



13555  
 20 ธ.ค. 2561  
 16-37

ที่ นร ๐๕๐๓/๕๖๒๘

สำนักนายกรัฐมนตรี  
 ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๖๐ ธันวาคม ๒๕๖๑

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาและมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นเรื่องด่วน ซึ่งเป็นร่างพระราชบัญญัติที่จะตราขึ้นเพื่อดำเนินการตามหมวด ๑๖ การปฏิรูปประเทศ ตามมาตรา ๒๗๐ วรรคสอง และวรรคสาม ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ดังที่ได้ส่งมาพร้อมนี้

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ และเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาเป็นเรื่องด่วนต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

พลเอก 

(ประยุทธ์ จันทร์โอชา)

นายกรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป  
 รับที่ ๑๐๗๑/๖๑ วันที่ ๒๐/๑๒/๖๑  
 เวลา ๑๗.๐๓ น. ส่ง พณ.  
 ฝั่บักทวาระสม

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๔๒

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘ (wa033/D/ส/วต)

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ  
 รับที่ ๕๑/๒๕๖๑  
 วันที่ ๒๐/๑๒/๖๑  
 เวลา ๑๗.๒๐ น.

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย  
พ.ศ. ....

## หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

## เหตุผล

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้  
หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะ  
เท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึง  
แหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก  
อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อน  
จากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์สินเป็น  
สินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน  
ที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่  
และอำนาจรับการวางทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรม  
ในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย  
พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

.....  
.....  
โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก  
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล  
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้  
โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้  
เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรม  
ดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญ  
แห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

.....  
.....  
มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา  
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา  
เป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดิน  
จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่  
วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัด กรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบ กิจกรรมงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝาก เป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือ บัญญัติไว้เป็นการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นการใดหรือมีข้อตกลงเป็นการใด และไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็น ข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา
- (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๓) ราคาที่ขายฝาก
- (๔) จำนวนสินไถ่
- (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก เว้นแต่ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ได้มาตามมาตรา ๑๓ ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์นั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีคำมั่นว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์สิน ผู้วางทรัพย์สินต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืนในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภครวมตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

## หมวด ๒

### สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย จนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากรายได้ที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่และไม่มีไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบ กำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ผู้วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

## บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาได้ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไป ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สิน ที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลผลิตเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไป ในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๔ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครอง ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อน วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาได้ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาอันน้อยกว่า สามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่ วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณา พิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้น จะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงาน ที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี

**บันทึกวิเคราะห์สรุป**  
**สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก**  
**ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....**

---

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ โดยเห็นว่า เป็นร่างพระราชบัญญัติที่จะตราขึ้นเพื่อดำเนินการตามหมวด ๑๖ การปฏิรูปประเทศ ของรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

**๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ**

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

**๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ**

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีสาระสำคัญโดยสรุปดังต่อไปนี้

**๒.๑ ขอบเขตการบังคับใช้**

ให้ใช้บังคับกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา โดยพิจารณาข้อเท็จจริงในขณะขายฝาก กล่าวคือ หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทำการขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย การขายฝากนั้นย่อมอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ แต่หากมีกรณีที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะก็ให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม นอกจากนี้ หากมีข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะปรากฏอยู่ในสัญญาหรือทำเป็นข้อตกลงแยกต่างหาก ข้อตกลงนั้นให้ตกเป็นโมฆะ (ร่างมาตรา ๖)

## ๒.๒ ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้รับบริการจากรัฐและเพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน และการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้มีความเป็นเอกภาพภายในส่วนราชการเดียว โดยยกเลิกบทเฉพาะกาลตามที่กำหนดในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งยังคงมีอยู่เดิมเป็นไปตามบทเฉพาะกาลดังกล่าวไปเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ที่อำเภอนั้น ๆ ตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด (ร่างมาตรา ๓)

### ๒.๓ บทนิยาม

กำหนดนิยามคำว่า “ชายฝาก” “ผู้ชายฝาก” และ “ผู้ซื้อฝาก” ให้สอดคล้องกับการใช้คำดังกล่าวในร่างพระราชบัญญัติฯ ส่วนคำว่า “เกษตรกรรม” ได้อ้างตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจะครอบคลุมถึง การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และรวมถึงกิจการอื่นตามที่ได้กำหนดเป็นกฎกระทรวง และคำว่า “ที่อยู่อาศัย” ให้หมายถึงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือเกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัย หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม ซึ่งสอดคล้องกับคำว่า “เคหะ” ตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ (ร่างมาตรา ๔)

### ๒.๔ แบบและเนื้อหาของสัญญาชายฝาก

สัญญาชายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการชายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเป็นการชายฝากที่อยู่อาศัย (ร่างมาตรา ๗) โดยสัญญาต้องมีเนื้อหาอย่างน้อยตามรายการที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะราคาที่ชายฝาก จำนวนสินไถ่ วันที่ชายฝาก และวันที่ครบกำหนดไถ่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบความครบถ้วนของเนื้อหาดังกล่าว แต่บุคคลใด ๆ จะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะด้วยความไม่ครบถ้วนของเนื้อหาสัญญาไม่ได้ เนื่องจากประสงค์จะมุ่งให้ความคุ้มครองผู้ชายฝากให้ได้รับประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ กรมที่ดินอาจจัดให้มีแบบพิมพ์ในการทำสัญญาชายฝากเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนด้วยก็ได้ (ร่างมาตรา ๘)

### ๒.๕ จำนวนสินไถ่

จำนวนสินไถ่เมื่อคำนวณรวมกับดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณตั้งแต่วันที่ชายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณราคาเป็นเงินได้จากผู้ชายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ (ร่างมาตรา ๘)

### ๒.๖ กำหนดเวลาไถ่

กำหนดเวลาไถ่จะมีระยะเวลาไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือระยะเวลาเกินสิบปีไม่ได้ และหากมีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่รวมกันต้องไม่เกินสิบปี หากสัญญาชายฝากกำหนดระยะเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ามีการกำหนดเวลาหนึ่งปีหรือสิบปี แล้วแต่กรณี โดยผู้ชายฝากไม่ต้องชำระค่าสินไถ่เพิ่มขึ้นแต่อย่างใด นอกจากนี้ ผู้ชายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งหากเป็นกรณีที่จำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาชายฝาก ให้ลดสินไถ่



ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาได้จริงที่ลดลง และให้สิทธิผู้ซื้อฝากที่อาจเรียกค่าเสียหายโอกาสตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ยขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบกำหนดเวลาได้เต็ม อย่างไรก็ตาม หากเป็นการวางทรัพย์ก่อนครบกำหนดเวลาได้ ผู้วางทรัพย์ยังคงต้องวางทรัพย์ตามจำนวนเงินได้ที่กำหนดในสัญญา แต่ไม่ตัดสิทธิคู่สัญญาที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสในภายหลัง (ร่างมาตรา ๑๐)

### ๒.๗ ระบบวิธีพิจารณาคดี

กำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคโดยถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค เพื่อให้มีระบบวิธีพิจารณาที่เอื้อต่อการใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ขายฝากให้ได้รับการแก้ไขเยียวยาด้วยความรวดเร็ว ประหยัด มีประสิทธิภาพ และมีกลไกเจ้าพนักงานคดีที่จะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวกอันจะเป็นประโยชน์และคุ้มครองสิทธิผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรและประชาชนทั่วไป (ร่างมาตรา ๑๑)

### ๒.๘ สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

#### (๑) สิทธิครอบครอง การรักษา และค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน

##### ที่ขายฝาก

ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้จนถึงวันที่หมดสิทธิการได้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนและให้ดอกผลเป็นของผู้ขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่รักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตน (ร่างมาตรา ๑๒) และผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากที่จะกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝากก่อนพ้นกำหนดเวลาได้ (ร่างมาตรา ๑๖)

หากเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญา การขายฝากย่อมไม่กระทบสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้น และค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝาก และบุคคลซึ่งใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากมีหน้าที่รักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเช่นกัน นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากได้ตามแต่จะได้อตกลงกัน หากมิได้มีการตกลงกัน ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิที่จะให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากได้แต่ค่าตอบแทนจะเป็นของฝ่ายผู้ซื้อฝาก (ร่างมาตรา ๑๓)

#### (๒) การแจ้งกำหนดเวลาได้และจำนวนเงินได้

กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อฝากที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากทราบ กำหนดเวลาได้และจำนวนเงินได้ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากด้วย โดยต้องแจ้งก่อนครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน รวมทั้งต้องแจ้งด้วยว่าให้ผู้ขายฝากต้องได้ทรัพย์สินกับบุคคลใดและสถานที่ชำระเงินได้ในกรณีที่ผู้แจ้งนี้มิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิได้ทรัพย์สินได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาได้ตามสัญญา ซึ่งผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระเงินได้เพียงเท่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (ร่างมาตรา ๑๗)

#### (๓) สถานที่วางทรัพย์

กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากเป็นสถานที่วางทรัพย์นอกเหนือไปจากสำนักงานวางทรัพย์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่เกษตรกรและประชาชนซึ่งเป็นผู้ขายฝากในการวางทรัพย์อันเป็นเงินได้ตามพระราชบัญญัตินี้

โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ สอดคล้องกับมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สิน สถานะที่วางทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุอันทำให้ไม่อาจไถ่ทรัพย์สินนั้นได้สิ้นสุดลง โดยให้ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ (ร่างมาตรา ๑๘)

#### (๔) การส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก

หากผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ผู้ขายฝากมีหน้าที่ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น ซึ่งผู้ซื้อฝากได้รับทรัพย์สินไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ที่ผู้ขายฝากได้ก่อขึ้นในระหว่างการขายฝาก อย่างไรก็ตาม ผลิตผลเกษตรกรรมที่มีได้เป็นส่วนควบของที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้บุคคลดังกล่าวเข้าไปเก็บหรือขนย้ายภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น (ร่างมาตรา ๑๙)

#### ๒.๙ บทเฉพาะกาล

(๑) รongรับสัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้สัญญานั้นมีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญา (ร่างมาตรา ๑๙) อย่างไรก็ตาม มีข้อยกเว้นในกรณีต่อไปนี้

(๑.๑) หากผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก หรือได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย หรือถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามที่กำหนดในร่างมาตรา ๑๒ การให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามร่างมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรม รวมทั้งสิทธิในการเข้าไปเก็บหรือขนย้ายซึ่งผลิตผลเกษตรกรรมนั้น ตามร่างมาตรา ๑๙ วรรคสาม ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือของบุคคลอื่นดังกล่าว (ร่างมาตรา ๒๐ (๑))

(๑.๒) ให้นำหลักการของร่างมาตรา ๑๖ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย โดยผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระเหนือทรัพย์สินที่ขายฝากที่จะเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝาก อย่างไรก็ตาม ไม่รวมถึงภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (ร่างมาตรา ๒๐ (๒))

(๑.๓) ให้นำหลักการของร่างมาตรา ๑๗ ที่กำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ และหากกำหนดเวลาไถ่ในสัญญามีหรือเหลืออยู่น้อยกว่าสามเดือน ก็ให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปเป็นหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เพื่อให้ผู้ขายฝากได้ประโยชน์จากการที่จะได้รับแจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่จากผู้ซื้อฝาก (ร่างมาตรา ๒๐ (๓))

(๑.๔) ให้ผู้ขายฝากที่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายหลังจากวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับได้รับความคุ้มครองและประโยชน์ในเรื่องของการวางทรัพย์ ตามร่างมาตรา ๑๘ ด้วย แม้เป็นสัญญาขายฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม (ร่างมาตรา ๒๐ (๔))

(๒) รองรับคดีที่มีข้อพิพาทเนื่องจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่ค้างการพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด (ร่างมาตรา ๒๑)

(๓) รองรับภารกิจในการเป็นสถานที่วางทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากตามร่างมาตรา ๑๘ โดยกำหนดให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มีความพร้อมในการดำเนินการดังกล่าวนี้ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๒๒)

### ๓. การตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัตินี้จัดทำขึ้นสอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศ ด้านกฎหมาย ประเด็นการปฏิรูปที่ ๓ เรื่อง การมีกลไกทางกฎหมายเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม โดยเป็นกิจกรรมและวิธีการตามผลอันพึงประสงค์ที่ ๖ เรื่อง การพิจารณาแนวทางที่เหมาะสมในการดำเนินการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมขายฝากเพื่อบรรเทาผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมขายฝากหรือการกำหนดสินไถ่ที่ไม่เป็นธรรม

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๓.๓ ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้มีการจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนผ่านทางเว็บไซต์ [www.thailawreform.go.th](http://www.thailawreform.go.th) และมีการจัดประชุมเพื่อรับฟังความคิดเห็น รวมทั้งได้เปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ต่อประชาชนเป็นการทั่วไปผ่านทางเว็บไซต์ดังกล่าว โดยผู้แสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่สนับสนุนร่างพระราชบัญญัตินี้

๓.๔ ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่มีเรื่องการใช้ระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ และการกำหนดโทษทางอาญา

### ๔. ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

ร่างพระราชบัญญัตินี้จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเกษตรกรและประชาชนทั่วไปที่ใช้การขายฝากที่ดินเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ขายฝากจำนวนมากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก ด้วยเหตุที่มีสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงอาจถูกเอารัดเอาเปรียบ ตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบ ผู้ซื้อฝากที่เป็นนายทุนจนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยของตน ร่างพระราชบัญญัตินี้จึงกำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ โดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจน มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้องของสัญญา การอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค

เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะ  
เป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม

---

## หลักเกณฑ์ในการตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist)

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...

กฎหมายใหม่

แก้ไข/ปรับปรุง

ยกเลิก

ส่วนราชการหรือหน่วยงานผู้เสนอ คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

### ๑. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจ

#### ๑.๑ วัตถุประสงค์และเป้าหมายของภารกิจคืออะไร

เพื่อเป็นการจัดทำกฎหมายตามแผนปฏิรูปประเทศด้านกฎหมาย ในผลอันพึงประสงค์ที่ ๓ : มีกลไกทางกฎหมายเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม และเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมขายฝาก โดยปรากฏข้อเท็จจริงว่าปัจจุบันประชาชนอาจต้องสูญเสียที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของตนเป็นจำนวนมาก สาเหตุส่วนหนึ่งคือการนำทรัพย์สินดังกล่าวไปเป็นหลักประกันโดยวิธีขายฝาก ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนเพราะสะดวกรวดเร็ว และมีขั้นตอนที่ไม่ยุ่งยาก แต่ผู้ขายฝากจะมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากเพราะสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ส่งผลให้ได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพราะเมื่อครบกำหนดการขายฝากโดยมิได้ไถ่คืนกรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ซื้อฝากทันที ดังนั้น เพื่อป้องกันและแก้ไขปัญหามิให้มีการเอาเปรียบประชาชนในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย จึงให้มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม

#### เพื่อแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องใด

เนื่องจากบทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ แต่หากพิจารณาถึงมูลเหตุในการทำสัญญาขายฝากแล้วเห็นว่าก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมและเป็นเครื่องมือของเจ้าหนี้ซึ่งอยู่ในสถานะทางเศรษฐกิจและทางสังคมที่สูงกว่าลูกหนี้ เอาเปรียบผู้ขายฝาก เนื่องจากผู้ขายฝากไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนในระบบและไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนของรัฐได้ จึงจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนนอกระบบ จึงทำให้ผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก เมื่อผู้ให้กู้ต้องการหลักประกันที่ดีกว่าจึงบังคับให้ทำสัญญาขายฝากแทน เพราะเมื่อขายฝากกันแล้วกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากย่อมโอนมายังผู้ซื้อฝากทันที ผู้ซื้อฝากจึงไม่ต้องเสียเวลาฟ้องร้องเพื่อบังคับคดีเหมือนเช่นการบังคับจำนำหรือจำนอง ซึ่งเจ้าของทรัพย์สินก็ต้องยอมทำตามนั้นเพราะกำลังเดือดร้อนทางการเงิน แม้ในสัญญาขายฝากจะมีข้อตกลงให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืนได้ แต่ผู้ขายฝากส่วนใหญ่ไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้ตามที่กำหนดไว้

สิ่งที่ส่ง

ประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นผลทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมต่อคู่กรณีและบุคคลที่เกี่ยวข้อง เช่น ปัญหาการกำหนดเวลาไถ่ที่สั้นเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่ตกลงในสัญญาขายฝากหากพ้นกำหนดเวลาไถ่แล้ว ผู้มีสิทธิไถ่ย่อมไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้อีก ปัญหาเรื่องสินไถ่ที่กำหนดสินไถ่ไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง โดยคำนวณดอกเบี้ยในต้นเงินซึ่งเป็นราคาขายฝาก และสะสมเพิ่มมากขึ้นตามระยะเวลาที่กำหนดไว้เพื่อใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นคืน ซึ่งเมื่อรวมดอกเบี้ยต้นเงินที่เป็นราคาขายฝากเข้าด้วยกันยอดเงินที่กำหนดเป็นสินไถ่จึงสูงมากจนผู้ขายฝากส่วนใหญ่ไม่สามารถหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินของตนคืนได้ทำให้ทรัพย์สินนั้นจึงหลุดเป็นของผู้ซื้อฝากไปโดยเด็ดขาด หรือปัญหาเรื่องเหตุขัดขวางการไถ่ ในการใช้สิทธิไถ่ซึ่งผู้มีสิทธิไถ่ย่อมไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินได้อีก เช่น เกิดน้ำท่วมเหตุภัยพิบัติ หรือผู้มีสิทธิไถ่เกิดประสบอุบัติเหตุในวันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาไถ่ หรือกรณีที่ครบกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม หรือความไม่รู้เท่าทันการจนถึงผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นจากการนำทรัพย์สินไปขายฝากจนกลายเป็นปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งในสังคมปัจจุบัน

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... จึงได้กำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะซึ่งกำหนดหลักการที่แตกต่างจากหลักการและสาระสำคัญของการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ร่างพระราชบัญญัติฯ ได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจนสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น ก่อนการทำสัญญาขายฝาก มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้องของสัญญา มีการอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์สิน ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิการไถ่ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม

#### ๑.๒ ความจำเป็นที่ต้องทำภารกิจ

เพื่อให้มีการคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมขายฝาก รวมทั้งเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงที่จะสูญเสียทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรมและเป็นการแก้ปัญหาหนี้ในระบบให้มีประสิทธิภาพมากที่สุด

#### หากไม่ทำภารกิจนั้นจะมีผลประการใด

ข้อมูลในเชิงสถิติที่เกี่ยวข้องกับการขายฝาก ซึ่งเป็นสถิติปริมาณงานการจดทะเบียนขายฝากจะพบตัวเลขของการทำสัญญาขายฝากที่มีอัตราการขึ้นและลง โดยเฉพาะปี ๒๕๕๘ มีอัตราการเพิ่มขึ้น

ของการจดทะเบียนขายฝากมากที่สุด เป็นจำนวน ๙๐,๕๖๙ ราย และมีค่าเฉลี่ยจำนวน ๖๖,๕๒๑ ราย ตามตารางข้างล่างนี้ (ข้อมูลจากกรมที่ดิน ปี พ.ศ. ๒๕๖๐ )

สถิติ	พ.ศ. ๒๕๕๖	พ.ศ. ๒๕๕๗	พ.ศ. ๒๕๕๘	พ.ศ. ๒๕๕๙	พ.ศ. ๒๕๖๐	ค่าเฉลี่ย/ปี
การจดทะเบียน ขายฝาก	๖๒,๒๘๓	๓๘,๖๙๔	๙๐,๕๖๙	๘๔,๕๖๔	๕๖,๔๙๖	๖๖,๕๒๑

จากสถิติดังกล่าว แสดงให้เห็นว่าเกษตรกรยังมีความจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งทุนนอกระบบในรูปแบบของสัญญาขายฝาก ประกอบกับข้อมูลข่าวสารที่ผ่านสื่อสาธารณะ ได้ชี้ให้เห็นถึงความรุนแรงของปัญหาหนี้นอกระบบและการขายฝาก รัฐบาลได้พยายามแก้ไขปัญหาให้กับเกษตรกรและประชาชนที่ได้เป็นหนี้นอกระบบและมีการขายฝากที่ดินให้กับนายทุนเงินกู้ โดยจัดให้มีกลไกการเจรจาไกล่เกลี่ยประนอมหนี้ที่เหมาะสมและเป็นธรรม ระหว่างนายทุนเงินกู้และลูกหนี้ จนสามารถคืนโฉนดให้ประชาชนแล้วหลายครั้ง เช่น จังหวัดอุดรธานีได้มีการคืนโฉนดแก่ประชาชนกว่า ๗๘๐ ฉบับ เนื้อที่รวมกว่า ๓,๗๐๐ ไร่ คิดเป็นมูลค่ากว่า ๑,๘๐๐ ล้านบาท จังหวัดนครราชสีมาได้มอบโฉนดคืนจำนวน ๙๐๗ ฉบับ ให้กับประชาชนที่กู้เงินนอกระบบและถูกเอาเปรียบ ๙๑๙ คน มีเนื้อที่รวมกว่า ๓ พันไร่ และคืนรถยนต์และรถจักรยานยนต์รวม ๕๐ คัน รวมทรัพย์สินทั้งหมดกว่า ๘๙๑ ล้านบาท และจังหวัดพิษณุโลกได้มอบโฉนดที่ดินให้ประชาชนที่ได้รับความเดือดร้อนจากปัญหาหนี้นอกระบบและการกู้ยืมเงินโดยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ๙ จังหวัด รวม ๒๐๙ คน มูลค่า ๕๗ ล้านบาท<sup>๑</sup>

ดังนั้นหากไม่มีการดำเนินการในเรื่องนี้อย่างจริงจังและเป็นระบบโดยการแก้ไขกฎหมาย ในขณะที่เกษตรกรยังจำเป็นต้องพึ่งพาแหล่งเงินทุนนอกระบบที่สะดวก รวดเร็ว มากกว่าธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินของรัฐ ย่อมส่งผลให้เกษตรกรและประชาชนมีโอกาสสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์เช่นเดิม

### ๑.๓ การดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์มีที่ทางเลือก มีทางเลือกอะไรบ้าง

มี ๓ ทางเลือก คือ

(๑) การตราเป็นพระราชบัญญัติ เพื่อยกเลิกบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ในบรรพ ๓ เอกเทศสัญญา ลักษณะ ๑ ซ้ำขาย หมวด ๔ การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ส่วนที่ ๑ ขายฝาก เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ แต่อาจจะเป็นกระทำได้ยากและมีผลกระทบสูง

(๒) การตราเป็นพระราชบัญญัติ เพื่อให้มีมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะซึ่งมีความแตกต่างจากการขายฝากตามประมวลกฎหมาย

<sup>๑</sup> <https://news.thaipbs.or.th/content/274025> สืบค้นเมื่อวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๖๑

แพ่งและพาณิชย์ โดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจนสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้องของสัญญา การอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม จึงจำเป็นต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

(๓) การตราเป็นระเบียบกรมที่ดิน โดยแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินและอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๙ แม้จะกระทำได้ง่าย แต่สามารถแก้ไขปัญหาได้เพียงบางส่วนเท่านั้น เนื่องจากภารกิจนี้มีความจำเป็นต้องบูรณาการหน่วยงานภาครัฐอื่นแก้ไขปัญหาร่วมกันจึงต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ

#### ๑.๔ มาตรการที่บรรลุลักษณะประสงคฺ์ของภารกิจคืออะไร

เพื่อให้การคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมขายฝากที่ไม่มีอำนาจต่อรองกับผู้ซื้อฝาก โดยมีมาตรการที่บรรลุลักษณะประสงคฺ์ ดังนี้

(๑) กำหนดหลักการทั่วไปให้การขายฝากที่ดินซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา โดยมีข้อเท็จจริงปรากฏว่าเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ระบุไว้ในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ ต้องอยู่ภายใต้บังคับร่างพระราชบัญญัตินี้ และคู่สัญญาจะตกลงเป็นอย่างอื่นที่ขัดหรือแย้งกับร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้ ตลอดจนสัญญาซื้อขายซึ่งมีเงื่อนไขในทำนองเดียวกับ การขายฝากต้องอยู่ภายใต้บังคับร่างพระราชบัญญัตินี้ด้วย เพื่อให้การคุ้มครองประชาชนที่ทำการขายฝากที่ดินดังกล่าวได้รับความคุ้มครองตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้

(๒) กำหนดแบบของสัญญาขายฝากให้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับการขายฝากตามที่ระบุไว้เพื่อให้คู่สัญญารับทราบเงื่อนไขได้ชัดเจน โดยเฉพาะวันครบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ โดยมีการควบคุมมิให้สินไถ่และประโยชน์อื่นๆ ที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากผู้ขายฝากในส่วนที่เกินจากราคาขายฝาก เมื่อคำนวณ เป็นดอกเบี้ยแล้วจะต้องไม่เกินร้อยละสิบห้า แต่ทั้งนี้ ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุ มีรายการไม่ครบถ้วนไม่ได้

(๓) กำหนดมาตรการก่อนที่จะทำสัญญาให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบรายการหนังสือสัญญาขายฝาก และผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนไม่ได้ เพื่อให้การทำสัญญานั้นเกิดความเป็นธรรมและป้องกันการเอาเปรียบกันระหว่างคู่สัญญา

(๔) กำหนดให้ระยะเวลาไถ่ถอนการขายฝากจะต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง เพื่อป้องกันมิให้มีข้อตกลงย่นหรือขยายระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากที่ไม่



เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ หรือการไถ่คืนทรัพย์สินที่ขายฝากมีที่มีกำหนดระยะเวลาไว้เพียงสั้นๆ ทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ทัน

(๕) กำหนดให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคโดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค เพื่อเป็นการใช้กระบวนการพิจารณาที่คำนึงถึงสถานะที่แตกต่างกันระหว่างคู่สัญญาและให้ได้รับวิธีการพิจารณาคดีพื้นฐานสำคัญประกอบด้วยหลักความสะดวกรวดเร็ว หลักความเป็นทางการและหลักสุจริต

(๖) กำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝาก เพื่อให้ใช้สิทธิไถ่ถอนภายในกำหนดระยะเวลาและกำหนดอัตราค่าสินไหม้ให้ชัดเจน ทั้งนี้ สิทธิของผู้ซื้อฝากตกทอดให้ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น เพื่อใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๗) กำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก และให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก เพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ผู้ขายฝากยังคงครอบครองและใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินที่ขายฝากต่อเนื่องไป โดยอาศัยการทำธุรกรรมขายฝากเพียงเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเท่านั้น

(๘) กำหนดสถานที่วางทรัพย์สิน เพื่อป้องกันปัญหาเรื่องเหตุขัดขวางการไถ่ ในการใช้สิทธิไถ่ซึ่งผู้มีสิทธิไถ่ยอมไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินได้อีก เช่น เกิดน้ำท่วม เหตุภัยพิบัติ หรือผู้มีสิทธิไถ่เกิดประสบอุบัติเหตุในวันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาไถ่ หรือกรณีที่ครบกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม

#### ๑.๕ การกีดกันจะแก้ไขปัญหาหรือข้อบกพร่องนั้นได้เพียงใด

มาตรการที่กำหนดในร่างพระราชบัญญัตินี้ จะช่วยให้การคุ้มครองประชาชนที่ทำการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยได้รับความคุ้มครองตามที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ ดังนี้

(๑) เพื่อให้คู่สัญญาได้รับทราบเงื่อนไขได้ชัดเจน โดยเฉพาะวันครบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไหม้ โดยมีการควบคุมมิให้สินไหม้และประโยชน์อื่นๆที่ผู้ขายฝากได้รับจากผู้ขายฝากในส่วนที่เกินจากราคาขายฝาก ถือเป็น การคุ้มครองผู้ขายฝากและเพื่อแก้ไขปัญหากรณีการกำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากหากพ้นกำหนดเวลาไถ่แล้วผู้มีสิทธิไถ่ยอมไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้อีก

(๒) เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องสินไหม้ที่กำหนดสินไหม้ไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง หรือการกำหนดระยะเวลาไถ่ที่สั้นเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเงินที่ตกลงในสัญญา จนผู้ขายฝากส่วนใหญ่ไม่สามารถหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินของตนคืนได้ ทำให้ทรัพย์สินนั้นจึงหลุดเป็นของผู้ซื้อฝากไปโดยเด็ดขาด

(๓) เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องเหตุขัดขวางการไถ่ในการใช้สิทธิไถ่ซึ่งผู้มีสิทธิไถ่ย่อมไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินได้อีก เช่น เกิดน้ำท่วม เหตุภัยพิบัติ หรือผู้มีสิทธิไถ่เกิดประสพอุบัติเหตุในวันสุดท้ายแห่งกำหนดเวลาไถ่ หรือกรณีที่ครบกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม หรือความไม่รู้เท่าทันการจนถึงผลลัพธ์ที่จะเกิดขึ้นจากการนำทรัพย์สินไปขายฝากจนกลายเป็นปัญหาที่สำคัญอีกประการหนึ่งในสังคมปัจจุบัน

(๔) เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องที่ว่าประชาชนขาดความรู้ ความเข้าใจเรื่องกฎหมายและกระบวนการยุติธรรมของลูกหนี้ ทำให้ลูกหนี้ตกอยู่ในภาวะเสียเปรียบและขาดอำนาจต่อรอง โดยก่อนทำสัญญาขายฝากกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝาก

(๕) เพื่อแก้ไขปัญหาเรื่องภาระภาษีให้แก่ผู้ขายฝากทั้งในขั้นตอนการทำสัญญาขายฝาก และการไถ่ถอนการขายฝาก ซึ่งสร้างภาระให้กับผู้ขายฝากเป็นอย่างมาก

#### ๑.๖ ผลสัมฤทธิ์ของภารกิจคืออะไร

ผลสัมฤทธิ์ของภารกิจ คือ เมื่อมีการจัดทำร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ... และมีผลบังคับใช้อย่างเป็นทางการจะเป็นรูปธรรมจะส่งผลดีต่อประชาชนและเกษตรกรที่มีโอกาสสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะ เนื่องจากประชาชนผู้ขายฝากมีโอกาสในการไถ่ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของตนเองได้มากขึ้น และส่งผลให้ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยยังอยู่กับประชาชนและเกษตรกรต่อไป

#### ตัวชี้วัดความสัมฤทธิ์ของกฎหมายมีอย่างไร

(๑) ประชาชนและเกษตรกรที่มีโอกาสสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ลดจำนวนลง

(๒) ข้อร้องเรียนของประชาชนจากกรณีสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ลดจำนวนลง

(๓) ประชาชนและเกษตรกรสามารถไถ่ถอนที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ในสัดส่วนที่เพิ่มจำนวนขึ้น

๑.๗ การทำภารกิจสอดคล้องกับพันธกรณีและความผูกพันตามหนังสือสัญญาที่ประเทศไทยมีต่อรัฐต่างประเทศหรือองค์การระหว่างประเทศใด ในเรื่องใด

- ไม่มี -

การดำเนินการดังกล่าวจะเป็นผลดีหรือก่อให้เกิดภาระแก่ประเทศไทยหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

## ๒. ผู้ทำภารกิจ

### ๒.๑ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพ ต้นทุน และความคล่องตัวแล้ว เหตุใดจึงไม่ควรให้เอกชน ทำภารกิจนี้

เนื่องจากการจัดทำร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นการกำหนดเพิ่มภารกิจให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐ โดยใช้อำนาจของกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาความเหลื่อมล้ำในสังคมไทยที่เกิดช่องว่างระหว่างนายทุนกับประชาชนหรือเกษตรกรที่ยังขาดเงินทุนในการประกอบอาชีพหรือมีเหตุเดือดร้อนจำเป็นต้องการเข้าถึงแหล่งเงินโดยเร็ว โดยไม่ให้ประชาชนหรือเกษตรกรต้องเดือดร้อนถึงขั้นสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยไปให้นายทุนโดยง่ายตายเหมือนเช่นเดิม

#### ภารกิจนี้ควรทำร่วมกับเอกชนหรือไม่ อย่างไร

ไม่ควรทำร่วมกับเอกชน เนื่องจากเป็นการใช้อำนาจในทางกฎหมายมหาชน ที่ต้องให้เจ้าหน้าที่ของรัฐใช้อำนาจโดยความระมัดระวัง เพราะอาจกระทบกระเทือนกับสิทธิและเสรีภาพของคู่สัญญาอีกฝ่าย

### ๒.๒ เมื่อคำนึงถึงประสิทธิภาพและประโยชน์ที่จะเกิดแก่การให้บริการประชาชน ควรทำ ภารกิจนี้ร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ เพราะเหตุใด

ร่างพระราชบัญญัตินี้กำหนดภารกิจให้ สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ดำเนินการรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ด้วย เนื่องจากส่วนราชการดังกล่าวมีสถานที่ตั้งไม่ห่างไกลจากทรัพย์สินที่ขายฝากและมีพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีประสบการณ์ด้านการทำนิติกรรมขายฝากและมีความน่าเชื่อถือ จึงมีความเหมาะสมอย่างยิ่ง

### ๒.๓ ภารกิจดังกล่าวหากให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำ จะได้ประโยชน์แก่ประชาชน มากกว่าหรือไม่

ไม่สามารถให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นกระทำได้ เนื่องจากบุคลากรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่มีประสบการณ์ด้านการทำนิติกรรมขายฝากและไม่มีความพร้อมในการปฏิบัติภารกิจนี้

## ๓. ความจำเป็นในการตรากฎหมาย

### ๓.๑ การจัดทำภารกิจนี้มีความสอดคล้องกับเรื่องใด อย่างไร

หน้าที่หลักของหน่วยงานของรัฐ (ตามภารกิจพื้นฐาน (Function)) ของกรมที่ดิน จำแนกภารกิจตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบด้วย การดำเนินงานออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ราษฎรการให้บริการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น การรังวัดออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงในที่ดินสาธารณประโยชน์และที่ราชพัสดุ การรังวัดและทำแผนที่และจัดที่ดินให้ประชาชนตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนภารกิจตามกฎหมายอื่น ได้แก่ การควบคุมการจัดสรรที่ดิน การจดทะเบียนอาคารชุด และการควบคุมช่างรังวัดเอกชน

หน้าที่ของรัฐและแนวนโยบายแห่งรัฐ ในเรื่องรัฐพึงจัดให้มีมาตรการหรือกลไกที่ช่วยให้เกษตรกรประกอบเกษตรกรรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ ได้ผลผลิตที่มีปริมาณและคุณภาพสูง มีความปลอดภัย โดยใช้ต้นทุนต่ำและสามารถแข่งขันในตลาดได้ และพึงช่วยเหลือเกษตรกรผู้ยากไร้ให้มีที่ทำกิน โดยการปฏิรูปที่ดินหรือวิธีอื่นใด

ยุทธศาสตร์ชาติ ในเรื่องยุทธศาสตร์ที่ ๔ ยุทธศาสตร์การสร้างโอกาสและความเสมอภาคทางสังคม ๔.๑ การสร้างความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคมให้คนทุกกลุ่มในสังคม ๔.๑.๓ กระจายการถือครองทรัพย์สินให้มีความเป็นธรรมเพื่อสร้างความมั่นคงให้แก่ประชาชนทุกกลุ่ม

แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๖๐-๒๕๖๔) ในเรื่อง ส่วนที่ ๔ ยุทธศาสตร์การพัฒนาประเทศ ยุทธศาสตร์ที่ ๒ การสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำในสังคม แนวทางการพัฒนา ๓.๑.๓ สร้างโอกาสในการมีที่ดินทำกินของตนเองและยกระดับรายได้

แนวทางการปฏิรูปประเทศ

ในเรื่อง แผนการปฏิรูปประเทศด้านกฎหมาย ผลอันพึงประสงค์ที่ ๓ : มีกลไกทางกฎหมายเพื่อจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม

ในเรื่อง แผนการปฏิรูปประเทศด้านสังคม ประเด็นปฏิรูปที่ ๓ การปฏิรูประบบการสร้างเสริมชุมชนเข้มแข็งเชิงประเด็นและกลไกทรัพยากรและทุนชุมชน โดยผลักดัน ร่างพระราชบัญญัติธนาคารที่ดิน พ.ศ. ....

ในเรื่อง แผนการปฏิรูปประเทศด้านเศรษฐกิจ เรื่องและประเด็นปฏิรูปที่ ๘: การสร้างความมั่นคงด้านที่ดินให้กับประชาชน ข้อที่ ๑๗ ธนาคารที่ดิน : จัดตั้งธนาคารที่ดินและเริ่มดำเนินการ

๓.๒ การทำภารกิจนั้นสามารถใช้มาตรการทางบริหารโดยไม่ต้องออกกฎหมายได้หรือไม่

ไม่สามารถใช้มาตรการทางบริหารแต่เพียงอย่างเดียวได้ เนื่องจากมีการกำหนดภารกิจเพิ่มเติมให้กับหน่วยงานของรัฐในหลายรูปแบบ เช่น ราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค ราชการบริหารส่วนภูมิภาค

ถ้าใช้มาตรการทางบริหารจะมีอุปสรรคอย่างไร

อาจมีอุปสรรคจากกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ที่กำหนดกรอบอำนาจหน้าที่ของแต่ละหน่วยงานไว้ชัดเจนแล้ว เมื่อมีการเพิ่มบทบาทภารกิจให้หน่วยงานของรัฐจึงจำเป็นต้องมีการให้หน่วยงานของรัฐแต่ละองค์กรไปกำหนดหลักเกณฑ์หรือแนวปฏิบัติในเรื่องที่เกี่ยวข้องเพิ่มเติม ซึ่งอาจมีการกำหนดมาตรฐานหรือแนวทางการดำเนินงานที่แตกต่างกันและแล้วเสร็จไม่พร้อมกันได้

### ๓.๓ ในการทำภารกิจนั้น เหตุใดจึงจำเป็นต้องตรากฎหมายในขณะนี้

เนื่องจากรัฐบาลมีนโยบายเร่งด่วน ให้เร่งแก้ไขปัญหาการขายฝาก ที่เกษตรกรส่วนใหญ่สูญเสียที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย การเสนอร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... จะเป็นมาตรการสำคัญในการคุ้มครองผู้ขายฝาก ในฐานะผู้บริโภคที่รัฐต้องเข้ามากำกับดูแล โดยร่างพระราชบัญญัติกำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไว้เป็นการเฉพาะโดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจนสอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้องของสัญญา การอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม

### ๓.๔ การใช้บังคับกฎหมายและระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

#### (ก) การใช้บังคับกฎหมาย

ต้องใช้บังคับพร้อมกันทุกท้องที่ทั่วประเทศ เนื่องจากเป็นการใช้กฎหมายในลักษณะเป็นการทั่วไป

ททยอยใช้บังคับเป็นท้องที่ๆ ไป เนื่องจาก -

ใช้บังคับเพียงบางท้องที่ เนื่องจาก -

#### (ข) ระยะเวลาในการใช้บังคับกฎหมาย

ใช้บังคับทันทีที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจาก -

มีการบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เพื่อให้ประชาชนได้รับการคุ้มครองทันที ยกเว้นในส่วนที่กำหนดเรื่องการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด หนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากเป็นภารกิจใหม่ของกรมที่ดิน ซึ่งจะต้องมีระยะเวลาในการเตรียมการให้แล้วเสร็จก่อนครบหนึ่งร้อยสี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เพื่อให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องมีเวลาในการเตรียมความพร้อมและสร้างความเข้าใจร่วมกันในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ใหม่ที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้

ควรกำหนดระยะเวลาการสิ้นสุดไว้ด้วยหรือไม่ เพราะเหตุใด -

๓.๕ เหตุใดจึงไม่สมควรตราเป็นกฎในลักษณะอื่น เช่น ข้อบัญญัติท้องถิ่น

เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มีผลใช้บังคับเป็นการทั่วไปทั่วราชอาณาจักร จึงไม่สามารถออกเป็น  
ข้อบัญญัติท้องถิ่นได้

๓.๖ ลักษณะการใช้บังคับ

- ควบคุม                       กำกับ/ติดตาม (ข้ามไปข้อ ๓.๘)                       ส่งเสริม  
 ระบบผสม

เหตุใดจึงต้องใช้ระบบดังกล่าว

เนื่องจากร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นกฎหมายที่กำหนดภารกิจ อำนาจหน้าที่ หลักเกณฑ์และ  
แนวทางให้หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องได้ดำเนินการเพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขาย  
ฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๓.๗ การใช้ระบบอนุญาตในกฎหมาย

-ไม่มี-

๓.๘ การใช้ระบบคณะกรรมการในกฎหมาย

-ไม่มี-

๓.๙ มีกรอบหรือแนวทางการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

๓.๑๐ ประเภทของโทษที่กำหนด

-ไม่มีการกำหนดโทษ -

๔. ความเข้าช้อนกับกฎหมายอื่น

๔.๑ การดำเนินการตามภารกิจในเรื่องนี้มีกฎหมายอื่นในเรื่องเดียวกันหรือทำนอง  
เดียวกันหรือไม่

๔.๑.๑ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจน พ.ศ.

