



QR CODE BOOK
หลักสูตรออนไลน์ในหนังสือ



ชวนคุณรวย

ด้วยธุรกิจ

ขายฝาก

อสังหาฯ

ฉบับนายทุน นายหน้า
อยากทำเงินง่าย

18 บทเรียน
เจาะลึกเทคนิค

วิธีทำกำไรจากงาน**ขายฝาก**
เทคนิคโดย : โค้ชชานนท์ พลชู



วิธีการรับชมคลิปวิดีโอ หลักสูตรออนไลน์ภายในเล่ม

- 1 เปิดไฟล์ E-Book ของท่านขึ้นมา
- 2 นำโทรศัพท์มาสแกนไปที่ QR Code
(เนื่องจากไม่สามารถบันทึกภาพหน้าจอได้ อาจจำเป็นต้องใช้โทรศัพท์อีกเครื่องเพื่อสแกน)
- 3 รับชมคลิปวิดีโอได้เลย ทบทวนซ้ำได้
ไม่จำกัด



ชวนคุณรวยด้วยธุรกิจขายฝากอสังหาริมทรัพย์

ฉบับนายทุน นายหน้า อยากรู้ทำอย่างไร

โดย ชานนท์ ผลชู

ราคา 3,500 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ตลับวีดิทัศน์ หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

ชานนท์ ผลชู.

ชวนคุณรวยด้วยธุรกิจขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ฉบับนายทุน นายหน้า อยากรู้ทำอย่างไร.--

กรุงเทพฯ : เซเวนต์ บুক, 2565. 112 หน้า.1. การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์. I. ชื่อเรื่อง.

332.6324

ISBN 978-616-8235-29-4

ประธานบริหาร

ธีรชัย พิษผล

บรรณาธิการอำนวยการ

ศศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

ปรียาภา พิษผล

กองบรรณาธิการ

ณัฐริกา ทิพย์ไทยงาม ศุภฤติดา รัสพันธ์ กฤตเมธ อันสมัคร

กิตติภักฎ ฐิติเกษมสรสรรค์ ภูริณัฐ โลหะประภิตกุล

เลขานุการกองบรรณาธิการ

กุลนิภา บุตรลุน

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

ณัฐนันท์ ใจรินทร์

เครดิตภาพประกอบ

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนต์ บุก จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินท์ติ้ง แอนด์ แพคเกจจิ้ง กรู๊ป จำกัด

6/1 ซอยเสรีไทย 58 แขวงมีนบุรี เขตมีนบุรี กรุงเทพมหานคร 10510

Tel. 02-136-7042 Fax. 02-136-7043

เลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร 0-1055-56139-31-7 สำนักงานใหญ่

คำนำ

สำนักพิมพ์

หากมีเงินสักก้อน คุณจะทำอะไร?

เมื่อเจอคำถามนี้เข้าไป มันใจได้เลยว่าคำตอบยอดนิยมของมือใหม่หัดลงทุนคงหนีไม่พ้น “การทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์” ด้วยตัวอย่างคนสำเร็จที่กลายเป็นตำนาน หรือบทสัมภาษณ์ของเศรษฐีหน้าใหม่ที่เปลี่ยนชะตาชีวิตได้ด้วยเงินลงทุนเพียงไม่กี่บาท

ความคาดหวังว่าจะทำกำไรได้มหาศาล เป็นเหตุผลที่ทำให้หลายคนอยากก้าวเข้ามาทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้น จนอาจหลงลืมขั้นตอนสำคัญที่สุดไป นั่นคือการศึกษาหาความรู้ และปูพื้นฐานให้แน่นก่อนเริ่มต้น

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายรูปแบบ แต่ถ้าคุณอยากหาเงินในเวลาอันรวดเร็วและทำกำไรได้มากกว่า...การปล่อยเงินกู้ในรูปแบบขายฝากจำนอง อาจเป็นเส้นทางที่ตอบโจทย์มากที่สุด

แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้งานขายฝากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นโอกาสที่คุ้มค่า แต่มันก็เป็นโลกแห่งการแข่งขันของนักลงทุนด้วยเช่นกัน

ฉะนั้นหากต้องการทำกำไรจากงานนี้
คุณต้องลงมือให้เร็ว เรื่องการคัดสินทรัพย์
ก็ต้องทำให้ไว ยิ่งคุณศึกษาเรียนรู้เทคนิค
มากเท่าไร ยิ่งมีโอกาสนำหน้าคนอื่นไปอีกขั้น



