



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



ชวนคุณรวยด้วยธุรกิจขายฝากอสังหาฯ

ฉบับนายทุน นายหน้า อยากร่ำรวยง่าย

โดย ชานนท์ ผลชู

ราคา 3,500 บาท

สงวนลิขสิทธิ์ หนังสือเล่มนี้ตามพระราชบัญญัติ (ฉบับเพิ่มเติม) พ.ศ. 2558

ห้ามคัดลอกเนื้อหา ภาพประกอบ รวมทั้งดัดแปลงเป็นแผ่นบันทึกเสียง ดัดแปลงทัศน
หรือเผยแพร่ด้วยรูปแบบ และวิธีการอื่นใดก่อนได้รับอนุญาต

ข้อมูลทางบรรณานุกรมของหอสมุดแห่งชาติ

National Library of Thailand Cataloging in Publication Data

ชานนท์ ผลชู.

ชวนคุณรวยด้วยธุรกิจขายฝากอสังหาฯ ฉบับนายทุน นายหน้า อยากร่ำรวยง่าย.--

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

332.6324

ISBN 978-616-8235-29-4

ประธานบริหาร

บรรณาธิการอำนวยการ

กรรมการผู้จัดการ/บรรณาธิการบริหาร

กองบรรณาธิการ

เลขานุการกองบรรณาธิการ

ออกแบบปก/จัดหน้า/วิทัศน์

เครดิตภาพประกอบ

ธวัชชัย พิเศษผล

ศศ.ดร.ตฤณกร เกตุกุลพันธ์

ปรียาภา พิเศษผล

ณัฐริกา หลิมไทยงาม ศุภธิดา รัสพันธ์ กฤตเมธ อันสมศรี

กิตติภักดิ์ ฐิติเกษมสรรค์ ภุฉิณัฐ โลหะประภิตกุล

กุลนิภา บุตรลุน

ณัฐนันท์ ใจรินทร์

Design by Freepik

ภูมิใจสร้างสรรค์ และ จัดจำหน่ายโดย

บริษัท เซเวนต์ บุก จำกัด

194/10 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

พิมพ์ที่

บริษัท กู๊ดเฮด พรินต์ติ้ง 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 มันใจได้เลยว่าคำตอบยอดนิยมของมือใหม่
หัดลงทุนคงหนีไม่พ้น “การทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์” ด้วยตัวอย่าง
คนสำเร็จที่กลายเป็นตำนาน หรือบทสัมภาษณ์ของเศรษฐีหน้าใหม่
ที่เปลี่ยนชะตาชีวิตได้ด้วยเงินลงทุนเพียงไม่กี่บาท

ความคาดหวังว่าจะทำกำไรได้มหาศาล เป็นเหตุผลที่ทำให้หลายคน
อยากก้าวเข้ามาทำธุรกิจสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้น จนอาจหลงลืม
ขั้นตอนสำคัญที่สุดไป นั่นคือการศึกษาหาความรู้ และปูพื้นฐานให้แน่น
ก่อนเริ่มต้น

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นมีหลายรูปแบบ แต่ถ้าคุณอยาก
หาเงินในเวลาอันรวดเร็วและทำกำไรได้มากกว่า...การปล่อยเงินกู้
ในรูปแบบขายฝากจำนอง อาจเป็นเส้นทางที่ตอบโจทย์มากที่สุด

แต่อย่างไรก็ตาม ถึงแม้งานขายฝากอสังหาริมทรัพย์จะเป็นโอกาส
ที่คุ้มค่า แต่มันก็เป็นโลกแห่งการแข่งขันของนักลงทุนด้วยเช่นกัน

ฉะนั้นหากต้องการทำกำไรจากงานนี้
คุณต้องลงมือให้เร็ว เรื่องการคัดสินทรัพย์
ก็ต้องทำให้ไว ยิ่งคุณศึกษาเรียนรู้เทคนิค
มากเท่าไร ยิ่งมีโอกาสสำนัหน้าคนอื่นไปอีกชั้น



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

ทางสำนักพิมพ์มั่นใจว่าข้อมูลที่กลั่นกรองมาจากประสบการณ์ตรง
ของโค้ชชานนท์ในหนังสือเล่มนี้ จะกลายเป็นใบเบิกทางให้คุณก้าวเข้า
สู่โลกของการลงทุนได้ง่ายขึ้น