๒๕๒๘

๔.๑.๒ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียนช่วยเหลือเกษตรกรและผู้

ยากจน พ.ศ. ๒๕๒๘

๔.๑.๓ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยกองทุนรวมเพื่อช่วยเหลือเกษตรกร พ.ศ.

๒๕๓๔

๔.๑.๔ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยกองทุนหมุนเวียนเพื่อช่วยเหลือเกษตรกร  
และผู้ยากจนด้านหนี้สินและที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖

๔.๑.๕ พระราชบัญญัติกองทุนสงเคราะห์เกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๔

๔.๑.๖ พระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๔

๔.๒ ในกรณีที่มีกฎหมายใหม่ เหตุใดจึงไม่ยกเลิก แก้ไขหรือปรับปรุงกฎหมายในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกันที่มีอยู่

โดยร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมขายฝาก แต่กรณีกฎหมายอื่นในเรื่องเดียวกันหรือทำนองเดียวกัน เป็นกฎหมายที่มีเนื้อหาเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจนในเรื่องกองทุนต่างๆ

#### ๕. ผลกระทบและความคุ้มค่า

๕.๑ ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย

ผู้มีหน้าที่ตามร่างกฎหมายหรือที่จะได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมายนั้นโดยตรง

(๑) ราชการส่วนกลาง เช่น กรมที่ดิน กรมบังคับคดี

(๒) ราชการส่วนภูมิภาค เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการ  
ขายฝาก สำนักงานวางทรัพย์

(๓) ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อ  
ฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๔) บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย  
หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

#### ๕.๒ ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่บุคคลดังกล่าว

ด้านเศรษฐกิจ

- เชิงบวก

เมื่อมีการจัดทำร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... จะส่งผลกระทบเชิงบวก ดังนี้

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ที่มีโอกาสสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากการทำสัญญาขายฝาก

- เชิงลบ

- ไม่มี -

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝาก  
เดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก

ด้านสังคม

- เชิงบวก

- ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

สังคมภาพรวมได้รับผลกระทบเชิงบวก ในกรณีความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินที่  
เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วที่อาจชะลอตัวลง เกษตรกรอาจไม่ต้องอพยพเข้าเมือง เนื่องจากยังได้ใช้ประโยชน์  
ในที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมอย่างเต็มที่ ไม่ประสบปัญหาการเช่าที่ดินที่ไม่เป็นธรรม

- เชิงลบ

- ไม่มี

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

-ไม่มี

#### ๕.๓ สิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องใดบ้างที่ต้องถูกจำกัด

ร่างพระราชบัญญัตินี้มีการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินตามมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่ง  
ราชอาณาจักรไทย

การจำกัดนั้นเป็นการจำกัดเท่าที่จำเป็นหรือไม่ อย่างไร

ร่างพระราชบัญญัตินี้มีการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินเท่าที่จำเป็นเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและ  
สร้างความเป็นธรรมในสังคม ซึ่งสอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่ง  
ราชอาณาจักรไทย

#### ๕.๔ ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

๕.๔.๑ ประชาชนจะมีการดำรงชีวิตที่ดีขึ้นเพียงใด และเป็นการอำนวยความสะดวก  
แก่ประชาชนมากน้อยเพียงใด

โดยที่ได้ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีประชาชนจำนวนมากทำการขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่ผู้ขายฝากมักมีอำนาจ  
ต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากด้วยเหตุที่มีสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบ ผู้ซื้อ  
ฝากที่เป็นนายทุนและอาจต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยของตน ดังนั้น ร่างพระราชบัญญัตินี้จึง  
กำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่ อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ



โดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจนสอดคล้อง กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้อง ของสัญญา การอำนวยความสะดวกและให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วย วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม

#### ๕.๔.๒ เศรษฐกิจหรือสังคมมีการพัฒนาอย่างยั่งยืนได้เพียงใด

เนื่องจากปัญหาความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินเป็นปัญหาที่สำคัญของประเทศ ไทย การกระจุกตัวของการถือครองที่ดินเฉพาะคนกลุ่มน้อยของประเทศที่ได้ถือครองที่ดินส่วนใหญ่ของ ประเทศ ในขณะที่กลุ่มเกษตรกรที่ขาดแคลนเงินทุนต้องสูญเสียที่ดินทำกิน หรือประสบปัญหาการเช่า ที่ดินโดยไม่เป็นธรรม หรือไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเต็มที่ ย่อมส่งผลทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำ ในทางเศรษฐกิจที่ยากจะแก้ไข ดังนั้น เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทางสังคมและเศรษฐกิจได้ อย่างแท้จริง ต้องสร้างความมั่นคงด้านที่ดินให้กับประชาชนที่มีความเสี่ยงต่อการสูญเสียที่ดินทำกินจาก การทำสัญญาขายฝาก

การประกอบกิจการเป็นไปโดยสะดวกหรือลดต้นทุนของผู้ประกอบการ ได้มากน้อยเพียงใด

- ไม่มี -

ยกระดับความสามารถในการแข่งขันของประเทศได้มากน้อย เพียงใด

- ไม่มี -

ส่งเสริมการวิจัยและพัฒนาากน้อยเพียงใด

- ไม่มี -

#### ๕.๔.๓ เสริมสร้างประสิทธิภาพหรือนวัตกรรมในการปฏิบัติราชการอย่างไร

- ไม่มี -

สามารถลดงบประมาณแผ่นดินได้มากน้อยเพียงใด

- ไม่มี -

๕.๔.๔ วิธีการและระยะเวลาประเมินผลสัมฤทธิ์ ตลอดจนประโยชน์ที่ประชาชนและ สังคมจะได้รับ ได้แก่

ประชาชนลดการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยอันเนื่องมาจากการทำสัญญา ขายฝาก

#### ๕.๕ ความยุ่งยากที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการปฏิบัติตามกฎหมาย

อาจมีความยุ่งยากในระยะเริ่มต้น เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการ ทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ... ได้เพิ่มภาระหน้าที่ให้กับหน่วยงานและ

เจ้าหน้าที่ของรัฐในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่บัญญัติอยู่ในกฎหมาย จึงอาจเกิดความยุ่งยากในช่วงต้นของการบังคับใช้กฎหมายได้ เนื่องจากความพร้อมในการดำเนินงานของหน่วยงานของรัฐตามร่างพระราชบัญญัตินี้

๕.๖ ความคุ้มค่าของภารกิจเมื่อคำนึงถึงงบประมาณที่ต้องใช้ ภาระหน้าที่ที่เกิดขึ้นกับประชาชนและการที่ประชาชนจะต้องถูกจำกัดสิทธิเสรีภาพเทียบกับประโยชน์ที่ได้รับ

การดำเนินการของหน่วยงานของรัฐตามที่กำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ... ได้คำนึงถึงความคุ้มค่าของภารกิจที่จะเกิดขึ้นกับประชาชนในกรณีลดการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยเป็นสำคัญ ซึ่งเป็นปัญหาในระดับโครงสร้างของสังคมที่มีความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดิน แม้อาจต้องเพิ่มภารกิจให้กับเจ้าหน้าที่ของรัฐและหน่วยงานของรัฐ แต่ไม่จำเป็นต้องเพิ่มอัตรากำลังหรือปรับโครงสร้างองค์กรแต่อย่างใด

## ๖. ความพร้อมของรัฐ

### ๖.๑ ความพร้อมของรัฐ

#### (ก) กำลังคนที่คาดว่าจะต้องใช้

ไม่มีการจัดตั้งหน่วยงานของรัฐขึ้นใหม่ หรือเพิ่มอัตรากำลังภาครัฐแต่อย่างใด

#### (ข) คุณวุฒิและประสบการณ์ของเจ้าหน้าที่ที่จำเป็นต้องมี

- ไม่มี -

#### (ค) งบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้ในระยะห้าปี โดยแยกเป็นงบดำเนินงานและงบลงทุน

- ไม่มี -

๖.๒ ในกรณีที่เป็นร่างกฎหมายที่มีผลต่อการจัดตั้งหน่วยงานหรืออัตรากำลัง มีความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการกำหนดอัตรากำลังและงบประมาณ หรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

๖.๓ วิธีการที่จะให้ผู้อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายมีความเข้าใจและพร้อมที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย

วิธีการสร้างความรับรู้ความเข้าใจแก่ประชาชนผู้อยู่ภายใต้กฎหมาย โดยสร้างการรับรู้และความเข้าใจได้โดยการประชุมชี้แจงแก่ ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ภาคเอกชน และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค

การเข้าถึงข้อมูลของประชาชน

(๑) การจัดทำข้อมูลเอกสารแนะนำขั้นตอนการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนที่กำหนดในร่างพระราชบัญญัตินี้ รวมถึงเอกสารแนะนำการปฏิบัติหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- (๒) การเผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ของเอกสารและข้อมูลตามข้อ (๑)
- (๓) การเผยแพร่ข้อมูลทางสื่อมวลชนทุกประเภท เช่น โทรทัศน์ วิทยุกระจายเสียง สื่ออิเล็กทรอนิกส์

#### ๗. หน่วยงานที่รับผิดชอบ

๗.๑ มีหน่วยงานอื่นใดที่ปฏิบัติภารกิจซ้ำซ้อนหรือใกล้เคียงกันหรือไม่ มีข้อเสนอแนะในการดำเนินการกับหน่วยงานนั้นอย่างไร

- ไม่มีหน่วยงานที่ปฏิบัติงานซ้ำซ้อน -

๗.๒ มีความเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อการทำงานของหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร

เพื่อบริการประชาชน หน่วยงานของรัฐที่อยู่ภายใต้บังคับของร่างพระราชบัญญัตินี้จะต้องจัดทำข้อมูลและบริการในรูปแบบดิจิทัลเพื่อการแลกเปลี่ยนและเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกัน เช่น สำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก

๗.๓ มีการบูรณาการการทำงานร่วมกับหน่วยงานอื่นหรือไม่ อย่างไร

- ไม่มี -

๗.๔ ผู้รักษาการตามกฎหมายได้แก่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

การกำหนดให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวเป็นผู้รักษาการตามกฎหมายเนื่องจาก รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้บังคับบัญชาสูงสุดของหน่วยงานในสังกัดกระทรวงมหาดไทย และโดยที่การดำเนินการให้มีการคุ้มครองประชาชนในการสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นการดำเนินการโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งสังกัดหรืออยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกระทรวงมหาดไทยเป็นหลัก

#### ๘. วิธีการทำงานและตรวจสอบ

๘.๑ ระบบการทำงานที่กำหนดสอดคล้องกับหลักการบริหารกิจการบ้านเมืองที่ดีหรือไม่

- เกิดประโยชน์สุขของประชาชน
- เกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของรัฐ
- มีประสิทธิภาพและเกิดความคุ้มค่าในเชิงภารกิจของรัฐ
- ไม่มีขั้นตอนการปฏิบัติงานเกินความจำเป็น
- มีการปรับปรุงภารกิจของส่วนราชการให้ทันต่อสถานการณ์
- ประชาชนได้รับการอำนวยความสะดวกและได้รับการตอบสนองความต้องการ
- มีการประเมินผลการปฏิบัติราชการอย่างสม่ำเสมอ

## ๘.๒ การเปิดเผยการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐ

### ๘.๒.๑ ในกฎหมายมีการกำหนดขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่ของรัฐ ในเรื่องใดบ้าง แต่ละขั้นตอนใช้เวลาในการดำเนินการเท่าใด

(๑) กำหนดขั้นตอนการดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วน โดยต้องดำเนินการก่อนการจดทะเบียน โดยสัญญาขายฝากดังกล่าวอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายงาสดังต่อไปนี้ (ไม่เกิน ๓ ชั่วโมง)

(๑.๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๑.๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๑.๓) ราคาที่ขายฝาก

(๑.๔) จำนวนสินไถ่

(๑.๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

(๒) ในกรณีที่ผู้ขายฝากได้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน

### ๘.๒.๒ หากมีการใช้ดุลพินิจ การใช้ดุลพินิจสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและหลัก นิติธรรม อย่างไร

การใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นการใช้ดุลพินิจโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่บัญญัติไว้เท่าที่จำเป็นเพื่อแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้นกับประชาชน ป้องกันการเอารัดเอาเปรียบระหว่างคู่สัญญา อันจะก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม โดยให้มีเจ้าหน้าที่ของรัฐเข้ามาดูแลการทำสัญญาขายฝากฯ ให้กับคู่สัญญา ซึ่งสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาลและหลักนิติธรรม

### ๘.๒.๓ ในการพิจารณาของเจ้าหน้าที่ใช้หลักกระจายอำนาจ หรือมอบอำนาจเพื่อให้ ประชาชนได้รับการบริการที่สะดวก รวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ อย่างไร

- ไม่มี -

## ๘.๓ มีระบบการตรวจสอบและคานอำนาจอย่างไรบ้าง

### ๘.๓.๑ มีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีระบบการตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในโดยตรง เนื่องจากร่างพระราชบัญญัตินี้มีลักษณะเป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตลอดจนหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ของรัฐเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๘.๓.๒ มีกระบวนการร้องเรียนจากบุคคลภายนอกหรือไม่ อย่างไร

หน่วยงานของรัฐต้องจัดให้มีช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและแสดงความคิดเห็นผ่านระบบกลางของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๙. การจัดทำกฎหมายลำดับรอง

๙.๑ ได้จัดทำแผนในการจัดทำกฎหมายลำดับรอง กรอบระยะเวลา ตลอดจนกรอบสาระสำคัญของกฎหมายลำดับรองนั้น หรือไม่

- ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่มีกฎหมายลำดับรอง -

๙.๒ มีกรอบในการตราอนุบัญญัติเพื่อป้องกันการขยายอำนาจหน้าที่ของรัฐหรือเพิ่มภาระแก่บุคคลเกินสมควรหรือไม่

- ไม่มี -

๑๐. การรับฟังความคิดเห็น

มีการรับฟังความคิดเห็น

ไม่ได้รับฟังความคิดเห็น

๑. รับฟังความคิดเห็นผ่านเว็บไซต์ WWW.THAILAWREFORM.GO.TH /Line@ThailawReform /Facebook จำนวน ๓ ครั้ง (๑) ระหว่างวันที่ ๑๐ - ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑ (๒) ระหว่างวันที่ ๑๑ มิถุนายน ถึง ๑๐ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ (๓) ระหว่างวันที่ ๓ - ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

๒. จัดประชุมรับฟังความคิดเห็นและจัดทำแบบสอบถามจากส่วนงานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒ ครั้ง (๑). วันศุกร์ที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ณ ห้องประชุมใหม่ โรงแรมชาร์ ลอง บูทริค จังหวัดกาฬสินธุ์ (๒). วันจันทร์ที่ ๑๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ณ ห้องประชุม MAYFAIR Ballroom A ชั้น ๑๑ โรงแรม เดอะ เบอร์เคลีย์ ประตูน้ำ ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร

๑๐.๑ ผู้ที่เกี่ยวข้องหรืออาจได้รับผลกระทบที่รับฟังความคิดเห็น

หน่วยงานภาครัฐ

สำนักงานประมาณ  สำนักงาน ก.พ.

สำนักงาน ก.พ.ร.  สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับภารกิจ ได้แก่

(๑) สำนักปลัดกระทรวงยุติธรรม

(๒) กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ

(๓) กรมบังคับคดี

(๔) กรมสอบสวนคดีพิเศษ

(๕) สำนักงานกิจการยุติธรรม

(๖) สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี

(๗) สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

- (๘) สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
  - (๙) สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
  - (๑๐) สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ
  - (๑๑) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
  - (๑๒) สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
  - (๑๓) กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
  - (๑๔) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)
  - (๑๕) สภาเกษตรกรแห่งชาติ
  - (๑๖) สำนักงานจัดการหนี้ของเกษตรกร สำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
  - (๑๗) สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
  - (๑๘) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
  - (๑๙) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี
  - (๒๐) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว
  - (๒๑) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
  - (๒๒) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
  - (๒๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร
  - (๒๔) สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
  - (๒๕) สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง
  - (๒๖) สำนักงานศาลยุติธรรม
  - (๒๗) สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.)
  - (๒๘) ศูนย์ดำรงธรรมอำเภอต่างๆ จังหวัดกาฬสินธุ์
  - (๒๙) เกษตรอำเภอในกาฬสินธุ์
  - (๓๐) ผู้แทนกองทุนฟื้นฟูลูกหนี้ฯ ในจังหวัดกาฬสินธุ์ /ขอนแก่น /มหาสารคาม/ ร้อยเอ็ด
- ภาคประชาชน/องค์กรอื่นที่เกี่ยวข้อง

ประชาชนที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบ

- (๑) มูลนิธิสภา วงศ์เสนา เพื่อการปฏิรูปสิทธิลูกหนี้แห่งชาติ
- (๒) เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยหนี้มีสุข ภาคเหนือ
- (๓) เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยหนี้มีสุข ภาคอีสาน
- (๔) เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยหนี้มีสุข ภาคใต้
- (๕) เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยหนี้มีสุข ภาคกลาง
- (๖) เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยหนี้มีสุข กรุงเทพมหานคร/ปทุมธานี/นนทบุรี

(๗) ประชาชนกลุ่มผู้ที่ได้รับผลกระทบจากสัญญาขายฝากในพื้นที่ ๔ จังหวัด (กาฬสินธุ์ / ขอนแก่น / มหาสารคาม / ร้อยเอ็ด)

ประชาชนทั่วไป และสื่อมวลชน

(๑) หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ

(๒) Nation Tv

(๓) Tv.3

(๔) TPBS

องค์กรอื่น ได้แก่

(๑) เนติบัณฑิตสภา

(๒) สำนักงานสภาพนายความ

(๓) ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส)

(๔) ธนาคารกสิกรไทย

(๕) ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

(๖) ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

(๗) ธนาคารกรุงไทย

(๘) ธนาคารเกียรตินาคิน

(๙) บริษัท ซี แอนด์ ซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด

#### ๑๐.๒ มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นต่อประชาชนหรือไม่ อย่างไร

มีการเผยแพร่ผลการรับฟังความคิดเห็นผ่านทางเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายและเว็บไซต์ [WWW.THAILAWREFORM.GO.TH](http://WWW.THAILAWREFORM.GO.TH)

#### ๑๐.๓ จัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและเสนอมาประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

จัดทำ

ไม่มีการจัดทำ

ในกรณีจัดทำสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น มีสาระสำคัญในเรื่องดังต่อไปนี้หรือไม่

วิธีการในการรับฟังความคิดเห็น

จำนวนครั้งและระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นแต่ละครั้ง

พื้นที่ในการรับฟังความคิดเห็น

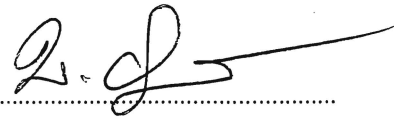
ประเด็นที่มีการแสดงความคิดเห็น

ข้อคัดค้านหรือความเห็นของหน่วยงานและผู้เกี่ยวข้องในแต่ละประเด็น

คำชี้แจงเหตุผลรายประเด็นและการนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

รายละเอียดของการรับฟังความคิดเห็นปรากฏตามสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นแนบท้าย

ขอรับรองว่าการเสนอร่างพระราชบัญญัติได้ดำเนินการตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมต่อคณะรัฐมนตรีฯ และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีฯ แล้ว

ลงชื่อ.....

(นายบวรศักดิ์ อุวรรณโณ)

ประธานกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

วัน ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑.....

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ : สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ : นางสาวศยามล ไกยูรวงศ์ และ นางนิตาชล สายเพชร

หมายเลขติดต่อ : โทร. ๐ ๒๕๐๒ ๖๐๐๐ ต่อ ๘๒๒๕ หรือ ๐๘๕-๐๐๖๖๙๐๔

โทรสาร : ๐ ๒๕๐๒ ๖๐๐๐ ต่อ ๘๒๗๔

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : nisachon-9@hotmail.com





สิ่งที่ส่งมาด้

รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ  
ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....  
(ฉบับคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน)

จัดทำโดย

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

สิงหาคม ๒๕๖๑

## คำนำ

ด้วยรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสอง บัญญัติว่า “...ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน...”

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายในฐานะฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ได้ดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชนต่อ “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” ได้ดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นก่อนและหลังมีร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น ๒ รูปแบบ ได้แก่ การจัดเวทีรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๒ ครั้ง ณ จังหวัดกาฬสินธุ์ และกรุงเทพมหานคร มีผู้เข้าร่วมเวทีรวม ๒๗๘ คน การเปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านช่องทางออนไลน์ [www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th) มีผู้ที่สนใจเข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวน ๗๓๙ คน

บัดนี้ การจัดรับฟังความคิดเห็นต่อ “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” ดำเนินการเป็นไปตาม มาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย เสร็จสิ้นแล้ว สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายขอรายงานผลการดำเนินการรับฟังความคิดเห็นเพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของการพิจารณาการตรากฎหมายต่อไป

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

สิงหาคม ๒๕๖๑

บทสรุปผู้บริหาร  
(Executive summary)

ด้วย พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้กล่าวในรายการศาสตร์พระราชา เมื่อวันที่ ๒๙ ธันวาคม ๒๕๖๐ ตอนหนึ่งว่า “รัฐบาลได้รับทราบถึงปัญหาความเดือดร้อนของประชาชนโดยเฉพาะผู้ที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมที่ไม่สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพื่อใช้ในการประกอบอาชีพจนต้องนำที่ดินไปขายฝากกับนายทุน ตามสัญญากฎหมายขายฝากเพื่อที่จะนำเงินมาต่อยอดการประกอบอาชีพ โดยสาระสำคัญของกฎหมายขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อผู้ขายฝากนำที่ดินไปทำสัญญาขายฝากแก่ผู้รับซื้อฝากกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะโอนไปยังผู้รับซื้อฝากและหากไม่มาไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาที่ได้ตกลงกันไว้กรรมสิทธิ์ในที่ดินก็จะตกเป็นของผู้รับซื้อฝากทันที ซึ่งประชาชนที่นำที่ดินของตนไปทำสัญญาขายฝาก อาจจะไม่มีความรู้ความเข้าใจในข้อกฎหมายนี้มากนัก ส่วนกฎหมายเองก็อาจจะเป็นช่องทางให้นายทุนเข้ามาเอาเปรียบประชาชนได้ จึงได้มอบหมายให้คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วนได้ศึกษาเรื่องนี้เพื่อจัดทำข้อเสนอให้รัฐบาลแก้ไขปัญหานี้ต่อไป”

คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ได้มอบหมายให้คณะอนุกรรมการพิจารณาเสนอกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์ของประชาชนได้ดำเนินการศึกษา วิเคราะห์ วิจัย และรับฟังความคิดเห็นจากทุกภาคส่วนเพื่อการจัดทำร่างกฎหมายแก้ไขปัญหายขายฝากให้กับประชาชน คณะอนุกรรมการพิจารณาเสนอกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประโยชน์ของประชาชน ได้ดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นของประชาชนทางเว็บไซต์ [www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th) และการจัดเวทีรับฟังความคิดเห็น ณ จังหวัดกาฬสินธุ์ มาแล้วหนึ่งครั้ง โดยได้นำความคิดเห็นทั้งหมดจากเวทีที่จังหวัดกาฬสินธุ์ จัดทำ “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” เสนอต่อคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ต่อมาเมื่อคราวการประชุมคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน การประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๑ คณะกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบ “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” มอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายดำเนินการจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานภาครัฐ ให้เป็นไปตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ศาสตราจารย์ ดร. บวรศักดิ์ อุวรรณโณ ในฐานะประธานกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน และประธานกรรมการปฏิรูปประเทศด้านกฎหมาย กล่าวว่า กฎหมายเป็นเรื่องการกำหนดสิทธิและเป็นเรื่องผลประโยชน์ หากกฎหมายกำหนดไว้แล้วก็ต้องเป็นเช่นนั้น เนื่องจากกฎหมายเป็นเรื่องคุ้มครองผลประโยชน์ของคน แม้ประเทศยังพัฒนามากแต่คนยากจนกลับไม่ได้รับการพัฒนา ดังนั้น รัฐบาลต้องลดความเหลื่อมล้ำที่ไม่ใช่แบบประชานิยมแต่ต้องแก้ไขด้วยการจัดสรรผลประโยชน์ทางกฎหมายไม่ว่าจะเป็นรัฐบาลใดก็ต้องทำเพราะกฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งการดำเนินงานของคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วนในเรื่องกฎหมายขายฝากนั้น ไม่ใช่เป็นการยกเลิก

กฎหมายขายฝากแต่เป็นการนำกฎหมายขายฝากสังหาริมทรัพย์ออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบัญญัติเป็นกฎหมายเฉพาะ เพื่อคุ้มครองประชาชนจากการทำสัญญาขายฝาก นอกจากนี้ กฎหมายขายฝากยังอยู่ในแผนการดำเนินงานของคณะกรรมการปฏิรูปประเทศด้านกฎหมายด้วย

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ในฐานะฝ่ายเลขานุการสำนักงานคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน จึงได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของหน่วยงานของรัฐและผู้เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการจัดทำร่างพระราชบัญญัติในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ..... โดยได้ดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นใน ๒ รูปแบบ ประกอบด้วย ๑.การจัดเวทีรับฟังความคิดเห็น และ ๒.รับฟังผ่านช่องทางออนไลน์ ประกอบด้วยเว็บไซต์ [www.ThailawReform.go.th](http://www.ThailawReform.go.th) /Line@ThailawReform /Facebook

สำหรับการรับฟังความคิดเห็นโดยการจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นนั้น มีการดำเนินการ ๒ ครั้งด้วยกัน ซึ่งในการจัดเวทีรับฟังความเห็นในแต่ละครั้ง จะมีเป้าหมายในการดำเนินการที่แตกต่างกัน โดยครั้งที่ ๑ จัดขึ้นเมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ณ ห้องประชุมใหม่ โรงแรมชาร์ ลอง บูทริค อำเภอเมือง จังหวัดกาฬสินธุ์ เป็นการจัดรับฟังเพื่อนำข้อมูลที่ได้จากเวทีประกอบในการร่างกฎหมายฯ และการจัดเวทีครั้งที่ ๒ จัดขึ้น เมื่อวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ณ โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ โฮเต็ล ประตูน้ำ กรุงเทพฯ ซึ่งการจัดเวทีรับฟังความเห็นในครั้งนี้เป็นการรับฟังความเห็นต่อ “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” นอกจากนี้ สำนักงานฯ ได้ดำเนินการรับฟังความเห็นผ่านช่องทางออนไลน์ควบคู่ไปกับการจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นทั้งสองครั้ง

ประเด็นที่น่าสนใจในการรับฟังความเห็น “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” โดยมีผู้ตอบแบบรับฟังความเห็นมากถึง ๗๕๗ คน แสดงให้เห็นว่ามีผู้ให้ความสนใจ และได้รับผลกระทบจากกฎหมายนี้จำนวนมาก (รายละเอียดปรากฏภายในเล่ม) ทั้งนี้ผลจากการรับฟังความคิดเห็น ในครั้งแรกนั้นสรุปจากเวทีรับฟังความคิดเห็นคือ ประชนที่ได้รับผลกระทบจากการขายฝากส่วนใหญ่คือเกษตรกร และขาดความรู้ด้านกฎหมายทำให้ผู้รับซื้อฝากใช้ช่องทางนี้ในการเอาผิดเอาเปรียบ และในที่สุดที่ดินได้ถูกเปลี่ยนมือไปเป็นของผู้ซื้อฝาก ซึ่งคณะอนุกรรมการฯ ได้ศึกษาปัญหาต่างๆจากผลการรับฟังและยกร่าง “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” โดยพยายามที่จะแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อย่างไรก็ตาม หลังจากที่คณะอนุกรรมการฯ ดำเนินการยกร่างฯ ขึ้น และมีการรับฟังอีกครั้งที่สอง ส่วนหนึ่งของผู้แสดงความเห็น เห็นว่า รัฐบาลควรยกเลิกกฎหมายขายฝากโดยให้พัฒนากฎหมายจําเองให้ดีขึ้น

๑.การจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนก่อนมีร่างพระราชบัญญัติ ครั้งที่ ๑ ณ จังหวัดกาฬสินธุ์

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของหน่วยงานของรัฐและผู้เกี่ยวข้องก่อนมี “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” สรุปรวบรวมประเด็นการรับฟังความคิดเห็น โดยมีประเด็นรับฟังความคิดเห็น ดังนี้

๑.๑ วัน เวลา สถานที่จัด

วันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑

ณ ห้องประชุมใหม่ โรงแรมชาร์ ลอง บูทริค อำเภอเมือง จังหวัดกาฬสินธุ์

๑.๒ ผู้เข้าร่วมเวทีรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๑๓๘ คน จำแนกตามกลุ่มต่างๆดังนี้

กลุ่มเป้าหมาย	จำนวน (คน)
ภาครัฐ (เทศบาล, ศูนย์ดำรงธรรม, สำนักงานที่ดิน, สำนักงานเกษตรจังหวัด, สำนักงานเกษตรอำเภอ, สำนักงานบังคับคดี, ศาล, สำนักงานอัยการ, สำนักงานยุติธรรมจังหวัด, สำนักงานกองทุนฟื้นฟู, ธนาคาร	๗๑
ภาคประชาชน (จังหวัดกาฬสินธุ์, ขอนแก่น, มหาสารคาม, ร้อยเอ็ด)	๓๗
สถาบันการศึกษา	๑๖
สื่อมวลชน	๑๔
รวม	๑๓๘

สรุปสาระสำคัญและผลการรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ ๑

เวทีรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก วันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ณ ห้องประชุมใหม่ โรงแรมชาร์ ลอง บูทริค อำเภอเมือง จังหวัดกาฬสินธุ์

ผู้เข้าร่วมเวทีฯ ส่วนใหญ่เป็นผู้ได้รับผลกระทบจากกฎหมายขายฝาก และได้สะท้อนปัญหาที่เกิดขึ้นกับตนเอง เช่นจำนวนเงินไถ่คืนรวมดอกเบี้ย สูงเกินกว่าจำนวนเงินที่ได้รับเมื่อตอนขายฝาก เจ้าหน้าที่ให้ทำสัญญาขายฝาก แทนสัญญาจำนองที่ดิน ซึ่งโดยรวมแล้วผู้ได้รับผลกระทบส่วนใหญ่ เนื่องจากไม่มีความรู้ด้านกฎหมาย และได้มีข้อเสนอ เช่น รัฐควรให้ความรู้กับประชาชนเรื่องกฎหมายขายฝาก หรือการแก้ปัญหาในข้อกฎหมาย เช่น ขยายระยะเวลาการไถ่ถอน การทำสัญญาที่เป็นธรรม เป็นต้น รวมถึงการให้ยกเลิกกฎหมายขายฝากด้วย

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>๑. ภาคประชาชนที่เข้าร่วมงานสัมมนาในวันนี้ เป็นผู้ประสบปัญหาจากการขายฝาก เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อฝากแล้ว โดยมีข้อเท็จจริงว่าได้นำสินไถ่ไปขอไถ่ถอนภายในกำหนดเวลาสัญญาขายฝากแล้วแต่ผู้ซื้อฝากไปต่างประเทศและไม่สามารถติดต่อได้ จึงไปขอความช่วยเหลือที่ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดเพื่อเสนอเรื่องให้กระทรวงยุติธรรมให้ความช่วยเหลือ ต่อมาพนักงานทนายความไถ่ถอนการขายฝากก็ถูกฟ้องขับไล่และบังคับคดี ซึ่งพบว่าจำนวนเงินที่ฟ้องคดีเพิ่มมากขึ้นกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา จากจำนวนเงิน ๒๕๐,๐๐๐ บาท เป็นจำนวนเงิน ๒,๖๐๐,๐๐๐ บาท และศาลตัดสินให้แพ้คดี อย่างไรก็ตาม ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนฯ จะสามารถช่วยเหลือให้นำที่ดินกลับมาได้อย่างไร</p>		<p>- ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนฯ จะสามารถช่วยเหลือให้นำที่ดินกลับมาได้อย่างไร</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>๒. ทำสัญญาขายฝากจำนวนเงิน ๑๓๐,๐๐๐ บาท มีการนำสินไถ่ไปชำระบางส่วนแต่ผู้ซื้อฝากไม่ออกใบเสร็จชำระเงินให้จึงไม่ทราบจำนวนเงินที่คงเหลือ และเมื่อไปไถ่ถอนการขายฝากที่ดินคืนผู้ขายฝากแจ้งว่าต้องชำระสินไถ่จำนวนเงิน ๑,๗๐๐,๐๐๐ บาท จึงเห็นว่าไม่ได้รับความยุติธรรม</p>		<p>-จำนวนเงินไถ่คืนรวมดอกเบี้ย สูงเกินกว่าจำนวนเงินขายฝาก</p>
<p>๓. มีข้อเท็จจริงว่าได้ทำสัญญาขายฝากจำนวนเงิน ๑๕๐,๐๐๐ บาท และได้นำสินไถ่ไปไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา แต่ผู้ซื้อฝากแจ้งว่าให้ไถ่จำนวนเงิน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท ซึ่งเป็นจำนวนที่สูงมากกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาจึงเป็นการเอาเปรียบจากผู้ซื้อฝาก เสนอให้ยกเลิกกฎหมายขายฝากเพราะไม่มีความยุติธรรม</p>	<p>-ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p>	<p>-จำนวนเงินไถ่คืนรวมดอกเบี้ย สูงเกินกว่าจำนวนเงินขายฝาก</p>
<p>๔. ให้เพิ่มการขายเพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนจากการทำสัญญาขายฝาก</p>	<p>-เพิ่มระยะเวลาไถ่ถอนการขายฝากในร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนฯ</p>	
<p>๕. เห็นด้วยที่ให้แยกเรื่องขายฝากออกเป็นกฎหมายเฉพาะ ควรมีการให้ข้อมูลเกี่ยวกับรายละเอียดของสัญญาขายฝากและสร้างกระบวนการเรียนรู้ให้กับประชาชน</p>	<p>-แยกประเด็นขายฝากเป็นกฎหมายเฉพาะ</p>	
<p>๖. จากข้อเท็จจริงพบว่า จำนวนเงินที่ได้รับจริงกับจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากไม่ตรงกัน เนื่องจากผู้ซื้อฝากได้เพิ่มดอกเบี้ยล่วงหน้าแล้ว และมีข้อเสนอว่าให้ศาลอนุญาตนำพยานบุคคลมานำสืบแทนพยานเอกสารได้</p>	<p>-ให้ศาลอนุญาตนำพยานบุคคลนำสืบแทนพยานเอกสารได้ เนื่องจากผู้ซื้อฝากไม่ได้ส่งมอบเอกสารใดๆให้ผู้ขายฝาก</p>	<p>- จำนวนเงินที่ได้รับจริงกับจำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากไม่ตรงกัน</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
เนื่องจากผู้ซื้อฝากไม่ได้ส่งมอบเอกสารใดๆให้ผู้ขายฝากเลย		
๗. เสนอให้นายอำเภอเป็นผู้ให้ข้อมูลกับประชาชนในขณะที่ทำสัญญาขายฝาก เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีไม่เพียงพอ และควรให้สถาบันการเงินทำหน้าที่รับซื้อฝากที่ดินได้	-ให้นายอำเภอเป็นผู้ให้ข้อมูลกับประชาชนในขณะที่ทำสัญญาขายฝาก เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีไม่เพียงพอ  - ให้สถาบันการเงินทำหน้าที่รับซื้อฝากที่ดินได้	
๘. เสนอว่าควรระบุจำนวนเงินพร้อมอัตราดอกเบี้ยให้ชัดเจน รวมทั้งควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในสัญญาขายฝากเพื่อป้องกันจำนวนเงินที่ได้รับจริงกับที่ระบุไว้ในสัญญาไม่ตรงกัน	-ควรระบุจำนวนเงินพร้อมอัตราดอกเบี้ยให้ชัดเจน รวมทั้งควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในสัญญาขายฝากเพื่อป้องกันจำนวนเงินที่ได้รับจริงกับที่ระบุไว้ในสัญญาไม่ตรงกัน	
๙. เสนอว่าให้เพิ่มพื้นที่สำนักงานวางทรัพย์ ขึ้นในที่ว่าการอำเภอและสำนักงานที่ดิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชนในการเดินทาง	-เพิ่มพื้นที่สำนักงานวางทรัพย์ขึ้นในที่ว่าการอำเภอและสำนักงานที่ดิน	
๑๐. เห็นด้วยว่าให้เพิ่มพื้นที่สำนักงานวางทรัพย์ แต่ปัญหาคือเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงานอาจมีไม่เพียงพอ แต่ถ้าจะมีเจ้าหน้าที่บังคับคดีเข้ามาช่วยปฏิบัติงานก็จะเป็นเรื่องดี	-เพิ่มพื้นที่สำนักงานวางทรัพย์ขึ้นในที่ว่าการอำเภอและสำนักงานที่ดิน  -เพิ่มเจ้าหน้าที่บังคับคดีช่วยปฏิบัติงาน	
๑๑. ก่อนทำสัญญาขายฝาก เจ้าพนักงานที่ดินจะอธิบายให้คู่กรณีทราบถึงรายละเอียดของสัญญาขายฝาก แต่กรณีการมอบอำนาจ		-การขยายพื้นที่วางทรัพย์ควรมีกฎหมายรับรอง



ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>เป็นไปตามแบบของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และถ้าผู้ซื้อฝากไม่มาทำสัญญาด้วยตัวเอง เจ้าพนักงานที่ดินจะใช้ความระมัดระวังเป็นอย่างยิ่งในการทำสัญญา และเห็นด้วยที่ให้ขยายพื้นที่การวางทรัพย์แต่ก็ต้องมีกฎหมายรับรองด้วย</p>		
<p>๑๒. ทำสัญญากู้ยืมเงินโดยไม่ทราบข้อเท็จจริงว่าเป็นสัญญาขายฝาก และได้รับจำนวนเงินจริงน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา เนื่องจากผู้ซื้อฝากอ้างว่าได้เรียกอัตราดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมการขายฝากที่ดินรวมทั้งได้เก็บเงินล่วงหน้า ๓ เดือน ผู้ซื้อฝากไม่ได้ส่งมอบสัญญาให้เมื่อมีการผ่อนชำระเงินก็ไม่ได้ออกใบเสร็จรับเงินให้ จึงไม่ทราบจำนวนเงินที่ค้างค่างอยู่ของแต่ละเดือนเป็นจำนวนเท่าใด และเห็นด้วยที่ให้ยกเลิกกฎหมายขายฝากเพราะไม่ได้รับความยุติธรรมและขอให้รัฐบาลช่วยเหลือทางการเงินด้วย ทั้งนี้ ก่อนที่ไปทำสัญญาขายฝากได้ไปติดต่อเพื่อจองกับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์แล้วแต่ได้รับแจ้งว่าจำนวนที่ดินมีจำนวนน้อยมีเพียง ๖๔ ตารางวาจึงไม่รับจองให้</p>	-	<p>-สถาบันการเงินของรัฐไม่รับจองที่ดินที่มีจำนวนน้อย</p> <p>-ผู้ขายฝากไม่มีความรู้ด้านกฎหมาย</p>
<p>๑๓. เห็นด้วยที่ให้แยกเรื่องขายฝากเป็นกฎหมายเฉพาะ อย่างไรก็ตาม ประชาชนไม่ทราบว่าการขายฝากและจอง มีความหมายว่าอย่างไร แต่เพราะความ</p>	-ให้ความรู้ด้านกฎหมายกับประชาชน	-ประชาชนไม่ทราบว่าการขายฝากและการจองแตกต่างกันอย่างไร

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>เดือดร้อนเงินจึงต้องนำที่ดินไปขายฝากเพื่อมาแก้ไขปัญหาเร่งด่วนและจำยอมเงื่อนไขต่างๆกับผู้ซื้อฝากเนื่องจากขาดอำนาจต่อรอง</p> <p>มีข้อเสนอว่า ควรให้ความรู้เรื่องการขายฝากกับประชาชนและสื่อมวลชนต่างจังหวัด รวมทั้งให้มีหลักสูตรในสถานศึกษา ตลอดจนให้มีนักวิชาการจากสำนักงานสภานายความจังหวัด ศูนย์ดำรงธรรมทั้งจังหวัด และอำเภอ หรือเจ้าพนักงานที่ดินไปให้ความรู้กับประชาชนตามสื่อวิทยุกระจายเสียงต่างๆ</p>		
<p>๑๔. ศูนย์ดำรงธรรมอำเภอทำหน้าที่รับเรื่องร้องทุกข์ต่างๆจากประชาชน กรณีการขายฝากจะเรียกคู่กรณีทั้งสองฝ่ายมาให้ข้อมูลและไกล่เกลี่ย ถ้าไม่สำเร็จก็จะเสนอเรื่องต่อศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดดำเนินการต่อไป</p> <p>นอกจากนี้ ศูนย์ดำรงธรรม ฯ ได้แก้ไขปัญหาหนี้สินให้กับเกษตรกรและมีการบูรณาการร่วมกับหน่วยทหารในพื้นที่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่ไม่ให้ข้อมูลจะมีการประสานให้ทหารไปพบถึงบ้าน เห็นด้วยที่ออกเป็นกฎหมายเฉพาะเพื่อคุ้มครองประชาชนจากการขายฝาก และสนับสนุนให้ประชาชนพึ่งพาสถาบันการเงินชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้นอกระบบและสามารถให้ชุมชนมีความเข้มแข็งได้</p>	<p>- สนับสนุนให้ประชาชนพึ่งพาสถาบันการเงินชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้นอกระบบ</p>	
<p>๑๕. จากประสบการณ์ช่วยเหลือประชาชนที่</p>	<p>-สนับสนุนการก่อตั้งธนาคารที่ดิน</p>	<p>-หากผู้รับซื้อฝากไม่อยู่ ผู้ขายฝาก</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดพบว่า ประชาชนมี ปัญหาขายฝากเป็นจำนวนมาก อาทิ</p> <p>๑) กรณีการได้รับจำนวนเงินน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา เนื่องจากขาดอำนาจต่อรองและไม่มีความรู้รวมทั้งมีความต้องการเงินเร่งด่วน และเมื่อใกล้ครบกำหนดระยะเวลาได้ถอนกั ไปขอขยายระยะเวลาได้ถอนการขายฝาก ปรากฏว่าผู้ซื้อฝากไปต่างประเทศหรือไม่ สามารถติดต่อได้จึงทำให้ไม่สามารถขอขยาย ระยะเวลาได้ส่งผลให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน ตกเป็นของผู้ซื้อฝาก จึงเห็นด้วยที่ให้เพิ่มพื้นที่ วางทรัพย์เพื่ออำนวยความสะดวกในการ เดินทางให้กับประชาชน</p> <p>๒) กรณีที่ประชาชนไปทำสัญญาจำนองที่ดิน แต่เจ้าพนักงานที่ดินได้ทำสัญญาขายฝากให้</p> <p>๓) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินจะอธิบายถึง รายละเอียดก่อนทำสัญญาขายฝากก็ตาม แต่ เมื่อได้ทำสัญญาขายฝากแล้วก็ไม่สามารถไป ได้ถอนที่ดินคืนทำให้กรรมสิทธิ์ได้โอนเป็น ของผู้ซื้อฝาก มีการฟ้องขับไล่และบุกรุก ประชาชนได้ไปร้องขอความช่วยเหลือจาก กองทุนยุติธรรมและสำนักงานผู้ตรวจการ แฉ่นดิน</p> <p>๔) ประชาชนบางรายได้มีการถวายฎีกาเพื่อ ช่วยขอความช่วยเหลือต่อองค์ พระมหากษัตริย์ด้วย</p>		<p>ไม่สามารถขอขยายระยะเวลา สัญญาต่อไปได้</p> <p>-เจ้าหน้าที่ทำสัญญาขายฝากให้ แทนการทำสัญญาจำนอง</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>จึงเห็นควรที่ให้อยกเลิกกฎหมายขายฝาก เพราะไม่เป็นธรรมกับประชาชน และเห็นด้วย ที่ให้มีกฎหมายเฉพาะเพื่อคุ้มครองประชาชน เนื่องจากขาดอำนาจต่อรองและในขณะที่ทำ สัญญาก็ไม่มีพยานหลักฐานการรับเงิน รวมทั้งมีการเรียกดอกเบี้ยเกินอัตราตามที่ กฎหมายกำหนดด้วย นอกจากนี้เสนอให้มีการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการทำสัญญา ขายฝาก โดยพิจารณาจากจำนวนเงินที่ทำ สัญญาและต้องคำนึงถึงศักยภาพในการชำระ หนี้ของลูกหนี้ด้วย</p> <p>เห็นด้วยที่จะกำหนดให้มีการขยายระยะเวลา ไถ่ถอนการขายฝาก</p> <p>๕) ควรกำหนดไว้ด้วยว่าให้สามารถขยายได้ มากกว่าหนึ่งครั้ง และมีกรณีที่เรียกเจ้าหนี้มา ให้ข้อมูลหรือไกล่เกลี่ยแล้วแต่เจ้าหนี้ไม่มา เสนอว่าห้ามไม่ให้ต่อสู้คดีในศาลเช่นเดียวกับ ประเทศฟิลิปปินส์ รวมทั้งเห็นด้วยที่ให้สัญญา เป็นโมฆะถ้ามีการเรียกดอกเบี้ยเกินกว่าที่ กฎหมายกำหนด และเห็นด้วยที่ให้ทำสัญญา ขายฝากที่ว่าการอำเภอ หรือองค์การบริหาร ส่วนตำบล แต่ควรให้มีเจ้าหน้าที่คอยให้ข้อมูล เพื่อป้องกันการเอาเปรียบจากเจ้าหนี้ นอกจากนี้สนับสนุนให้มีธนาคารที่ดิน เพื่อ ช่วยเหลือเกษตรกรและผู้ยากจนใช้เป็นแหล่ง ทุนในการกระจายการถือครองที่ดิน และเพื่อ ป้องกันการสูญเสียสิทธิในการบริหารจัดการ</p>		

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
ที่ดิน		
<p>๑๖. เห็นด้วยที่ให้มีร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก พ.ศ. .... และมีข้อเสนอว่าควรให้หน่วยงานของรัฐเข้ามาช่วยเหลือประชาชนจากปัญหาการทำสัญญาขายฝาก หรือให้มีเจ้าหน้าที่จิตอาสาหรืออาสาสมัครคอยช่วยเหลือประชาชนในขณะที่ทำสัญญาขายฝาก</p>	<p>-หน่วยงานของรัฐเข้ามาช่วยเหลือประชาชนจากปัญหาการทำสัญญาขายฝาก</p>	
<p>๑๗. เห็นควรให้มีแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อให้ประชาชนได้กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ กฎหมายฉบับใหม่จะสามารถช่วยเหลือให้ที่ดินกลับคืนมาเป็นของประชาชนอย่างไร ถ้ากรณีที่ดินได้ออนไปเป็นของผู้ซื้อฝาก รวมทั้งถ้าประชาชนถูกนายทุนฟ้องคดีขับไล่</p>	<p>-ให้มีแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อให้ประชาชนได้กู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยต่ำ</p>	
<p>๑๘. มีนายหน้ามาติดต่อทำสัญญาขายฝาก แต่ไม่แจ้งข้อมูลว่าจะมีค่านายหน้ากับเรียกดอกเบี้ยล่วงหน้าแต่เนื่องจากมีความเดือดร้อนเรื่องเงินจึงยอมทำสัญญา ก่อนทำสัญญามีเจ้าพนักงานที่ดินมาให้ข้อมูล แต่ก็ไม่ทราบว่าจะถ้าผิดสัญญาขายฝากจะมีผลอย่างไร ต่อมาผู้ซื้อฝากได้นำที่ดินไปทำสัญญาขายฝากกับผู้อื่นและเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ก็ไม่สามารถไถ่ถอนการขายฝากคืนได้ จึงเห็นว่าสัญญาขายฝากเป็นการลิดรอนสิทธิของประชาชน มีขบวนการนายหน้าประจำอยู่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดแห่งหนึ่ง จึงอยากให้</p>		<p>-ประชาชนขาดความรู้ด้านกฎหมาย</p> <p>-มีนายหน้าทำสัญญาขายฝาก และเรียกเก็บค่านายหน้าพร้อมดอกเบี้ยล่วงหน้า</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
<p>หน่วยงานรัฐเข้ามาช่วยเหลือประชาชนเพื่อ ป้องกันการถูกเอารัดเอาเปรียบ และ ช่วยเหลือในรูปแบบกองทุนฟื้นฟูหนี้ซึ่ง ไม่ใช่รูปแบบของสถาบันการเงิน</p>		
<p>๑๙. ถ้ากฎหมายนี้มีผลใช้บังคับแล้ว จะมีผล ย้อนหลังเพื่อช่วยเหลือประชาชนจากการขาย ฝากได้อย่างไร</p>		<p>-กฎหมายจะมีผลย้อนหลังเพื่อ ช่วยเหลือประชาชนจากการขาย ฝากได้อย่างไร</p>
<p>๒๐. เห็นควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำใน สัญญาขายฝาก ๑ ปี แต่ควรกำหนด ข้อยกเว้นไว้ด้วยว่าถ้าผู้ขายฝากนำเงินมาไถ่ ถอนก่อนครบกำหนดระยะเวลาการขายฝาก ย่อมทำได้</p>	<p>-ควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการทำ สัญญา ๑ ปี</p>	
<p>๒๑. เห็นควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำใน สัญญาขายฝาก ๓ ปี แต่ก็ต้องพิจารณาตาม จำนวนเงินที่ทำสัญญาด้วย</p>	<p>-ควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการทำ สัญญา ๓ ปี</p>	
<p>๒๒. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีกองทุน หมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ ยากจนเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้สินให้กับเกษตรกร ที่เป็นหนี้ในระบบให้เข้ามาสู่ในระบบได้ ซึ่ง ได้มีการประกาศตามชุมชนต่างๆให้เกษตรกร ที่ขึ้นทะเบียนเป็นเกษตรกรมาเข้าในระบบนี้ จึงขอเสนอให้เป็นทางเลือกหนึ่ง</p>	<p>-ใช้กลไกมีกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืม แก่เกษตรกรและผู้ยากจน ของกระทรวง เกษตรและสหกรณ์ แก้ไขปัญหาหนี้สิน ให้กับเกษตรกรที่เป็นหนี้ในระบบให้ เข้ามาสู่ในระบบได้</p>	
<p>๒๓. ควรกำหนดไว้ในกฎหมายฉบับใหม่ว่า ในขณะที่ทำสัญญาขายฝากให้มีเจ้าหน้าที่ของ รัฐเป็นพยานในการทำสัญญาขายฝากและ การทำสัญญาขายฝากจะต้องทำที่สำนักงาน</p>		<p>-ให้มีเจ้าหน้าที่ของรัฐเป็นพยานใน การทำสัญญาขายฝากและการทำ</p>

ความเห็น	ข้อเสนอ	ข้อสังเกต
ที่ดินเท่านั้น		

## ๒ การจัดเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนหลังมีร่างพระราชบัญญัติ ครั้งที่ ๒ ณ กรุงเทพมหานคร

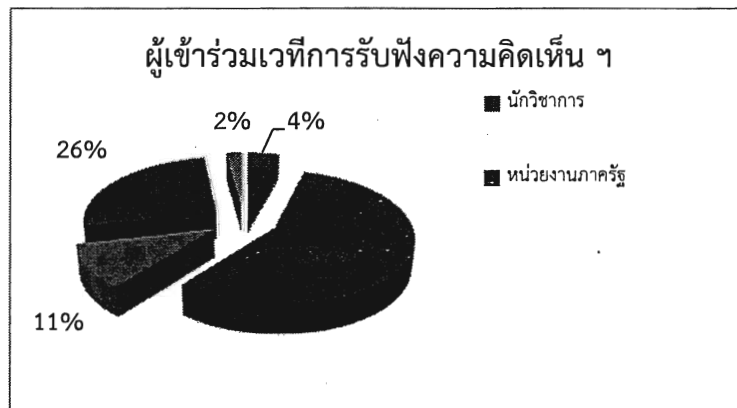
สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของหน่วยงานของรัฐและผู้เกี่ยวข้องภายหลังมี“ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” สรุปรวบรวมประเด็นการรับฟังความคิดเห็น โดยมีประเด็นรับฟังความคิดเห็นดังนี้

### ๒.๑ วัน เวลา สถานที่จัด

วันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑

ณ โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ โฮเต็ล ประตูน้ำ กรุงเทพฯ

### ๒.๒ ผู้เข้าร่วมเวทีรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๑๔๐ คน



รายชื่อหน่วยงานที่เข้าร่วมเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ

หน่วยงานภาครัฐ	จำนวน ๓๒ หน่วยงาน	รวมทั้งสิ้น ๑๔๙ คน
----------------	-------------------	--------------------

๑. สำนักปลัดกระทรวงยุติธรรม
๒. กรมคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพ
๓. กรมบังคับคดี
๔. กรมสอบสวนคดีพิเศษ
๕. สำนักงานกิจการยุติธรรม
๖. สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี



๗. สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
๘. สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
๙. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ (ก.พ.ร.)
๑๐. สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
๑๑. สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค
๑๒. สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
๑๓. กรมที่ดิน
๑๔. กรมส่งเสริมการปกครองส่วนท้องถิ่น
๑๕. กรมการปกครอง
๑๖. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)
๑๗. สภาเกษตรกรแห่งชาติ
๑๘. สำนักงานจัดการหนี้ของเกษตรกร สำนักงานกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
๑๙. สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)
๒๐. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
๒๑. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานนทบุรี
๒๒. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว
๒๓. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
๒๔. สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาดอนเมือง
๒๕. สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสาคร
๒๖. สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ
๒๗. สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง
๒๘. องค์การบริหารส่วนจังหวัด
๒๙. สำนักงานศาลยุติธรรม
๓๐. สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (ป.ป.ท.)
๓๑. สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
๓๒. สำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ
๓๓. สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย
๓๔. สถาบันการศึกษา

หน่วยงานภาคเอกชน

จำนวน ๙ หน่วยงาน

รวมทั้งสิ้น

๑๕ คน

๑. เนติบัณฑิตสภา
๒. สำนักงานสภาพนายความ
๓. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส)
๔. ธนาคารกสิกรไทย
๕. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
๖. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
๗. ธนาคารกรุงไทย
๘. ธนาคารเกียรตินาคิน
๙. บริษัท ซี แอนด์ ซี คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ภาคประชาสังคม/ภาคประชาชน

จำนวน ๖ หน่วยงาน

รวมทั้งสิ้น

๓๗ คน

๑. มูลนิธิสภา วงศ์เสนา เพื่อการปฏิรูปสิทธิลูกหนี้แห่งชาติ
๒. เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยที่มีสุข ภาคเหนือ
๓. เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยที่มีสุข ภาคอีสาน
๔. เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยที่มีสุข ภาคใต้
๕. เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยที่มีสุข ภาคกลาง
๖. เครือข่ายผู้หญิงปลอดภัยที่มีสุข กรุงเทพมหานคร/ปทุมธานี/นนทบุรี

สื่อมวลชน

จำนวน ๓ หน่วยงาน

รวมทั้งสิ้น

๓ คน

๑. หนังสือพิมพ์ฐานเศรษฐกิจ
๒. Nation Tv
๓. Tv.๓

ผู้เข้าร่วมเวทีรับฟังฯ

รวมจำนวนทั้งสิ้น

๑๔๐ คน

## สรุปสาระสำคัญและผลการรับฟังความคิดเห็น ครั้งที่ ๒

ผู้เข้าร่วมส่วนใหญ่มีทั้งเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยกับร่างกฎหมายฉบับนี้ เช่นผู้เข้าร่วมในส่วนหน่วยงานภาครัฐตั้งข้อสังเกตว่าการมีกฎหมายเฉพาะอาจจะทำให้เกิดความซ้ำซ้อนในการบังคับใช้ เป็นการใช้อำนาจรัฐเกินสมควร และยังไม่มีความชัดเจนว่าการขายฝากตามกฎหมายฉบับนี้จะสามารถเป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคได้

ในขณะที่ภาคประชาชนที่เข้าร่วมส่วนใหญ่เห็นด้วยกับหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งในส่วนของการควบคุมสัญญา กลไกการตรวจสอบสัญญา ข้อห้ามในการโอนทรัพย์สินที่ขายฝากไปยังบุคคลภายนอก การแจ้งเตือนก่อนครบระยะเวลาไถ่ และการวางทรัพย์

### หน่วยงานราชการ สถาบันการศึกษา องค์กรวิชาชีพ

ผู้เข้าร่วมได้แสดงความคิดเห็นในส่วนใหญ่ไม่ได้คัดค้านกับการมีกฎหมายเฉพาะ แต่มีข้อสังเกตสำคัญของสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรที่ไม่เห็นด้วยกับการมีกฎหมายเฉพาะ เนื่องจากอาจจะเป็นปัญหาหลายประการ เช่น การบังคับใช้จะซ้ำซ้อนกัน เป็นการใช้อำนาจรัฐเกินสมควร ขัดกับหลักการแสดงเจตนาของเอกชน และสามารถแก้ไขได้ในกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

ส่วนความเห็นต่อเนื้อหากฎหมาย ยังมีข้อสังเกตหลายประการ อาทิเช่น บทนิยามยังไม่ชัดเจน เห็นควรเพิ่มอำนาจหน้าที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น (นักกฎหมาย) กรมบังคับคดี กฎหมายไม่ควรสร้างภาระเกินสมควรต่อผู้ซื้อฝาก การใช้กลไกของพนักงานอัยการจะมีข้อจำกัด การคิดค่าสินไถ่กรณีซื้อคืนเมื่อพ้นกำหนดยังไม่เหมาะสม และยังมีเนื้อหากฎหมายที่ไม่สอดคล้องกัน เช่น มาตรา ๔ และมาตรา ๗

### หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติฯ

ผู้เข้าร่วมบางส่วนเห็นด้วยกับการมีร่างกฎหมายฉบับนี้ บางส่วนเห็นควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก โดยมีข้อสังเกตว่าควรปรับปรุงกฎหมายจําเองให้สะดวกและง่ายต่อประชาชน กฎหมายฉบับนี้เป็นแนวความคิดที่ดีในการคุ้มครองประชาชน แต่ยังมีข้อซ้ำซ้อนในเชิงกระบวนการ และบุคลากรที่ปฏิบัติหน้าที่ เช่น เจ้าพนักงานที่ดิน พนักงานอัยการ และยังไม่มีความชัดเจนว่าการขายฝากตามกฎหมายฉบับนี้จะสามารถเป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคได้

ความเห็นเพิ่มเติมในเนื้อหากฎหมาย เช่น บทนิยามควรบัญญัติให้ชัดเจน และครอบคลุม ทุกประเภท ไม่เฉพาะเจาะจงที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น เห็นควรเพิ่มหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น องค์กรปกครองส่วน

ท้องถิ่น และกรมบังคับคดี ควรเพิ่มบทกำหนดโทษที่รุนแรงสำหรับผู้ซื้อฝาก และเนื้อหากฎหมายบางส่วนไม่ควรบัญญัติมากเกินไปจนกลายเป็นช่องว่างให้ผู้ซื้อฝากแสวงหาโอกาสเอาเปรียบผู้ขายฝากได้

#### ภาคประชาชน ภาคเอกชน และภาคประชาสังคม

ผู้เข้าร่วมส่วนใหญ่เห็นด้วยกับหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ทั้งในส่วนของ การควบคุมสัญญา กลไกการตรวจสัญญา ข้อห้ามในการโอนทรัพย์สินที่ขายฝากไปยังบุคคลภายนอก การแจ้งเตือนก่อนครบระยะเวลาไถ่ และการวางทรัพย์ และมีข้อสังเกตบางประการในบางมาตรา เช่น การคุ้มครองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดิน สปก.และ นส.๓ จะคุ้มครองอย่างไร เพราะมีปัญหาหลุดไปเป็นของนายทุนเช่นเดียวกับที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ ในการใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินอาจไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาหากราคานั้นสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ยขายฝาก หรือการควบคุมสัญญาแก่คู่สัญญาที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการก็จะทำได้หรือไม่ และเรื่องหน่วยงานที่รับวางทรัพย์ นอกจากนี้ มีผู้เข้าร่วมส่วนน้อยประสงค์ให้มีการยกเลิกกฎหมายขายฝากและให้ใช้บังคับบทบัญญัติว่าด้วยการจำนองแต่ประการเดียว

ในข้อเสนอแนะอื่น ๆ นั้น เห็นว่ารัฐควรแก้ไขหรือให้ความสำคัญกับมูลเหตุของการเป็นหนี้จากนายทุนและจัดให้มีกลไกให้ประชาชนเข้าถึงแหล่งเงินทุนมากขึ้น เช่น ผ่อนปรนเงื่อนไขในการให้สินเชื่อของธนาคารที่ต้องมีหลักทรัพย์ หรือลูกหนี้ที่มีประวัติผิดนัดชำระหนี้ให้สามารถขอสินเชื่อได้ หรือธนาคารของรัฐอาจจัดให้มีกองทุนสำหรับการขายฝากหรือมีกองทุนเพื่อการขายฝากโดยเฉพาะ เป็นต้น และให้กรมบังคับคดีหรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ต้องจัดให้มีการเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับวิธีการวางทรัพย์ที่ถูกต้องแก่ประชาชน และความรู้เกี่ยวกับการกู้ยืมเงินการทำสัญญาขายฝาก รวมถึงรัฐต้องจัดให้มีกลไกการตรวจสอบในกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ดำเนินการแทนจากผู้มอบอำนาจก่อนเสมอด้วย

ตารางสรุป

เวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>๑. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....” ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย (มาตรา ๕)</p>	<p>- ไม่เห็นด้วยกับการออกเป็นกฎหมายเฉพาะ ควรจะนำหมวดว่าด้วยการขายฝากเป็นสัญญาที่ต้องควบคุมตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และให้พิจารณากฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคว่าจะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับปัญหาการขายฝากที่ดินที่เกิดขึ้น ที่จะกำหนด</p>	<p>- เสนอให้มีการยกเลิกกฎหมายการขายฝาก และทำให้การจำนองง่ายขึ้น</p> <p>- ควรคุ้มครองทุกประเภท ไม่เฉพาะเจาะจงที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และ</p> <p>- ควรกำหนดคำนิยามของ “ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม” และ “ที่อยู่อาศัย” ให้ชัดเจน</p>	<p>- กรณีที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่เป็นเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ที่ดินสปก. นส.๓ จะคุ้มครองอย่างไร เนื่องจากเกิดปัญหาหลุดไปเป็นของนายทุนเช่นเดียวกับที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์</p> <p>- มีการกำหนดจำนวนขั้นต่ำของที่ดิน หรือราคา ที่นำมาขายฝากหรือไม่ กำหนดอย่างไร</p> <p>- นิติบุคคลหรือกลุ่มบุคคล สามารถทำสัญญา</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
	<p>เป็นสัญญาที่ต้องควบคุมตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>- เสนอแก้ไข นิยาม “ที่อยู่อาศัย”</p> <p>หมายความว่า สิ่งปลูกสร้างพร้อมที่ดินที่ผู้ขายฝากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองทั้งการใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่ประการเดียว หรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยและใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วย เพื่อให้ครอบครัว “ที่อยู่อาศัย” ที่ใช้ประกอบการพาณิชย์</p>		<p>ได้ด้วย(สหกรณ์ ชุมชน องค์กรภาคประชาชนที่รวมกลุ่มกัน)</p>
<p>๒ . เห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้การขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นธุรกิจ</p>	<p>- เห็นด้วย เพราะคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคมีความเกี่ยวข้องและสามารถออกระเบียบ คำสั่ง เพื่อ</p>	<p>- ไม่เห็นด้วยที่กฎหมายฉบับนี้จะให้การขายฝากเป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากการขายฝาก</p>	<p>-เห็นด้วยที่ให้พระราชบัญญัตินี้ เป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ที่ต้องควบคุมสัญญาตาม กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครอง ผู้บริโภค (มาตรา ๖)</p>	<p>คุ้มครองผู้บริโภค และสามารถ ตรวจสอบสัญญาให้เป็นธรรมได้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- รัฐต้องพิจารณาให้ความคุ้มครอง ทั้ง ผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก ให้เท่าเทียม</li> <li>- รัฐควรมีมาตรการ หรือกำหนด ตัวชี้วัดในการตรวจสอบว่ากฎหมาย ฉบับใหม่นี้สามารถแก้ไขปัญหาการขาย ฝากได้จริง</li> </ul>	<p>อาจจะไม่ได้มีเจตนาขายฝาก แต่เป็นนิติกรรมอำ พราง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ให้สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค พิจารณา ออกแบบสัญญามาตรฐาน ในการทำสัญญาขาย ฝากโดยอยู่ในความคุ้มครองของสำนักงาน คุ้มครองผู้บริโภค และให้กรมที่ดินดำเนินการ ตามเดิม โดยเพิ่มกลไกควบคุม</li> </ul>	<p>ผู้บริโภค</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กฎหมายนี้ รวมถึง ผู้ซื้อฝากที่ไม่ใช่ผู้ประกอบการ ธุรกิจด้วย ใช่หรือไม่? เพราะการควบคุมสัญญา ตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคต้องเป็น “ผู้ ประกอบธุรกิจ” จึงอยากให้ความชัดเจน</li> <li>- คณะกรรมการควบคุมสัญญา ควรระบุข้อห้าม ในการจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินให้กับ บุคคลภายนอก ในระหว่างระยะเวลาที่มีการ ขายฝากไว้ในสัญญา หรือกำหนดให้ชัดเจนว่า ไม่ให้ผู้ซื้อฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากไปจำหน่าย ต่อ</li> </ul>
<p>๓.คุณเห็นด้วยหรือไม่ ใน การทำสัญญาขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ นำมาขายฝากภายในกำหนด</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เห็นด้วย เนื่องจากถ้าให้มีการ จำหน่ายทรัพย์สินฯ จะไม่เป็นผลดีต่อ ผู้ขายฝาก</li> </ul> <p><u>ข้อสังเกต</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มาตรา ๗ วรรคสอง “คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายใน กำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันได้ไว้ก็ได้ ...” เสนอตัด คำว่า “ก็ได้” ออก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เห็นด้วย</li> </ul>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ / สถาบันการศึกษา / องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ระยะเวลาที่ตกลงกันได้ไว้ก็ได้ (มาตรา ๗ วรรคสอง)</p> <p>(มาตรา ๔ วรรคสอง)</p>	<p>-มาตรา ๔ วรรค ๒ กับมาตรา ๗ วรรค ๒ ขัดแย้งกัน</p> <p>กรณีมาตรา ๗ วรรคสอง หมายความว่า ในการทำสัญญาขายฝากจะต้องมี คู่สัญญาตกลงกันได้ไว้ในสัญญาขายฝากว่าไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันได้ไว้ก็ได้</p> <p>กรณีถ้าไม่มีการกำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก ผู้ซื้อฝากสามารถจำหน่ายทรัพย์สินได้</p> <p>ดังนั้น มาตรา ๔ วรรคสอง จึงกำหนดว่า หากมีข้อตกลงไว้ล่วงหน้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาสัญญาขายฝากมีผลเป็นการยินยอมให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากไปยัง</p>		



ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
	บุคคลภายนอกได้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงแยกต่างหากจากสัญญาขายฝากข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ กรณีไม่สามารถหรือโอนย้ายทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันได้		
๔.คุณเห็นด้วยหรือไม่ การทำสัญญาขายฝากฯรวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังต้องทำเป็นหนังสือ และต้องได้รับการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนนำไปจดทะเบียน (มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง และ	ข้อสังเกต -พนักงานอัยการที่มีอยู่ในปัจจุบันมีจำนวนน้อย ถ้าเพิ่มอำนาจหน้าที่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ อาจเกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน เสนอเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานรัฐอื่น เช่น นิติกรท้องถิ่นหรือ นายความอาสาปฏิบัติหน้าที่แทนพนักงานอัยการ	- เสนอให้หน่วยงานในกระทรวงยุติธรรมช่วยตรวจสอบสัญญา  - มาตรา ๗ จะให้พนักงานที่ดินตรวจสอบในชั้นตอนใด	- เห็นด้วย มีข้อสังเกตว่า พนักงานอัยการ จะมีเจ้าหน้าที่เพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่หรือไม่  - องค์กรภาคประชาชน ช่วยตรวจสอบสัญญา  - ควรกำหนดระยะเวลาในการตรวจสอบสัญญาด้วย  - หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ควรออกแบบสัญญาให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
มาตรา ๒๒) (มาตรา ๘)			
๕. คุณเห็นด้วยหรือไม่ ในการ ทำสัญญาขายฝาก จะ กำหนดระยะเวลาไถ่คืน ต่ำ กว่าหนึ่งปีไม่ได้ (มาตรา ๑๐)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เห็นด้วย เพราะเกษตรกรจะชำระหนี้ตามรอบเวลาการขายผลผลิตทางการเกษตร ในระยะเวลา ๑ ปี</li> <li>- ควรมีมาตรการไม่ให้ผู้ซื้อฝากคิดดอกเบี้ยล่วงหน้าหรือหักดอกเบี้ยก่อนทำสัญญากับผู้ขายฝาก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เห็นด้วย ในการทำสัญญาขายฝาก จะกำหนดระยะเวลาไถ่คืน ต่ำกว่า ๑ ปีไม่ได้</li> <li>- การกำหนดสินไถ่ภาคเกษตรกร ควรกำหนดขั้นต่ำ ๑ ปี เนื่องจากสอดคล้องกับฤดูกาลเก็บเกี่ยว</li> </ul> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- หากกำหนดระยะเวลานานขึ้น ต้องเสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นด้วยหรือไม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เสนอให้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำอย่างน้อย ๕ ปี โดยผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะไถ่ก่อนครบกำหนดระยะเวลานั้น</li> <li>- ในกรณีที่ไถ่ก่อนก่อนระยะเวลาขั้นต่ำ ๑ ปี ต้องกำหนดให้เรียกดอกเบี้ยได้ตามระยะเวลาที่ขายฝากจนถึงใช้สิทธิไถ่(คิดตามระยะเวลาจริง)</li> <li>- เมื่อหลุดระยะเวลาไถ่แล้ว อยากรให้มีกลไกที่สามารถทำสัญญาเพื่อขยายระยะเวลาไถ่ได้ โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอม</li> </ul>
๖. คุณเห็นด้วยหรือไม่ ก่อนที่สัญญาขายฝากครบ กำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จะเชื่อมโยงกับกฎหมายว่าด้วยการทวงถามหนี้หรือไม่</li> <li>- ควรมีหน่วยงานกลางและใช้ระบบการแจ้งด้วยอิเล็กทรอนิกส์ และ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ข้อห่วงใย กรณีขายฝากครบ ๑๐ ปี การขยายระยะเวลาจะเป็น ๑๐ ปี ๖ เดือน ซึ่งกำหนดมากกว่าที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนด กฎหมายจะขัดกันหรือไม่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เห็นด้วย</li> </ul>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลาในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขายระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากออกไปอีก ๖ เดือน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องรับผิดชอบรดาดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก (มาตรา ๑๑)</p>	<p>กำหนดขั้นตอน รายละเอียดเพิ่มขึ้น</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>- หากกำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือนก่อนครบกำหนดซึ่งระยะเวลาไถ่กำหนดไว้ ๑ ปีขึ้นไป หากในวันจดทะเบียนขายฝาก ผู้ซื้อฝากมีหนังสืออีกฉบับและเป็นหนังสือแจ้งตามมาตรา ๑๑ จะถือว่าเป็นหนังสือตามมาตรา ๑๑ หรือไม่ และถึงแม้จะแจ้งมากกว่า ๖ เดือน ผู้ซื้อฝากจะยังรับผลกระทบตามมาตรา ๑๑ หรือไม่</p>	<p>- อาจจะเป็นช่องว่างให้ผู้ซื้อฝากสามารถแจ้งได้ตั้งแต่ระยะเวลาแรกหรือไม่</p>	
<p>๗.คุณเห็นด้วยหรือไม่ ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อ</p>	<p>- กำหนดระยะเวลาไว้ตั้งแต่ ๑ ปี นานเกินไป</p>	<p>- เสนอให้มีการแจ้งสิทธิผู้ขายฝากเดิมทราบก่อนเมื่อจะมีการขายต่อไป</p>	<p>- เห็นด้วย และ เสนอเพิ่มระยะเวลาเป็น ๓ ปี ในการไถ่ทรัพย์สิน ภายหลังทรัพย์สินที่ขายฝาก</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>การเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพันกำหนดระยะเวลาได้ทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ ภายในระยะเวลาหนึ่งปี นับแต่วันพันกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคา(มาตรา ๑๗)</p>	<p>- ราคาที่ซื้อคืนควรเป็นราคาที่ขายฝาก รวมกับดอกเบี้ยตามกฎหมายกำหนด</p>	<p>- สิทธิของผู้ขายฝากมีอยู่แล้วในกฎหมายนี้ ไม่จำเป็นต้องบัญญัติในมาตรานี้</p>	<p>หลุด รวมถึงให้ทายาทมีสิทธิได้ด้วย</p> <p>- ควรมีทางออก กรณีราคาประเมินที่ดินสูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง หรือราคาประเมินต่ำกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงด้วย</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>๘. คุณเห็นด้วยหรือไม่ ถ้าผู้ชายฝากไถ่ทรัพย์สินต่อผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ แต่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับไถ่ได้ ให้ผู้ชายฝากวางสินไถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน ได้แก่ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ในกรณีนี้ ให้ถือว่าผู้ชายได้ใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาไถ่ (มาตรา ๑๕)</p> <p>(มาตรา ๑๕ วรรคสอง)</p>	<p>- เห็นด้วยและควรเพิ่มสำนักงานบังคับคดีสาขา เป็นสำนักงานวางทรัพย์สิน</p> <p>- ใช้คำว่า “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” แทน ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล</p>	<p>- มาตรา ๑๕ วรรคหนึ่ง เปลี่ยนจาก “องค์การบริหารส่วนตำบล” เป็น “องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น”</p> <p>- เพิ่ม สำนักงานบังคับคดี / องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นสำนักงานวางทรัพย์สิน</p> <p>- มาตรา ๑๕ วรรคสอง ในกรณีที่ผู้ชายฝากไม่มีโฉนดที่ดินมา ให้ถือว่าโฉนดที่ดินฉบับที่อยู่กับผู้ซื้อฝากสูญหาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบใหม่แทน</p>	<p>- ไม่เห็นด้วย ที่ให้วางทรัพย์สินที่องค์การบริหารส่วนตำบล เพราะ อบต. บางพื้นที่เป็นผู้ซื้อฝากเอง อาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม</p> <p>- กำหนดให้มีทางเลือกวางทรัพย์สินหน่วยงานอื่นเพิ่มเติม ด้วย เช่น ที่ว่าการอำเภอ ศาล โดยให้คำนึงถึงเจตนารมณ์ในการอำนวยความสะดวกในการชำระหนี้</p> <p>- เสนอให้มีกฎหมายเปิดช่องในการเพิ่มเติมหน่วยงานที่รับวางทรัพย์สิน (กรณีในอนาคต มีการเปลี่ยนแปลงการปกครองท้องถิ่น(ยุบ อบต.)</p>
<p>๙.๑ คุณเห็นด้วยหรือไม่ ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่</p>	<p>- เห็นด้วยเพราะเป็นการควบคุมอัตราดอกเบี้ย</p>	<p>- ควรดำเนินคดีทางศาล ซึ่งกฎหมายปัจจุบันกำหนดไว้แล้ว</p>	<p>- ควรกำหนดเพิ่มเติมว่า ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากคิดดอกเบี้ยจากผู้ขายฝากแล้วจะเรียกค่าประโยชน์</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละห้าต่อปีให้ไม่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนไม่เกินร้อยละห้าต่อปี หรือไม่เกินดอกเบี้ยที่กำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม</p> <p>๙.๒ คุณเห็นด้วยหรือไม่ ในกรณีที่กำหนดสินไถ่เท่ากับหรือต่ำกว่าราคาขายฝาก และผู้ขายฝากยังคงเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ซื้อฝากสามารถเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนได้แต่ต้องไม่เกินอัตรดอกเบี้ยร้อยละ</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- เสนอให้กำหนดว่าต้องมีหลักฐานมาแสดง เช่น เช็ค เงินสด การโอนเข้าบัญชี เป็นต้น หรือเครื่องมือในการพิจารณาสืบสวนที่เป็นรูปธรรม</li> <li>- ข้อห่วงใย อาจเกิดการสมยอมกันระหว่างคู่สัญญา</li> <li>- มาตรา ๑๓ วรรคสอง ตอนท้าย “ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ซื้อฝากมิได้ แต่ผู้ขายฝากจะก่อภาระผูกพันอันจะทำให้ผู้ซื้อฝากต้องเสียเปรียบ...” ไม่จำเป็นต้องบัญญัติไว้ เนื่องจากไม่สามารถดำเนินการได้ เพราะภาระผูกพันที่จดทะเบียนหรือไม่จดทะเบียน กรรมสิทธิ์โอนไปยังผู้รับซื้อฝากอยู่แล้ว</li> <li>- การกำหนดเงื่อนไขไว้มากเกินไป อาจจะเป็นการเปิดช่องให้ผู้ซื้อฝากมีโอกาสและเป็นเครื่องมือในการต่อรองกับผู้ขายฝาก</li> </ul>	<p>จากผู้ขายฝากอีกไม่ได้</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ลืบท่าต่อปี หรือไม่เกิน ดอกเบี้ยที่กำหนดไว้สำหรับ การกู้ยืม</p> <p>๙.๓ ในทำนองเดียวกัน กรณี ที่กำหนดสินไถ่สูงกว่าราคา ขายฝากและผู้ซื้อฝาก ยินยอมให้ผู้ขายฝากใช้หรือ หาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ ขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียก หรือรับประโยชน์ตอบแทน จากผู้ขายฝากมิได้ และ ผู้ขายฝากจะก่อให้เกิดภาวะ ผูกพันอันทำให้ผู้ซื้อฝากต้อง เสียเปรียบโดยไม่ได้รับความ ยินยอมจากผู้ซื้อฝากไม่ได้ และการที่ผู้ขายฝากผิดนัด</p>			

