และในกรณีเช่นว่านี้ ถ้าผู้รับจ้างมิได้รับชำระหนี้ หรือได้รับไม่เต็มจำนวน ผู้จ้างยินยอมให้ถือว่า การดำเนินการเช่นนั้นเป็นการที่ผู้รับจ้างกระทำไปเพื่อผู้จ้างเอง ผู้จ้างจึงยินยอมจะชำระหนี้ที่ค้างชำระอยู่โดยพลัน ทั้งยินยอมขอใช้บรรดาค่าปรับ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นอันผู้จ้างจะได้เสียไป ถึงแม้ว่าการดำเนินเช่นว่านั้น ผู้รับจ้างจะได้แจ้งให้ผู้จ้างทราบก่อนหรือไม่ก็ตาม และถึงแม้จะมีได้เรียกร้องหรือฟ้องร้องผู้จ้างร่วมกับลูกหนี้หรือกองมรดกหรือผู้รับช่วงสิทธิของลูกหนี้ด้วยก็ตาม

ข้อ 5. ผู้จ้างยินยอมจะเอาประกันอสังหาริมทรัพย์สิ่งปลูกสร้างที่จ้างตามข้อตกลงนี้ไว้กับบริษัทประกันภัยที่ผู้จ้างเห็นชอบ โดยผู้รับจ้างเป็นผู้รับประกันภัยในกรณีประกันภัยตามจำนวนเงินที่ผู้รับจ้างจะแจ้งให้ทราบแต่ละปี โดยผู้จ้างยินยอมเสียเงินค่าเบี้ยประกันภัยเองตลอดไปทุกปีจนกว่าจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ถ้าผู้จ้างไม่จัดการเอาประกันอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวและผู้รับจ้างได้จัดการเอาประกันอสังหาริมทรัพย์เอง ผู้จ้างยินยอมนำเงินค่าเบี้ยประกันภัยที่ผู้รับจ้างได้จ่ายไปมาชำระจนครบถ้วนภายในหนึ่งเดือน นับแต่วันที่ผู้รับจ้างได้แจ้งให้ทราบ ถ้าผู้จ้างผิดนัดไม่ชำระเงินค่าเบี้ยประกันภัย ผู้จ้างยินยอมให้ทบเงินค่าเบี้ยประกันภัยรวมเข้ากับยอดเงินที่ค้างชำระและยินยอมให้คิดดอกเบี้ยในอัตราเดียวกับที่กล่าวมาแล้วในข้อ 2. ได้ตลอดไป จนกว่าผู้จ้างจะชำระหนี้เสร็จสิ้น ผู้จ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างเป็นผู้เก็บรักษากรรมสิทธิ์ประกันภัยไว้

ข้อ 6. ในระหว่างระยะเวลาที่จ้างนี้ ถ้าผู้รับจ้างเห็นว่าทรัพย์สินที่จ้างมีราคาตกต่ำกว่าราคาในเวลาที่ทำสัญญาจ้างงาก็ดี หรือทรัพย์สินที่จ้างบอบสลาย สูญหาย หรือต้องภัยอันตราย อันเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นเสื่อมราคา ไม่เพียงพอแก่การประกันหนี้ของผู้จ้างและหรือลูกหนี้ ผู้จ้างยินยอมที่จะเอาทรัพย์สินอื่นมาจ้างเพิ่มเติมอีกให้คุ้มพอกับจำนวนหนี้ที่มีอยู่ในวันที่ผู้รับจ้างได้แจ้งให้ทราบ หรือถ้าผู้จ้างไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือทั้งหมด หรือมีกรณีเกิดขึ้นตามพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 มาตรา 31 ผู้จ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างเรียกให้ผู้จ้างชำระหนี้ทั้งหมดและบังคับจ้างได้ทันที

ข้อ 7. ผู้จ้างยินยอมที่จะบำรุงรักษาและซ่อมแซมบรรดาสสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ ในที่ดินที่จ้างรายนี้ให้อยู่ในสภาพมั่นคงเรียบร้อยเป็นปกติอยู่เสมอ ตลอดระยะเวลาที่จ้าง โดยผู้จ้างเสียค่าบำรุงรักษาและซ่อมแซมเอง มิฉะนั้นผู้รับจ้างอาจใช้สิทธิตามข้อ 6. ได้

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันว่า บรรดาข้อพิพาทที่เกิดขึ้นแล้วก็ดี หรืออาจเกิดขึ้นจากหนังสือสัญญาจ้างและข้อตกลงนี้ก็ดี ให้ฟ้องร้องกัน ณ ศาลแพ่งกรุงเทพมหานคร หรือศาลที่ทรัพย์สินจ้างตั้งอยู่ในเขตศาล หรือศาลที่ผู้จ้าง และหรือลูกหนี้มี ภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาล แห่งหนึ่งแห่งใดก็ได้ และยินยอมให้ผู้รับจ้างเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ไว้ในระหว่างระยะเวลาที่จ้าง