**“การลงทุนต้องควบคู่ไปกับการเรียนรู้
ยิ่งศึกษาและเข้าใจ ยิ่งมีโอกาสทำกำไรได้มากกว่า”**

กองบรรณาธิการ
สำนักพิมพ์ เซเวนดี บัค

คำนำ

นักเขียน

ผมเริ่มก้าวแรกด้วยการทำอาชีพนายหน้าอิสระ รับซื้อ-ขายที่ดิน ขายฝาก และจดจำนอง สะสมความรู้ พร้อมสั่งสมประสบการณ์จนเชี่ยวชาญในงานอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี

จนกระทั่งได้ผันตัวมาก่อตั้งบริษัทในนาม CNP property ที่เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นบริหารงานในรูปแบบการปล่อยเงินกู้ ขายฝาก และจดจำนอง

มีประสบการณ์ดูแลพอร์ตการลงทุนให้กับนักลงทุน รวมถึงนายทุนขายฝากมากกว่า 50 ท่าน ยอดวงเงินปล่อยกู้ขึ้นต่ำ 200 ล้านบาท ต่อปี

ด้วยความเชี่ยวชาญในด้านนี้ ทำให้นักลงทุนหลายท่านเข้ามาขอคำแนะนำจากผม จึงเป็นที่มาของการเปิดคอร์สสอนการลงทุนอสังหาฯ ซึ่งได้เสียงตอบรับจากนักลงทุนและผู้เรียนเป็นอย่างดี โดยปัจจุบันนอกจากจะเป็นประธานบริษัท CNP property แล้ว ผมยังเป็นโค้ชสอนงานอสังหาฯ ด้วยเช่นกัน

การลงทุนอสังหาริมทรัพย์มีหลายรูปแบบ หนึ่งในนั้นคือ การปล่อยเงินกู้ ในรูปแบบขายฝากจำนอง ซึ่งได้รับความนิยมอย่างแพร่หลาย เนื่องจากให้ผลตอบแทนสูง



แต่เมื่อการลงทุนมีผลตอบแทนสูง
ความเสี่ยงก็ย่อมสูงด้วยเช่นกัน หากนักลงทุน
ปราศจากความรู้ความเข้าใจ ย่อมทำให้เกิด
การลงทุนที่ล้มเหลวและผิดพลาดได้ง่าย

เพื่อป้องกันการสูญเสียที่เกิดจากความไม่รู้ ผมจึงได้รวบรวมความรู้
มาแบ่งปัน พร้อมแนะแนวทางเกี่ยวกับการลงทุนการปล่อยเงินกู้
ในรูปแบบขายฝาก จดจำนอง และแชร์ประสบการณ์จริงไว้ในหนังสือ
QR Code Book เล่มนี้

เน้นเนื้อหากระชับ เข้าใจง่าย ทำได้จริง นักลงทุนมือใหม่ก็สามารถ
เรียนรู้และเข้าใจได้อย่างง่าย ๆ เลยครับ

**“ทุกการลงทุนมีความเสี่ยง
สิ่งที่จะลดความเสี่ยงได้มากที่สุดคือ การมีความรู้”**

โค้ชชานนท์ ผลชู

ประธานบริษัท CNP property

 ลงทุนให้รวยด้วยอสังหาฯ By โค้ชพีชานนท์

สารบัญ

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

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

บทนำ

เรื่องควรรู้ก่อนขายฝาก



คุณจะได้เรียนรู้ในเรื่องต่อไปนี้

- ทำความเข้าใจภาพรวมของการลงทุน
- “การขายฝาก” คำนวณค่าการปล่อยเงินกู้อย่างไร
- การใช้เครื่องมือเกี่ยวกับงานอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

ภาพรวมของการลงทุน

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

“ ความรู้เป็นวิชาและอาวุธ
หากเราเจอโอกาส
ก็เพียงนำมันออกมาใช้ ”

ในส่วนของนายหน้าเองก็ได้ประโยชน์คุ้มค่าจากการหางานขายฝาก เนื่องจากค่า Commission ของการขายฝากเป็นค่าตอบแทนที่ได้รับมาเร็วมาก

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

การขายฝาก ต้องรับและด่วน

ถ้าสินทรัพย์ถูกใจก็สามารถนัดจดทะเบียนขายฝากกันได้ทันที
หรือบางงานไม่เกิน 5 วัน ก็สามารถโอนได้เลย

งานขายฝากต้องเร็ว ต้องคัดสินทรัพย์ให้ไว เรียนรู้ให้เร็วว่าสินทรัพย์แต่ละชิ้นสามารถลงทุนได้หรือไม่ เพราะความล่าช้า อาจทำให้เราเสียโอกาส และโดนนายทุนคนอื่นตัดหน้าไป ดังนั้น การใช้เครื่องมือจึงสำคัญมาก