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ชำระประโยชน์ตอบแทนตาม วรรคหนึ่ง ไม่นับเป็นสาเหตุ ให้ผู้ซื้อฝากบอกปิดการได้ ทรัพย์สินได้</p> <p>๙.๔ คุณเห็นด้วยหรือไม่ ใน กรณีที่ผู้ซื้อฝากจ่ายเงินให้แก่ ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคา ขายฝากที่กำหนดไว้(กรณี การหักดอกเบี้ย) ให้ถือ ว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝาก ได้รับไปจริงเป็นราคาขาย ฝาก</p> <p>(มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๒๔)</p>			



ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>๑๐.คุณเห็นด้วยหรือไม่ ในการได้ ผู้ขายฝากต้องชำระ เงินให้แก่ผู้ซื้อฝาก ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ราคาไถ่พร้อมดอกเบี้ย</p> <p>(๒) ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ผู้ซื้อฝากได้จ่ายไปตามความจำเป็นก่อนการไถ่</p> <p>(๓) ค่าปรับปรุงทรัพย์สินให้ดีขึ้น เท่ากับจำนวนมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้เพิ่มขึ้นเพราะการปรับปรุงนั้น</p> <p>ผู้ซื้อฝากมีสิทธิที่จะไม่ส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายฝากไว้ จนกว่าจะได้รับชำระเงินครบถ้วน</p>	<p>- การปรับปรุงทรัพย์สินที่เพิ่มมูลค่าควรมีหลักเกณฑ์การพิจารณา</p>	<p>- มาตรา ๑๙ วรรคตัด (๑)(๒)(๓)</p> <p>- ข้อเสนอพิจารณาประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๑) ยกเลิกคำว่า “ ดอกเบี้ย”</p> <p>๒) ให้กำหนดค่าสินไถ่รวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นใด ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี</p>	<p>- ผู้ซื้อฝากไม่ควรปรับปรุงทรัพย์สิน เนื่องจากอาจจะทำให้มีค่าปรับปรุงทรัพย์สินตาม(๓) เป็นเหตุให้มีมูลค่าสินไถ่เพิ่มสูงขึ้นและเป็นภาระแก่ผู้ขายฝาก ซึ่งอาจกำหนดว่าในห้วงระยะเวลาที่อาจไถ่ทรัพย์สินคืนได้ ไม่ให้ผู้ซื้อฝากดำเนินการใดๆเกี่ยวกับทรัพย์สิน</p> <p>- มาตรา ๑๙ วรรคตัด (๒)(๓)</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ถ้าในเวลาขายฝากผู้ซื้อ ฝากได้รับประโยชน์ตอบแทน อย่างอื่นซึ่งอาจคำนวณเป็น ราคาเงินได้ ให้ถือว่า ประโยชน์ที่ได้รับนั้นเป็นส่วน หนึ่งของสินได้</p> <p>ในกรณีที่สินได้สูงกว่า ราคาขายฝาก จำนวนสินได้ ที่สูงกว่านั้นเมื่อคำนวณเป็น ดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินอัตรา ดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินดอกเบี้ยที่กำหนด ไว้สำหรับการกู้ยืม (มาตรา ๑๙)</p>			
<p>๑๑. คุณเห็นด้วยหรือไม่ การ ชำระเงินตามสัญญาขายฝาก</p>	<p>- การชำระเงินต่อหน้าพนักงานอัยการ อาจไม่เหมาะสมจะเกิดความยุ่งยาก</p>	<p>- มีกลไกที่สามารถตรวจสอบได้ เช่น โอนเงินเข้า บัญชี</p>	<p>- เสนอให้กรมบังคับคดี หรือสรรพากรทำหน้าที่ นี้แทนพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน</p>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
<p>ให้ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากต่อหน้าพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน (มาตรา ๒๓)</p>	<p>ควรเป็นเจ้าพนักงานที่ดิน</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มีมาตรการป้องกัน กรณีการรับเป็นเงินของที่มีมูลค่า หรือการออกเช็ค แต่เบื้องหลังมีการจ่ายเงินส่วนต่าง</li> <li>- เสนอให้มีหน่วยงานกลางในการดำเนินการ ตรวจ รับรองจำนวนเงิน รวมถึงต้องมีการกำหนดอำนาจหน้าที่ ขั้นตอนของหน่วยงานนั้นๆ ให้ชัดเจน</li> </ul>	
<p>๑๒.คุณเห็นด้วยหรือไม่ ว่าให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๗ ของพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับการขายฝากฯ ซึ่งพันกำหนดระยะเวลาได้ทรัพย์สิน ตามสัญญาไปแล้วไม่เกิน ๓ ปี นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (มาตรา ๒๖ และมาตรา</p>	<p>- เห็นด้วยเพราะเป็นการควบคุมอัตราดอกเบี้ย</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ระยะเวลา ๓ ปี นานเกินไป สำหรับผู้ประกอบการธุรกิจ</li> <li>- เสนอให้พิจารณาเรื่อง “จำนำ” ประกอบด้วย</li> <li>- ควรออกแบบเรื่องดอกเบี้ย โดยให้เป็นธรรมทั้งสองฝ่าย</li> <li>- เสนอให้เขียนเหมือนบทเฉพาะกาล “นับแต่กฎหมายนี้ใช้บังคับ.....วัน มีสิทธิแจ้งกับผู้รับซื้อ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- เสนอให้ขยายระยะใช้บังคับเป็น ๕ปี</li> <li>- กำหนดให้ผู้ขายฝาก มีสิทธิใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากได้ จนกว่าทรัพย์สินนั้นหลุดเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อฝาก</li> <li>- ให้มีการตรวจสอบในกรณีที่มีการมอบอำนาจให้ดำเนินการแทนจากผู้มอบอำนาจก่อนเสมอ</li> </ul>

ประเด็นคำถาม	หน่วยงานราชการ /สถาบันการศึกษา /องค์กรวิชาชีพ	หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับ ร่างพระราชบัญญัติฯ	ภาคประชาชน/ ภาคประชาสังคม และ/ ภาคเอกชน
๒๗)		ฝาก”	

๓. การรับฟังความคิดเห็นก่อนมีร่างพระราชบัญญัติฯ ครั้งที่ ๑ ผ่าน สื่อออนไลน์

ระยะเวลาเปิดรับฟังความคิดเห็น	วันที่ ๑๐ - ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑
ช่องทางการรับฟัง	เว็บไซต์ ThaiLawReform /Facebook / Line@thailawreform
ผู้เข้าร่วมร่วมแสดงความคิดเห็น	จำนวน ๘๒ คน
ภูมิภาคนาผู้ที่เข้าร่วมร่วมแสดงความคิดเห็น	จำนวน ๒๗ จังหวัด

ผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชนทั้ง ๑๖ ประเด็นมีดังนี้

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ
๑.ควรรยกเลิกกฎหมาย"ขายฝาก" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่	๕๖.๑%	๓๕.๔%	๘.๕%
๒.หากเห็นว่าไม่ควรรยกเลิกกฎหมายขายฝาก ท่านเห็นว่าควรแยกเรื่องขายฝากออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่	๔๔.๔%	๓๔.๙%	๒๐.๖%
๓.ควรมีกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากหรือไม่	๘๔.๖%	๑๑.๕%	๓.๙%
๔.ควรมีกฎหมายคุ้มครองการขายฝากเฉพาะขายฝากอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) หรือไม่	๖๕.๘%	๓๐.๓%	๓.๙%
๕.ควรมีกฎหมายคุ้มครองการขายฝากที่ดินแยกตามประเภท เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม /ที่ดินที่อยู่อาศัย /ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ /ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม /ที่ดินเพื่อประกอบการค้า-อื่นๆ หรือไม่	๕๖.๘%	๓๖.๕%	๖.๘%
๖.ควรรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากหรือไม่	๖๕.๘%	๒๘.๘%	๕.๔%
๗.ระยะเวลาขั้นต่ำเพื่อการไถ่ถอนที่ดินในสัญญาขายฝาก ควรเป็น ๑ ปีหรือไม่	๓๘.๙%	๕๐%	๑๑.๑%

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ
๘.ในการทำสัญญาขายฝาก ควรมีเจ้าหน้าที่ของรัฐ เช่น เจ้าหน้าที่ยุติธรรมจังหวัด ช่วยเหลือประชาชน ตรวจสอบสัญญาและให้ความรู้ด้านกฎหมายก่อนทำสัญญาหรือไม่	๘๓.๘%	๙.๕%	๖.๗%
๙.ในการทำสัญญาขายฝาก หากกำหนดค่าสินไถ่สูงเกินจริง มีการติดดอกเบี้ยวส่วนหน้ารวมค่าสินไถ่ มีการให้ผ่อนชำระดอกเบี้ย หรือกำหนดรูปแบบในลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินที่เรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่ตรงกับความจริง มีผลเป็นโมฆะ	๘๓.๓%	๑๓.๙%	๒.๘%
๑๐.การทำสัญญาซื้อขายแบบมีเงื่อนไข จะขายคืน ค้ำประกันว่าจะขาย หรือสัญญาจะขายคืน เพื่อหลีกเลี่ยงการทำสัญญาขายฝากให้ถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่ตรงกับความจริง และมีผลเป็นโมฆะ	๗๖.๔%	๑๖.๗%	๖.๙%
๑๑.สัญญาขายฝาก ควรเป็นสัญญาควบคุมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่	๗๕.๗%	๑๖.๒%	๘.๑%
๑๒.ท่านเห็นด้วยหรือไม่ ในการทำสัญญาขายฝาก นอกจาก ณ สำนักงานที่ดิน สามารถดำเนินการได้ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น	๔๐.๘%	๕๕.๓%	๓.๙%
๑๓.การวางทรัพย์เพื่อไถ่ถอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสำนักงานวางทรัพย์ แล้วให้สามารถกระทำได้ที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ อีกด้วย	๗๕.๗%	๒๑.๖%	๒.๗%
๑๔.ควรถวายให้กระทรวงยุติธรรม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานอัยการสูงสุด กระทรวงมหาดไทย มีหน้าที่ให้ความช่วยเหลือทางกฎหมายและคดีแก่ประชาชนในเรื่องสัญญาขายฝาก	๘๔.๙%	๑๑%	๔.๑%

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ
๑๕. ควรให้สถาบันการเงินของรัฐ เช่น ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เป็นต้น ทำหน้าที่ให้กู้ยืมเงินประชาชน โดยทำสัญญาขายฝากหรือไม่	<u>๕๑.๓%</u>	๔๒.๑%	๖.๖%
๑๖. ควรจัดตั้งธนาคารที่ดิน และเพิ่มบทบาทให้ทำหน้าที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรหรือไม่	<u>๕๗.๙%</u>	๓๖.๘%	๕.๓%

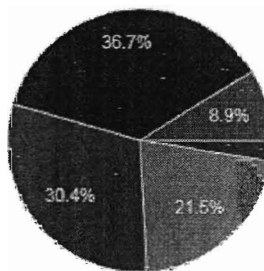
๑. ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวน ๘๒ คน

๑.๑ เพศ

เพศชาย	จำนวน ๖๑.๕ %
เพศหญิง	จำนวน ๓๘.๕ %

๑.๒ อายุ

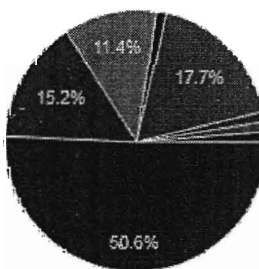
ต่ำกว่า ๒๐ ปี	จำนวน -
๒๑ - ๓๐ ปี	จำนวน ๒.๕ %
๓๑ - ๔๐ ปี	จำนวน ๒๑.๕ %
๔๑ - ๕๐ ปี	จำนวน ๓๐.๔ %
๕๑ - ๖๐ ปี	จำนวน ๓๖.๗ %
๖๐ ปีขึ้นไป	จำนวน ๘.๙ %



- ต่ำกว่า 20 ปี
- 21 ปี - 30 ปี
- 31 ปี - 40 ปี
- 41 ปี - 50 ปี
- 51 ปี - 60 ปี
- 60 ปีขึ้นไป

๑.๓ หน่วยงาน

ภาครัฐ	จำนวน	๕๐.๖ %
ภาคเอกชน/ผู้ประกอบการ	จำนวน	๑๕.๒ %
สถาบันการศึกษา	จำนวน	๑๑.๔ %
องค์กรพัฒนาเอกชน	จำนวน	-
สื่อมวลชน	จำนวน	๑.๓ %
ภาคประชาชน	จำนวน	๑๗.๗ %



- ภาครัฐ
- ภาคเอกชน / ผู้ประกอบการ
- สถาบันการศึกษา
- องค์กรพัฒนาเอกชน
- สื่อมวลชน
- ภาคประชาชน
- พนง.ของรัฐ
- ข้าราชการบำนาญ
- แม่บ้าน

อื่นๆ (เจ้าหน้าที่รัฐ ข้าราชการบำนาญ แม่บ้าน) จำนวน ๓.๘ %

๑.๔ ภูมิภาค

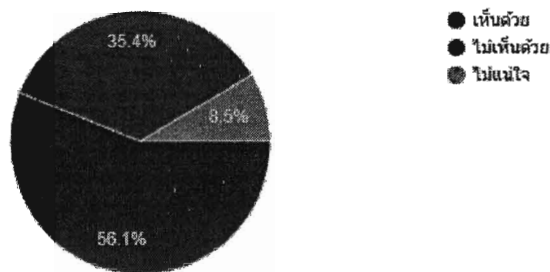
ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กาฬสินธุ์ ขอนแก่น ชลบุรี ชัยภูมิ เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครนายก นครปฐม นครพนม นครราชสีมา นครสวรรค์ นนทบุรี บุรีรัมย์ ปทุมธานี พะเยา พิษณุโลก เพชรบุรี มุกดาหาร ร้อยเอ็ด เลย สงขลา สระบุรี สุโขทัย อุตรธานี



ตารางสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน  
 เพื่อประกอบการจัดทำกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก  
 ผ่านเว็บไซต์ [www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th)  
 ระหว่างวันที่ ๑๐ - ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑

๑. ควรยกเลิกกฎหมาย"ขายฝาก" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๕๖.๑ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๓๕.๔ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๘.๕ %



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
๑.ผู้ขายฝากมีโอกาสกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินหลุดถาวรสูงมาก  ๒.กฎหมายขายฝาก เปิดช่องให้มีการเอาเปรียบจากผู้มีสถานะเหนือกว่า	๑.สัญญาขายฝากยังมีส่วนที่เป็นประโยชน์และเป็นทางเลือกในการทำสัญญาสำหรับประชาชน หากยกเลิกไปเจ้าของทรัพย์สินซึ่งอยู่ในภาวะจำยอมอาจต้องยอมทำสัญญาขายทรัพย์สินนั้นในราคาต่ำและไม่มีสิทธิไถ่คืนเหมือนสัญญาขายฝาก และแม้จะยกเลิกไปเจ้าหนี้ก็ยังเลือกใช้สัญญาอื่นที่สามารถเอาเปรียบผู้บริโภคได้ เช่น รัชซื้อและทำสัญญาให้ผู้ขายเช่าซื้อทรัพย์สินตนเอง	๑.กฎหมายขายฝากยังมีประโยชน์  ๒.ในบางประเด็นกฎหมายขายฝากยังมีข้อกำหนดที่เป็นธรรม  ๓.การจะยกเลิกกฎหมายขายฝากหรือไม่ คงต้องพิจารณาเสียงส่วนใหญ่	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๓.กฎหมายขายฝากเอาเปรียบคนจน</p> <p>๔. ควรปรับปรุงกฎหมายขายฝากให้คุ้มครองคนจนด้วย หากไม่แก้ไขปัญหาของคนจนจะแก้ไม่ได้</p> <p>๕. ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก เนื่องจากกฎหมายนี้ เปิดให้นายทุนเอาเปรียบประชาชน ดอกเบี้ยแพง ราคาขายฝากต่ำกว่าราคาที่ดินจริงๆ การกำหนดระยะเวลาขายฝาก ๓ เดือน ๖ เดือน ถึง ๑ ปี เป็นไปไม่ได้ที่ผู้ขายฝากจะสามารถไถ่ถอนคืนภายในกำหนด การขยายเวลาขายฝากในแต่ละครั้งผู้ขายฝากต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาขยายระยะเวลาขายฝากเอง ซึ่งผู้ขายฝากอยู่ในภาวะเสียเปรียบมาก</p> <p>๖.กฎหมายขายฝากเป็นกฎหมายที่ไม่เป็นธรรม</p> <p>๗.กฎหมายขายฝากเอาเปรียบคู่สัญญาเป็นอย่างมาก</p> <p>๘.เป็นกฎหมายที่สร้างความไม่เป็นธรรมให้กับผู้กู้ทันที</p>	<p>กลับคืนซึ่งยิ่งสร้างภาระให้เจ้าของที่ดินเนื่องจากสัญญาเช่าซื้อไม่มีการกำหนดเรื่องดอกเบี้ยเหมือนกู้ยืมหรือผลประโยชน์ตอบแทนเหมือนสัญญาขายฝากตามมาตรา ๔๙๙ ที่กำหนดไม่ให้กำหนดสินไถ่เกิน ๑๕% ต่อปี</p> <p>ดังนั้น ควรปรับแก้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องขายฝากส่วนที่เห็นว่าเป็นปัญหาแทนการเสนอยกเลิกสัญญาขายฝาก เช่น เพิ่มขั้นตอนการบอกกล่าวก่อนการครบกำหนดไถ่ทรัพย์สินเพื่อให้ผู้ขายฝากและ/หรือผู้ค้ำประกัน (ถ้ามี) ได้ทราบล่วงหน้า เป็นต้น</p> <p>๒.การมีกฎหมายขายฝากเป็นการให้โอกาสลูกหนี้เข้าถึงแหล่งเงินกู้ที่รวดเร็วกว่าการยื่นขอกู้ตามช่องทางปกติ ซึ่งเมื่อลูกหนี้ได้เงินกู้ไปง่าย ๆ เจ้าหนี้ก็ควรได้รับความคุ้มครองเช่นกัน ลูกหนี้ควรพิจารณาว่าตนเองมีความสามารถในการชำระคืนจริงหรือไม่ ก่อนตัดสินใจทำสัญญา สิ่งที่ดีควรทำคือแก้ไขให้การไถ่คืนง่ายขึ้น หรือมีช่องทางให้เจ้าหนี้ปฏิบัติงานได้น้อยที่สุด</p> <p>๓.กฎหมายขายฝากควรเป็นแหล่งเงินทุนทางเลือก บนพื้นฐาน</p>	<p>เพราะแต่ละบุคคลมีความต้องการแตกต่างกัน</p>	

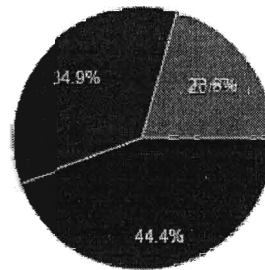
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๙. ผู้กู้เสียเปรียบนายทุนเพราะไม่เข้าใจกฎหมาย</p> <p>๑๐.กฎหมายขายฝากเปิดโอกาสให้นายทุนเอาเปรียบผู้ขายฝาก</p> <p>๑๑.ปัจจุบันผู้รับขายฝากใช้กฎหมายขายฝากไปในทางที่ไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย โดยใช้การขายฝากเป็นการอำพรางการกู้เงิน</p> <p>๑๒.ผู้รับซื้อฝากเอาเปรียบผู้ขายฝากในทางปฏิบัติในทุกกรณีถึงแม้ว่าการขายฝากจะเป็นช่องทางช่วยเหลือผู้เดือดร้อนที่มีความจำเป็นเร่งด่วน แต่ยังสามารถใช้การจํานองทดแทนการขายฝากได้ การขายฝากเป็นการเอื้อประโยชน์ให้กับผู้รับซื้อฝากมากกว่าผู้ขายฝาก</p> <p>๑๓. การทำสัญญาขายฝากต้องทำโดยชัดแจ้ง ไม่ควรมีเงื่อนไขใดๆ เพราะจะทำให้เกิดการตีความ และมีปัญหาเกิดขึ้นภายหลัง</p> <p>๑๔.กฎหมายขายฝากถูกใช้เป็นเครื่องมือเอาเปรียบผู้ที่มี</p>	<p>ของเสรีภาพในการทำสัญญา</p> <p>๔.หากยกเลิกกฎหมายขายฝาก นายทุนอาจจะใช้วิธีซื้อขายแทนซึ่งกรรมสิทธิ์จะตกไปเป็นของนายทุนทันที</p> <p>๕.ลูกหนี้ควรมีความรับผิดชอบ</p> <p>๖.เพื่อไม่ให้มีช่องโหว่ของกฎหมาย</p> <p>๗.กฎหมายขายฝากยังเป็นสัญญาที่จำเป็นสำหรับชนบท</p> <p>๘.การขายฝากเป็นปัญหาคติความมากในปัจจุบัน</p> <p>๙. การยกเลิกกฎหมายขายฝากทำให้เกิดช่องว่างทางกฎหมาย</p> <p>๑๐.เพราะถ้าไม่มีต้องส่งฟ้องศาล เสียเงิน เสียเวลา</p> <p>๑๑.ถึงแม้จะยกเลิกกฎหมายขายฝาก ผู้รับขายฝากยังทำนิติกรรมสัญญาที่มีผลเหมือนขายฝากได้</p> <p>๕.กฎหมายขายฝาก รองรับสิทธิพื้นฐานรูปแบบหนึ่งของการขายเป็นการขายที่สิทธิในสินค้าโอนไปทันที หากไม่มีกฎหมายขาย</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่า รวมถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการยืมและหลักประกันด้วย</p> <p>๑๕.กฎหมายขายฝากเป็นกฎหมายที่นายทุนเอาเปรียบคนจน</p> <p>๑๖. การทำนิติกรรมขายฝาก เป็นการขายที่มีสิทธิไถ่ แต่ถูกนำมาใช้ในกู้ยืมเงิน วัตถุประสงค์การใช้ผิดไปจากเดิม เจ้านั้นนายทุนหวังดอกเบี้ย แม้ภาครัฐจะมีมาตรการเก็บค่าธรรมเนียมภาษีต่างๆในระดับสูงก็ตาม ภาษีเหล่านี้จะถูกผลักภาระไปสู่ผู้ขายฝากทั้งหมด หากกู้ยืมเงินเป็นเรื่องของการจำนอง ที่มีทั้งธนาคารไฟแนนซ์ต่างๆ การยกเลิกควรทำเป็นอย่างยิ่ง โดยนิติกรรมที่มีมาแล้วก็อิงของเดิมคือระยะเวลาแค่สิบปี จะขยายก็ต้องอยู่ในเวลาสิบปีดังกล่าว เมื่อไถ่ถอนขายฝากแล้วจะขายฝากต่อไปอีกไม่ได้</p> <p>ส่วนแนวทางแก้ไขนั้น สำหรับผู้ขายฝากเดิมที่ทำไว้แล้ว ภาครัฐควรใช้มาตรการค่าธรรมเนียมภาษีต่างๆ</p>	<p>ฝาก จะเป็นการขายแบบมีเงื่อนไขแทน</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>เป็นตัวช่วยและกระตุ้นให้เข้าสู่ระบบ เช่น ในระยะแรก ผู้ขายฝากเมื่อไปทำจํานองกับสถาบันการเงิน จะได้รับ ยกเว้นค่าธรรมเนียมต่างๆ ส่วนสถาบันการเงินหาก ปล่อยสินเชื่อให้เจ้าของที่ดินผู้ขายฝากจะได้รับ มาตรการทางภาษีต่างๆ</p> <p>๑๗.กฎหมายขายฝากเป็นการเอาเปรียบเจ้าของ ที่ดิน เพราะเจตนาแท้จริงไม่ใช่การขายที่ดินแต่ต้องทำ ขายฝากเพียงเพราะเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน</p> <p>๑๘. ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก เพราะเป็นกฎหมายที่ เอาเปรียบลูกหนี้</p> <p>๑๙.กฎหมายขายฝากเอื้อประโยชน์ให้ผู้รับซื้อฝาก</p> <p>๒๐. กฎหมายขายฝากไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝาก</p>			

๒. หากเห็นว่าไม่ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก ท่านเห็นว่าควรแยกเรื่องขายฝากออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๔๔.๔ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๓๔.๙ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๒๐.๖ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นควรให้ลงรายละเอียดประเด็นแยกเรื่องขายฝากออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๒. ควรปรับปรุงกฎหมายขายฝากให้เป็นรูปธรรมมากขึ้น</p> <p>๓. เห็นด้วยกับการแยกกฎหมายขายฝากเนื่องจากเป็นกฎหมายมีลักษณะเฉพาะ และจำเป็นต้องกำหนดรายละเอียดของการทำงานที่สัมพันธ์ให้ชัดเจน</p> <p>๔. กฎหมายขายฝากที่แยกออกจากประมวลกฎหมาย</p>	<p>๑. สัญญาขายฝากโดยพื้นฐานมีลักษณะเป็นสัญญาทางแพ่ง/ทางหนี้ เช่นเดียวกับสัญญาอื่นๆ ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่บางสัญญาที่มีลักษณะเป็นสัญญาทางพาณิชย์ เช่น ห้างหุ้นส่วน ประกันภัย ตัวเงิน หากแยกเฉพาะสัญญาขายฝากออกมาเป็นกฎหมายเฉพาะอาจไม่เป็นประโยชน์และกระทบระบบประมวลกฎหมาย หากจะแยกออกมาบัญญัติเฉพาะควรใช้ช่องทางของ พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๓๕ ทวิ โดยกำหนดให้มีการควบคุมธุรกิจรับซื้อฝากโดยการควบคุมแบบสัญญาขายฝาก เทียบเคียงกับการคุ้มครองผู้เช่าซื้อรถยนต์</p>	<p>๑. ควรจะระบุเหตุผลให้ชัดเจน หากจะแยกกฎหมายขายฝากออกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๒. เสนอให้พิจารณากฎหมายที่มีอยู่ เช่น กฎหมายว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค ในส่วนที่ว่าด้วยธุรกิจควบคุมสัญญา ให้กำหนดมาตรฐานแห่งสัญญาขายฝาก และ</p>	

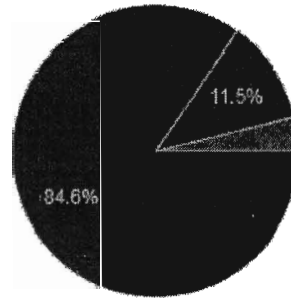
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>แพ่งและพาณิชย์ จะเป็นการขายฝากเฉพาะเรื่อง</p> <p>๕.เห็นด้วยเพื่อให้เป็นกฎหมายเฉพาะเรื่องการขายฝากเท่านั้น</p>	<p>และรถจักรยานยนต์ที่มีการกำหนดข้อสัญญาที่จำเป็นและห้ามใช้ข้อสัญญาที่เอาเปรียบผู้เช่าซื้อ โดยที่ในเรื่องเช่าซื้อก็มีได้ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เป็นต้น</p> <p>๒. กฎหมายขายฝากจะเป็นลักษณะใดก็ได้ แต่ต้องสามารถควบคุมผู้ขายฝากไม่ให้เอาเปรียบเจ้าของที่ดิน</p> <p>๓.กฎหมายขายฝากทำให้ผู้ขายฝากเสียเปรียบ</p> <p>๔. เห็นควรอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เหมือนเดิม</p> <p>๕. การขายฝากเป็นคดีแพ่งอยู่แล้วและยังมีตัวบทอื่นๆที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นต้องพิจารณาคดีตามประมวลกฎหมายแพ่ง หากแยกออกมาจะทำให้มีกฎหมายมากเกินไป</p> <p>๖. ไม่เห็นด้วยที่จะแยกออกมาเป็นกฎหมายพิเศษ แต่ควรจะปรับปรุงกฎหมายให้รัดกุม ไม่มีช่องว่างในการตีความ</p> <p>๗.หากแยกออกเป็นกฎหมายขายฝาก ในอนาคตอาจจะต้องแยก</p>	<p>ใช้มาตรการอื่นเช่นทางบริหาร และการให้ข้อมูลแก่ประชาชน ตลอดจนการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอย่างเท่าเทียมกันโดยไม่ยาก และมีเงื่อนไขที่ยู่งยากนัก</p> <p>๒. กฎหมายขายฝากจะเป็นรูปแบบใดหรือจะอยู่ในกฎหมายอะไร หากแยกออกจากกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๓.หากไม่มีกฎหมายขายฝากมีแต่การขายขาด ผู้ที่มีทรัพย์สินจะหมดโอกาสได้ทรัพย์สินกลับคืน</p> <p>๔.บางกรณีที่ทรัพย์สินมีราคาสูง การขายฝากขึ้นอยู่กับสัญญา ซึ่งควรจะต้องใช้กฎหมายคุ้มครองด้วยหรือไม่(ตามความเหมาะสม)</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
	กฎหมายการขายอื่นๆด้วย		



๓.ควรมีกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๘๔.๖ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๑.๕ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๓.๙ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ/ข้อเสนออื่นๆ	หมายเหตุ
<p>๑. ควรมีเพราะประชาชนไม่รู้รายละเอียดของกฎหมายขายฝาก ว่าเมื่อมีการขายฝากกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะเป็นของผู้รับซื้อฝากทันที</p> <p>๒. ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มีการคุ้มครองในเรื่องราคาไถ่ไว้แล้วที่ห้ามคิดราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทนไม่เกิน ๑๕ % ต่อปี เทียบเคียงอัตราดอกเบี้ยกู้ยืม</p> <p>แต่ยังมีส่วนที่ควรปรับปรุงคือเรื่องการคืนสิทธิไถ่ ซึ่งประชาชนส่วนใหญ่เข้าใจผิดว่าเป็นการจำนอง คิดว่าจะ</p>	<p>๑. กฎหมายขายฝากเอาเปรียบผู้ขายฝากเกินไป ควรยกเลิก ซึ่งสามารถใช้การจำนองจำนำแทนได้</p> <p>๒. ควรเขียนเพิ่มในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๓. ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p> <p>๔. เห็นว่าแม้จะมีกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะสามารถหาช่องในการเลี่ยงกฎหมายได้</p>	<p>๑. ประชาชนต้องรู้วิธี เรื่อง และขอบเขตการคุ้มครอง</p> <p>๒. กฎหมายส่วนใหญ่ที่มีในปัจจุบัน มิได้คุ้มครองประชาชนตามหลักการที่อ้าง</p> <p>๓. พฤติกรรมผู้บริโภคก็เป็นเรื่องที่ควรจะต้องพิจารณาด้วย มาตรการทางสังคมและทางศีลธรรมควรได้รับการสนับสนุนคู่ขนาน ตลอดจนหลักการเรื่องเศรษฐกิจพอเพียง</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ/ข้อเสนออื่นๆ	หมายเหตุ
<p>มีการฟ้องคดีหรือสามารถชำระหนี้หลังกำหนดไถ่ได้ และปล่อยให้ล่วงเลยเวลาไถ่คืน ดังนั้น ควรกำหนดมาตรการเพิ่มเติมเพื่อให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่บอกกล่าว ผู้ขายฝากและ/หรือผู้ค้ำประกัน(ถ้ามี) ให้ทราบล่วงหน้า ก่อนครบกำหนดสินไถ่ไม่น้อยกว่า....วัน หากไม่บอกกล่าวผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิไถ่ได้อยู่เป็นต้น</p> <p>๔. ควรมี เพราะที่ผ่านมากฎหมายขายฝากมีความไม่เป็นธรรม</p> <p>๕. ควรมี เพราะผู้ขายฝากคนจะไม่เสียเปรียบผู้รับซื้อฝาก</p> <p>๖. ควรมี เพราะผู้ขายฝากไม่มีความรู้ในเรื่องสิทธิของตนเอง</p> <p>๗. ควรมี เพื่อให้ทั้งผู้ขายฝาก และผู้รับซื้อฝากเข้าใจอย่างชัดเจน</p>			

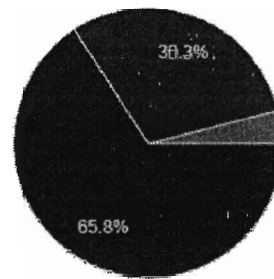
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ/ข้อเสนออื่นๆ	หมายเหตุ
<p>๙.ควรมีเพราะผู้ขายฝากบางส่วนถูกเอาเปรียบจากการทำธุรกรรมขายฝาก</p> <p>๑๐.ควรมี เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะถูกโอนไปยังผู้รับฝากโดยไม่มีเงื่อนไข ซึ่งเป็นการเอาเปรียบคู่สัญญาที่ขายฝากมาก</p> <p>๑๑.ควรมีและขอเพิ่มเติมกรณีประชาชนจ่ายดอกทุกเดือน เมื่อถึงกำหนดหากไม่มีเงินคืนให้ขยายเวลาขายฝากต่อได้</p> <p>๑๒.ควรมีเนื่องจากกฎหมายที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบันผู้ขายฝากเสียเปรียบ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะตกเป็นของผู้รับซื้อฝากตั้งแต่วันจดทะเบียน</p> <p>๑๓.กฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก จะเป็นการเตือนผู้ทำสัญญาว่ามีเจ้าหน้าที่คอยตรวจสอบอยู่</p>			

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ/ข้อเสนออื่นๆ	หมายเหตุ
<p>๑๔. เพื่อคุ้มครองให้ได้รับความเป็นธรรมจากข้อสัญญา และการดำเนินการ</p> <p>๑๕. เห็นด้วยเพราะกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากจะช่วยคุ้มครองประชาชนไม่ให้ถูกเอาเปรียบ</p> <p>๑๖. เห็นด้วย และเพิ่มเติมให้มีการกำหนดระยะเวลา ๒ ปี เป็นอย่างต่ำในการไถ่คืน และคิดค่าธรรมเนียมตามวงเงินขายฝาก หากไม่มาไถ่คืนให้ผู้รับขายฝากมาจดทะเบียนแล้วเสียค่าธรรมเนียมเองทีหลัง ทั้งนี้ควรมีการกำหนดค่าธรรมเนียมอย่างเป็นธรรม</p> <p>๑๗. กฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องมี อย่างไรก็ตามต้องขึ้นอยู่กับ การตกลงของผู้ซื้อ-ขายด้วย</p> <p>๑๘. ควรมีเพื่อคุ้มครองคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายและเพื่อ</p>			

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ/ข้อเสนออื่นๆ	หมายเหตุ
<p>ความเป็นธรรม</p> <p>๑๙. กฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก จะช่วยแก้ปัญหาการถูกเอาเปรียบเรื่องการขายฝากได้</p> <p>๒๐. กฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากควรมีผลคุ้มครองย้อนหลังอย่างน้อย ๑๐ ปี</p>			

๔.ควรมีกฎหมายคุ้มครองการขายฝาก เฉพาะขายฝากอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) หรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๖๕.๘ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๓๐.๓ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๓.๙ %