หนังสือ QR Code Book เล่มนี้จะเป็นคู่มือชี้ช่องทางทำเงินจากงาน
ขายฝากอสังหาริมทรัพย์ บอกทุกสิ่งที่คุณจำเป็นต้องรู้ จับมือทำเพื่อ
เปลี่ยนเรื่องยุ่งยากให้กลายเป็นง่าย ด้วยเทคนิคของโค้ชชานนท์ ผลชู
ผู้เชี่ยวชาญด้านการลงทุนที่สั่งสมประสบการณ์ด้านงานอสังหาริมทรัพย์
มานาน และทำกำไรจากการขายฝากมาแล้วนับไม่ถ้วน

ทางสำนักพิมพ์มั่นใจว่าข้อมูลที่กลั่นกรองมาจากประสบการณ์ตรง
ของโค้ชชานนท์ในหนังสือเล่มนี้ จะกลายเป็นใบเบิกทางให้คุณก้าวเข้า
สู่โลกของการลงทุนได้ง่ายขึ้น

**“การลงทุนต้องควบคู่ไปกับการเรียนรู้
ยิ่งศึกษาและเข้าใจ ยิ่งมีโอกาสทำกำไรได้มากกว่า”**

กองบรรณาธิการ
สำนักพิมพ์ เซเวนตี บুক

คำนำ

นักเขียน

ผมเริ่มก้าวแรกด้วยการทำอาชีพนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ รับซื้อ-ขายที่ดิน ขายฝาก และจดจำนอง สะสมความรู้ พร้อมสั่งสมประสบการณ์จนเชี่ยวชาญในงานอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

จนกระทั่งได้ผันตัวมาก่อตั้งบริษัทในนาม CNP property ที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นบริหารงานในรูปแบบการปล่อยเงินกู้ ขายฝาก และจดจำนอง

มีประสบการณ์ดูแลพอร์ตการลงทุนให้กับนักลงทุน รวมถึง นายทุนขายฝากมากกว่า 50 ท่าน ยอดวงเงินปล่อยกู้ขั้นต่ำ 200 ล้านบาท ต่อปี

ด้วยความเชี่ยวชาญในด้านนี้ ทำให้นักลงทุนหลายท่านเข้ามาขอคำแนะนำจากผม จึงเป็นที่มาของการเปิดคอร์สสอนการลงทุนอสังหาฯ ซึ่งได้เสียงตอบรับจากนักลงทุนและผู้เรียนเป็นอย่างดี โดยปัจจุบัน นอกจากจะเป็นประธานบริษัท CNP property แล้ว ผมยังเป็นโค้ชสอนงานอสังหาฯ ด้วยเช่นกัน

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ หนึ่งในนั้นคือ การปล่อยเงินกู้ ในรูปแบบขายฝากจำนอง ซึ่งได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย เนื่องจากให้ผลตอบแทนสูง



แต่เมื่อการลงทุนมีผลตอบแทนสูง ความเสี่ยงก็ย่อมสูงด้วยเช่นกัน หากนักลงทุนปราศจากความรู้ความเข้าใจ ย่อมทำให้เกิดการลงทุนที่ล้มเหลวและผิดพลาดได้ง่าย

เพื่อป้องกันการสูญเสียที่เกิดจากความไม่รู้ ผมจึงได้รวบรวมความรู้มาแบ่งปัน พร้อมแนะแนวทางเกี่ยวกับการลงทุนการปล่อยเงินกู้ในรูปแบบขายฝาก จดจำนอง และแชร์ประสบการณ์จริงไว้ในหนังสือ QR Code Book เล่มนี้

เน้นเนื้อหากระชับ เข้าใจง่าย ทำได้จริง นักลงทุนมือใหม่ก็สามารถเรียนรู้และเข้าใจได้อย่างง่าย ๆ เลยครับ