การใช้เครื่องมือเกี่ยวกับงานอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น

1. การใช้ Google Maps

คุณสามารถใช้ Google Maps เพื่อปิกหมุดและกดยึดตำแหน่งของสินทรัพย์ได้โดยสะดวก

2. การวัดระยะโดยใช้ Google Maps

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

สำหรับนักพัฒนาที่ดิน เมื่อต้องการจะแบ่งที่ดิน สร้างบ้านขาย หรือขยายเขตไฟฟ้าจากต้นซอยเข้ามาในที่ดิน หากใช้ Google Maps ก็จะทราบว่าต้องขยายกี่เมตร 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 เนื่องจากเจ้าของที่ขายสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นคนอายุมากแล้ว สินทรัพย์ที่ออกตลาดใหม่ ๆ ทำเลดี ๆ มักมาจากเจ้าของเหล่านี้ พวกเขาจะมีข้อมูลให้แค่โฉนดใบเดียว ถ้ารอให้นายหน้าไปทำข้อมูลจนครบแล้วจึงส่งมาให้เรา สินทรัพย์อาจจะหลุดมือไปได้ ทำให้เราเสียโอกาส

ถึงกระนั้น การมีเพียงโฉนด 1 ใบ
แต่รู้จังหวัด อำเภอ เลขโฉนดบนหัว
ก็สามารถนำไปค้นหาข้อมูลเพิ่มเติม
ในเว็บไซต์ของกรมที่ดินได้แล้ว

ทำให้รู้พิกัดตำแหน่ง วัดระยะสินทรัพย์ได้ ทำให้ทราบว่าจะต้อง
ถมที่ดินหรือไม่ สินทรัพย์ตั้งติดถนนแบบใด ถนนดิน คอนกรีต
หรือลาดยาง ถนนสาธารณะหรือถนนส่วนบุคคล มีน้ำประปา
ท่อระบายน้ำหรือไม่ พื้นที่ข้างเคียงสภาพแวดล้อมเป็นอย่างไร
ขนาดแปลง หน้ากว้าง ลึกเพียงใด

เมื่อตรวจสอบว่าผ่านแล้ว ก็ขยับไปที่ขั้นตอนดูนางงานจริง

“ 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 เพราะการขายฝากขายสินทรัพย์คือการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ทั่ว ๆ ไป

การขายฝาก/จำนอง

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

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

ทั้ง 4 รูปแบบนี้มีข้อดีข้อเสียแตกต่างกัน เราสามารถเรียนรู้ให้เข้าใจและนำไปปรับใช้ได้

ทำนิติกรรม ณ กรมที่ดิน

1. การขายฝาก

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

สารบัญจดทะเบียน									
โฉนดที่ดินเลขที่		อำเภอ							
ประเภทที่ดิน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ได้รับสัญญา	ผู้รับสัญญา	เมื่อที่ดินตามสัญญา		เมื่อที่ดินครบสิบปี		เวลาที่เหลือที่ดิน	เจ้าพนักงานที่ดิน
โฉนดที่ดิน				ปี	วัน	ปี	วัน	โดย	
โฉนดที่ดินที่ 4	ขายฝาก	นางสาวฟ้า	นางวรรณ (ผู้รับซื้อฝาก)	2	-	-	-	-	
โฉนดที่ดินที่ 22	โอนจาก	นางวรรณ	นางสาวฟ้า (ผู้โอน)	2	-	-	-	-	
โฉนดที่ดินที่ 22	ขายฝาก	นางสาวฟ้า	นางสาวพร (ผู้รับซื้อฝาก)	2	-	-	-	-	
โฉนดที่ดินที่ 25	โอนจาก	นางสาวฟ้า	นางสาวพร (ผู้รับโอน)	2	-	-	-	-	



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: ขายฝาก
ผู้รับสัญญา: ผู้รับซื้อฝาก

การขายฝากประเภทนี้ นายทุนจะปล่อยเงินกู้ให้เจ้าของสินทรัพย์ ส่วนนายทุนเป็นผู้ครอบครองสินทรัพย์ โดยมีสัณหลังโฉนดว่าขายฝาก หากเจ้าของสินทรัพย์ไม่ไถ่ถอนก่อนครบกำหนดสัญญา สินทรัพย์ชิ้นนั้นจะตกเป็นของนายทุนทันที

{ การปล่อยดอกเบี้ยและให้วงเงิน
ในการขายฝากประเภทนี้
จะให้ความคุ้มค่ามากกว่า
เพื่อดึงดูดให้คนเข้ามาขายฝาก }