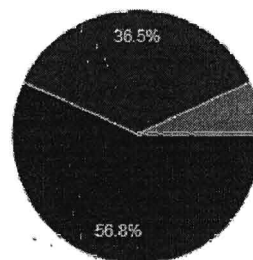
- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย เพราะที่ดินเป็นทรัพย์สินมูลค่าสูงและอาจเป็นเพียงสิ่งเดียวในชีวิตที่เหลืออยู่</p> <p>๒. เห็นด้วยเพราะเป็นทรัพย์สินที่มีราคาสูงและมีผลกระทบต่อประชาชน ทั้งนี้ การทำธุรกรรมการขายฝากควรมีอยู่</p> <p>๓. นอกจากที่ดินแล้วควรเพิ่มการคุ้มครองทรัพย์สินประเภทด้วย เช่น ธุรกิจร้านทอง/เครื่องใช้ไฟฟ้า/มือถือ/คอมพิวเตอร์/เครื่องประดับอื่นๆ ที่ใช้ช่องทางการรับ</p>	<p>๑.เห็นว่าไม่จำเป็นต้องแยก</p> <p>๒.กฎหมายคุ้มครองผู้ขายฝาก ควรคุ้มครองรวมทุกอย่าง</p> <p>๓.ไม่เห็นด้วยที่จะมีกฎหมายขายฝาก ควรใช้กฎหมายจำนำ จำนองแทน</p> <p>๔.ควรคุ้มครองทุกสินค้า และบริการทุกประเภท ที่มีในปัจจุบัน และแนวโน้มที่จะเกิดในอนาคต</p> <p>๕.ไม่เห็นด้วยเพราะทำให้มีกฎหมายเฉพาะมากเกินไป</p>	<p>๑.ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง มีหลายประเภท ต้องระบุให้ชัดเจน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ซื้อฝากแทนการรับจำนำเพราะสิทธิของผู้รับซื้อฝากดีกว่าการรับจำนำ/จำนองที่ต้องมีการควบคุมดอกเบี้ยและวิธีการบังคับจำนอง/จำนำ ในทางปฏิบัติพบว่าร้านทองรับซื้อฝากและคิดดอกเบี้ยในอัตรา ๓% ต่อเดือน (๓๖%ต่อปี) ซึ่งเป็นการเลี่ยงการกู้ยืมที่มีความผิดตาม พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ.๒๕๖๐</p> <p>๔.เห็นด้วยกับกฎหมายคุ้มครองการขายฝากเฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ และเมื่อถึงกำหนดเวลาผู้รับฝากควรจะยึดได้ โดยผู้ขายฝากสามารถฟ้องไกล่เกลี่ยให้ผ่อนคืนในราคาถูกโดยไม่คิดดอกเบี้ย ให้ส่งตามที่กู้</p> <p>๕.ควร เพราะเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าราคาสูง</p> <p>๖.กฎหมายคุ้มครองผู้ขายฝากอสังหาริมทรัพย์จะช่วยให้ธุรกรรมการขายฝากชัดเจนมากขึ้น</p> <p>๗.ควรเนื่องจากทรัพย์สินที่นำมาขายฝากส่วนใหญ่เป็นที่</p>	<p>๖.ไม่เห็นด้วยเนื่องจากมีกฎหมายอยู่แล้ว แต่ควรปรับปรุงกฎหมายที่มีอยู่แล้วให้รัดกุม</p> <p>๗.ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>อยู่อาศัยของตนเอง</p> <p>๘.เห็นด้วย เพราะทรัพย์สินที่นำมาขายฝากมีราคาสูง และควรอย่างยิ่งที่ต้องใช้กฎหมายในการควบคุม</p> <p>๙.เห็นด้วย เพราะที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่มนุษย์ต้องมีและเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่ามาก</p> <p>๑๐.เห็นด้วยเพราะจะช่วยแก้ปัญหาได้ ซึ่งปัจจุบันการขายฝากที่ดินมีปัญหา</p> <p>๑๑.กฎหมายคุ้มครองผู้ขายฝากสังหาริมทรัพย์ จะเอื้อประโยชน์ให้ทั้งผู้รับซื้อฝากและผู้ขายฝาก</p>			

๕.ควรมีกฎหมายคุ้มครองการขายฝากที่ดินแยกตามประเภท เช่น ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม /ที่ดินที่อยู่อาศัย /ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ /ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม /ที่ดินเพื่อประกอบการค้า-อื่นๆ หรือไม่



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ



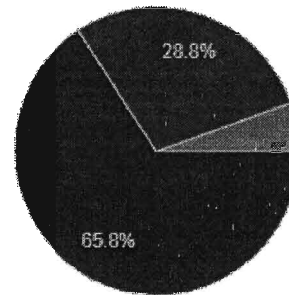
- ❖ เห็นด้วย ๕๖.๘ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๓๖.๕ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๖.๘ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วยว่าควรแยกประเภทเพื่อความชัดเจน เนื่องจากลักษณะการใช้ประโยชน์แตกต่างกัน</p> <p>๒. เห็นด้วยเพราะจะชัดเจนขึ้น</p> <p>๓. ควรแยกประเภทให้ชัดเจน เนื่องจากการคุ้มครองคู่สัญญาฝ่ายที่เสียเปรียบ มีสาระที่ต้องพิจารณาแตกต่างกัน</p> <p>๔. ควรแยกประเภท เพื่อให้มีความสำคัญในการใช้ประโยชน์</p> <p>๕. เห็นด้วยเพราะเป็นการคุ้มครองประชาชนทุกกลุ่ม</p>	<p>๑. ไม่เห็นด้วยเพราะจะทำให้ยุ่งยากในการปฏิบัติ</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วย เนื่องจากการคุ้มครองประชาชนในเรื่องความไม่เป็นธรรมในสัญญาขายฝากไม่ควรพิจารณาว่าทรัพย์ที่ขายฝากนั้นเป็นทรัพย์ชนิดใด เพราะการออกกฎหมายดังกล่าวจะกลายเป็นการเลือกปฏิบัติและให้การคุ้มครองที่ไม่ครอบคลุมยิ่งจะเป็นปัญหาในการบังคับใช้ ดังนั้น ควรวิเคราะห์ปัญหาที่แท้จริงและจุดด้อยของกฎหมายที่มีอยู่และปรับปรุงแก้ไขแทนการเลือกออกกฎหมายคุ้มครองเฉพาะผู้ขายฝากทรัพย์บางประเภท</p> <p>๓. ไม่เห็นด้วยกฎหมายควรครอบคลุมทุกอย่าง</p> <p>๔. ควรคุ้มครองรวมทุกอย่าง</p>	<p>๑. หากทำได้ก็ควรมีการคุ้มครองแยกตามประเภทของที่ดิน</p> <p>๒. ควรจะปรับปรุงกฎหมายขายฝาก เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ถูกยึดทรัพย์สินมากกว่าการแบ่งรายละเอียด</p> <p>๓. ควรให้เหตุผลที่ชัดเจนว่าต้องการแยกเพราะเหตุใด</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
	<p>๕.ไม่ควรแยกประเภทการคุ้มครอง เพราะปลีกย่อยเกินไป ควร  นิยาม การขายฝาก ในสินค้าและบริการ ให้ครอบคลุมทุกกิจการ</p> <p>๘.ไม่ควรแยกประเภทเพราะกฎหมายควรที่จะมีข้อกำหนดที่เท่า  เทียมกัน</p> <p>๙.ไม่ควร เพราะน้อยมากที่ผู้ขายฝากจะได้ไถ่คืนตามระยะเวลา  ที่กำหนด</p> <p>๑๐.ไม่เห็นด้วย เนื่องจากที่ดินเหล่านี้ถูกแบ่งโดยราคาที่ดินอยู่  แล้ว และทุกคนควรได้รับความคุ้มครองเสมอกัน</p>		

๖. ควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๖๕.๘ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๒๘.๘ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๕.๔ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

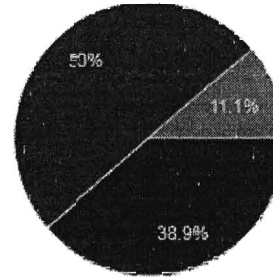
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาความสามารถและจำนวนเงินลูกหนี้ว่าสามารถที่จะไถ่ถอนได้หรือไม่</p> <p>๒. เห็นด้วย และควรให้คำแนะนำผู้ขายฝากก่อนการจดทะเบียนเท่าที่จะกระทำได้ กำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนจะได้ไม่สั้นเกินไป</p> <p>๓. เห็นด้วยเพราะผู้รับซื้อฝากมักจะกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนขายฝากสั้นเช่น ๓ เดือน ๖ เดือน ๑ ปี</p> <p>๔. เห็นด้วย เพราะผู้ขายฝากมีเวลาพอในการเตรียมไถ่</p>	<p>๑. ไม่เห็นด้วยกับการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำ เนื่องจากการขายฝากเป็นการซื้อขายที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ เพียงแต่มีเงื่อนไขให้ผู้ขายฝากไถ่คืนได้ภายในเวลาที่กำหนด หากไม่มีการกำหนดเวลาขายฝากไว้จะส่งผลในเรื่องการครอบครองและการตรวจสอบความเป็นเจ้าของที่แท้จริง ปัญหาด้านภาระภาษี และการควบคุมการถือครองที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องมีการจดทะเบียนกับเจ้าหน้าที่ อีกทั้ง หากไม่มีการกำหนดระยะเวลาไถ่คืนสูงสุดไว้จะเป็นช่องทางในการก่อหนี้ระยะยาวไม่จบสิ้นของประชาชน</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วยเพราะผู้รับซื้อจะให้ทำสัญญาตามที่ต้องการ ก็ปีก็</p>	<p>๑. ในข้อนี้ อาจต้องขึ้นอยู่กับราคาทรัพย์สินที่ประเมินราคาว่ามีแนวโน้มที่จำนวนเงินที่มากหรือน้อยและกำลังเงินของผู้ที่ไถ่ถอนคืน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ถอน</p> <p>๕. หากยกเลิกกฎหมายขายฝากไม่ได้ ควรกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอน</p> <p>๖. เห็นด้วยเพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการไถ่ถอน</p> <p>๗. เห็นด้วยควรกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนให้เป็นหลักทั่วไป</p> <p>๘. เห็นด้วยเพราะลูกหนี้จะมีโอกาสในการไถ่ถอนเร็วขึ้น</p> <p>๙. เห็นด้วยเพราะช่วยให้ผู้ขายฝากมีโอกาสไถ่ถอนได้มากขึ้น</p> <p>๑๐. เห็นด้วยแต่ควรกำหนดบทบัญญัติรองรับ การคิดดอกเบี้ย ที่ควรต้องลดตามสัดส่วนหากมีการขอไถ่ถอนก่อนครบกำหนด</p> <p>๑๑. เห็นด้วยเพื่อให้มีเวลาเพียงพอในการไถ่ถอน</p>	<p>ได้ โดยคิดดอกเบี้ยร้อยละ ๓ ต่อเดือนต้องส่งทุกเดือนไม่ให้ขาด</p> <p>๓.ไม่ควร เพราะขึ้นอยู่กับความสามารถในการชำระเงินคืน</p> <p>๔.ไม่ควร ตามกฎหมายขายฝากระบุ ๑๐ ปีถือว่ามากพอแล้ว</p> <p>๕. การขายฝากบางอย่างราคาสูง การผ่อนต้องใช้เวลา ควรมีหน่วยงานกลางช่วยคำนวณความสามารถในการไถ่ถอน แบบเป็นข้อเสนอ ไม่บังคับให้ต้องทำตาม</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑๒.เห็นด้วย โดยกำหนดระยะเวลาไม่ควรต่ำกว่า ๑ ปี</p> <p>๑๓. เห็นด้วย โดยควรกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓ ปี แต่ไม่ควรเกิน ๑๐ ปี</p> <p>๑๔. เห็นด้วย เพราะถึงแม้ระยะเวลาในสัญญาเกิดจากการตกลงของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย แต่ผู้รับซื้อฝากส่วนใหญ่มักเป็นผู้กำหนดเองฝ่ายเดียว และให้ระยะเวลาสั้นในการไถ่ถอนคืน ซึ่งผู้ขายฝากไม่สามารถหาเงินมาไถ่ถอนคืนภายในกำหนดได้ทัน</p> <p>๑๕.เห็นด้วยเพื่อประโยชน์ของผู้ขายฝาก</p>			

๗.ระยะเวลาขั้นต่ำเพื่อการไถ่ถอนที่ดินในสัญญาขายฝาก ควรเป็น ๑ ปีหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๓๘.๙ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๕๐ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๑๑.๑ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑.ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาความสามารถและจำนวนเงินที่ลูกหนี้ว่าสามารถที่จะไถ่ถอนได้หรือไม่ ควรให้คำแนะนำ ก่อนการจดทะเบียน เท่าที่จะกระทำได้</p> <p>๒.เหมาะสมแล้ว</p> <p>๓.เห็นด้วย เป็นระยะเวลาที่ไม่เร็วและไม่ช้าจนเกินไป</p> <p>๔.เป็นเวลาที่เหมาะสม</p>	<p>๑.ไม่เห็นด้วย ควรพิจารณาตามความสะดวก</p> <p>๒. เห็นว่าระยะเวลาสั้นเกินไปทำให้ผู้ขายฝากอาจไม่สามารถบริหารการเงินและไถ่คืนในกำหนดเวลาดังกล่าวได้</p> <p>๓.ไม่เห็นด้วยควรพิจารณาตามสถานการณ์</p> <p>๔.ไม่เห็นด้วย ควรพิจารณาตามความสามารถของลูกหนี้ ซึ่งอาจไถ่คืนได้เร็วกว่าเวลาที่กำหนด</p> <p>๕ .ไม่เห็นด้วย ควรกำหนดอย่างน้อย ๓ ปี</p>	<p>๑.ระยะเวลาขั้นต่ำควรเป็น ๑ปี หรือเป็นข้อตกลงร่วมกันของทั้งสองฝ่าย</p> <p>๒.ไม่อาจกำหนดได้ ขึ้นอยู่กับความสะดวกของแต่ละบุคคล</p> <p>๓.ระยะเวลาอาจจะไม่ใช่ปัญหา ควรพิจารณาแก้ไขเงื่อนไขในการปล่อยสินเชื่อ</p>	

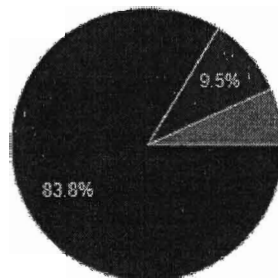
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
	<p>๖. ควรดูสมรรถนะในการไถ่ถอนของผู้ขายฝากเป็นหลัก</p> <p>๗. ระยะเวลาสั้นไป ผู้ขายฝากอาจหาเงินไถ่ถอนคืนไม่ทัน</p> <p>๘. ควรกำหนดที่ ๓ ปี เพื่อประโยชน์ในการลงทุนให้เกิดมีดอกผล</p> <p>๙. ควรพิจารณาตามลักษณะ สินค้าและบริการ และตามลายลักษณ์อักษร</p> <p>๑๐. ควรพิจารณาตามความพร้อมของลูกค้า ทั้งนี้ควรต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบล่วงหน้า</p> <p>๑๑. ควรจะกำหนดเวลา ๓ ปีขึ้นไป</p> <p>๑๒. ควรพิจารณาตามจำนวนเงินมากน้อยเท่าใด เช่นหากรับซื้อฝากที่ ๑๐๐,๐๐๐ บาท ระยะเวลาในการไถ่ถอนคืนควรเป็น ๑ ปี</p> <p>๑๓. การกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำเป็นการตัดโอกาสผู้ขายฝาก</p> <p>๑๔. ระยะเวลาไม่ควรต่ำกว่า ๕ ปี เพราะการจับเก็บเงินก้อน</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
	<p>ใหญ่มาไกลที่ดินคืน ต้องใช้เวลาในการเก็บรวบรวมหลายปี</p> <p>๑๕. การกำหนดระยะเวลา ควรขึ้นอยู่กับการตกลงกันของทั้งสองฝ่าย แต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑ ปี</p>		



๘.ในการทำสัญญาขายฝาก ควรมีเจ้าหน้าที่ของรัฐ เช่น เจ้าหน้าที่ยุติธรรมจังหวัด ช่วยเหลือประชาชน ตรวจสอบสัญญาและให้ความรู้ด้านกฎหมายก่อนทำสัญญาหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๘๓.๘ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๙.๕ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๖.๗ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

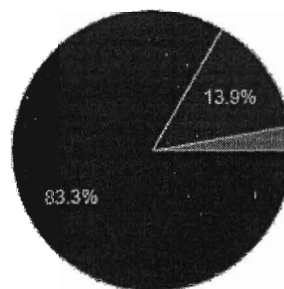
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย แต่ผู้ขายฝากส่วนใหญ่อยากได้เงิน จึงยอมขายตามเงื่อนไขทั้งหมด</p> <p>๒. เห็นด้วย และควรมีหน่วยงานของรัฐที่ประชาชนเข้าถึง ในระบบปรึกษากฎหมาย เช่น รัฐควรพัฒนาหุ่นยนต์ช่วยบริการประชาชนในด้านกฎหมายต่างๆ ชุมชนหรือตำบล เพราะถ้าเป็นบุคคลรัฐจะส่งผู้จบใหม่หรือพนักงานราชการ ที่ประชาชนฟังไม่ได้ ต่างประเทศเริ่มมีใช้แล้ว</p> <p>๓. เห็นด้วยเพื่อจะได้กลิ่นกรองข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม</p>	<p>๑. ไม่อาจเป็นไปได้ในทางปฏิบัติ แต่หากทำได้และจะกำหนดขั้นตอนการดำเนินการเช่นนี้ควรทำกับทุกๆ สัญญาที่มีการเอาเปรียบผู้บริโภค อย่างไรก็ตาม ในกรณีการตรวจสอบก่อนการจดทะเบียนขายฝากเจ้าหน้าที่ที่ดินสามารถตรวจสอบและเพิ่มระบบ Checklist โดยเฉพาะป้องกันปัญหาการโอนลอย/มอบอำนาจโดยที่เจ้าของที่ดินลงชื่อโดยไม่มาแสดงตนซึ่งถือเป็นปัญหาสำคัญและเป็นช่องทางกฎหมาย</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วยเพราะเปลืองบุคลากร</p> <p>๓. เจ้าหน้าที่ที่ดินก็เพียงพอ</p>	<p>๑. ไม่แน่ใจ เพราะแม้จะมีเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดิน อธิบายให้ผู้ขายฝากรับรู้ถึงผลเสียของการทำสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากยังไม่ยอมรับ เพราะต้องการใช้เงินจริงๆ ผู้ขายฝากต้องยอมขายทุกอย่างเพื่อให้ได้เงินมาใช้ด้วยความจำใจ</p> <p>๒. เจ้าหน้าที่จะมีเพียงพอหรือไม่ที่จะไปประจำสำนักงานที่ดินและงานขายฝากก็ไม่มีทุกวัน หากให้คู่มือถือไปสำนักงานยุติธรรมจังหวัด การทำสัญญา ๑-๒ วันจะ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๔.เห็นด้วย เพราะประชาชนส่วนใหญ่ไม่เข้าใจกฎหมายเรื่องการขายฝาก ไม่อ่านสัญญา ไม่เข้าใจเจตนาของผู้รับฝากว่าจะรับซื้อฝาก หรือจะซื้อเพื่อค้ำกำไร ควรกำหนดข้อห้ามผู้รับซื้อฝากไว้สักระยะเวลาหนึ่ง เช่น ผู้รับซื้อฝาก ห้ามจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินที่ซื้อฝากภายใน ๑ หรือ ๒ ปี เพราะผู้รับซื้อฝากมักรีบขายเพื่อค้ำกำไร ควรลดช่องทางคดโกงของผู้รับซื้อฝาก</p> <p>๕. เห็นด้วยเพื่อเป็นการทำความเข้าใจกันก่อนทำนิติกรรมสัญญากันเพื่อเป็นการเข้าใจที่ตรงกัน</p> <p>๖. เห็นด้วย ที่ผ่านมากุสัญญาทั้งสองฝ่ายต่างทราบดีอยู่แล้ว เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน ผู้จดทะเบียน ได้ชี้แจงตลอด หากจะผ่านหน่วยงานรัฐอื่นๆย่อมเป็นการดีเพิ่มขึ้น โดยทุกครั้งก่อนมาทำนิติกรรมขายฝากกับสำนักงานที่ดินต้องผ่านการตรวจจากหน่วยของรัฐเช่น ยุติธรรมจังหวัด หรือ สคบ.ย่อมเป็นการช่วยเหลือ</p>	<p>๔.การเพิ่มขึ้นตอนนี้จะทำให้ยุ่งยากเกินไป เกิดปัญหาคอร์ปชั่นซ้ำซ้อน ควรมีแค่ให้คำปรึกษาเรื่องความสามารถในการไถ่ถอนทางกฎหมายว่ายุติธรรมหรือไม่ เพราะเป็นข้อตกลงระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก สิ่งที่ต้องการคือการให้ความรู้ การประมาณตนเองของผู้สัญญา</p>	<p>เสร็จหรือไม่ หรืออาจมีการปลอมลายมือเจ้าหน้าที่ได้</p> <p>๓.ขอให้มีความสมัครใจ หากไม่แน่ใจ ควรปรึกษาเจ้าหน้าที่รัฐ ก่อน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ประชาชนที่ดี</p> <p>๗. เห็นด้วยเพราะยังมีผู้ร่วมตรวจสอบมาก ย่อมเกิดความรัดกุมรอบคอบมากขึ้น</p> <p>๘. เห็นด้วยเพื่อไม่ให้ถูกผู้รับซื้อฝากเอาเปรียบ</p> <p>๙. เห็นด้วยป้องกันประชาชนถูกหลอก</p> <p>๑๐ เห็นด้วยและควรเพิ่มบทบาทสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคตามกฎหมายนี้ด้วย</p>			

๙. ในการทำสัญญาขายฝาก หากกำหนดค่าสินไถ่สูงเกินจริง มีการคิดดอกเบี้ยล่วงหน้ารวมค่าสินไถ่ มีการให้ผ่อนชำระดอกเบี้ย หรือกำหนดรูปแบบในลักษณะเป็นการให้กู้ยืมเงินที่เรียกดอกเบี้ยเกินอัตราที่กฎหมายกำหนด ให้ถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่ตรงกับความจริง มีผลเป็นโมฆะ

- ❖ เห็นด้วย ๘๓.๓ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๓.๙ %



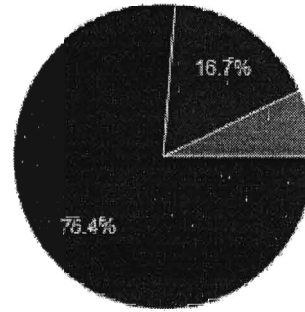
- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่น่าใจ	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วย เนื่องจากในปัจจุบันหากมีลักษณะอำพรางการกู้ยืมเงินและเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา ถือว่าเป็นความผิดตาม พ.ร.บ.ห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา พ.ศ. ๒๕๖๐ และถือเป็นโมฆะตามหลักในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์</p> <p>๒.เห็นด้วยเพื่อความเป็นธรรม</p> <p>๓.เห็นด้วย แต่ในความเป็นจริง ผู้ซื้อฝากมีรูปแบบที่ถูกกฎหมาย และลงจำนวนเงินเกินที่กู้จริง และเมื่อฟ้องร้องจะมีสัญญาอ้างอิง อย่างกู้ ๒๕๐,๐๐๐ บาท ผู้ซื้อฝากจะเขียนลงในสัญญา ๕๐๐,๐๐๐ บาท</p> <p>๔.เห็นด้วย เพราะดอกเบี้ยจะได้เป็นไปตามกฎหมาย</p>	<p>๑.ควรจะเทียบเคียงกับข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง</p> <p>๒.ไม่เห็นด้วยและควรปรับให้ตรงกับข้อเท็จจริง</p> <p>๓.ไม่เห็นด้วยและเสนอว่าการใดจะเป็นโมฆะ ต้องมีความชัดเจนกว่านี้</p> <p>๔.ไม่เห็นด้วยเพราะการขายฝากไม่ใช่การกู้เงิน</p> <p>๕.ข้อตกลงระหว่างกันยุติธรรมเสมอ ดอกเบี้ยธนาคารสูงยังมีคนกู้ เท่ากับธนาคารไม่ยุติธรรมต้องโมฆะด้วยหรือไม่ แสดงว่าดอกเบี้ยที่สูงไม่ใช่ปัญหา ต้องมองทั้งสองมุม ผู้ซื้อฝากอาจมีต้นทุนสูงในการบังคับชำระหนี้ก็ได้</p>	<p>๑.ผู้ซื้อฝากจะหาวิธีเลี่ยงเพื่อประโยชน์ของตนเอง</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๕.เห็นด้วยเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ชายผวก</p> <p>๖.เหตุการณ์นี้จะไม่เกิดหากกำหนดให้ร่างสัญญาทุกฉบับ ต้องผ่านผู้ตรวจสอบร่างสัญญาก่อนจะลงนาม</p> <p>๗.เห็นด้วยเพราะเป็นการคุ้มครองคนชายผวกที่จะไม่ให้ถูกเอาเปรียบ</p> <p>๘. เห็นด้วยเพราะไม่เป็นไปตามกฎหมาย และควรดำเนินการเอาผิดตามกฎหมาย</p> <p>๙.เห็นด้วย ที่จะไม่ควรเก็บค่าอื่นๆ ที่เกินกำลังของผู้ชายเพราะจะมีผลทั้งการชำระและส่งผลถึงความรู้สึกที่แย่งจนอาจเกิดปัญหาตามมาภายหลัง</p>			

๑๐.การทำสัญญาซื้อขายแบบมีเงื่อนไข จะขายคืน ค้ำมั่นว่าจะขาย หรือสัญญาจะขายคืน เพื่อหลีกเลี่ยงการทำสัญญาขายฝากให้ถือว่าเป็นสัญญาที่ไม่ตรงกับความจริง และมีผลเป็นโมฆะ

- ❖ เห็นด้วย ๗๖.๔ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๖.๗ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๖.๙ %



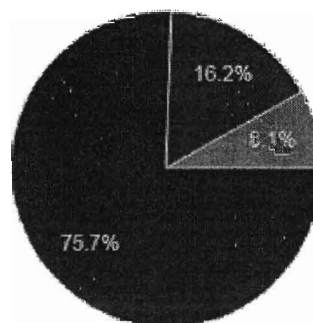
- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วยเพื่อคุ้มครองผู้ขายฝาก</p> <p>๒.เห็นด้วย เพราะสัญญาแบบมีเงื่อนไขเป็นการอำพรางเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย</p>	<p>๑.ไม่เห็นด้วยควรดูตามข้อเท็จจริง</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วยเพราะก่อนทำเจ้าหน้าที่ที่ดินจะต้องบันทึก ผู้ขายฝากอยากได้เงิน ผู้ซื้อฝากมีเงื่อนไขอะไรต้องยอมทำตาม</p> <p>๓.ประเทศที่เจริญแล้ว ย่อมไม่บังคับประชาชน แต่ควรวางเรื่องค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ให้ดี</p> <p>๔.ในทางธุรกิจ จะช่วยให้ผู้ประกอบการได้สินเชื่อจากการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของตนเองอีกรูปแบบหนึ่ง</p>	<p>๑.ขึ้นอยู่กับข้อตกลง</p>	

	๕.ไม่เห็นด้วย เพราะสัญญาขายฝากคือสัญญาซื้อขายแบบมีเงื่อนไข รongรับสิทธิของคน ให้เป็นโมฆะ เท่ากับให้เกิดความไม่สงบในสังคม		
--	--	--	--

๑๑.สัญญาขายฝาก ควรเป็นสัญญาควบคุมตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๗๕.๗ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๖.๒ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๘.๑ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

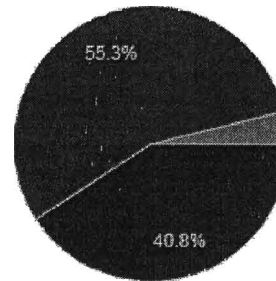
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
๑.เห็นด้วย อย่างไรก็ตามพระราชบัญญัติ คุ้มครองผู้บริโภคเป็นเรื่องผู้ประกอบการทำกับผู้บริโภค ดังนั้นต้องแยกกรณีปัญหาออกมาให้ชัดเจน	๑.ไม่จำเป็นต้องทำเป็นกฎหมายพิเศษ ๒.ไม่เห็นด้วย เพราะหากทำเช่นนั้นมันจะกลายเป็นธุรกิจไป	๑.อาจต้องดูตามความเหมาะสม ๒.ต้องพิจารณาว่าควบคุมได้จริงหรือไม่ เพิ่มความยุ่งยากขึ้นแค่ไหน ควบคุมอะไร	

๒ เห็นด้วยเพราะเป็นการคุ้มครองประชาชน		ได้บ้าง	
---------------------------------------	--	---------	--



๑๒. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ ในการทำสัญญาขายฝาก นอกจาก ณ สำนักงานที่ดิน สามารถดำเนินการได้ ณ ที่ว่าการอำเภอ หรือ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เป็นต้น

- ❖ เห็นด้วย ๔๐.๘ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๕๕.๓ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๓.๙ %



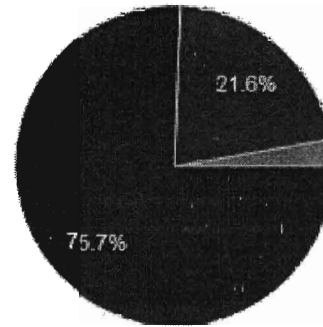
- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วย เพิ่มช่องทางความสะดวกให้ประชาชน</p> <p>๒.เห็นด้วยที่ต้องดำเนินการได้เต็มที่ในทุกจุดบริการ</p> <p>๓.เห็นด้วยเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชน</p> <p>๔.เห็นด้วยเพราะที่มีอยู่ในปัจจุบัน บริการล่าช้ามาก แต่ไม่เห็นด้วยที่จะให้มีหลายหน่วยงานมาดำเนินการ เพราะจะเกิดความไม่มีมาตรฐาน และไม่ควรรนำมาอยู่ในหน่วยงานที่ส่อจะเกิดการลำเอียง ทุจริต เช่น องค์กร</p>	<p>๑.ไม่เห็นด้วยเพราะไม่มั่นใจความโปร่งใสของหน่วยงานท้องถิ่น</p> <p>๒.ไม่เห็นด้วย เนื่องจากยังมีประเด็นเรื่องอัตราค่าธรรมเนียมและการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับที่ดินซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของกรมที่ดิน</p> <p>๓.ไม่เห็นด้วย ทำสัญญาที่ไหนผู้ซื้อฝากยังเอาเปรียบผู้ขายฝาก และกฎหมายไม่สามารถทำอะไรได้ ผู้ขายฝากต้องยอมผู้ซื้อฝาก เพราะต้องการได้เงิน</p>	<p>๑.หน่วยงานอื่นไม่เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งจะต้องมีการแก้กฎหมาย</p> <p>๒.ขึ้นอยู่กับความต้องการและเงื่อนไขแต่ละบุคคล</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ปกครองส่วนท้องถิ่น</p> <p>๕. เป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของ เจ้าหน้าที่แต่เจ้าหน้าที่ที่เข้ามาดูแลต้องมีความรู้ และควรวางเรื่องบทบาทในกรณีที่เอาเปรียบประชาชนให้หนัก เช่น ยึดทรัพย์สินผู้กระทำความผิดเพื่อแบ่งเบาภาระของประชาชน</p> <p>๖. เห็นด้วยเป็นการเพิ่มช่องทางในการทำนิติกรรม ไม่ให้เจ้าหน้าที่รัฐมีส่วนได้ส่วนเสียกับการทำสัญญา</p> <p>๗. เห็นด้วยเป็นการแบ่งเบาเจ้าหน้าที่ที่ดิน</p> <p>๘. เห็นด้วย เพราะสะดวกมีต้นฉบับหลักทรัพย์</p>	<p>๔. ไม่เห็นด้วย เพราะฝ่ายปกครองไม่ใช่นักกฎหมาย</p> <p>๕. ไม่เห็นด้วย เพราะทะเบียนทรัพย์สินควรมีผู้รับผิดชอบหน่วยงานเดียว ส่วนเรื่องการอำนวยความสะดวกในการทำนิติกรรมเป็นอีกเรื่องหนึ่ง</p> <p>๖. ไม่เห็นด้วย เนื่องจากต้นฉบับอยู่สำนักงานที่ดิน ทั้งนี้ควรให้เจ้าหน้าที่ของรัฐในพื้นที่ ตรวจสอบรับรองความถูกต้องก่อนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดิน</p> <p>๗. สัญญาขายฝากกรณีที่ดิน หากไม่ทำตามแบบและจดทะเบียน ย่อมเป็นโมฆะ การให้ไปทำที่อื่นและไม่จดทะเบียนให้ปรากฏในโฉนดย่อมเป็นโมฆะ การเปิดช่องทางอื่นๆ อาจเป็นฉกฉวยโอกาสของผู้ไม่หวังดีได้</p>		

๑๓.การวางทรัพย์สินเพื่อไถ่ถอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง นอกจากสำนักงานวางทรัพย์สิน แล้วให้สามารถกระทำได้ที่ ณ สำนักงานที่ดิน ที่ว่าการอำเภอ อีกด้วย

- ❖ เห็นด้วย ๗๕.๗ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๒๑.๖ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๒.๗ %



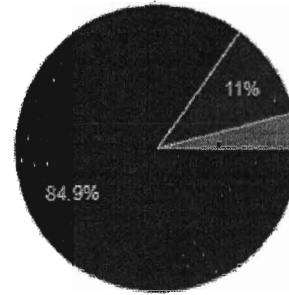
- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วย เพราะประชาชนสะดวกขึ้น</p> <p>๒.เห็นด้วยเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับประชาชน</p> <p>๓.เห็นด้วยเพราะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>๔.เห็นด้วย เป็นการเพิ่มช่องทางการให้บริการ แก่ปัญหาผู้ขายฝากให้สามารถติดต่อเพื่อการวางทรัพย์สิน ได้โดยง่าย</p> <p>๕.เห็นด้วย เพราะมีผู้ซื้อบางคนคิดไม่ซื่อ ควรเปิดให้มี</p>	<p>๑.เนื่องจากสำนักงานที่ดิน และที่ว่าการอำเภอ ไม่มีระบบรองรับ เรื่องการวางทรัพย์สิน แต่ควรมีกลไกบังคับให้มีการบอกกล่าวให้ ผู้ขายฝากทรัพย์สินและใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนด ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหา การปล่อยเวลาล่วงเลยการไถ่คืนได้</p> <p>๒.เสนอให้เป็นที่ว่าการอำเภอ และสถานีตำรวจ</p> <p>๓.ควรเป็นธนาคารของรัฐ</p> <p>๔.เป็นการเพิ่มภาระแก่เจ้าหน้าที่ซึ่งมีงานประจำมากอยู่แล้ว</p>	<p>๑.ต้องศึกษาวางระบบให้เหมาะสม</p>	

ช่องทางนี้ ๖.เห็นด้วยเพราะเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกัน	๕. การดำเนินการในปัจจุบันที่สำนักงานวางทรัพย์สินเหมาะสมแล้ว		
---	---	--	--

๑๔. ควรให้กระทรวงยุติธรรม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานอัยการสูงสุด กระทรวงมหาดไทย มีหน้าที่ให้ความช่วยเหลือทางกฎหมายและคดีแก่ประชาชนในเรื่องสัญญาขายฝาก

- ❖ เห็นด้วย ๘๔.๙ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๑ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๔.๑ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

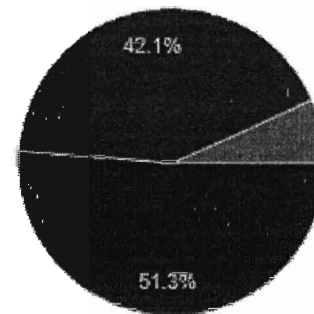
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วยเพื่อความสะดวกในการช่วยเหลือแต่ควรระบุข้อปฏิบัติไม่ให้โยนความรับผิดชอบ</p> <p>๒.เห็นด้วยเพื่อเป็นการสร้างความเป็นธรรม</p> <p>๓.เห็นด้วย เพราะสำนักงานเหล่านี้มีความรู้เรื่องกฎหมาย ช่วยชี้แนะประชาชนได้</p> <p>๔. เห็นด้วย หากเกิดข้อพิพาทระหว่างทำสัญญาจะสามารถแก้ปัญหาได้</p> <p>๕. เห็นด้วย เพราะมีบริการให้คำแนะนำ ปรัชษาแก่</p>	<p>๑. ไม่เห็นด้วยกับกระทรวงมหาดไทย เพราะไม่มีความเชี่ยวชาญและความน่าเชื่อถือ และซ้ำซ้อน กับกระทรวงยุติธรรม</p>	<p>-ไม่มีความเห็น-</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ประชาชน</p> <p>๖.เห็นด้วยหากทำได้จริง และในความเป็นจริงในปัจจุบัน หน่วยงานเหล่านี้งานล้นมือ มีคดีค้างจำนวนมาก ดังนั้น ควรพัฒนาหุ่นยนต์บริการกฎหมาย เนื่องจากเที่ยงตรง ไม่ทุจริต และบริการตลอดเวลา</p> <p>๗.เห็นด้วยเพราะเป็นหน้าที่ขั้นพื้นฐานที่รัฐบาลต้องให้ความช่วยเหลือประชาชน</p> <p>๘.เห็นด้วยเป็นการเพิ่มศักยภาพในการบริหารจัดการ เพื่อแก้ไขปัญหาเชิงบูรณาการ</p> <p>๙.ปัจจุบันทุกหน่วยงานที่กล่าวถึงก็มีหน้าที่อยู่แล้ว</p> <p>๑๐. เห็นด้วย แต่ไม่ควรให้กระทรวงมหาดไทยช่วย</p> <p>๑๑.เห็นด้วย เพื่อแก้ปัญหาที่จะเกิดตามมาภายหลัง</p> <p>๑๒.เห็นด้วย และขอเพิ่มเติม กรมสรรพากรให้</p>			

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>ตรวจสอบผู้มีอาชีพรับซื้อฝากและเพิ่มอัตราประเภท ภาษี เบี้ยปรับผู้รับซื้อฝากให้สูง โดยให้เรียกเก็บตอน ปลายปี ไม่ใช่เรียกเก็บตอนไถ่ขายฝากเพราะจะถูกผลัก ไปสู่เจ้าของที่ดินผู้ขายฝาก</p> <p>๑๓.เห็นด้วยเพราะเป็นหน้าที่ของหน่วยงานเหล่านี้้อยู่ แล้ว</p>			

๑๕. ควรให้สถาบันการเงินของรัฐ เช่น ธนาคารออมสิน ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร เป็นต้น ทำหน้าที่ ใ้กู้ยืมเงินประชาชน โดยทำสัญญาขายฝากหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๕๑.๓ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๔๒.๑ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๖.๖ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เป็นการเพิ่มทางเลือกในการเข้าถึงแหล่งเงินและเกิดการแข่งขันในการธุรกิจ และมีการกำหนดราคาไถ่คืนที่เป็นธรรม</p> <p>๒. เห็นด้วย อย่างไรก็ตามต้องพิจารณาเงื่อนไขของสถาบันการเงิน หากเงินในบัญชีไม่ผ่าน ผู้ขายฝากต้องพึงพาผู้ซื้อฝากต่อไป</p>	<p>๑. ไม่เห็นด้วย เนื่องจากกรรมสิทธิ์ไม่ครบโอนทันที</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วย ควรให้ธนาคารปล่อยเงินกู้ให้ง่ายกว่าปัจจุบัน เป็นวิธีการที่ดีที่สุด เหตุที่ประชาชนต้องทำขายฝากก็เพราะมีหลักเกณฑ์มากเกินไป จนประชาชนไม่สามารถกู้เงินได้</p> <p>๓. ไม่เห็นด้วย เพราะสามารถจำนองได้ ทำไมต้องมีขายฝากอีก</p> <p>๔. ไม่เห็นด้วย ควรเป็นการจำนองเพราะมีผู้ติดตาม</p>	<p>๑. ควรให้กู้ดอกเบี้ยต่ำ ไม่ควรทำขายฝาก เพราะทุกวันนี้ที่ดินก็ไปกองอยู่ ธ.ก.ส. อยู่แล้ว</p> <p>๒. ผู้ให้สินเชื่อไม่ควรจำกัดเฉพาะธนาคาร ดังกล่าวข้างต้น เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันการให้สินเชื่อภายใต้เงื่อนไขความคุ้มครองผู้ขายฝากที่เหมาะสมเดียวกัน</p>	

