



# ข่าวสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

Office of the Council of State



ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับจากร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

นางพงษ์สวาท กายอรุณสุทธิ์ โฆษกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รายงานความสำคัญ และประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับจากร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาร่างกฎหมาย แล้วเสร็จ โดยมีสาระสำคัญดังนี้

๑. กฎหมายนี้ใช้บังคับกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ผู้ขายฝาก เป็นบุคคลธรรมดา

๒. สัญญาขายฝากต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยระบุในสารบัญ สำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเป็นการขายฝากที่อยู่อาศัย

๓. จำนวนสินไถ่เมื่อคำนวณรวมกับดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี

๔. กำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่า ๑ ปี หรือไม่เกิน ๑๐ ปี หากเวลาต่ำกว่า ๑ ปี ให้นับเป็น ๑ ปี หรือ หากเกิน ๑๐ ปี ให้นับเป็น ๑๐ ปี หากมีการขยายเวลา เมื่อนับรวมกันแล้วต้องไม่เกิน ๑๐ ปี

๕. กรณีที่จำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่าลงตาม อัตราส่วนของระยะเวลาไถ่จริง และให้สิทธิผู้ซื้อฝากเรียกค่าเสียหายโอกาสตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ ๒ ต่อปีของจำนวนราคาซื้อขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบ กำหนดเวลาไถ่เดิม

๖. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

๖.๑ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และเอาประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นจนถึงวันที่หมด สิทธิการไถ่ โดยไม่เสียค่าตอบแทนและดอกเบี้ย

๖.๒ กรณีที่ผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนวันทำสัญญา การขายฝากจะไม่กระทบสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น

๖.๓ ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งจำนวนสินไถ่เป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากทราบก่อนกำหนดเวลา ไถ่ไม่น้อยกว่า ๓ เดือน แต่ไม่เกิน ๖ เดือน พร้อมแนบสำเนาสัญญาขายฝากด้วย

๖.๔ ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากเป็นสถานที่ วางทรัพย์สินได้

๗. หากผู้ขายฝากไม่ไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ต้องส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้ ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น ส่วนผลผลิตทางการเกษตรที่ไม่ได้เป็นส่วนควบของทรัพย์สินให้ เป็น สิทธิของผู้ขายฝาก โดยต้องเก็บหรือขนย้ายออกภายใน ๖ เดือน

ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ คือ ร่างพระราชบัญญัตินี้จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเกษตรกรและประชาชนทั่วไปที่ใช้การขายฝากที่ดินเป็นเครื่องมือใน

การเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขายฝากจำนวนมากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากด้วยเหตุที่มีสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงอาจถูกเอารัดเอาเปรียบ ตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบผู้ซื้อฝากที่เป็นนายทุนจนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยของตน ร่างพระราชบัญญัตินี้จึงกำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ โดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจน มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้องของสัญญา การอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภค ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม.

---