**“ทุกการลงทุนมีความเสี่ยง
สิ่งที่จะลดความเสี่ยงได้มากที่สุดคือ การมีความรู้”**

โค้ชชานนท์ ผลชู

ประธานบริษัท CNP property

 ลงทุนให้รวยด้วยอสังหาฯ By โค้ชชานนท์

สารบัญ

บทนำ	เรื่องควรรู้ก่อนขายฝาก วิดีโอทอนี้มีความยาว 29:32 นาที	10
บทที่ 1	การขายฝากคืออะไร ตอนที่ 1 วิดีโอทอนี้มีความยาว 16:35 นาที	16
บทที่ 2	การขายฝากคืออะไร ตอนที่ 2 วิดีโอทอนี้มีความยาว 01:00:54 ชั่วโมง	26
บทที่ 3	วิธีคิดดอกเบี้ยและเงินปากถุง ตอนที่ 1 วิดีโอทอนี้มีความยาว 35:21 นาที	36
บทที่ 4	วิธีคิดดอกเบี้ยและเงินปากถุง ตอนที่ 2 วิดีโอทอนี้มีความยาว 42:11 นาที	46
บทที่ 5	การคำนวณยอดสินใต้ ตอนที่ 1 วิดีโอทอนี้มีความยาว 18:23 นาที	50
บทที่ 6	การคำนวณยอดสินใต้ ตอนที่ 2 วิดีโอทอนี้มีความยาว 43:57 นาที	56
บทที่ 7	4 ขั้นตอน การคัดทรัพย์สินขายฝาก วิดีโอทอนี้มีความยาว 39:17 นาที	62
บทที่ 8	การคัดทรัพย์สิน การวิเคราะห์ทรัพย์สิน วิดีโอทอนี้มีความยาว 16:26 นาที	70

บทที่ 9	ตัวอย่างงานขายฝาก 1 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 21:59 นาที	74
บทที่ 10	ตัวอย่างงานขายฝาก 2 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 18:26 นาที	78
บทที่ 11	ตัวอย่างงานขายฝาก 3 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 08:40 นาที	82
บทที่ 12	ตัวอย่างงานขายฝาก 4 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 06:35 นาที	86
บทที่ 13	ตัวอย่างงานขายฝาก 5 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 18:00 นาที	90
บทที่ 14	ตัวอย่างงานขายฝาก 6 วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 13:18 นาที	94
บทที่ 15	การหานายทุนและหาทรัพย์สินขายฝาก วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 28:08 นาที	98
บทที่ 16	Mindset การขายฝาก วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 12:28 นาที	104
บทสรุป	งานขายฝาก วิดีโอทอล์กนี้มีความยาว 16:59 นาที	108

บทนำ

เรื่องควรรู้ก่อนขายฝาก



คุณจะได้เรียนรู้ในเรื่องต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจภาพรวมของการลงทุน
- “การขายฝาก” คุ่มค่ากว่าการปล่อยเงินกู้อย่างไร
- การใช้เครื่องมือเกี่ยวกับงานอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

ภาพรวมของการลงทุน

ถ้าหากนำเงินไปปล่อยกู้อย่างถูกกฎหมาย เราจะได้เพียง 15% ต่อปี แต่การขายฝากสามารถทำได้ถึง 24% - 30% ต่อปี หรืออาจทำได้มากถึง 100% - 200% เลยทีเดียว

“ ความรู้เป็นวิชาและอาวุธ
หากเราเจอโอกาส
ก็เพียงนำมาออกมาใช้ ”

ในส่วนของนายหน้าเองก็ได้ประโยชน์คุ้มค่าจากการหางานขายฝาก เนื่องจากค่า Commission ของการขายฝากเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับมาเร็วมาก

หากเราขายที่ดินเปล่าราคา 10 ล้านบาท วางมัดจำ 5 แสนบาท
นัดจ่าย-โอนที่ดินอีกทีก็อีก 6 - 10 เดือน แล้วจึงได้รับเงิน

การขายฝาก ต้องรีบและด่วน

ถ้าสินทรัพย์ถูกใจก็สามารถนัดจดทะเบียนขายฝากกันได้ทันที
หรือบางงานไม่เกิน 5 วัน ก็สามารถโอนได้เลย

งานขายฝากต้องเร็ว ต้องคัดสินทรัพย์ให้ไว เรียนรู้ให้เร็วว่าสินทรัพย์แต่ละชิ้นสามารถลงทุนได้หรือไม่ เพราะความล่าช้า อาจทำให้เราเสียโอกาส และโดนนายทุนคนอื่นตัดหน้าไป ดังนั้น การใช้เครื่องมือจึงสำคัญมาก

การใช้เครื่องมือเกี่ยวกับงานอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