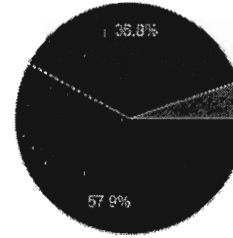


เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๓.เป็นการเพิ่มช่องทางแหล่งเงินทุน</p> <p>๔. เห็นด้วยเพราะเป็นหน่วยที่เกี่ยวข้องมากที่สุด</p> <p>๕. เห็นด้วยเพราะถ้าลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ได้ ทรัพย์สินจะตกมาเป็นของรัฐ ถ้ามีมากขึ้นอาจไม่นำมาคืนประชาชน โดยวางเงื่อนไขในการครอบครอง</p> <p>๖.เป็นการเพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งทุนของรัฐ</p> <p>๗.เป็นทางเลือกที่เป็นไปตามกฎหมาย</p> <p>๘.เห็นด้วยเป็นการช่วยเหลือสังคมได้อีกช่องทางหนึ่ง</p> <p>๙. เห็นด้วยว่าหน่วยงานใดทำได้ แต่ธนาคารไม่ควรทำ เพราะยิ่งทำให้คุณธนาคารได้ลำบาก เพราะธนาคารจะให้ผู้กู้ทำสัญญาขายฝากหมด แล้วผลักดันทุนที่สูงขึ้นให้ผู้กู้</p>	<p>๕.การขายฝากไม่ควรปะปนกับการกู้ยืม</p> <p>๖.เหตุผลของผู้ขายฝาก คือ ความต้องการใช้เงินอย่างด่วน มีหลายปัจจัย ที่เจ้าของที่ดินเลือกการขายฝาก เช่น กระบวนการของธนาคารที่มีระยะเวลา เจ้าของที่ดินเองไม่มีความสามารถชำระทั้งอายุเกิน อาชีพ</p>		



๑๖. ควรจัดตั้งธนาคารที่ดิน และเพิ่มบทบาทให้ทำหน้าที่รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรหรือไม่

- ❖ เห็นด้วย ๕๗.๙ %
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๓๖.๘ %
- ❖ ไม่แน่ใจ ๕.๓ %



- เห็นด้วย
- ไม่เห็นด้วย
- ไม่แน่ใจ

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย ให้การขายฝากเป็นเรื่องเฉพาะทาง</p> <p>๒. เห็นด้วย เป็นที่รวบรวมเกี่ยวกับการทำธุรกรรมทางอสังหาริมทรัพย์</p> <p>๓. เห็นด้วย เป็นการเพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งทุนโดยการจัดการของรัฐ ซึ่งจะไม่ทำให้มีการนำที่ดินไปค้ำกำไร</p> <p>๔. เห็นด้วยเพราะเป็นหน่วยงานของรัฐ ประกันความเป็นธรรมได้</p> <p>๖. เห็นด้วย เป็นการแบ่งบทบาทของทรัพย์สินนั้นๆ ให้ชัดเจนกัน ดำเนินการที่ตรงจุด</p>	<p>๑. ไม่เห็นด้วย เพราะประชาชนเข้าถึงแหล่งทุนของรัฐลำบาก ได้เงินกุน้อย ใช้เวลานาน หลักเกณฑ์มาก จึงต้องเข้าหานายทุน เมื่อประชาชนมีความจำเป็นต้องใช้เงิน</p> <p>๒. ไม่เห็นด้วย เพราะค่าธรรมเนียมการขายแพงกว่าการจำนองมากมายนัก</p> <p>๓. ธนาคารมีเยอะมากแล้วในปัจจุบัน ควรเพิ่มภารกิจเข้าไปในหน่วยงานของรัฐ และเพิ่มฝ่ายบริหารสัญญาขายฝาก จะลดภาระค่าใช้จ่ายของรัฐ</p> <p>๔. ไม่เห็นด้วยเพราะไม่ใช่วิธีการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น</p>	<p>๑. ควรหาทางช่วยคนที่ถูกยึดที่ดิน ก่อนออกกฎหมายเพื่อแก้ปัญหา</p>	

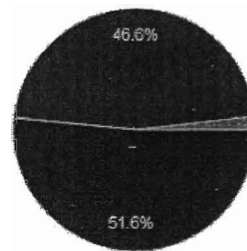
เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	ไม่แน่ใจ	หมายเหตุ
<p>๗. เห็นด้วย แต่ควรบริหารด้วยคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต</p> <p>๘. เห็นด้วย เพื่อคุ้มครองและช่วยเหลือเกษตรกรให้มีทางเลือกเพิ่มมากขึ้น</p>	<p>๕. ไม่เห็นด้วย เนื่องจากค่าภาษีการได้ถอนตามความเป็นจริงผู้ขายฝากเป็นผู้เสีย ผู้รับฝากไม่ได้เสียตามกฎหมาย</p> <p>๖. ปัจจุบันกองทุนฟื้นฟูเกษตรกรฯ ดำเนินการให้การช่วยเหลืออยู่แล้วตามบทบัญญัติของกฎหมายกองทุนฯ หากจะทำธนาคารที่ดินและเพิ่มเติมบทบาทนี้ย่อมเป็นการดี แต่ประเภทที่ทำควรเป็นประเภทอื่นของบทบัญญัติธนาคารที่ดิน เพราะควรเลิกการขายฝาก และการดำเนินการของธนาคารที่ดินควรเป็นการสนับสนุนการเลิกขายฝาก</p>		

#### ๔.การรับฟังความคิดเห็นหลังมีร่างพระราชบัญญัติฯ ครั้งที่ ๒ ผ่านสื่อออนไลน์

ระยะเวลาเปิดรับฟังความคิดเห็น	วันที่ ๑๑ มิถุนายน ถึง ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑
ช่องทางการรับฟัง	เว็บไซต์ ThaiLawReform /Facebook / Line@thailawreform
ผู้เข้าร่วมร่วมแสดงความคิดเห็น	จำนวน ๗๕๗ คน
ภูมิลำเนาผู้ที่เข้าร่วมร่วมแสดงความคิดเห็น	จำนวน ๖๙ จังหวัด

##### ๑.๑ เพศ

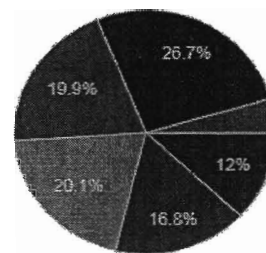
เพศชาย	จำนวน ๕๑.๖ %
เพศหญิง	จำนวน ๔๖.๖ %
ไม่ระบุ	จำนวน ๑.๘ %



- ชาย
- หญิง
- ไม่ต้องการระบุ

##### ๑.๒ อายุ

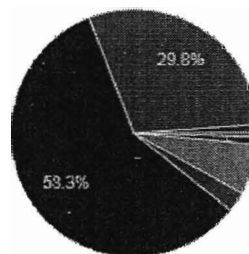
ต่ำกว่า ๒๐ ปี	จำนวน ๑๒ %
๒๑ - ๓๐ ปี	จำนวน ๑๖.๘ %
๓๑ - ๔๐ ปี	จำนวน ๒๐.๑ %
๔๑ - ๕๐ ปี	จำนวน ๑๙.๙ %
๕๑ - ๖๐ ปี	จำนวน ๒๖.๘ %
๖๐ ปีขึ้นไป	จำนวน ๔.๕ %



- ต่ำกว่า 20 ปี
- 21 ปี - 30 ปี
- 31 ปี - 40 ปี
- 41 ปี - 50 ปี
- 51 ปี - 60 ปี
- 60 ปีขึ้นไป

๑.๓ ระดับการศึกษา

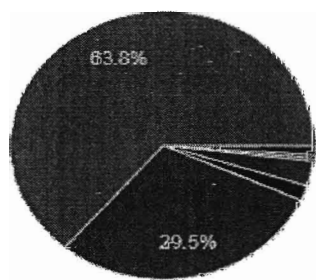
ประถมศึกษา	จำนวน	๑.๑ %
มัธยมศึกษาตอนต้น	จำนวน	๑ %
มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.	จำนวน	๖.๖ %
อนุปริญญา/ปวส.	จำนวน	๒.๗ %
ปริญญาตรี	จำนวน	๕๘.๓ %
ปริญญาโท ขึ้นไป	จำนวน	๒๙.๘ %
อื่นๆ	จำนวน	๑.๑ %



- ประถมศึกษา
- มัธยมศึกษาตอนต้น
- มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช.
- อนุปริญญา/ปวส.
- ปริญญาตรี
- ปริญญาโท ขึ้นไป
- อื่นๆ

๑.๔ อาชีพ

เกษตรกรรม/ทำสวน/ทำไร่/ปศุสัตว์/ประมง	จำนวน	๑.๑ %
ค้าขาย	จำนวน	๐.๔ %
รับจ้าง/ลูกจ้าง	จำนวน	- %
ธุรกิจส่วนตัว	จำนวน	๓ %
พนักงานบริษัท	จำนวน	๑.๙ %
พนักงานรัฐวิสาหกิจ	จำนวน	- %
ข้าราชการ พนักงานของรัฐ พนักงานองค์อิสระ	จำนวน	๒๙.๕ %
อื่นๆ	จำนวน	๖๓.๘ %



- เกษตรกรรม/ทำสวน/ทำไร่/ปศุสัตว์/ประมง
- ค้าขาย
- รับจ้าง/ลูกจ้าง
- ธุรกิจส่วนตัว
- พนักงานบริษัท
- พนักงานรัฐวิสาหกิจ
- ข้าราชการ พนักงานของรัฐ พนักงานองค์อิสระ
- อื่นๆ

๑.๔ ผลการรับฟังความคิดเห็นหลังมีร่างพระราชบัญญัติฯ ครั้งที่ ๒ ผ่านสื่อออนไลน์ ดังนี้

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑.คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....” ให้ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เท่านั้น	๗๕.๗ %	๒๔.๓ %
๒.คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้การขายฝากตาม พระราชบัญญัตินี้ เป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค	๘๗.๗ %	๑๓ %
๓.การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือและต้องได้รับการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนนำไปจดทะเบียน รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังด้วย	๗๖.๖ %	๒๓.๔ %
๔.การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ได้กำหนดระยะเวลาไม่เกินต่ำกว่าที่ ๑ ปี ทั้งนี้ การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้	๘๒.๑ %	๑๗.๙ %
๕.ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝาก เพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขยายระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากออกไปอีก ๖ เดือน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องรับผิดชอบในบรรดาดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก	๗๓.๙ %	๒๖.๑ %
๖.ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคา	๖๙.๙ %	๓๐.๑ %

<p>๗.ถ้าผู้ขายฝากได้แสดงเจตนาไถ่ทรัพย์สินต่อผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ แต่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับไถ่ได้ ให้ผู้ขายฝากวางสินไถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ในกรณีดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาไถ่</p>	<p>๙๐.๔ %</p>	<p>๙.๖ %</p>
<p>๘.ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก กรณีที่กำหนดสินไถ่เท่ากับหรือต่ำกว่าราคาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนในการนี้ก็ได้ โดยคำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด</p>	<p>๘๒.๙ %</p>	<p>๑๗.๑ %</p>
<p>๙.ในกรณีที่กำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากมิได้ และผู้ขายฝากจะก่อให้เกิดภาระผูกพันอันทำให้ผู้ซื้อฝากต้องเสียเปรียบโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากไม่ได้</p>	<p>๘๗.๕ %</p>	<p>๑๒.๕ %</p>
<p>๑๐.การชำระเงินตามสัญญาขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากต่อหน้าพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้พนักงานอัยการ/เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบจำนวนเงินและเงื่อนไขในสัญญาให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ</p>	<p>๗๘ %</p>	<p>๒๒ %</p>



สรุปผลการแสดงความคิดเห็นช่องทางออนไลน์ ในประเด็นต่างๆ

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p><u>ประเด็นที่ ๑</u> คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....” ให้ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เท่านั้น</p>	<p>การฝากขายควรจะมีการควบคุมที่แน่นอน ตามหลักกฎหมาย โดยเฉพาะการใช้ที่ดินและกฎหมาย ควรจะคุ้มครองกลุ่มประชาชนที่เป็นเกษตรกร เนื่องจากเกษตรกรส่วนใหญ่ มักจะไม่มีความรู้ด้านกฎหมาย ทำให้เสียเปรียบผู้ซื้อฝากมาตลอด</p> <p>อย่างไรก็ตาม รัฐต้องคำนึงด้วยว่าจะต้องไม่แทรกแซงเสรีภาพของประชาชนจนเกินไป</p>	<p>ควรจะครอบคลุมที่ดินทุกประเภท รวมถึงเครื่องมือทางการเกษตรเช่นรถบรรทุก</p> <p>นอกจากนี้ มีการให้ความเห็นว่า ร่างกฎหมายฉบับนี้จะสร้างภาระเกินความจำเป็น</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๒</u> คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้การขายฝากตาม พระราชบัญญัตินี้เป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค</p>	<p>เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย และเกษตรกรจะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาขายฝากตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค จากแต่เดิมที่ข้อสัญญาเป็นไปตามเจตนาและข้อตกลงของคู่สัญญาเท่านั้น</p>	<p>หากมีข้อกฎหมาย ข้อบังคับมากเกินไป ผู้ซื้อฝากจะไม่ทำสัญญาขายฝากแต่จะเสี่ยงไปขายแทน ซึ่งเป็นผลเสียต่อผู้ขายมากกว่าผลดี เพราะกรณีขายฝาก ยังมีเงื่อนไขเวลาให้ไถ่ถอนคืนได้ หากเป็นกรณีขายต้องซื้อคืนเท่านั้น</p> <p>อีกทั้งกฎหมายนี้ไม่เข้าข่ายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และการขายฝากมิได้เป็นการบริโภค สัญญาซื้อขายนั้นที่ดินไม่ใช่สินค้าที่มาจากผู้ซื้อฝากจึงไม่ใช่ธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการคุ้มครองผู้บริโภค</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๓</u> การทำสัญญา</p>	<p>การจดทะเบียนสัญญาขายฝากส่วน</p>	<p>เป็นการสร้างขั้นตอนและเกิดภาระใน</p>

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ต้องทำเป็นหนังสือและต้องได้รับการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดิน ก่อนนำไปจดทะเบียน รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังด้วย</p>	<p>ใหญ่ สัญญาจะถูกจัดขึ้นในสถานการณ์ที่ผู้ขายฝากมีความจำเป็นเร่งด่วน ทำให้สัญญาที่เขียนขึ้นมามีข้อบกพร่องได้ ดังนั้นการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดิน ก่อนนำไปจดทะเบียน รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังทำให้สัญญาขายฝากมีความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา หมวด ๔ ส่วนที่ ๑ ขายฝาก ได้ระบุว่าไม่ต้องมีการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญา ก่อนนำไปจดทะเบียน</p>	<p>การดำเนินการอย่างมากและไม่จำเป็น เพราะสามารถกำหนดลักษณะของสัญญาควบคุมได้โดยบังคับให้ต้องมีข้อความตามที่กำหนดหรือห้ามใช้ข้อความ/ข้อสัญญาที่กำหนด หากฝ่าฝืนให้ถือว่าข้อความนั้นเป็นโมฆะ หรือหากไม่ยอมเขียนข้อความตามที่กำหนดให้ถือว่าข้อความที่กำหนดนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา โดยกำหนดผลทางกฎหมายไว้</p> <p>และสิ่งที่ผู้แสดงความเห็นไม่เห็นด้วยอย่างยิ่งคือ ไม่ควรให้พนักงานอัยการมาดำเนินการ ควรเป็นเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เช่น นายอำเภอ หรือเจ้าหน้าที่สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๔</u> การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ได้กำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำที่ ๑ ปี ทั้งนี้ การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนด</p>	<p>ถ้าหากไม่มีการกำหนดเวลาผู้รับซื้ออาจจะเสนอให้กำหนดเวลาไถ่ถอนสั้นมาก จนผู้ขายฝากไม่มีเวลาในการไถ่คืน ที่ดินจึงต้องตกเป็นของผู้รับซื้อไป ซึ่งถ้าหากเป็นเช่นนี้ ก็อาจกลายเป็นช่องโหว่ ที่ทำให้ผู้รับซื้อใช้เป็นวิธีในการเอาเปรียบผู้ขายฝากได้ และเป็นระยะเวลาที่มากพอที่จะเกิดรายได้จากผลผลิตทาง</p>	<p>ควรกำหนดระยะเวลาไถ่ที่แน่นอนและไม่ให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืนก่อนครบกำหนด เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้ผู้ซื้อฝากในกรณีที่ยังใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นไม่เต็มที่หรือยังมิได้รับผลใด ๆ ตามสมควร</p> <p>ส่วนการกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ควรพิจารณาถึงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ และควรกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำต่ำเป็น</p>

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
ระยะเวลาได้	การเกษตร แต่ควรมีมาตรการคุ้มครอง ในกรณีเกิดเหตุการณ์ภัยธรรมชาติ เช่น น้ำท่วม ดินถล่ม	ช่วงๆอย่างชัดเจน
<p><u>ประเด็นที่ ๕</u> ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขยายระยะเวลาไถ่ถอนตามสัญญาขายฝากออกไปอีก ๖ เดือน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องรับผิดชอบบรรดาดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก</p>	<p>กฎหมายมีวัตถุประสงค์คุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ทำสัญญาทั้งสองฝ่าย ให้มีความเท่าเทียมกัน โดยกำหนดให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิหน้าที่ต่อกัน ในกรณีของผู้ซื้อนั้น มีหน้าที่ตกเดือนให้ผู้ขายฝากทำการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ๖ เดือน หากเมื่อผู้ซื้อละเลยไม่ทำการแจ้งไปยังผู้ขายฝาก ผู้ซื้อนั้นอาจมีเจตนาไม่สุจริต เพื่อให้ผู้ขายฝากสิ้นไปซึ่งสิทธิในการไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์</p>	<p>เป็นการกระทบสิทธิต่อผู้ซื้อฝากโดยผลของกฎหมายในฐานะที่เป็นเอกชนด้วยกันระหว่างผู้ขายฝากกับผู้ซื้อฝาก แม้ความในข้อนี้ประสงค์จะคุ้มครองผู้ขายฝาก แต่หลักการของกฎหมายจะต้องอยู่บนพื้นฐานเสรีภาพของการแสดงเจตนา มากกว่าจะนำกฎหมายนิติบัญญัติไปบัญญัติให้กระทบสิทธิเอกชนเกินความจำเป็น</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๖</u> ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนแล้วทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี</p>	<p>ควรให้โอกาสผู้ขายฝากในการซื้อที่ดินในราคาประเมินของกรมที่ดินหลังพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนทรัพย์สินตามสัญญา ซึ่งที่ผ่านมากฎหมายให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากหากไม่ไปไถ่ถอนภายในสัญญา ซึ่งคนส่วน</p>	<p>ผู้ซื้อฝากควรได้สิทธิในการตัดสินใจว่าจะขายคืนแก่ผู้ขายฝากหรือไม่ กฎหมายในข้อนี้จึงไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อฝาก เพราะก่อนการทำสัญญา สัญญาต้องผ่านการตรวจสอบโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนอยู่แล้ว ดังนั้นไม่ควรจะมีปัญหาสัญญาที่มี</p>

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคา	ใหญ่มักไม่ทราบข้อมูลและเมื่อพ้นสัญญาก็ไม่อาจจะทำอะไรได้อีก และหากจะซื้อคืนผู้ซื้อตั้งราคาสูงเกษตรกรก็ไม่สามารถซื้อที่ดินคืนได้	ระยะเวลาไถ่ทรัพย์ที่ไม่เป็นธรรมอยู่ จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายฝากที่จะหาเงินมาคืนให้ได้ ในกำหนดระยะเวลาตามสัญญา
ประเด็นที่ ๗ ถ้าผู้ขายฝากได้แสดงเจตนาไถ่ทรัพย์คืนต่อผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ แต่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับไถ่ได้ ให้ผู้ขายฝากวางเงินไถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ในกรณีดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาไถ่	การให้ผู้ขายฝากวางเงินไถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลจึงเป็นการแก้ปัญหาผู้ซื้อฝากใช้การบอกปิดหรือหลีกเลี่ยงเพื่อให้พ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์คืนอันนำมาซึ่งประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น	กรมบังคับคดีมีสำนักงานวางทรัพย์อยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องไปวางที่องค์การบริหารส่วนตำบลเพราะอาจเกิดปัญหา เกิดการยกยอกเงินที่วางทรัพย์ได้
ประเด็นที่ ๘ ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก กรณีที่กำหนดคืนไถ่เท่ากับหรือต่ำกว่าราคาขาย	เป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากให้ได้รับความเป็นธรรมจากมูลค่าการขายฝากที่แท้จริงเสนอให้จ่ายเงินต่อหน้าเจ้าพนักงานและให้เจ้าพนักงานเซ็นรับทราบ นอกจากนี้ ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าการคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนนับตามระยะเวลาไถ่คืน หรือนับจากวันขายฝากจนถึงวันทำการไถ่คืน	ผู้ขายฝากต้องการเงินในจำนวนจำนวนหนึ่งจริงๆ การที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้ไม่ครบนั้น ถือเป็นกรณีผิดสัญญา ผู้ขายฝากควรได้เงินในจำนวนเต็มตามสัญญา และบวกเพิ่มกับเงินชดใช้อีกบางส่วนสำหรับค่าเสียหายในส่วนที่ผู้ซื้อฝากทำให้เสียเวลา แทนที่จะได้เงินและนำไปใช้ตามความประสงค์ตั้งแต่ช่วงก่อนหน้า และเมื่อถึงกำหนดไถ่ถอนเฉพาะ

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนในการนี้ได้ โดยคำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด</p>		<p>ตามจำนวนเงินในสัญญาขายฝาก โดยประโยชน์ตอบแทนก็เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๙</u> ในกรณีที่กำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากมิได้ และผู้ขายฝากจะก่อให้เกิดภาระผูกพันอันทำให้ผู้ซื้อฝากต้องเสียเปรียบโดยมิได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากไม่ได้</p>	<p>เมื่อผู้ซื้อฝากกำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากแล้ว ย่อมถือว่าผู้ซื้อฝากได้รับประโยชน์จากผลกำไร อันเป็นส่วนต่างของราคาดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อฝากจึงไม่ควรเรียกหรือรับประโยชน์ในส่วนอื่นจากผู้ขายฝากเพิ่มเติมอีก และช่วยไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิต่างๆแก่ผู้ขายฝาก</p>	<p>ควรจะสามารถเรียกราคาไถ่สูงกว่าราคาขายฝากได้ แต่ห้ามผู้ซื้อฝากเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทน</p> <p>ทั้งนี้ ราคาไถ่ คำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดนับแต่วันขายฝากจนถึงวันใช้สิทธิไถ่</p>
<p><u>ประเด็นที่ ๑๐</u> การชำระเงินตามสัญญาขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากต่อหน้าพนักงานอัยการ</p>	<p>เพื่อให้มีผู้ตรวจสอบเงื่อนไขในสัญญาให้เหมาะสมตามที่ได้กำหนดไว้ และเพื่อให้ผู้ขายฝากได้รับเงินตามจำนวนที่สมควรจะได้รับ ไม่ให้ถูกผู้ซื้อ</p>	<p>เห็นว่าไม่จำเป็นต้องชำระต่อหน้าพนักงานอัยการแต่ให้ชำระต่อหน้าสำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) จังหวัดนั้นๆ และต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดิน และควรให้ สคบ.มี</p>

ประเด็น	เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>หรือเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้พนักงานอัยการ/เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบจำนวนเงินและเงื่อนไขในสัญญาให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ</p>	<p>ฝากเอา رأตเอาเปรียบทั้งในแง่ของเงื่อนไขสัญญาและการจ่ายเงินไม่ครบจำนวน</p>	<p>อำนาจและหน้าที่ตรวจสอบจำนวนเงินและให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาอันเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ</p>

ผลการรับฟังความคิดเห็นผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน

ร่าง พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

ผ่านเว็บไซต์ [www.THAILAWREFORM.GO.TH](http://www.THAILAWREFORM.GO.TH)

(ระหว่างวันที่ ๑๑ มิถุนายน ถึง ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๖๑)

๑. คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....” ให้ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝาก

อสังหาริมทรัพย์ ประเภท ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น

❖ เห็นด้วย ๗๕.๗ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๒๔.๓ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
๑. อสังหาริมทรัพย์เป็นทรัพย์สินที่มีค่า ไม่ว่าจะเป็พื้นที่เพื่อเกษตรกรรม/ อยู่อาศัย/ การให้ความคุ้มครองทางกฎหมาย ตาม ป.พ.พ.สัญญาขายฝาก เพียงประการเดียว ย่อมไม่อาจแก้ปัญหาที่มีในปัจจุบันได้ หากมีกฎหมายอีกฉบับมาใช้บังคับก็อาจสร้างความคุ้มครองให้กับประชาชนได้มากยิ่งขึ้น ๒. ควรรวมที่ดินเพื่ออุตสาหกรรมด้วย ๓. รัฐควรคงไว้ซึ่งเสรีภาพในการทำสัญญาของเอกชน และคุ้มครองเพียง	๑. ควรคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินในทุกกรณี เพราะหลายกรณีผู้ขายฝากมิได้ใช้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยหรือทำการเกษตร เช่นไปทำงานก่อสร้างต่างพื้นที่และไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นทำการเกษตรหรือให้ญาติทำกินชั่วคราว ๒. ควรบังคับให้ครอบคลุมทุกประเภท	๕

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น เพราะเป็นประเภทของทรัพย์สินที่หากเสียไปอย่างไม่ยุติธรรม จะสร้างความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างมาก</p> <p>๔. การขายฝากที่ดินควรจะมีการควบคุมที่แน่นอนตามหลักกฎหมาย โดยเฉพาะที่ดินเกี่ยวกับเกษตรกรรม</p> <p>๕. สัญญาขายฝากเป็นลักษณะของสัญญาซื้อขาย ซึ่งสัญญาซื้อขาย มีลักษณะที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ในสัญญาซื้อขายสามารถที่จะซื้อคืนได้เฉพาะอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการกำหนดระยะเวลาในการไถ่คืนสิบปี แต่ถ้าหากเป็นกรณีไม่มีการกำหนดระยะเวลาในการไถ่คืนจะซื้อคืนภายในเวลาห้าปี และหากมีข้อตกลงพิเศษขึ้นมาว่าผู้ขายอาจเลิกสัญญาโดยเลือกที่จะชำระคืนราคาและชดเชยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาให้ผู้ซื้อ จึงสมควรที่จะใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อการเกษตรหรือที่อยู่อาศัย เท่านั้น</p> <p>๖. เห็นด้วย เนื่องจากนายทุนหรือผู้ซื้อฝากสามารถเรียกร้องให้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันในการกู้ยืมซึ่งอาจทำให้เกษตรกรถูกเอาเปรียบได้ และการที่ร่างพ.ร.บ. นี้คุ้มครองเฉพาะอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อการเกษตรหรือที่อยู่อาศัยจะช่วยป้องกันการสูญเสียที่ดินของเกษตรกรได้</p>	<p>๓. ควรครอบคลุมเพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อการพาณิชย์ด้วย</p> <p>๔. การขายฝากปัจจุบันเป็นการทำนิติกรรมอำพราง</p> <p>๕. เป็นการสร้างเงื่อนไขเกินความจำเป็น</p> <p>๖. ควรใช้บังคับถึงเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อการเกษตรด้วย</p> <p>๗. เสนอให้สัญญาขายฝากใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการประกอบธุรกิจส่วนบุคคลด้วย</p> <p>๘. การบังคับใช้ควรครอบคลุมไปถึงการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อหารายได้เลี้ยงชีพอีกด้วย เช่น รถบรรทุกสินค้า</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>๑. อยากให้ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p> <p>๒. กฎหมายที่มีอยู่ก็ยุติธรรมและคุ้มครองดีอยู่แล้วปัญหาไม่ได้อยู่ที่กฎหมาย</p> <p>๓. ควรพิจารณาสัญญาขายฝากให้มีความเป็นธรรมมากขึ้น</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๗. การออกกฎหมายเพื่อคุ้มครองกลุ่มประชาชนที่เป็นเกษตรกร เป็นไปเพื่อความเสมอภาคและเท่าเทียมกันในสังคม โดยคำนึงว่าจะต้องไม่แทรกแซงเสรีภาพของประชาชนจนเกินไป</p> <p>๘. รัฐจำเป็นต้องที่จะต้องกำหนดมาตรการและกลไกพิเศษเพื่อคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย</p> <p>๙. เห็นด้วย เพราะหากต้องควบคุมอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ จะทำให้เกิดความยุ่งยากในการทำสัญญาของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก อีกทั้งยังต้องใช้เจ้าพนักงานในการควบคุมดูแลจำนวนมาก</p> <p>๑๐. เนื่องจากในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น มีการกำหนดใช้กับอสังหาริมทรัพย์ทุกประเภท ทำให้ข้อกำหนดนั้นขาดความละเอียดอาจก่อให้เกิดช่องว่างขึ้นได้ การกำหนดบังคับใช้แบบเฉพาะเจาะจงจะสามารถทำให้ลดช่องว่างลงได้ เนื่องจากมีการลงรายละเอียดของข้อบังคับได้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ การอ้างอิงจากข้อเท็จจริงที่ว่าในปัจจุบันประเทศไทยมีที่ดินใช้ทำกินรวมประมาณ ๓๐๐ ล้านไร่ เป็นที่ดินเพื่อการทำเกษตรประมาณ ๑๕๐ ล้านไร่ โดย ประมาณ ๗๐ ล้านไร่ เป็นที่ดินที่เกษตรกรต้องเช่าผู้อื่นทำกิน และอีกประมาณ ๗๐ ล้านไร่ แบ่งได้ ๒ ส่วนแรกใช้ทำกิน</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>โดยถือครองเป็นเจ้าของ ส่วนที่สอง ตกอยู่ในการฟ้องจากการขายฝาก ซึ่งมีโอกาสมากที่ที่ดินจะตกเป็นของผู้ซื้อฝาก ทำให้เห็นได้ว่าการบังคับใช้สัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เป็นสิ่งที่มีความสำคัญและจำเป็น เพราะมีปัญหาเกิดขึ้นและจำเป็นที่จะต้องได้รับการแก้ไขมากกว่าประเภทอื่น</p> <p>๑๑. การทำสัญญาขายฝากที่ดิน ที่บังคับใช้เฉพาะที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยจะช่วยให้ประชากรโดยเฉพาะเกษตรกรที่อาจจะไม่เข้าใจในข้อกำหนดการทำสัญญาขายฝากมากนัก ได้รับสิทธิในการคุ้มครองจากรัฐไม่ให้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากการทำสัญญา และช่วยลดปัญหาการสูญที่ดินของเกษตรกร</p> <p>๑๒. การขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๔๙๑ คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงว่าผู้ขายอาจไถ่ถอนทรัพย์สินได้ สัญญาดังกล่าวทำให้เกิดประโยชน์กับผู้ซื้อฝากมากกว่า และตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญา ข้อสัญญาจะเป็นไปตามเจตนา และข้อตกลงของคู่สัญญา อีกทั้งกฎหมายไม่ได้กำหนดดอกเบี้ยการขายฝากและระยะเวลาในการไถ่ถอนทรัพย์สิน กำหนดเพียงค่าสินไถ่ให้ไม่เกินร้อยละ ๑๕ ทำให้การเขียนสัญญาขายฝากอาจเอารัดเอาเปรียบผู้ขายได้</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>เช่น ผู้ซื้อฝากต้องการกรรมสิทธิ์ที่ดินของผู้ขาย ผู้ซื้ออาจกำหนดดอกเบี้ยในอัตราสูง หรือกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนน้อย พระราชบัญญัตินี้จะช่วยคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยจากการถูกเอาเปรียบ</p> <p>๑๓. ประชาชนผู้นำอสังหาริมทรัพย์มาขายฝาก (ผู้ขายฝาก) มักจะมีอำนาจต่อรองต่ำกว่าผู้ซื้อฝากเสมอ ทำให้อาจถูกเอาเปรียบ ซึ่งไม่ตรงกับหลักของการทำนิติกรรมสัญญาว่าทั้งสองฝ่ายควรมีอำนาจในการต่อรองเท่าเทียมกัน ดังนั้นผู้ขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยจึงควรได้รับการคุ้มครอง</p> <p>๑๔. เป็นการระบุเฉพาะเจาะจงประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้สะดวกต่อการคุ้มครองและควบคุม</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</li> <li>- ประชาชนควรมีเสรีภาพในการทำสัญญาใดๆก็ได้ที่ไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน ดังนั้น พ.ร.บ. ดังกล่าวจึงควรให้ใช้บังคับเฉพาะกลุ่มเท่านั้นเพื่อไม่ให้เป็นการจัดกีดสิทธิและเสรีภาพในการทำสัญญาของ</li> </ul>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ประชาชนทั่วไป</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- มาตรา ๓ ที่ให้คำจำกัดความของคำว่า ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม หมายความว่า ที่ดินที่ผู้ขายฝากใช้เป็นสถานที่เพื่อประกอบการเกษตรกรรม นั้น ควรกำหนดให้รัดกุมกว่านี้ อาทิ ที่ดินที่ผู้ขายฝากใช้เป็นพื้นที่ประกอบการเกษตรกรรมทั้งหมด หรือ บางส่วน ไม่ว่าจะเป็นการเกษตรเพื่อการค้าหรือไม่ก็ตาม เป็นต้น</li> <li>- เพื่อความเป็นธรรมกับผู้ซื้อควรมีการตรวจสอบสภาพที่ดินที่แท้จริงว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยจริงหรือไม่</li> <li>- พระราชบัญญัติฉบับนี้เน้นการคุ้มครองเกษตรกรให้มีที่ดินทำกินและยังมีที่อยู่อาศัย อยากเสนอว่าหากได้ใช้จริงควรมีการประชาสัมพันธ์ให้เกษตรกรได้ทราบถึงสิทธิที่ถึงมีด้วย เพื่อเป็นทางเลือกที่ดีสำหรับเกษตรกรที่ต้องการเงินยามฉุกเฉิน</li> </ul>		



๒. คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้การขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

❖ เห็นด้วย ๘๗.๗ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๑๓ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย เพื่อให้เกิดความเป็นเอกภาพและไม่ต้องมีกฎหมายเฉพาะ แต่สามารถใช้อำนาจของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา กำหนดควบคุมสัญญาขายฝากได้ตามอำนาจหน้าที่และขอบเขตที่กำหนดตาม พ.ร.บ.คุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ ประกอบ พ.ร.ฎ.กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดธุรกิจที่ควบคุมสัญญาและลักษณะของสัญญา พ.ศ. ๒๕๔๒</p> <p>๒. นายทุนซึ่งเป็นผู้ซื้อฝาก มักเป็นผู้ที่มีความรู้เรื่องกฎหมายและอำนาจต่อรองในการทำสัญญามากกว่าผู้ขายฝาก ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก จึงคล้ายกับความสัมพันธ์ของผู้ผลิตและผู้บริโภค ซึ่งมีความไม่เท่าเทียมกันในด้านเศรษฐกิจและอำนาจต่อรอง ด้วยเหตุนี้การขายฝากจึงสมควรเป็นธุรกิจที่ต้องควบคุม</p> <p>๓. เห็นด้วย เพื่อความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย และควรให้มีสัญญามาตรฐานที่รัฐกำหนดขึ้น</p>	<p>๑. มีสัญญารูปแบบมาตรฐานอยู่แล้ว</p> <p>๒. เนื่องจากปัญหาที่เกิดขึ้นมาจากกฎหมายที่ไม่สามารถใช้บังคับกันในความเป็นจริง</p> <p>๓. หากมีข้อกฎหมาย ข้อบังคับมากเกินไป ผู้ซื้อฝากจะไม่ทำสัญญาขายฝากแต่จะทำสัญญาขาย ซึ่งเป็นผลเสียต่อผู้ขายมากกว่าผลดี กรณีขายฝาก ยังมีเงื่อนไขเวลาให้ถี่ถ้วนคืนได้ หากเป็นกรณีขายต้องซื้อคืนเท่านั้น</p> <p>๔. การขายฝากเป็นการแสดงเจตนาของผู้ขายฝากเอง</p> <p>๕. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์บัญญัติไว้แล้ว</p> <p>๖. สัญญาขายฝากเป็นสัญญาระหว่างเอกชนกับเอกชน ไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายกับรัฐ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๔. เพื่อลดการเอารัดเอาเปรียบ และเข้าสู่กระบวนการคุ้มครองผู้บริโภคได้</p> <p>๕. การทำสัญญาขายฝาก เป็นการก่อกวนเหตุ ทำให้บุคคลสองฝ่าย มีความสัมพันธ์กันในทางกฎหมาย หากฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกเอาเปรียบ ฝ่ายที่เป็นผู้เสียหายสามารถเรียกร้องได้ภายใต้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>๖. จำเป็นต้องควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคเพื่อป้องกันการเอารัดเอาเปรียบ</p> <p>๗. สัญญาอาจมีรายละเอียดที่เอาเปรียบผู้ขายฝาก โดยที่คนขายฝากไม่รู้ และไม่เข้าใจเรื่องสัญญาขายฝากดีเท่ากับผู้ซื้อฝาก จึงควรควบคุมสัญญา เพื่อให้ทั้งผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ผลประโยชน์ทั้งคู่โดยไม่มีฝ่ายใดเสียเปรียบ</p> <p>๘. การควบคุมสัญญาให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองเป็นการปิดโอกาสผู้มีสถานะทางเศรษฐกิจที่ต่ำกว่าให้จัดทำสัญญาที่เป็นการเอารัดเอาเปรียบแก่อีกฝ่าย ทำให้เกิดความเสมอภาคระหว่างบุคคลมากขึ้น</p> <p>๙. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดเรื่องเอกเทศสัญญา ไม่อาจเพียงพอเพื่ออุดช่องว่างของกฎหมายเพื่อป้องกันการทุจริตต่อสัญญาซื้อฝาก</p>	<p>๗. กฎหมายนี้ไม่เข้าข่ายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค และการขายฝาก มิได้เป็นการบริโภคแต่อย่างใด</p> <p>๘. เพราะสัญญาซื้อขายนั้นที่ดินไม่ใช่สินค้าที่มาจากผู้ซื้อฝาก จึงไม่ใช่ธุรกิจที่เกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรยกเลิกกฎหมายขายฝากสถานเดียวที่สุดแล้วก็จะมึนติกรรมอำพรางอยู่เหมือนเดิม</li> <li>- ควรมีนักกฎหมายคอยให้คำปรึกษากับประชาชน ก่อนทำสัญญาขายฝาก</li> </ul>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ขายฝากที่ดินได้</p> <p>๑๐. ข้อเสนอจะเป็นไปตามเจตนา ผู้ซื้อฝากที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่า มักจะทำสัญญาที่มีลักษณะเอารัดเอาเปรียบผู้ขายฝากที่มีสถานะทางเศรษฐกิจด้อยกว่าและมีอำนาจต่อรองต่ำดังนั้นจึงควรที่จะต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>๑๑. ทำให้เกิดความยุติธรรมระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p> <p>๑๒. การอยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยคุ้มครองผู้บริโภคจะทำให้มีสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคดูแล ภายใต้กฎหมายคุ้มครองผู้บริโภคที่มีการกำหนดสิทธิและหน้าที่ที่พึงมีของผู้บริโภค เพื่อเป็นการช่วยเหลือดูแลบุคคลเหล่านี้ให้ได้รับความเป็นธรรมมากขึ้น</p> <p>๑๓. ถ้าทำให้การขายฝากกลายเป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคได้แล้วนั้น จะทำให้ปัญหาการทำสัญญาแบบไม่เป็นธรรมลดลงได้</p> <p>๑๔. การฝากขายตามพระราชบัญญัตินี้ จำเป็นต้องควบคุมสัญญาเนื่องจากหลังจากสัญญานี้อาจมีผลกระทบต่อทั้งผู้ขายฝาก และผู้ซื้อฝาก เพื่อเป็น</p>		