ข้อตกลงนี้ได้ทำเป็น สามฉบับ มีข้อความอย่างเดียวกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน หนึ่งฉบับ ผู้จ้างและผู้รับจ้าง ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

เพื่อเป็นหลักฐาน ทั้งสองฝ่ายได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

1 ปราบสิทธิ์ นจำ 11/ก

ลงลายมือชื่อ

ร. ไร่พอย แก้ววิเชียร

ผู้จ้าง

นาย ปราบสิทธิ์ หล้าแก้ว
นางสาว ไร่พอย แก้ววิเชียร

ลงลายมือชื่อ



ผู้รับจ้าง

(แทนตามหนังสือมอบอำนาจ ล.ว. 20 มี.ค. 2552)

ลงลายมือชื่อ

พยาน

ลงลายมือชื่อ

พยาน

ข้อตกลงฉบับนี้ได้กระทำต่อหน้า

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ข้อ 8. ถ้าหากมีการบังคับจำนอง และภายหลังจากเอาทรัพย์สินที่จำนองขายทอดตลาดได้เงินน้อยกว่าจำนวนหนี้ อันผู้จำนองและหรือลูกหนี้มีหน้าที่ที่จะต้องชำระแก่ผู้รับจำนอง หรือเมื่อผู้รับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิและ ราคาทรัพย์สินที่จำนองยังต่ำกว่าหนี้ที่จำนองและหรือลูกหนี้จะต้องชำระ เป็นจำนวนเงินเท่าใด ผู้จำนองยินยอมรับใช้เงิน จำนวนที่ขาดนั้นจนครบ

อนึ่ง ในกรณีที่เอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นสิทธิโดยประการใด ๆ ก็ดี ถ้าปรากฏว่ามีหนี้เงินค่าภาษีอากร หรือ หนี้อื่นใดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่จำนองนี้ค้างชำระอยู่ก่อนวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จำนองยินยอมรับผิดชอบใช้เงินที่ผู้รับ จำนองต้องเสียไปคืนให้แก่ผู้รับจำนองจนครบ

ข้อ 9. ในระหว่างระยะเวลาที่จำนองนี้ ถ้าผู้จำนองก่อสิทธิใด ๆ อันจะเป็นภาระผูกพันแก่ทรัพย์สินจำนอง เช่น เช่า อาศัย ฯลฯ เป็นต้น ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนองให้ความเห็นชอบเป็นหนังสือก่อน แต่ถ้าผู้จำนองได้ให้สิทธิประการใด ๆ ดังกล่าวไว้แก่ผู้อื่นแล้วก่อนการจำนอง โดยผู้จำนองได้แจ้งและผู้รับจำนองได้รับทราบแล้ว ถ้าผู้จำนองจะต่ออายุสิทธิดังกล่าว ที่ได้ให้ไว้ต่อไปอีก ผู้จำนองยินยอมให้ผู้รับจำนองให้ความเห็นชอบเป็นหนังสือก่อนเช่นเดียวกัน การกระทำใด ๆ ที่ผู้จำนอง กระทำผิดข้อตกลงนี้ ผู้จำนองยินยอมรับว่าไม่ผูกพันผู้รับจำนองแต่ประการใด

อนึ่ง ถ้ามีการโต้แย้งในเรื่องกรรมสิทธิ์ของผู้จำนองในที่ดินและทรัพย์สินที่จำนองตามข้อตกลงนี้เมื่อใด ผู้จำนอง ยินยอมให้ผู้รับจำนองเรียกให้ผู้จำนองชำระหนี้และบังคับจำนองได้ทันที

ข้อ 10. บรรดาหนังสือ จดหมาย คำบอกกล่าวใด ๆ ของผู้รับจำนองที่ส่งไปยังสถานที่ที่ระบุไว้ว่าเป็นที่อยู่ของ ผู้จำนอง หรือตำบลที่อยู่ของผู้จำนองแจ้งเปลี่ยนแปลง โดยตนเอง หรือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไม่ลงทะเบียน ไม่ว่าจะ ถึงตัวหรือไม่ถึงตัว และไม่ว่าจะมีผู้ได้รับหรือไม่มีผู้ได้รับไว้ก็ตาม หรือส่งไม่ได้เพราะผู้จำนองย้ายสถานที่อยู่โดยมิได้แจ้งให้ ผู้รับจำนองทราบ หรือตำบลสถานที่อยู่ทำให้ค้นหาไม่พบ ทุก ๆ กรณีที่กล่าวนี้ ผู้จำนองยินยอมผูกพันให้ถือว่า หนังสือ จดหมาย คำบอกกล่าวนั้น ได้ส่งให้ผู้จำนองโดยชอบแล้ว

ข้อ 11. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นในการจำนองและไถ่ถอนจำนอง ผู้จำนองยินยอมเป็นผู้เสียเองทั้งสิ้น