1. การใช้ Google Maps

คุณสามารถใช้ Google Maps เพื่อปักหมุดและกดแชร์ตำแหน่งของสินทรัพย์ได้โดยสะดวก

2. การวิเคราะห์โดยใช้ Google Maps

การใช้ Google Maps ทำให้ทราบข้อมูลคร่าว ๆ และระยะทางต่าง ๆ จากตำแหน่ง GPS ได้ เช่น หน้ากว้างเท่าไร ลีก็เมตร ติดถนนหรือไม่ เข้าปากซอยกี่เมตร สามารถใช้ Google Maps ตรวจสอบและส่งข้อมูลให้ลูกค้าได้เลย

สำหรับนักพัฒนาที่ดิน เมื่อต้องการจะแบ่งที่ดิน สร้างบ้านขาย หรือขยายเขตไฟฟ้าจากต้นซอยเข้ามาในที่ดิน หากใช้ Google Maps ก็จะสามารถหาว่าต้องขยายกี่เมตร ระยะทางเท่าไร และนำไปคำนวณแผนการลงทุนได้

3. การบันทึกข้อมูล

หัวใจของการใช้ Google Maps คือ เมื่อได้ข้อมูลสินทรัพย์มาแล้ว ควรบันทึกข้อมูลเก็บไว้ เพราะจะช่วยให้เราทำงานได้ง่ายขึ้น เมื่อบันทึกสม่ำเสมอก็จะเกิดเป็นพื้นที่ของเรา และจะรู้ทันทีว่าสินทรัพย์ตรงนั้น ถูกหรือแพง เพราะมีข้อมูลพื้นฐานอยู่ในมือแล้ว

4. การดูสภาพสินทรัพย์โดยใช้ Google Maps

Google Maps มีรถสำรวจเส้นทางตามตรอกซอกซอยแทนเราแล้ว การใช้ Google Maps จะทำให้ทราบว่าสินทรัพย์ตรงนั้นเป็นถนนคอนกรีต หรือลาดยาง มีไฟฟ้าเข้าถึงหรือไม่ มีที่ระบายน้ำหรือไม่ ที่ดินต้องถมหรือไม่ สามารถดูหรือตรวจสอบที่ดินเบื้องต้นจาก Google Maps ได้เลย หากไม่ถูกใจ ก็ไม่ต้องเสียเวลาเดินทาง

5. เว็บไซต์ของกรมที่ดิน

เป็นอีกข้อที่สำคัญมาก เนื่องจากเจ้าของที่ขายสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็น คนอายุมากแล้ว สินทรัพย์ที่ออกตลาดใหม่ ๆ ทำเลดี ๆ มักมาจากเจ้าของ เหล่านี้ พวกเขาจะมีข้อมูลให้แก่โฉนดใบเดียว ถ้ารอให้นายหน้าไปทำข้อมูล จนครบแล้วจึงส่งมาให้เรา สินทรัพย์อาจจะหลุดมือไปได้ ทำให้เราเสียโอกาส

ถึงกระนั้น การมีเพียงโฉนด 1 ใบ
แต่รู้จังหวัด อำเภอ เลขโฉนดบนหัว
ก็สามารถนำไปค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม
ในเว็บไซต์ของกรมที่ดินได้แล้ว

ทำให้รู้พิกัดตำแหน่ง วัตถุประสงค์สินทรัพย์ได้ ทำให้ทราบว่าต้อง
ถมที่ดินหรือไม่ สินทรัพย์ตั้งติดถนนแบบใด ถนนดิน คอนกรีต
หรือลาดยาง ถนนสาธารณะหรือถนนส่วนบุคคล มีน้ำประปา
ท่อระบายน้ำหรือไม่ พื้นที่ข้างเคียงสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร
ขนาดแปลง หน้ากว้าง ลึกเพียงใด

เมื่อตรวจสอบว่าผ่านแล้ว ก็ขยับไปที่ขั้นตอนดูหน้างานจริง

“ ยุคสมัยนี้ ปลาไวกินปลาช้า
ถ้าคุณยังช้า...ก็จะโดนคนอื่นแย่งไป ”

สินทรัพย์ทำเลดี สินทรัพย์ราคาถูก สินทรัพย์ร้อน มักจะถูกนำออกมาขาย
ในสภาพที่ไม่ได้มีข้อมูลพร้อม เราจึงต้องฝึกเรื่องการใช้เครื่องมือ และเรียนรู้
เพื่อเข้าถึงข้อมูลด้วยตนเอง