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>การไม่เสียผลประโยชน์ทั้งสองฝ่าย</p> <p>๑๕. ในแง่ของกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคอาจมองว่า ผู้ขายฝากเสมือนเป็นผู้ประกอบการ และผู้ซื้อฝากเสมือนเป็นผู้บริโภค เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งสองฝ่ายการทำสัญญานั้นต้องมีการควบคุมตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>๑๖. การควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภคจะช่วยให้การควบคุมง่ายขึ้น</p> <p>๑๗. เป็นการเพิ่มช่องทางในการคุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งอาจตกเป็นผู้เสียเปรียบในสัญญาขายฝากโดยกฎหมายเฉพาะนอกเหนือจากกฎหมายแพ่งทั่วไป</p> <p>๑๘. เกษตรกรจะได้รับความเป็นธรรมในการทำสัญญาขายฝากตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค จากแต่เดิมที่ข้อสัญญาเป็นไปตามเจตนาและข้อตกลงของคู่สัญญาเท่านั้น</p>		

๓.การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือและต้องได้รับการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดิน

ก่อนนำไปจดทะเบียน รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังด้วย

❖ เห็นด้วย ๗๖.๖ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๒๓.๔ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑.เห็นด้วย เจ้าหน้าที่รัฐจะช่วยให้คำแนะนำด้านกฎหมายแก่ประชาชนเพื่อป้องกันการถูกเอาเปรียบจากนายทุน</p> <p>๒.ควรเพิ่มเจ้าหน้าที่หน่วยงานอื่นๆด้วยเช่น สำนักงานคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>๓. เพื่อความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันทั้งฝากผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก และเพื่อมิให้เกิดความเข้าใจผิดและนำมากล่าวอ้างได้ในภายหลังถึงความไม่รู้</p> <p>๔.เพื่อช่วยเหลือมิให้ประชาชนถูกเอาเปรียบจากนายทุน อันเกิดจากความไม่รู้กฎหมายและความเสียเปรียบจากสถานะทางการเงินในขณะที่เข้าทำสัญญา</p> <p>๕.ควรให้ตรวจสอบสัญญาโดยพนักงานอัยการ สำนักงานคุ้มครองสิทธิและช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย ณ สำนักงานอัยการคุ้มครองสิทธิและ</p>	<p>๑.อาจเป็นการเปิดช่องทางให้เจ้าหน้าที่รัฐผู้เกี่ยวข้องเรียกรับผลประโยชน์ได้ และไม่ควรผูกพันพนักงานอัยการ เพราะเป็นสัญญาระหว่างเอกชน พนักงานอัยการไม่มีอำนาจเข้ามาเกี่ยวข้องกับสัญญาของเอกชน นิติกรประจำสำนักงานที่ดินน่าจะมีหน้าที่โดยตรง</p> <p>๒.ทำให้ขั้นตอนยุ่งยากมากขึ้น เจ้าหน้าที่ที่ดินสามารถอธิบายสัญญาอย่างละเอียดอยู่แล้ว</p> <p>๓.เสนอเป็นนายอำเภอ แทนพนักงานอัยการ</p> <p>๔.เป็นการสร้างขั้นตอนและเกิดภาระในการดำเนินการอย่างมากและไม่จำเป็น เพราะสามารถกำหนดลักษณะของสัญญาควบคุมได้ โดยบังคับให้ต้องมีข้อความตามที่กำหนดหรือห้ามใช้ข้อความ/ข้อ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย</p> <p>๖. เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและมีพยานเพิ่มเติมในเรื่องข้อสัญญาที่เป็นธรรมกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p> <p>๗. การจดสัญญาขายฝากส่วนใหญ่ สัญญาจะถูกจดขึ้นในสถานการณ์ที่ผู้ขายฝากมีความจำเป็นเร่งด่วน ทำให้สัญญาที่เขียนขึ้นมีข้อบกพร่องได้ ดังนั้น การตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนนำไปจดทะเบียน รวมถึงการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังทำให้สัญญาขายฝากมีความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น</p> <p>๘. เห็นด้วยกับการทำสัญญาการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีการทำเป็นหนังสือและมีการตรวจสอบเนื้อหาที่ตกลงทำสัญญากันก่อนที่จะนำไปจดทะเบียนหรือแม้แต่การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาในภายหลังด้วย เพื่อเป็นการป้องกันการเอาเปรียบแก่ผู้ซื้อและผู้ขาย และยังสามารถตรวจสอบสัญญาทุกฉบับภายในระยะเวลาสิบวัน ในการพิจารณาเอกสารครั้งสุดท้าย โดยหากผู้ซื้อและผู้ขายไม่พอใจกับข้อสัญญาสามารถขอยุติการดำเนินการได้โดยไม่เสียค่าธรรมเนียม เนื่องจาก ในการทำสัญญาขายฝากมีลักษณะเป็นสัญญาซื้อขาย ซึ่งได้มีการตกลงกันไว้เป็นพิเศษว่าผู้ขายฝากสามารถที่จะซื้อ</p>	<p>สัญญาที่กำหนด หากฝ่าฝืนให้ถือว่าข้อความนั้นเป็นโมฆะ หรือหากไม่ยอมเขียนข้อความตามที่กำหนดให้ถือว่าข้อความที่กำหนดนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา โดยกำหนดผลทางกฎหมายไว้ เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้ มาตรา ๓๕ ตรี เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องใช้ข้อสัญญาใด หรือต้องใช้ข้อสัญญาใดโดยมีเงื่อนไขในการใช้ข้อสัญญานั้นด้วยตามมาตรา ๓๕ ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวแต่ไม่เป็นไปตามเงื่อนไข ให้ถือว่าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าวหรือใช้ข้อสัญญาดังกล่าวตามเงื่อนไขนั้น แล้วแต่กรณี" และ มาตรา ๓๕ จัตวา "เมื่อคณะกรรมการว่าด้วยสัญญากำหนดให้สัญญาของการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญาต้องไม่ใช่ข้อสัญญาใดตามมาตรา ๓๕ ทวิ แล้ว ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาดังกล่าว ให้ถือว่าสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาเช่นนั้น"</p> <p>๕. เมื่อเป็นสัญญาผู้บริโภค น่าจะเป็นระบบของคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญาเป็นคนที่กำกับ เพราะมีบทบาทหน้าที่เกี่ยวกับผลของสัญญาที่ไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>คืนได้ แต่ต้องมีการแสดงหลักฐานทางทะเบียนที่ทำในสัญญาซื้อขายนั้นมาประกอบในการไถ่คืนทรัพย์สินด้วย</p> <p>๙. เห็นด้วยเพราะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา หมวด ๔ ส่วนที่ ๑ ชายฝาก กล่าวว่าไม่ต้องมีการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาก่อนนำไปจดทะเบียน</p> <p>๑๐. พนักงานที่ดินหรือพนักงานอัยการควรมีหน้าที่ในการตรวจสอบสัญญาเพื่อความถูกต้องและความเป็นธรรมทั้งของผู้ชายฝากและผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๑. การตรวจสอบสัญญาผ่านพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนไปจดทะเบียนนั้น เป็นการตรวจสอบและลดปัญหาการเอาเปรียบของคู่สัญญาได้ หากพบข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมหรือมิชอบด้วยกฎหมาย สัญญานั้นจะไม่เกิดขึ้น เป็นการแก้ปัญหาหาอีกอย่างหนึ่ง</p> <p>๑๒. ผู้ที่ได้รับความเสียหายสามารถนำเอกสารนี้เป็นหลักฐานได้ และป้องกันสัญญาตกเป็นโมฆะ</p> <p>๑๓. เพื่อรักษาสีทธิของผู้ชายฝาก</p> <p>๑๔. ควรมิสัญญาชายฝากมาตรฐานที่เป็นแบบทั่วไป ถ้าแตกต่างจากแบบ</p>	<p>๖. เพราะแบบสัญญามีกรรมการตามข้อ ๒ เป็นผู้ควบคุมอยู่แล้ว</p> <p>๗. เห็นว่าควรเป็นอิสระในการกระทำทางนิติกรรม แต่มีกรอบการพิจารณาสัญญานั้น และอยู่ในควบคุมสัญญาโดย สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค.</p> <p>๘. จะเกิดปัญหาในทางปฏิบัติและสร้างภาระให้ทั้งคู่สัญญาและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมากเกินไป ทางที่ดีรัฐควรทำแบบฟอร์มข้อสัญญาที่มีเนื้อหาตาม พ.ร.บ. นี้ระบุไว้ในข้อสัญญาเลย แล้วให้ทุกคนดาวน์โหลดไปใช้ (ในลักษณะแบบฟอร์มสัญญาที่ชาวบ้านธรรมดาที่ความรู้น้อย จะไม่ต้องเสียเปรียบ) หากต้องการเพิ่มเติมข้อสัญญาใดที่นอกเหนือจากสัญญาที่รัฐกำหนดไว้นี้ก็ ให้ระบุได้ แต่คู่สัญญาต้องรับผิดชอบกับข้อสัญญาที่ระบุเพิ่มเติมนั้นด้วยตนเอง</p> <p>๙. ควรกำหนดข้อสัญญาหรือหลักเกณฑ์ที่ต้องการควบคุมไว้ หากเป็นการแก้ไขสิ่งที่ต้องการควบคุมต้องผ่านการตรวจสอบก่อน แต่หากแก้ไขเล็กน้อยไม่แตกต่างจากสาระสำคัญหลักก็ไม่ต้องผ่านการตรวจสอบ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>มาตรฐานจึงต้องให้อัยการหรือพนักงานที่ดินตรวจ ทั้งนี้ควรจะต้องกำหนดเวลาชัดเจนด้วยว่าจะตรวจเสร็จเมื่อไหร่ เนื่องจากผู้ประสงค์ทำสัญญามีความจำเป็นต้องใช้เงิน</p> <p>๑๕.มีการดำเนินการที่โปร่งใส และตรวจสอบได้ ลดการเอารัดเอาเปรียบ</p> <p>๑๖.พนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินสามารถให้ข้อเสนอแนะในการแก้ไขข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมได้ก่อนที่จะนำไปจดทะเบียน</p> <p>๑๗.เพื่อให้ประชาชนได้รับความคุ้มครองในการทำสัญญาอย่างที่ควรจะได้รับ</p> <p>๑๘.ปัญหาความเหลื่อมล้ำ ได้เปรียบ เสียเปรียบ จะลดลงหากมีขั้นตอนการตรวจสอบนี้เข้ามา ผู้ทำสัญญาจะเกิดความยำเกรงเจ้าหน้าที่พนักงานที่เป็นผู้ตรวจสอบทำให้สัญญามีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ควรเป็นบริการฟรีหรือเสียค่าใช้จ่ายที่สามารถควบคุมได้</li> <li>- ควรให้ทายาทหรือญาติ เช่นเป็นพยาน เพื่อแก้ปัญหาการนำที่ดินไปขาย</li> </ul>	<p>๑๐. เพิ่มขึ้นตอนโดยไม่จำเป็น</p> <p>๑๑. ผู้ขายฝากต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการที่เกิดขึ้น</p> <p>๑๒. เจ้าพนักงานที่ดินก็ตรวจสอบและอธิบายแก่ผู้ขายฝากอยู่แล้ว</p> <p>๑๓. ทำให้เสียเวลามากขึ้น ผู้ขายฝากอาจจะเลี่ยงไปทำนิติกรรมขายแทน</p> <p>๑๔. พนักงานอัยการและเจ้าพนักงานที่ดิน มีภารกิจมากอยู่แล้ว อาจจะไม่มีเวลาดำเนินการเรื่องนี้</p> <p>๑๕. ควรจัดทำแบบสัญญามาตรฐานหรือทำเป็นบันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาขายฝากและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาขายฝาก</p> <p>๑๖. เสนอให้ปรับตัวกฎหมายให้เป็นธรรม</p> <p>๑๗. เป็นการเพิ่มบทบาทภาครัฐและเพิ่มขึ้นตอนรวมถึงภาระให้กับประชาชน โดยไม่จำเป็น</p> <p>๑๘. เพิ่มความยุ่งยากและต้นทุนให้แก่เกษตรกร</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ฝากเองแต่ส่งผลกระทบต่อญาติพี่น้องภายหลัง</p> <p>-ประชาชนไม่ได้อ่านสัญญา</p> <p>-ควรทำเป็นสัญญามาตรฐาน</p> <p>- ประชาชนไม่ไว้วางใจเจ้าหน้าที่ของรัฐ (เป็นภาระเจ้าหน้าที่หรือไม่, จนท.ตั้งใจตรวจสอบจริงหรือเปล่า,จนท. จะใช้เป็นช่องทางหาเงินหรือไม่,จะเกิดความล่าช้าในการทำสัญญาหรือไม่,หากแก้ไขย้อนหลังจะทันต่อเหตุการณ์หรือเปล่าต้องเสียค่าใช้จ่ายและเวลาในการฟ้องร้องอีกหรือไม่)</p> <p>- พนักงานที่เป็นผู้มาตรวจสอบสัญญาควรเป็นผู้ที่ไม่รู้จักทั้ง ๒ ฝ่าย และไม่มีส่วนได้ส่วนเสียอะไรทั้งสิ้น รวมถึงไม่ควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมในสัญญาเนื่องจากอาจมีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งเห็นช่องโหว่และใช้ช่องโหว่ในสัญญาเพื่อเอาเปรียบอีกฝ่าย</p> <p>-เห็นด้วย แต่การทำเช่นนี้อาจจะเป็นการเสียเวลาเกินความจำเป็นหรือไม่</p> <p>-อาจเกิดความยุ่งยาก ถ้าสัญญานั้นเป็นที่ตกลงด้วยความสมัครใจของทั้งสองฝ่ายอยู่แล้วหรือมีส่วนแก้ไขสัญญาเพียงเล็กน้อย</p>	<p>๑๙.เป็นการเพิ่มงานให้อัยการ และทำให้เรื่องล่าช้า</p> <p>๒๐.สคบ. ควรกำหนดร่างของสัญญาไว้เลยว่าจะต้องใช้สัญญาแบบนี้ และให้ยื่นต่อพนักงานที่ดินก่อนทำการจดทะเบียน</p> <p>๒๑.ควรให้กรมที่ดินจัดนิติกรของกรมที่ดินไปปฏิบัติหน้าที่ เพราะหากมีข้อพิพาทในภายหลัง อัยการอาจต้องเป็นผู้ดำเนินคดีให้กรมที่ดิน จึงไม่ควรให้อัยการเกี่ยวข้องซึ่งอาจจะต้องไปเป็นพยานในข้อพิพาทดังกล่าว</p> <p>๒๒.ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ต้องทำตามแบบอยู่แล้ว</p> <p>๒๓. ควรจัดตั้งหน่วยงานที่ตรวจสอบเนื้อหาสัญญาและความครบถ้วนของเอกสารเสร็จแล้วลงชื่อรับรองในสัญญาและเอกสารว่าได้ตรวจสอบแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนได้เพื่อป้องกันไม่ให้มีการร้องเรียนพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีการตรวจสอบเอกสารโดยทุจริต ทั้งนี้ต้องแก้ไขกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ ออกตามความใน พ.ร.บ.ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน</p> <p>๒๔.พนักงานอัยการควรตรวจสอบสัญญาที่มีผลผูกพันรัฐมากกว่า</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>- กฎหมายนี้ควรมีมาตรการป้องกันการติดสินบนเจ้าพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินของกลุ่มนายทุนด้วย เพราะอาจจะทำให้การพิจารณาหนังสือสัญญาขาดความเที่ยงตรง</p> <p>- อาจจะเพิ่มผู้เชี่ยวชาญจากทางด้านอื่น ๆ เพื่อความมั่นใจต่อการตัดสินใจของเกษตรกร</p> <p>- ข้อคิดเห็นเพิ่มเติม คือในทางปฏิบัติด้วยกระบวนการอาจทำให้เกษตรกรมองว่ายุ่งยาก(ความคิดเห็น: ธรรมชาติของคนต่างจังหวัดชอบอะไรที่ง่าย เร็ว ไม่ต้องมีขั้นตอนมาก) ซึ่งนิสัยตรงนี้อาจนำไปสู่ปัญหาของการทำสัญญาออกระบบได้</p> <p>- ควรมีมาตรการป้องกันมิให้เจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีหน้าที่ดังกล่าวกลายเป็นหนึ่งในกลไกการทำสัญญาขายฝากที่ทำให้ผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกรตกเป็นเหยื่อของสัญญาที่ไม่เป็นธรรมของนายทุนหรือเจ้าหน้าที่จากการที่นายทุนหรือเจ้าหน้าที่ได้ทำการติดสินบนเจ้าพนักงานของรัฐ</p>	<p>ตรวจสอบสัญญาระหว่างเอกชน</p> <p>๒๕. งานหลักของพนักงานอัยการ คือ การดำเนินคดีทั้งแพ่ง และอาญา ให้แก่รัฐ ไม่ควรให้มาทำการตรวจสอบสัญญาระหว่างเอกชนอีก เนื่องจากอัตรากำลังของพนักงานอัยการ ลำพังเฉพาะงานหลักที่ทำอยู่ ก็ไม่เพียงพออยู่แล้ว หากจะต้องแบ่งมารับผิดชอบงานตรวจสอบสัญญา ระหว่างเอกชนอีก จะทำให้งานหลักของพนักงานอัยการเสียไป</p> <p>๒๖. อัยการทำหน้าที่นี้ไม่ได้ขัดกับ พ.ร.บ.องค์กรอัยการ</p> <p>๒๗. ขัดต่อความเป็นอิสระของอัยการ</p> <p>๒๘. ควรให้พนักงานที่ดินในพื้นที่รับผิดชอบพิจารณา เพราะเจ้าหน้าที่จะมีความรู้เฉพาะพื้นที่นั้นๆ</p> <p>๒๙. พนักงานอัยการ หรือเจ้าหน้าที่รัฐไม่ควรเข้าไปยุ่งกับสัญญา ระหว่างเอกชนกับเอกชน เนื้อหาขัดต่อกฎหมายหรือไม่สุดท้ายจบที่ศาล หากให้เจ้าหน้าที่เกี่ยวข้องหากศาลชี้ว่าขัดต่อกฎหมาย เจ้าหน้าที่อาจโดนฟ้องติดคุกทั้งที่รัฐไม่ได้ประโยชน์ เพียงเจ้าหน้าที่</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ที่ดินแจ้งสิทธิหน้าที่ก็เพียงพอ ไม่ต้องถึงอัยการสร้างขึ้นตอนโดยไม่จำเป็น</p> <p>๓๐. การกำหนดให้เจ้าหน้าที่ที่ดิน/อัยการตรวจสอบนั้นอาจจะเกิดความลักลั่นในทางปฏิบัติ และเจ้าพนักงานใช้ดุลพินิจที่ไม่เป็นธรรมได้</p> <p>๓๑. ควรเป็นการเสนอให้พนักงานอัยการพิจารณา ก่อนไปที่กรมที่ดิน</p> <p>๓๒. ตัดพนักงานอัยการออก เนื่องจากเป็นอำนาจหน้าที่ของพนักงานที่ดินโดยตรง</p> <p>๓๓. เนื่องจากหากให้พนักงานอัยการเป็นผู้ตรวจสอบ หากมีปัญหาเกิดเป็นคดีในภายหลัง ก็จะทำให้อัยการมาเป็นผู้มีส่วนได้เสียในคดี ทำให้การพิจารณาคดีอาจถูกพิจารณาโดยมีผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งไม่เป็นธรรมได้</p> <p>๓๔. อัยการเป็นผู้ชี้ขาดข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นจากสัญญาจึงไม่ควรเข้าไปยุ่งเกี่ยว</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>๓๕. พนักงานอัยการ ปัจจุบันมีจำนวนบุคลากรน้อยมาก ไม่มีกำลังเพียงพอที่จะดำเนินการตามร่างดังกล่าวได้</p> <p>๓๖. ไม่ใช่หน้าที่หลักของอัยการที่จะต้องตรวจสอบเอกสารให้กับเอกชน</p> <p>๓๗. บุคลากรอัยการมีไม่เพียงพอ</p> <p>๓๘. การที่จะให้พนักงานอัยการเข้าไปร่วมตรวจสอบนั้น เกรงว่าจะเป็นการเพิ่มภาระให้พนักงานอัยการ</p> <p>๓๙. ใช้บุคลากรเกินความจำเป็น และสร้างภาระคู่สัญญา</p> <p>๔๐. ควรจะมอบอำนาจส่วนนี้ให้ตำแหน่งหนึ่งตำแหน่งใดไปเลย ถ้าให้พนักงานอัยการตรวจสอบก่อน ก็ถือว่ามีความเป็นกลางไม่มีส่วนได้เสีย แต่หากให้พนักงานที่ดิน ที่ทางปฏิบัติบางครั้งนายทุนรู้จักกับพนักงานที่ดินมากกว่าผู้ขายฝาก</p> <p>๔๑. เจ้าหน้าที่ที่ดินสามารถตรวจสอบได้เอง นอกจากนี้สัญญาขายฝากยังเป็นสัญญามาตรฐานสามารถตรวจสอบความถูกต้องได้อยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องให้พนักงานอัยการมาตรวจอีก อีกทั้งก่อน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>เจ้าหน้าที่ที่ดินจะดำเนินการจดทะเบียนการขายฝาก จะต้องตรวจสอบสัญญาขายฝากก่อนว่าถูกต้องหรือไม่ ถ้าถูกต้องจึงจะดำเนินการให้</p> <p>๔๒.สัญญาเป็นเรื่องของคู่สัญญาที่สมัครใจเข้าทำสัญญากัน อีกทั้งความถูกต้องของสัญญานั้น พนักงานที่ดิน โดยเฉพาะนิติกร มีความเชี่ยวชาญอยู่แล้ว ไม่สมเหตุผลผลเลยที่จะให้มีพนักงานอัยการเข้าไปตรวจสอบอีก</p> <p>๔๓.ผมในฐานะพนักงานอัยการคนหนึ่งเห็นว่า เป็นความยากในการจัดให้พนักงานอัยการปฏิบัติตามร่าง พรบ.นี้ เนื่องจากพนักงานอัยการมีจำนวนน้อยลำพังมีคดีที่ศาลซึ่งศาลไม่ได้ให้เลื่อนคดีเนื่องจากต้องสืบคดีต่อเนื่อง และสนง.อัยการแต่ละจังหวัดก็น้อย อย่างจังหวัดอุบลฯหากต้องจัดอัยการไปประจำที่ สนง.ที่ดินทุกสาขา คงไม่มีอัยการทำงานที่สนง.หรือที่ศาล และสนง.ที่ดินแต่ละอำเภอก็อยู่ไกลเป็นร้อยกิโลเมตร และยังมีค่าใช้จ่าย ค่ารถ ค่าน้ำมัน หรือหากต้องจ่ายเบี้ยเลี้ยงให้อัยการก็จะเป็นภาระกับงบประมาณแผ่นดินมากเกินสมควร หรือหากต้องจัดเพิ่มอัยการให้ครบตามร่าง พรบ.ก็ต้องจ้างอัยการเพิ่มอีกเท่าตัวของอัยการที่มีอยู่ปัจจุบัน แล้วรัฐบาลจะหาเงินที่ไหนมาจ้างอัยการที่มีเงินเดือน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>สูงขนาดนี้ หรือหากต้องจัดอัยการให้ทำตามร่างดังกล่าว ก็ควรให้มีการจัดอัยการไปประจำเฉพาะ สนง.ที่ดินที่มี สนง.อัยการประจำอยู่ แต่ก็ไม่เป็นการสะดวกกับประชาชนอีก</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทำให้เกิดการล่าช้าและการคอร์รัปชันจาก จนท.รัฐ</li> <li>- ผู้ที่ทำสัญญาซื้อขายละเอียดยู่แล้ว ปัญหาคือการโกงกันเอง</li> <li>- ควรยกเลิกกฎหมายขายฝาก</li> <li>- การขายฝาก ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกร ควรยกเลิกกฎหมายขายฝากเสีย แล้วใช้กฎหมายจำนองน่าจะเป็นธรรมมากกว่า</li> <li>- ไม่ควรมีการแก้ไขสัญญาหรือเพิ่มเติมภายหลัง เพราะการแก้ไขดังกล่าวอาจมีเจตนาแอบแฝงหรือเป็นการลดสิทธิหรือเอื้อประโยชน์ให้ของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้</li> </ul>	



๔. การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยได้กำหนดระยะเวลาไว้ขั้นต่ำที่ ๑ ปี ทั้งนี้ การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ขายฝาก  
ที่

จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้

❖ เห็นด้วย ๘๒.๑ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๑๗.๙ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
----------	-------------	----------

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑.เป็นการตกลงของทั้ง ๒ ฝ่ายตั้งแต่แรกเริ่ม</p> <p>๒. เหมาะกับผู้ขายฝากที่มีความสามารถและพร้อมไถ่คืนอสังหาริมทรัพย์ได้</p> <p>๓. เพราะผู้ขายฝากไม่เสียโอกาสที่จะไถ่ถอนได้ทันที</p> <p>๔. โดยทั่วไปแล้วจะทำสัญญากันหกเดือน แต่หนึ่งปีเป็นระยะเวลาที่ไม่มากนัก ไม่น้อยเกินไป</p> <p>๕. ถือเป็นระยะเวลาที่ค่อนข้างจะสมเหตุสมผล เพื่อความสามารถในการนำทรัพย์สินอื่นมาไถ่ถอนได้</p> <p>๖. เห็นด้วย แต่ควรมีข้อกำหนดให้ชัดเจนว่ากรณีไถ่ถอนก่อนครบสัญญาสินไถ่ต้องลดลงตามระยะเวลาด้วย</p> <p>๗. เป็นสิทธิของผู้ขายฝากจะไถ่ถอนได้หากสามารถหาเงินมาให้เจ้าหนี้ได้</p> <p>๘. กำหนดขั้นต่ำซื้อคืน๑ปีเหมาะสม แต่หากผู้ขายฝากมีเงินมาซื้อฝากคืนก่อนก็ควรลดดอกเบี้ยให้ด้วย</p> <p>๙. เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้เกษตรกรสามารถไถ่ที่ดินของตนเองได้ โดยนำเงินจากการขายผลิตผลทางการเกษตรมาไถ่</p>	<p>๑. หากระยะเวลายาวนานไป หลักประกันจะไม่คุ้มหนี้</p> <p>๒. ระยะเวลาขั้นต่ำปีน้อยเกินไปควรไม่ต่ำกว่า๓ ปี</p> <p>๓. ควรให้เวลาอย่างน้อย๕ปีเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ขายฝากมีโอกาสหาเงินมาไถ่ถอนคืนได้</p> <p>๔. ควรกำหนดระยะเวลาไถ่ที่แน่นอนและไม่ให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืนก่อนครบกำหนด เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้ผู้ซื้อฝากในกรณีที่ยังใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้นไม่เต็มที่หรือยังมิได้รับผลใด ๆ ตามสมควร</p> <p>๕. การกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำควรพิจารณาถึงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ ควรกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำเป็นช่วงๆอย่างชัดเจน เช่น มูลค่าน้อยกว่า ๕๐๐,๐๐๐ ระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ๑ ปี มูลค่า ๕๐๐,๐๐๐-๑,๐๐๐,๐๐๐ ระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ๒ ปี เป็นต้น รวมถึงให้มีการให้ความคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สินของผู้ขายฝากในระยะเวลาตามช่วงที่กำหนด</p> <p>๖. เนื่องจากว่า หากเกษตรกรมีกำลังทรัพย์เพียงพอที่จะชดใช้หนี้และสามารถซื้อที่ดินกลับคืนมาได้ แต่ว่าจำเป็นที่จะต้องรอขั้นต่ำ ๑ ปี</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑๐. ส่วนใหญ่ นายทุนจะไม่ทำสัญญา ๑ปี เพราะนายทุนต้องการให้ขายฝากมากกว่า ๑ปี เพราะต้องการให้ผู้ขายฝากจ่ายดอกเบี้ยต่อเดือนนานๆ</p> <p>๑๑. เห็นด้วย เพราะระยะเวลา ๖ เดือนน้อยไป เพราะผู้ที่นำไปขายฝากเขาเดือดร้อนมาก</p> <p>๑๒. เห็นด้วย เนื่องจากถ้าหากผู้ขายฝากสามารถนำเงินมาไถ่ถอนได้ก่อนระยะเวลาที่กำหนดได้ ก็ควรที่จะได้รับสิทธิที่จะทำการไถ่ถอนที่ดินที่นำไปขายฝาก แม้จะยังไม่ถึงระยะเวลาไถ่ เพื่อที่ผู้ขายฝากจะได้หมดภาระหนี้สิน และวางแผนการทางการเงินได้อย่างถูกต้อง และที่ดินนั้นก็จะได้ไม่ต้องติดพันกับการฝากขาย เป็นการเพิ่มโอกาสในการวางแผนให้กับเกษตรกรได้ โดยไม่ต้องรอให้ถึงระยะเวลาไถ่ ให้ยึดเยื้อ</p> <p>๑๓. ถือว่าระยะเวลาเหมาะสม เพราะนายทุนมักให้ทำขายฝากสั้นๆ ประมาณ ๖ เดือน ซึ่งคนขายฝากร่อนเงิน ยังไงโอกาสหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินคืนทันย่อมยาก</p> <p>๑๔. เป็นระยะเวลาที่เหมาะสมสำหรับขั้นต่ำในการไถ่ทรัพย์สิน เนื่องจากเป็นทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูง</p>	<p>อาจเป็นการกระทบต่อสิทธิของเกษตรกรผู้ขึ้นได้</p> <p>๗. ระยะเวลา ๑ ปีเป็นระยะเวลาที่กระชั้นชิดมากเกินไปทำให้กระทบถึงสิทธิผู้ขายฝากในการไถ่ทรัพย์สินของตนคืนมา และเนื่องจากระยะเวลาที่ผู้ซื้อฝากส่งหนังสือไปยังผู้ขายก่อนครบกำหนดเวลาก็เป็นเวลาอย่างน้อย ๖เดือน นั่นคือเหลืออีก ๖เดือนที่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ถอน ดังนั้นระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ๒ปีจึงจะไม่เป็นการกระทบสิทธิผู้ขายฝากในการไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลา</p> <p>๘. การกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ควรให้เป็นไปตามข้อตกลงของสัญญา เพราะ ต้องยอมรับว่า สภาพหรือฐานะของทั้งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากแต่ละคนต่างกันออกไป ความจำเป็นหรือความต้องการระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ ย่อมแตกต่างกันไปควรพิจารณาแยกเป็นกรณี</p> <p>๙. การกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญาขายฝากไว้หนึ่งปี อาจเป็นการลดโอกาสทางการค้าของผู้ซื้อฝาก เช่น หากมีผู้ต้องการซื้อต่อที่ดินในราคาสูงกว่าราคาซื้อ แต่ผู้ซื้อฝากยังไม่สามารถขายต่อได้ จนกว่าจะครบกำหนดหนึ่งปี</p> <p>๑๐. จากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๔ (๑) ท่าน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑๕.ระยะเวลาขั้นต่ำที่กำหนดมา เป็นระยะเวลาที่สอดคล้องกับระยะเวลาที่ใช้ในการเพาะปลูก รวมถึงครอบคลุมทุกฤดูกาลด้วย</p> <p>๑๖. เห็นด้วย เนื่องจากกลุ่มเป้าหมายหลักที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ต้องการจะคุ้มครองคือผู้มีอาชีพเกษตรกร ซึ่งเป็นอาชีพที่มีรายได้ไม่แน่นอน เนื่องจากพืชแต่ละชนิดมีช่วงเวลาในการออกผลต่างกัน ซ้ำยังมีกรณีที่พืชผลออกผิดปกติ หรือออกช้ากว่ากำหนด การกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำ ๑ ปี ช่วยยืนยันได้ว่าอย่างน้อยเกษตรกรต้องได้โอกาสในการเก็บเกี่ยวผลผลิต และได้รับรายได้ก่อนจะหมดสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก</p> <p>๑๗.เกษตรกรจะได้เงินตามฤดูกาลของผลผลิต ซึ่งส่วนใหญ่หนึ่งปีจะมีไม่ถึง ๓ ครั้ง ที่ผลผลิตจะออกและนำไปขายเพื่อได้เงิน และการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำ๑ปีนั้น ก็เพื่อให้สิทธิผู้ขายฝากมีช่วงเวลาในการหาเงินมาไถ่ถอนได้ถ้าต้องการ</p> <p>๑๘.ถ้าหากไม่มีการกำหนดเวลา ผู้รับซื้ออาจจะเสนอให้กำหนดเวลาไถ่ถอนสั้นมาก จนผู้ขายฝากไม่มีเวลาในการไถ่คืน ที่ดินนั้นจึงต้องตกเป็นของผู้รับซื้อไป ซึ่งถ้าหากเป็นเช่นนี้ ก็อาจกลายเป็นช่องโหว่ ที่ทำให้ผู้รับซื้อใช้เป็นวิธีในการเอารัดเอาเปรียบผู้ขายฝากได้ เพื่อให้ที่ดินตกเป็นของตน เพราะ</p>	<p>ห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังต่อไปนี้ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย แสดงว่าสัญญาสามารถกำหนดไถ่โดยใช้เวลามากที่สุด ๑๐ ปี ดังนั้นควรตั้งขั้นต่ำ ๓ ปี เพราะถ้าผู้ซื้อฝากกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สิน ๑ ปีผู้ขายฝากอาจจะไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินภายในเวลา ๑ ปีได้</p> <p>๑๑.เนื่องจากการที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเป็นการดีกับทางผู้ขายฝากตามที่กฎหมายฉบับนี้ต้องการคุ้มครอง แม้จะทำให้ความต้องการเก็งกำไรของผู้รับซื้อฝากเสียหายไปบ้างแต่ผู้รับซื้อฝากยังคงได้ประโยชน์จากดอกเบี้ยจากสัญญาขายฝากนี้อยู่</p> <p>๑๒. ตามกฎหมาย ได้กำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำ๑ปี ผู้ซื้อฝากอาจจะเอาที่ดินนั้นไปทำการเกษตรหรืออื่นๆได้ ในระยะเวลา๑ปี หากผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืน ผู้ซื้อฝากจะเสียผลประโยชน์ได้ ดังนั้นควรมีการกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน ซึ่งจะเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๓.</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ส่วนใหญ่ผู้ขายฝากที่นำที่ดินมาขายฝากนั้นมักมีปัญหาทางการเงิน ดังนั้น การหาเงินมาไถ่คืนก็ย่อมต้องใช้เวลาเช่นกัน เราจึงควรให้โอกาสกับผู้ ที่เสียเปรียบตรงจุดนี้ด้วย</p> <p>๑๙. เพราะเดิมนั้นระยะเวลาของการไถ่ถอนที่ดินนั้นไม่มีกำหนด ทำให้ผู้ซื้อ ฝากอาศัยช่องว่างทางกฎหมายนี้เอาเปรียบผู้ซื้อฝากได้</p> <p>๒๐. เห็นด้วย เพราะ ในการไถ่ทรัพย์สินมีการย่นระยะเวลา ซึ่งการย่น ระยะเวลาไม่ได้เกิดปัญหาและไม่เสียประโยชน์แก่คู่กรณีทั้งสองฝ่ายแต่ อย่างใด</p> <p>๒๑. เห็นด้วยเนื่องจากเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ขายฝาก</p> <p>๒๒. การกำหนดระยะเวลาการไถ่ถอนไม่ให้ต่ำกว่า ๑ ปี จึงเป็นคุ้มครองให้ เกษตรกรสามารถมีระยะเวลาในการหาทรัพย์สินมาไถ่ถอนที่ดินคืน</p> <p>๒๓. เดิมที่คู่สัญญาจะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินเท่าใดก็ได้ ซึ่ง อาจเป็นเหตุทำให้ประชาชนต้องสูญเสียที่ดินทำกิน และที่อยู่อาศัยเพราะ ไม่สามารถหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินคืนภายในเวลาที่กำหนด กำหนดระยะเวลาไถ่ ขั้นต่ำที่ ๑ ปี จึงอาจเป็นการช่วยลดปัญหาเรื่องนี้ได้ในระดับหนึ่ง แต่ทั้งนี้ก็</p>	<p>-เรื่องระยะเวลา ให้ผู้ขายฝากตัดสินใจเองว่าจะขายฝากเป็น เวลานานแค่ไหน</p> <p>- เสนอให้ผ่อนชำระหักดอกหักต้นจนกว่าจะหมดและถึงจะคืนโฉนด</p> <p>- ข้อตกลงขอให้เป็นการตัดสินใจร่วมกันของคู่สัญญา</p> <p>- ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ไม่ได้เป็นการกระทบสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดระยะเวลาไถ่ อีกทั้งยังมีการคุ้มครองผู้ซื้อฝากไว้ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรหรือที่อยู่อาศัยนั้น ระยะเวลาเดิมและระยะเวลาที่ขยายออกไปเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินสิบปีตามมาตรา ๑๐</p> <p>๒๔.การกำหนดระยะเวลาไถ่คืนขั้นต่ำหนึ่งปีนั้นไม่ได้กระทบสิทธิของผู้ขายฝากแต่อย่างใด ในทางกลับกันเป็นการเสริมสิทธิของผู้ขายฝากให้ไม่ถูกกดขี่จากผู้ซื้อฝากที่พยายามทำสัญญาที่ไม่เป็นธรรม เพราะหาผู้ขายฝากส่วนใหญ่เป็นเกษตรกร ซึ่งถ้าระยะเวลาไถ่คืนอยู่ในช่วงระยะเวลาเก็บเกี่ยวต่อปีซึ่งพอดีกับระยะเวลาหนึ่งปีก็จะเท่ากับว่าสัญญาขายฝากจะเป็นสัญญาที่เป็นธรรมและเป็นมิตรกับเกษตรกร</p> <p>๒๕...เกษตรกรที่นำที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของตนเองไปขายฝากให้กับนายทุนส่วนมากจะประสบปัญหาด้านการเงิน ต้องการใช้จ่ายเงินในทันทีทำให้ในการทำสัญญาอาจไม่รอบคอบ ดังนั้นหากไม่มีการควบคุมเรื่องกำหนดเวลาไถ่คืนต่ำ ๑ ปี เกษตรกรอาจจำใจต้องทำสัญญาที่ให้ไถ่ถอนในระยะเวลาที่เป็นไปไม่ได้ ส่งผลให้ต้องเสียที่ดินหรือที่อยู่อาศัยไป</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๒๖.ควรมีการกำหนดขั้นต่ำ ๑ ปี เพราะเดิมที่ไม่มีการกำหนดขั้นต่ำ ทำให้มีการทำสัญญาขายฝากด้วยระยะเวลาที่น้อยกว่า ๑ ปี ซึ่งหากมูลค่าของทรัพย์สินที่ไปขายฝากสูง ก็จะทำให้ไม่สามารถหาเงินไปไถ่ถอนได้ทันเวลา ถึงแม้ว่าจะมีการต่อสัญญาขายฝากออกไปได้อีกก็ตาม เป็นช่องทางให้นายทุน หรือผู้ซื้อเอาเปรียบผู้ขาย โดยอาจคิดค่าทำสัญญาเพิ่ม ทำให้ผู้ขายจำเป็นต้องเสียเงินไปในการต่อสัญญา ซึ่งการกำหนดเวลาไถ่ขั้นต่ำ ๑ ปีถือว่าค่อนข้างนาน พอจะมีเวลาให้หาเงินมาไถ่ถอนได้ ซึ่งหากผู้ขายหาเงินไม่ทันจริง ๆ ก็ค่อยไปต่อสัญญาเพิ่ม เพราะอย่างไรก็มีเวลา ถึง ๑๐ ปีในการขายฝากอสังหาริมทรัพย์</p> <p>๒๗.ควรมีการกำหนดเวลาในการไถ่ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยให้ชัดเจน ป้องกันการเลี่ยงเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากที่ไม่เป็นธรรมต่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้ อีกทั้งการกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดระยะเวลาไถ่</p> <p>๒๘.หากเมื่อกำหนดเวลาไถ่ไว้วันน้อยกว่า ๑ ปี จะทำให้ประชาชนต้องไปกู้ยืมเงินนอกระบบเพื่อมาไถ่ที่ดินคืนและจะส่งผลให้ประชาชนเป็นหนี้อย่างไม่จบสิ้นเพื่อรักษาที่ดินทำกินของตนไว้ การกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำไว้ที่ ๑</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ปีนั้นจึงเหมาะสม</p> <p>๒๙. เนื่องจากเป็นระยะเวลาที่มากพอที่จะเกิดรายได้จากผลผลิตทางการเกษตร แต่ควรมีมาตรการคุ้มครองในกรณีเกิดเหตุการณ์ภัยธรรมชาติที่ไม่คาดคิด เช่น น้ำท่วม ดินถล่ม</p> <p>๓๐. เพราะการกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่หนึ่งปีเป็นการคุ้มครองประชาชนหรือเกษตรกรไม่ให้คู่สัญญาที่มักมีอำนาจต่อรองยระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สินหรือตั้งกำหนดระยะเวลาโดยจุดมุ่งหมายที่จะครอบครองที่ดินทำกินของเกษตรกรหลายรายเนื่องจากไม่สอดคล้องกับระยะเวลาเพาะปลูกเกษตรกรจึงไม่มีรายได้มาไถ่ถอนที่ดินของตน</p> <p>๓๑. เนื่องจากสัญญาขายฝากเดิมกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนประเภทอสังหาริมทรัพย์ไม่เกิน ๑๐ ปี แต่ไม่ได้กำหนดเวลาขั้นต่ำไว้ ทำให้นายทุนอาศัยช่องว่างของกฎหมายกำหนดให้ไถ่ถอนคืนภายใน ๒-๓ เดือน ซึ่งเกษตรกรไม่มีทางหาเงินมาไถ่ถอนคืนได้ทันตามกำหนด ดังนั้น การกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนอยู่ที่ ๑ ปี จึงสอดคล้องกับระยะเวลาเก็บเกี่ยวผลผลิตทางการเกษตรและสำรองเวลาให้เกษตรกรหาตลาดเพื่อขายผลผลิตของตัวเองได้อีกด้วย นอกจากนี้ยังอยากขอเสนอการขยายระยะเวลา</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ในการไถ่ถอนในกรณีที่เกิดภัยพิบัติตามธรรมชาติที่ไม่อาจป้องกันได้ เช่น น้ำท่วมจนผลผลิตทางการเกษตรได้รับความเสียหาย ไม่สามารถเก็บเกี่ยวได้ เป็นต้น โดยการขยายระยะเวลาการไถ่ถอนนี้ให้มีการตกลงและพิจารณาเห็นตามสมควรร่วมกันต่อหน้าเจ้าพนักงานจดทะเบียน</p> <p>๓๒. เดิมที่หลักขายฝากทั่วไปไม่ได้กำหนดระยะเวลาไถ่คืนไว้ จะเรื้อรานานแค่ไหนก็ได้แล้วแต่คู่สัญญา แต่ในพ.ร.บ.ฉบับนี้ได้กำหนดระยะเวลาไว้ให้ อย่างนี้หนึ่งปี</p> <p>๓๓. เพราะแต่เดิม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำเอาไว้ จึงตีความว่าสามารถกำหนดเวลาไถ่เท่าไรก็ได้ เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อฝากเอาเปรียบผู้ขายฝากโดยกำหนดระยะเวลาไถ่สั้นจนผู้ขายฝากไม่อาจไถ่ทรัพย์สินได้ทัน การกำหนดระยะเวลาไถ่ขั้นต่ำที่ ๑ ปีจึงเป็นการคุ้มครองผู้ขายฝาก และหากผู้ขายฝากสามารถไถ่คืนได้ก่อนระยะเวลาขั้นต่ำที่กำหนดไว้ก็สามารถทำได้</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>- รัฐควรริบออกกฎหมายดังกล่าวมาคุ้มครองทรัพย์สินของประชาชนฐานราก ก่อนที่ที่ดินและที่อยู่อาศัยของประชาชนฐานรากจะเป็นของนายทุน</p>		