2. การจำนอง

ในการจำนอง กรรมสิทธิ์ยังคงเป็นของเจ้าของสินทรัพย์ ถ้านายทุนจะยึดสินทรัพย์ต้องฟ้องศาลโดยใช้ “สัญญาจำนอง”

พ.ศ. 2559	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2560	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2561	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2562	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2563	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2564	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2565	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2566	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2567	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2568	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2569	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-
พ.ศ. 2570	นายวิระ	บริษัท ธนาคารกรุงไทย	4	3	44	-	-	-	-



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: จำนอง

ผู้รับสัญญา: ผู้รับจำนอง

การจำนอง เป็นการกู้ยืมเงินโดยสินทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปเป็นของนายทุน
กรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ยังคงเป็นของเจ้าของสินทรัพย์

หากอยู่ในระหว่างสัญญา นายทุนจะนำสินทรัพย์ไปขายต่อให้คนอื่น
ไม่ได้ เนื่องจากโฉนดสลักหลังว่าขายฝาก

ในกรณีที่เจ้าของสินทรัพย์ไม่ส่งดอกเบี้ยหรือไม่ไถ่ถอน
ตามกำหนดสัญญา นายทุนจะยึดสินทรัพย์ของ
เจ้าของสินทรัพย์ไม่ได้ นายทุนต้องฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้
กรมบังคับคดีขายสินทรัพย์ และนำเงินมาชดใช้นายทุนเท่านั้น

การจดทะเบียนจำนองจะจดทะเบียนที่ดินอย่างถูกต้อง มีสลักหลังโฉนดว่า
จำนอง แต่การจำนองมักจะคิดดอกเบี้ยแพงและคิดค่าปากถุงมาก เพื่อใช้เป็น
ค่าเสียเวลาและค่าทนายความในการฟ้องร้องคดี



3. การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ)

การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ) จะโอนเป็นของนายทุนทันที โดยใช้ “สัญญาซื้อขาย”

สำเนาบัญชีทะเบียน

ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ ให้สัญญา	ผู้ รับสัญญา	เนือทคน ตามสัญญา			เนือทคน คงเหลือ			รวม เลขที่ จดทะเบียน	วันที่
			ไร่	งาน	วา	ไร่	งาน	วา		
จำนำ ๑๗	นาย	นางรัตน์	-	๒	๔๔	-	-	-	-	
จำนำ ๒๒	นาย	นายภักทร	-	๒	๔๔	-	-	-	-	
จำนำ ๒๒	นาย	นายภักทร	-	๒	๔๔	-	-	-	-	
จำนำ ๒๒	นาย	นายภักทร	-	๒	๔๔	-	-	-	-	
จำนำ ๒๒	นาย	นายภักทร	-	๒	๔๔	-	-	-	-	



สแกน QR Code
เพื่อดูรูปภาพ

ประเภทการจดทะเบียน: ขาย

ผู้รับสัญญา: ชื่อ

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

การขายฝากประเภทนี้ เจ้าของสินทรัพย์กับนายทุนตกลงยืมเงินกันเอง โดยทำสัญญาและกู้ยืมเงินกัน จากนั้นก็โอนหลักสินทรัพย์ให้นายทุนเลย ด้วยการใช้สัญญาซื้อขาย หากครบกำหนดสัญญา เจ้าของสินทรัพย์จะมาซื้อคืนพร้อมดอกเบี้ยในราคาตามที่ตกลงกัน ถือเป็นการตกลงกันภายนอก แล้วจึงทำเรื่อง ณ กรมที่ดินเป็นสัญญาซื้อขาย

ในบางกรณี นายทุนที่ซื้อสัต์จะรอ
เจ้าของสินทรัพย์มาไถ่ถอน แต่นายทุนบางคน
ก็เอาสินทรัพย์ไปเช่าธนาคาร เพื่อดึงเงินก้อนออกมา
การขายฝาก (ซื้อไปขายกลับ) นี่จึงต้องอาศัย
ความไวเนื้อเชื่อใจกันด้วย



หากคุณปล่อยเงินกู้อย่างถูกกฎหมาย
คุณจะได้เพียง 15% ต่อปี

ในขณะที่**การขายฝาก** เป็นการลงทุนผลตอบแทนสูง

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

18 บทเรียน

เจาะลึกเทคนิค

จะช่วยให้คุณคว้าโอกาส
ทำกำไรระดับสูงเอาไว้ในมือ
ไม่ต้องเดินตามหลังคนอื่น
บอกเล่าคำว่าขาดทุนได้เลยครับ