“ เคล็ดลับของการ
ทำอะไรก็ตามให้สำเร็จ
คือต้องทำทันที ”

บทที่ 1

การขายฝากคืออะไร ตอนที่ 1



คุณจะได้เรียนรู้ในเรื่องต่อไปนี้

- การขายฝากคืออะไร มีทั้งหมดกี่รูปแบบ
- ข้อดีและข้อเสียของการขายฝากทั้ง 4 รูปแบบ

การขายฝากแตกต่างจากการฝากขายสินทรัพย์ เพราะการขายฝากสินทรัพย์คือการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไป

การขายฝาก/จำนอง

เป็นการกู้ยืมเงินโดยใช้หลักสินทรัพย์ค้ำประกัน มีวิธีการคือทำนิติกรรม ณ กรมที่ดิน หรือทำสัญญากู้ยืมกันเอง (ไม่ได้ไปกรมที่ดิน) แบ่งออกเป็น 4 รูปแบบ ดังนี้

1. การขายฝาก
2. การจำนอง
3. การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ)
4. การแปะโฉนด

ทั้ง 4 รูปแบบนี้มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกัน เราสามารถเรียนรู้ให้เข้าใจและนำไปปรับใช้ได้

ทำนิติกรรม ณ กรมที่ดิน

1. การขายฝาก

การขายฝากจะโอนสินทรัพย์เป็นของนายทุนทันที มีกำหนดเวลาให้เจ้าของสินทรัพย์ไปไถ่ถอน โดยใช้ “สัญญาขายฝาก” ที่ทำ ณ กรมที่ดิน ซึ่งมีระยะเวลาในสัญญากำหนดขั้นต่ำคือ 1 ปี

สารบัญจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่ อำเภอ.....

ประเภทที่ดิน ปี	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ได้รับอนุญาต	ผู้รับอนุญาต	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา		เนื้อที่ดิน คงเหลือ		ราคา เช่าที่ดิน ในคดีนี้	เจ้าพนักงานที่ดิน และนายทะเบียน
				ไร่	ตารางวา	ไร่	ตารางวา		
วันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2559	ขายฝาก มีกำหนด หนึ่งปี	นางสาวฟ้า	นางวรรณ (ผู้รับซื้อฝาก)	2	-	-	-	-	
วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2559	โอนจาก ขายฝาก	นางวรรณ	นางสาวฟ้า (ผู้โอน)	2	-	-	-	-	
วันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2559	ขายฝาก มีกำหนด หกเดือน รวมแล้ว โฉนด	นางสาวฟ้า	นางสาวพร (ผู้รับซื้อฝาก)	2	-	-	-	-	
วันที่ 25 มิถุนายน พ.ศ. 2559	โอนจาก การโอนจาก ขายฝาก รวมแล้ว โฉนด	นางสาวฟ้า	นางสาวพร (ผู้รับซื้อฝาก)	2	-	-	-	-	



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: ขายฝาก
ผู้รับสัญญา: ผู้รับซื้อฝาก

การขายฝากประเภทนี้ นายทุนจะปล่อยเงินกู้ให้เจ้าของสินทรัพย์ ส่วนนายทุนเป็นผู้ครอบครองสินทรัพย์ โดยมีสลักหลังโฉนดว่าขายฝาก หากเจ้าของสินทรัพย์ไม่ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดสัญญา สินทรัพย์ชิ้นนั้นจะตกเป็นของนายทุนทันที

{ การปล่อยดอกเบี้ยและให้วงเงิน
 ในการขายฝากประเภทนี้
 จะให้ความคุ้มค่ามากกว่า
 เพื่อดึงดูดให้คนเข้ามาขายฝาก }

2. การจำนอง

ในการจำนอง กรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของเจ้าของสินทรัพย์ ถ้านายทุนจะยึดสินทรัพย์ต้องฟ้องศาลโดยใช้ “สัญญาจำนอง”

พ.ศ. ๒๕๕๑	ประจำตัว	นายวีระ	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย	๕	๓	๕๕	-	-	-	-
พ.ศ. ๒๕๕๑	ประจำตัว	นายวีระ	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย	๕	๓	๕๕	-	-	-	-
พ.ศ. ๒๕๕๑	ประจำตัว	นายวีระ	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย	๕	๓	๕๕	-	-	-	-
พ.ศ. ๒๕๕๑	ประจำตัว	นายวีระ	บริษัท ธนาคารกสิกรไทย	๕	๓	๕๕	-	-	-	-



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: จำนอง
ผู้รับสัญญา: ผู้รับจำนอง

การจำนอง เป็นการกู้ยืมเงินโดยสินทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปเป็นของนายทุน กรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ยังคงเป็นของเจ้าของสินทรัพย์

หากอยู่ในระหว่างสัญญา นายทุนจะนำสินทรัพย์ไปขายต่อให้คนอื่นไม่ได้ เนื่องจากโฉนดสลักหลังว่าขายฝาก

ในกรณีที่เจ้าของสินทรัพย์ไม่ส่งดอกเบี้ยหรือไม่ไถ่ถอนตามกำหนดสัญญา นายทุนจะยึดสินทรัพย์ของเจ้าของสินทรัพย์ไม่ได้ นายทุนต้องฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้กรมบังคับคดีขายสินทรัพย์ และนำเงินมาชดใช้นายทุนเท่านั้น

การจดทะเบียนจำนองจะจดทะเบียนที่ดินอย่างถูกต้อง มีสลักหลังโฉนดว่าจำนอง แต่การจำนองมักจะคิดดอกเบี้ยแพงและคิดค่าปากถุงมาก เพื่อใช้เป็นค่าเสียเวลาและค่าทนายความในการฟ้องร้องคดี



3. การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ)

การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ) จะโอนเป็นของนายทุนทันที โดยใช้ “สัญญาซื้อขาย”

สารบัญจดทะเบียน

ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เมื่อ ตามสัญญา			เมื่อ คงเหลือ			ราคา จดทะเบียน โอนคดี ใหม่	สงคร
			ปี	วัน	บาท	ปี	วัน	บาท		
จำนำ ๑๗	นางรัตน์	นายณภัทร	-	17	๕๕	-	-	-		
จำนำ ๒๕๕๕	นางรัตน์	นายณภัทร	-	17	๕๕	-	-	-		
จำนำ 22 ตุลาคม	ชาย	นายณภัทร	นายภาคิน	-	2	44	-	-		
จำนำ ๒๕๕๗										



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: ชาย

ผู้รับสัญญา: ชื่อ

การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ) เป็นการกู้ยืมกัน เงินไขทุกอย่างเหมือนขายฝาก แต่จะไม่ใช้สัญญาขายฝาก ใช้เป็นสัญญาซื้อขายแทน การขายฝากประเภทนี้รู้จักกันในหลายชื่อ เช่น การซื้อไปขายกลับ การซื้อมาโอนกลับ

การขายฝากประเภทนี้ เจ้าของสินทรัพย์กับนายทุนตกลงยืมเงินกันเอง โดยทำสัญญาและกู้ยืมเงินกัน จากนั้นก็โอนหลักสินทรัพย์ให้นายทุนเลย ด้วยการใช้สัญญาซื้อขาย หากครบกำหนดสัญญา เจ้าของสินทรัพย์จะมาซื้อคืนพร้อมดอกเบี้ยในราคาตามที่ตกลงกัน ถือเป็น การตกลงกันภายนอก แล้วจึงทำเรื่อง ณ กรมที่ดินเป็นสัญญาซื้อขาย

ในบางกรณี นายทุนที่ซื้อสัจจะรอ เจ้าของสินทรัพย์มาได้ถอน แต่นายทุนบางคน ก็เอาสินทรัพย์ไปเช่าธนาคาร เพื่อดึงเงินก้อนออกมา การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ) นี้จึงต้องอาศัย ความไว้นื้อเชื่อใจกันด้วย



หากคุณปล่อยเงินกู้อย่างถูกต้องกฎหมาย
คุณจะได้เพียง 15% ต่อปี

ในขณะที่**การขายฝาก** เป็นการลงทุนผลตอบแทนสูง

สามารถทำได้ถึง 24% - 30% ต่อปี
หรืออาจมากถึง 100% - 200%
แต่การขายฝากนั้นเต็มไปด้วยความเสี่ยง
คุณต้องเร็วและก้าวนำคนอื่นถึงจะอยู่รอด

18 บทเรียน

เจาะลึกเทคนิค

จะช่วยให้คุณคว้าโอกาส
ทำกำไรระดับสูงเอาไว้ในมือ
ไม่ต้องเดินตามหลังคนอื่น
บอกเล่าคำว่าขาดทุนได้เลยครับ