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ทั้งประเทศ</p> <p>-การไถ่ทรัพย์สินของผู้ชายฝากควรจะทำให้ตลอด ในระยะเวลาที่สัญญา กำหนด ทั้งนี้เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ชายฝากเอง</p>		

๕. ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา ใน

กรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขยายระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากออกไปอีก ๖ เดือน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องรับผิดชอบในบรรดา ดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก

❖ เห็นด้วย ๗๓.๙ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๒๖.๑ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑. เห็นด้วย และกรณีส่งเป็นหนังสือควรเป็นการลงทะเบียนตอบรับ หรือ ems เป็นหลักฐาน</p> <p>๒. ควรให้กรมที่ดินรับทราบด้วย</p> <p>๓. ผู้ซื้อฝากเป็นฝ่ายได้ประโยชน์ต้องเป็นฝ่ายแจ้ง</p> <p>๔. ควรมีการวางแผนปฏิบัติให้ชัดเจนไปตามนั้น เพื่อผลประโยชน์และความชัดเจนแก่ทั้งสองฝ่ายในเรื่องของการบังคับในผลของกฎหมายต่อไป</p> <p>๕. เห็นด้วย หากผู้ซื้อฝากต้องการรักษาสิทธิด้านดอกเบี้ย ก็ต้องเร่งดำเนินการต่อสัญญาขายฝากให้ถูกต้อง หากผู้ซื้อฝากเพิกเฉย ก็ควรให้เสมือนต่อสัญญาอัตโนมัติโดยไม่คิดค่าดอกเบี้ย</p>	<p>๑. ควรปรับลดลงเหลือไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน (สอดคล้องกับเรื่องคำประกัน ป.พ.พ.มาตรา ๖๘๖) เพราะหากบอกมาก่อนและทิ้งเวลาไว้นานไปผู้ขายฝากก็จะไม่กระตือรือร้นในการใช้สิทธิ</p> <p>๒. หลักการที่ร่างไว้นี้ อาจขัดกับระบบการขายฝาก เพราะไปล้ากับระบบจำนอง</p> <p>๓. การไถ่ที่ดินขายฝากหากผู้ขายฝากต้องการที่จะใช้สิทธิไถ่คืนควรเป็นหน้าที่ของผู้ขายฝากเองที่จะไถ่คืนมิใช่หน้าที่ของผู้ซื้อฝาก มิฉะนั้นอาจกระทบสิทธิที่จะไถ่ที่ดินที่รับฝากของผู้ขายฝากได้</p> <p>๔. คู่สัญญารับรู้วันสิ้นสัญญาอยู่แล้ว และเป็นหน้าที่ ที่ต้องรักษาสิทธิ นั้นในทุกทาง เพราะตอนทำสัญญา เจ้าหน้าที่ที่ดินอธิบายพร้อมทั้ง</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๖.เห็นด้วย เพราะผู้ชายฝากจะได้ทราบและหาทางดำเนินการต่อไป</p> <p>๗. เห็นด้วย มีความโปร่งใส ไม่เอาเปรียบผู้ชายฝาก</p> <p>๘.ผู้ชายฝากจะได้มีเวลาเตรียมหาเงินหรือทราบเนิ่นๆว่าใกล้ครบกำหนดชำระ เป็นการเตือน และป้องกันเจ้าหน้าที่เพิกเฉยรอให้ครบสัญญาไปเองจนทำให้เกษตรกรเสียประโยชน์</p> <p>๙.เนื่องจากการกำหนดให้ผู้ซื้อฝากจัดทำหนังสือไปแจ้งเตือนก่อนที่จะครบกำหนดการไถ่ถอนตามดังกล่าวนั้น จะทำให้ผู้ชายฝากนั้นมีการวางแผนและจัดหากำลังทรัพย์มาไถ่ถอนให้ทันภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่มีหนังสือมาแจ้งเตือนผู้ชายฝากก็จะได้รับผลประโยชน์ในการต่อเวลาหากำลังทรัพย์มาไถ่ถอนและไม่เสียดอกเบี้ยบานปลายเนื่องจากมีข้อกำหนดที่ว่าผู้ชายฝากไม่ต้องรับผิดชอบในบรรดาดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก เป็นแนวทางช่วยเหลือเกษตรกรผู้นำที่ดินไปขายฝากไม่ให้เสี่ยงต่อการโดนยึดที่ทำมาหากินได้มากขึ้น</p> <p>๑๐.กฎหมายมีวัตถุประสงค์คุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ทำสัญญาทั้งสองฝ่าย โดยกำหนดให้ผู้สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิ หน้าที่ต่อกัน ในกรณีของผู้</p>	<p>แจ้งกำหนดเวลาให้ทราบอยู่แล้ว</p> <p>๕.จะทำให้เกิดข้อกฎหมายต่อรองกันเพิ่มขึ้นอีก ดังนั้นควรทำหนังสือสัญญาให้ไว้ทั้งสองฝ่าย</p> <p>๖.เป็นการสร้างภาระเพิ่มขึ้น เพราะกรรมสิทธิ์ตกแก่ผู้ซื้อแต่วันจดทะเบียน</p> <p>๗.เห็นว่าเป็นการกระทบสิทธิต่อผู้ซื้อฝากโดยผลของกฎหมายในฐานะที่เป็นเอกชนด้วยกันระหว่างผู้ชายฝากกับผู้ซื้อฝาก แม้ความในข้อนี้ประสงค์จะคุ้มครองผู้ชายฝาก แต่หลักการของกฎหมายจะต้องอยู่บนพื้นฐานเสรีภาพของการแสดงเจตนามากกว่าจะนำกฎหมายนิติบัญญัติไปบัญญัติให้กระทบสิทธิเอกชนเกินความจำเป็น</p> <p>๘.อาจจะทำได้ยากเนื่องจากผู้ชายฝากอาจจะเลี่ยงการรับหนังสือเพื่อจะถือโอกาสขยายเวลาทั้งๆที่มีหน้าที่ต้องรู้อยู่แล้ว</p> <p>๙.ถ้าปรับปรุงกฎหมายแล้วก็ไม่มีความจำเป็น</p> <p>๑๐.ไม่จำเป็นต้องแจ้งเป็นหนังสือ เนื่องจากระบุไว้ในสัญญาชัดเจน</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ชื่อนั้นมีหน้าที่ตกเตือนให้ผู้ขายฝากทำการไถ่ถอนก่อนครบกำหนด ๖ เดือน หากเมื่อผู้ซื้อละเลยไม่ทำการแจ้งไปยังผู้ขายฝาก ผู้ซื้อนั้นอาจมีเจตนาไม่สุจริต เพื่อให้ผู้ขายฝากสิ้นไปซึ่งสิทธิในการไถ่ถอนอสังหาริมทรัพย์</p> <p>๑๑. เห็นด้วยเพราะทำให้คู่สัญญาทั้งสอง มีความเท่าเทียมกันในการทำสัญญา</p> <p>๑๒. เห็นด้วย เนื่องจาก การให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝาก ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดไม่น้อยกว่า ๖ เดือน เป็นการแจ้งเตือนให้ผู้ขายฝากรู้ระยะเวลาในการไถ่ทรัพย์สิน เพื่อให้ผู้ขายฝากได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินนั้น เดิมการทำสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ก่อนครบกำหนดเวลาใช้สิทธิไถ่ ผู้ซื้อฝากไม่ต้องแจ้งให้ผู้ขายฝากทราบ ทำให้เกิดเหตุการณ์เลยกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินคืน ผู้ขายฝากจึงต้องสูญเสียที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเหล่านั้นไป ถึงแม้จะมีเงินมาไถ่ก็ไม่สามารถได้ที่ดินกลับคืน ทำให้ให้ชาวบ้านได้รับความเดือดร้อนอย่างมาก</p> <p>๑๓. การที่ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา ถือเป็นผลดีแก่ทั้งสองฝ่าย</p>	<p>แล้ว</p> <p>๑๑. ควรเป็นเรื่องของผู้ขายฝาก ที่จะดำเนินการไม่ใช่ภาระของผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๒. ระยะเวลาแจ้งล่วงหน้า ๖ เดือนนานเกินไป ควรกำหนดแค่ ๓ เดือน</p> <p>๑๓. หากผู้ขายฝากอ้างว่าไม่ได้รับหนังสือ จะเช็คได้อย่างไร</p> <p>๑๔. ผู้ขายฝากน่าจะทราบที่อยู่แล้วว่าตนสามารถใช้สิทธิไถ่ถอนได้ถึงเมื่อไหร่ แบบนี้เหมือนคุ้มครองผู้ขายมากกว่าผู้ซื้อ สัญญาควรเป็นธรรมกับทั้ง ๒ ฝ่าย</p> <p>๑๕. หากผู้รับซื้อฝากหลงลืมไม่ได้มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายฝากโดยไม่ตั้งใจ ก็จะเป็นการทำให้ผู้ซื้อฝากเสียผลประโยชน์ในดอกผลระหว่างช่วงเวลาดังกล่าวที่สมควรได้รับ</p> <p>๑๖. ระยะเวลาสั้นเกินไป ปัจจุบันลูกหนี้ก็รู้กำหนดไถ่ถอนที่อยู่แล้ว เพียงแต่ไม่สามารถชำระหนี้ได้</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>คือเป็นการแจ้งเตือนผู้ขายฝากตามกระบวนการที่เหมาะสม เพื่อป้องกันการเอาเปรียบผู้ขายฝาก และหนังสือแจ้งนี้ยังสามารถใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องคดีในอนาคตให้กับฝ่ายผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากได้อีกด้วย</p> <p>๑๔. ป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากหาข้ออ้างในการยึดทรัพย์โดยมิควร</p> <p>๑๕. เป็นการคุ้มครองผู้บริโภคในการไถ่ถอน กรณีที่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุผลอื่นไม่อาจรับไถ่ได้</p> <p>๑๖. เห็นด้วยกับการขยายระยะเวลาในการไถ่ถอนกรณีที่ผู้ซื้อฝากมิได้แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ซื้อฝาก แต่ยังคงเห็นว่าผู้ขายฝากควรยังต้องชำระเงินค่าไถ่ถอนเพิ่มขึ้นจากเดิมในอัตราขั้นต่ำซึ่งแล้วแต่ทางรัฐจะกำหนด</p> <p>๑๗. การที่ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งเป็นหนังสือจะช่วยป้องกันการกระทำที่ไม่เป็นธรรมที่อาจเกิดขึ้นต่อคู่สัญญาโดยเฉพาะอย่างยิ่งคือเกษตรกรที่อาจเกิดความเข้าใจคลาดเคลื่อนในตัวสัญญา ระยะเวลาถึงกำหนดการไถ่ถอนเป็นเรื่องที่จำเป็นมากจึงควรทำเป็นหนังสือแจ้งไปยังเกษตรกรให้รับทราบ</p> <p>๑๘. เป็นการเตือนแก่ผู้ขายฝาก เพราะผู้ขายฝากบางรายอาจมีความรู้น้อยเรื่องกฎหมายหรือขาดการวางแผนการหาทรัพย์สินเพื่อทำการไถ่ถอนการ</p>	<p>๑๗.หน้าที่ในการไถ่ยอมเป็นของผู้ขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเสียเปรียบ</p> <p>๑๘. การทำสัญญาต้องมีการลงนามทั้ง ๒ ฝ่าย ซึ่งทั้ง ๒ ฝ่ายได้รู้ข้อสัญญาต่างๆรวมถึงระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝาก ดังนั้น ต่อให้ผู้ซื้อฝากไม่แจ้งเป็นหนังสือไถ่ถอน ผู้ขายฝากก็ควรจะติดต่อเพื่อใช้สิทธิการไถ่ถอนเอง และการที่ผู้ซื้อฝากไม่ทำหนังสือไปยังผู้ขายฝากก็หาใช่ความผิดของผู้ซื้อฝาก และมีได้เป็นเจตนาที่จะเอาเปรียบแก่อีกฝ่ายเพราะระยะเวลาในการไถ่ถอนได้ทำการตกลง ณ ตอนทำสัญญาจึงไม่ควรถือว่าเป็นการยินยอมให้ขยายเวลาไปอีก ๖ เดือน</p> <p>๑๙. ไม่เห็นด้วย การทำสัญญาเป็นเรื่องของการเสนอและการสนอง หากทั้งสองฝ่ายตกลงไปในทางเดียวกันแล้ว ผู้ซื้อฝากไม่มีความจำเป็นที่จะต้องเตือนผู้ขายฝากเกี่ยวกับสัญญาครบกำหนด ผู้ขายฝากเองควรรับผิดชอบในส่วนนี้เอง</p> <p>๒๐. ถึงแม้ควรจะมีการแจ้งต่อผู้ขายฝากล่วงหน้า แต่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๙๖ กำหนดเวลาไถ่นั้น อาจทำสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมด ถ้าเกินกำหนดตามมาตรา ๔๙๔ ให้ลดลงมาให้เป็นกำหนดเวลาตาม</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ชายฝาก</p> <p>๑๙. การกำหนดบทลงโทษในการไม่ส่งหนังสือแจ้งจึงเป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากที่สมเหตุสมผล</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>- ควรมีการขยายไถ่ได้อีก ๖ เดือน แต่ต้องไม่ขยายจนเกิน ๑๐ ปี ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๔๙๖</p> <p>- หากผู้ขายฝากไม่ได้รับหนังสือต้องมีการแจ้งแก่พนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดิน เพื่อเป็นการป้องกันการบ้ายเบี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในภายหลัง</p> <p>- ผู้ขายฝากต้องลงนามรับทราบในหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าวด้วย เพื่อป้องกันการกลั่นแกล้งหรือความประมาทของผู้ซื้อฝาก เช่น ส่งหนังสือไปตามที่อยู่ที่ผิดไป หรืออ้างพรางเนื้อหาสำคัญของหนังสือด้วยเนื้อหาส่วนอื่นๆได้</p>	<p>มาตรา ๔๙๔ ดังนั้น ไม่ควรบังคับให้ขยายเวลา ควรทำข้อกำหนดการขยายเวลาในหนังสือสัญญาขายฝากไว้ล่วงหน้าและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบ</p> <p>๒๑. ไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อฝาก เพราะในกรณีที่ถูกละเลยขยายเวลา ผู้ซื้อฝากไม่สามารถเรียกเก็บดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนได้ การควบคุมสัญญานี้ควรต้องให้ความเป็นธรรมกับทั้ง ๒ ฝ่าย หากฝ่ายผู้ขายฝากไม่ทำตามสัญญาที่ตกลงกันแต่แรก ก็ควรได้รับผลจากการไม่ทำตามสัญญา</p> <p>๒๒. ระยะเวลาเหลือแค่ ๒-๓ เดือน</p> <p>๒๓. ไม่เห็นด้วย มีข้อเสนอว่า ก่อนสัญญาขายฝากครบ ไม่น้อยกว่า ๖ เดือน ช่วงเวลานั้นควรแบ่งระยะเวลาการส่งหนังสือแจ้งเตือนถึงผู้ขายฝากเป็นระยะ เช่น หนังสือครั้งที่ ๑ ส่งถึงในช่วง ๖ เดือนก่อนสัญญาขายฝากครบ ครั้งที่ ๒ ก่อนสัญญาครบ ๔ เดือน ครั้งที่ ๓ ก่อนสัญญาครบ ๒ เดือน เพื่อเป็นการเน้นย้ำการแจ้งเตือนแก่ผู้ขายฝาก และถ้าผู้ซื้อฝากส่งหนังสือแก่ผู้ขายฝากจริง หากเกิดข้อผิดพลาดอย่างน้อยผู้ขายฝากจะต้องได้รับจดหมายบ้ำงสักครั้ง</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>๒๔. การทำสัญญาในแต่ละครั้งได้มีการระบุวันครบกำหนดไว้อย่างชัดเจนแล้วและได้รับการยินยอมระหว่างคู่สัญญา ซึ่งผู้ขายฝากมีหน้าที่ต้องรับผิดชอบชำระให้ทันตามระยะเวลาที่กำหนดโดยไม่จำเป็นต้องมีผู้ใดมาแจ้งว่าจะครบกำหนดแล้วหรือไม่ หากผู้ขายฝากไม่สามารถที่จะชำระได้ทันระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าความเป็นความผิดของผู้ฝากขายเองมิใช่ผู้ซื้อฝาก</p> <p>๒๕. เพราะอาจเกิดปัญหาว่าผู้ขายฝากใช้ช่องทางนี้เป็นการเลื่อนระยะเวลาได้ถอนไปโดยไม่สุจริตได้ ซึ่งอาจจะทำให้ผู้ซื้อฝากเสียผลประโยชน์ในที่ดินนั้นๆ ควรจะมีมาตรการอื่นๆนอกเหนือจากการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายฝากด้วย เช่น การลงบันทึกกับเจ้าหน้าที่เพื่อเป็นหลักฐานว่าผู้ซื้อฝากได้ทำการส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ซื้อขายฝากแล้ว เป็นต้น</p> <p>๒๖. การทำสัญญาขายฝากระหว่างกันนั้น กำหนดระยะเวลาในการได้ถอนชัดเจนอยู่แล้ว ทั้งนี้จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อฝากไม่จำเป็นต้องทำหนังสือแจ้งให้ทราบก่อนสัญญาครบกำหนดเป็นระยะเวลา ๖ เดือน อย่างไรก็ตามในกรณีที่ผู้ซื้อฝากต้องทำหนังสือแจ้งให้ทราบและมีได้มีการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้น ผู้ขายฝากก็สมควรแล้วที่ไม่ต้องรับผิดชอบ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ในบรรดาดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนที่เกิดขึ้นภายหลังวันครบกำหนดระยะเวลาขายฝาก เพราะถือเป็นการสิ้นสุดสัญญาดังกล่าวไปแล้ว อย่างไรก็ตามข้าพเจ้าเห็นว่า การทำหนังสือแจ้งการสิ้นสุดของสัญญายังเป็นเรื่องที่จำเป็นอยู่ แต่บทลงโทษของการไม่กระทำการดังกล่าวนั้นอาจจะเป็นการกระทำที่เกินกว่าเหตุ จึงมีข้อเสนอแนะ ในเรื่องของบทลงโทษของการไม่กระทำการดังกล่าว เป็นการปรับเป็นจำนวนเงินที่เหมาะสม โดยข้าพเจ้ามิได้เห็นถึงความเป็นธรรมของมาตราดังกล่าวที่มีต่อผู้ซื้อฝากแต่อย่างใดในกรณีที่มีสภาพบังคับเป็นการยี่ระยะเวลาในการไถ่ถอนออกไปอีก ๖ เดือน มาตรานี้ของร่างพรบ.ดังกล่าวข้าพเจ้าจึงไม่เห็นด้วยเพราะการกระทำที่ไม่เป็นธรรมแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายในที่นี้หมายถึง ผู้ซื้อฝาก</p> <p>๒๗.การขยายเวลาในการใช้สิทธิไถ่ถอนไปอีก ๖ เดือน โดยที่ผู้ขายฝากไม่ต้องเสียดอกเบี้ยและค่าสินไหมนั้น เป็นการเสียเปรียบกับผู้ซื้อฝากมากเกินไป</p> <p>๒๘.การรักษาสิทธิในการไถ่ทรัพย์ ควรเป็นหน้าที่ของผู้ขายฝากในการให้ความสำคัญกับการไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา ดังนั้นผู้ซื้อฝากจึงไม่มีความจำเป็นต้องแจ้งเป็นหนังสือไป</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา</p> <p>๒๙. แม้การให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากจะเป็นประโยชน์ต่อผู้ขายฝากก็ตาม แต่ไม่ควรกำหนดโทษแก่ผู้ซื้อฝากหากไม่ปฏิบัติตาม หากมีจุดประสงค์จะช่วยเหลือผู้ขายฝากแล้ว การออกกฎหมายให้เป็นคุณแก่ผู้ซื้อฝากในกรณีปฏิบัติตามอาจเป็นทางที่เหมาะสมกว่า</p> <p>๓๐. เนื่องจากเป็นการตรากฎหมายที่ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝาก เนื่องจากมีการให้สิทธิแก่ผู้ขายฝากมากเกินไป ด้วยการขยายระยะเวลาไถ่ออกไปอีกหกเดือน อันเป็นการสูญเสียโอกาสในการซื้อขายที่ดินในกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝากตามสัญญาที่ตกลงกันไว้ อีกทั้งผู้ขายฝากยังไม่ต้องรับผิดชอบต่อดอกเบี้ยและค่าสินไหมที่ผู้ซื้อฝากควรจะได้จากระยะเวลาไถ่ที่เพิ่มขึ้นเนื่องด้วยเหตุเพียงผู้ซื้อฝากไม่ได้ทำหนังสือแจ้งสิทธิไถ่ถอนแก่ผู้ขายฝากก่อนสัญญาครบกำหนดไม่น้อยกว่าหกเดือน แม้ว่าการที่ผู้ซื้อฝากทำหนังสือแจ้งสิทธิไถ่ถอนแก่ผู้ขายฝากจะเป็นการสร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในการแจ้งถึงวันเวลาที่ครบกำหนดไถ่ถอน แต่สิทธิไถ่ถอนดังกล่าว ได้แจ้งอยู่ใน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>สัญญาที่ทั้งสองฝ่ายได้ลงนามเรียบร้อยแล้ว อันหมายความว่าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาและรับทราบถึงสิทธิต่างๆของแต่ละฝ่ายเป็นอย่างดีแล้ว การให้คุณแก่ผู้ขายฝากจึงไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝาก</p> <p>๓๑. เนื่องจากการเกิดสัญญาขายฝากนี้เป็นความประสงค์ของเกษตรกรที่จะกู้ยืมเงินจากนายทุนโดยการนำที่ดินไปค้ำประกันไว้กับนายทุน ดังนั้นหน้าที่ในการติดตามชำระหนี้ตามกำหนดจึงเป็นหน้าที่ของผู้ยืมเงินหาใช่หน้าที่ของนายทุนไม่ แม้มาตรา ๑๑ ของร่างพระราชบัญญัตินี้ จะมีความเกี่ยวข้องกับจุดประสงค์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ที่ต้องการสร้างความเป็นธรรมต่อผู้ขายฝาก แต่บทลงโทษของมาตรานี้ต่อผู้ซื้อฝากนั้นถือเป็นการยกผลประโยชน์ให้ผู้ขายฝากจนเกิดความไม่เป็นธรรมและเกินกว่าเหตุต่อผู้ซื้อฝาก อีกทั้งการกระทำสัญญาดังที่กล่าวไว้ในมาตราที่ ๑๐ ของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ระบุถึงระยะเวลาที่ชัดเจนในการไถ่ถอนไว้อยู่แล้ว นั่นก็คือไม่น้อยกว่า ๑ ปี ดังนั้นการลงโทษแก่ผู้ซื้อฝากนั้นเป็นการกระทำที่ทับซ้อนกับมาตราดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม เห็นว่าให้คงข้อความที่ว่า ผู้ซื้อฝากควรมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลา ๖ เดือน หากแต่ปรับเปลี่ยนบทลงโทษของผู้ซื้อ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ฝากให้เหมาะสม เช่น ปรับเงินแก่ผู้ซื้อฝากหรืออื่นๆที่ไม่กระทบต่อข้อตกลงในสัญญา</p> <p>๓๒.ขอเสนอให้เป็นระยะเวลา ๓ เดือน ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา และในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้มีหนังสือแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขยายระยะเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝากออกไปอีก ๓ เดือน</p> <p>๓๓.ควรที่จะแจ้งให้ผู้ขายฝากมาใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนสัญญาครบกำหนดหลายๆครั้งและแจ้งเรื่อยๆตามความเหมาะสม หากผู้ขายฝากต้องการจะขยายระยะเวลาไถ่ ควรให้ทั้งสองฝ่ายทำข้อตกลงกันใหม่เองและนำไปจดทะเบียนที่พนักงานเจ้าหน้าที่</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>-ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</p> <p>-หากภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๖ เดือนตามสัญญาขายฝาก ผู้ซื้อฝากไม่ได้ทำหนังสือส่งแก่ผู้ขายฝากด้วยเจตนา แสดงได้ว่าผู้ซื้อฝาก</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>นั้นไม่มีความต้องการที่จะให้มีการไถ่ถอนที่ดินคืน และหากผู้ขายฝากเองไม่ได้แสดงเจตนาที่จะไถ่ถอนที่ดินคืน จึงไม่ควรขยายระยะเวลาขายฝากออกไปอีก ๖ เดือน เนื่องจากคู่สัญญาไม่มีความประสงค์ที่จะให้เกิดการไถ่ถอนขึ้น</p> <p>-ประเด็นการมอบอำนาจให้รัฐกำหนดคุณและโทษอย่างชัดเจนในสัญญาระหว่างเอกชน รัฐควรพิจารณาถึงการให้คุณและโทษของแต่ละฝ่ายอย่างเหมาะสม เพื่อมิให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างเอกชนอันเนื่องมาจากกฎหมายของรัฐ</p>	

๖. ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคา

❖ เห็นด้วย ๖๙.๙ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๓๐.๑ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑.กฎหมายให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากหากไม่ไปไถ่ถอนภายในสัญญาซึ่งคนส่วนใหญ่มักไม่ทราบข้อมูลและเมื่อพ้นสัญญาก็ไม่อาจจะทำอะไรได้อีก และหากจะซื้อคืนผู้ซื้อตั้งราคาสูงเกษตรกรก็ไม่อาจซื้อที่ดินกลับคืนมาได้</p> <p>๒.เหมาะสม อาจเพิ่มเติมว่าหากผู้ซื้อฝากจะริบทรัพย์สินที่ขายฝาก จะต้องมีการคัดค้านของศาลเท่านั้นที่มีอำนาจสั่งริบทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นของผู้ซื้อฝากได้</p> <p>๓. เห็นด้วย และควรขยายเวลาซื้อคืนภายในไม่น้อยกว่า ๕-๑๐ ปี</p> <p>๔. เพื่อควบคุมราคาไม่ให้สูงเกินไป</p> <p>๕. เป็นผลดีต่อผู้ขายฝากจะได้ซื้อทรัพย์สินคืนในราคาที่ เป็นธรรม</p> <p>๖. เป็นความยุติธรรมตามกฎหมาย</p>	<p>๑. ที่ดินที่รับขายฝากส่วนใหญ่ราคาจะสูงกว่าราคาประเมินอยู่แล้ว</p> <p>๒. ขัดกับหลักกรรมสิทธิ์ เพราะเมื่อพ้นเวลาการไถ่ทรัพย์สินผู้ซื้อฝากย่อมมีสิทธิขายทรัพย์สินนั้นได้แต่การบังคับให้ต้องขายคืนภายใน ๑ ปี ภายหลังล่วงเลยกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินและบังคับให้ใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินจึงจะสร้างปัญหา เช่น ผู้ซื้อฝากโอนขายให้บุคคลภายนอกที่สุจริต, สภาพของทรัพย์สินมีการเปลี่ยนแปลงจนทำให้มีมูลค่าสูงหรือต่ำลงอย่างมีนัยสำคัญ และหากกำหนดหลักการเช่นนี้ไว้จะทำให้ผู้ซื้อฝากรับซื้อในราคาที่สูงกว่าราคาประเมินเพราะหากซื้อในราคาที่ต่ำ ก็จะเป็นช่องทางให้ผู้ขายฝากปล่อยให้ความล่าช้ากำหนดไถ่กลับมาใช้สิทธิขอซื้อคืนในราคาที่ต่ำกว่าราคาขายฝากรวมผลประโยชน์ตอบแทน ซึ่งจะทำให้ผู้ขายฝากไม่มีวินัยทาง</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๗. เป็นการคุ้มครองประชาชนที่เดือดร้อนในเรื่องทรัพย์สิน และยุติธรรมกับคู่สัญญา</p> <p>๘. การใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินสามารถลดการเอาเปรียบของผู้ขายฝากไปได้ในระดับหนึ่ง สร้างความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝาก</p> <p>๙. เป็นการคุ้มครองอีกชั้นหลังหมดเวลาไถ่คืนแล้ว ช่วยให้ผู้ขายฝากมีช่องทางที่จะได้ที่ดินคืนมาได้มากขึ้น</p> <p>๑๐. เพราะเมื่อครบสัญญา และเกษตรกรมีกำลังทรัพย์ที่สามารถซื้อที่ดินของตัวเองกลับมาได้ ก็จะไม่ถูกเอาเปรียบในเรื่องของราคาที่ดินจากผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๑. ที่ดินที่ขายฝากเป็นสิ่งที่มีความสำคัญกับประชาชน จึงสมควรที่จะต้องมีการคุ้มครองเป็นพิเศษเพื่อให้โอกาสในการซื้อคืน</p> <p>๑๒. ในส่วนนี้เป็นการขยายระยะเวลาออกไปอีกเพื่อช่วยให้เกษตรกรมีโอกาสได้ที่ดินซึ่งได้ทำมาหากินหรืออยู่อาศัยนั้นกลับมา และอยู่ในราคาที่เหมาะสมที่สุด คือราคาประเมินของกรมที่ดิน</p> <p>๑๓. การใช้ราคาประเมินของกรมที่ดินนั้นถือเป็นการสร้างบรรทัดฐาน</p>	<p>การเงิน</p> <p>๓. เงื่อนไขที่สร้างขึ้นทำให้ลูกหนี้ไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะวาจาที่ให้ไว้</p> <p>๔. เสนอให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อขายที่ดินคืนภายในระยะเวลา ๕ ปี เพราะผู้ขายฝากส่วนมากมีฐานะยากจน</p> <p>๕. เพราะราคาประเมินต่ำกว่าราคาซื้อขายจริงซึ่งถ้ากฎหมายบังคับดึงเงินไปผู้ประกอบการจะไม่ปล่อยให้กู้หรือให้กู้ในราคาต่ำ</p> <p>๖. ราคาประเมินของกรมที่ดิน ไม่สอดคล้องกับราคาตลาด</p> <p>๗. ควรใช้หลักเกณฑ์และกรอบระยะเวลาขยายอายุการขายฝากแทน</p> <p>๘. ขัดหลักสัญญาทั่วไป ยกเว้นโดยไม่คุ้มครองผู้รับซื้อฝาก ไม่เป็นธรรม</p> <p>๙. หากให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพันกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ภายในระยะเวลา ๑ปี นับแต่วันพันกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยอิงราคาของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาจะทำให้ผู้ซื้อ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ในการซื้อขายที่ดินอีกด้วย</p> <p>๑๔. เนื่องจากผู้ขายฝากอาจมีเหตุจำเป็น ซึ่งทำให้ไม่สามารถไถ่ทรัพย์สินคืนได้ตามกำหนดเวลาตามสัญญา</p> <p>๑๕. เป็นการแก้ปัญหาดอกเบี้ยที่เพิ่มมากขึ้น</p> <p>๑๖. บางครั้งผู้ขายฝากอาจหาเงินมาไถ่ทรัพย์สินได้ไม่ทันระยะเวลา จึงควรมีการอนุโลมได้บ้าง</p> <p>๑๗. เพื่อป้องกันผู้ซื้อฝากเอาเปรียบจากการตีราคาที่ดินสูงกว่าราคาตลาดที่แท้จริง</p> <p>๑๘. สามารถแก้ปัญหาผู้ซื้อฝากส่วนใหญ่ไม่ยอมให้มีการซื้อที่ดินคืน ซึ่งทำให้เกษตรกรจำนวนมากสูญเสียที่ดินทำกิน</p> <p>๑๙. เป็นการเพิ่มโอกาสของประชาชนและเกษตรกรในการรักษาที่ดินไว้ รวมไปถึงยังสร้างความเป็นธรรมแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย เพราะเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาแห่งการไถ่ถอน ที่ดินดังกล่าวก็เป็นกรรมสิทธิ์แห่งผู้ซื้อฝากโดยสมบูรณ์คือไม่มีข้อยกขหมายใด ๆ มาผูกมัด อย่างไรก็ตามร่างพรบ.ดังกล่าวก็เปิดช่องทางให้แก่ผู้ขายฝากในการซื้อที่ดินกลับไปได้ในราคาที่ เป็นธรรม</p>	<p>ฝากเสียผลประโยชน์มากเกินไปในบางกรณี</p> <p>๑๐. การขายฝาก ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกร ควรยกเลิกกฎหมายขายฝากเสีย แล้วใช้กฎหมายจำนองน่าจะเป็นธรรมมากกว่า</p> <p>๑๑. จะเป็นการขยายระยะเวลาขายฝากซึ่งสามารถแสดงเจตนาได้ตามกฎหมายอยู่แล้ว</p> <p>๑๒. ไม่เป็นธรรม ทำให้ผู้ขายขาดวินัย ไม่รักษาสัญญา</p> <p>๑๓. ถ้ากำหนดเช่นนี้แล้ว จะมีกำหนดระยะเวลาขายฝาก และขยายระยะเวลาขายฝากไว้ทำไม ทั้งๆที่มีการแสดงเจตนาแต่แร(สัญญา๗)z)</p> <p>๑๔. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายก็รู้เงื่อนไขอยู่แล้ว ต้องไถ่คืนภายในกำหนดในสัญญา และอาจขยายเวลาได้ ,และหากกำหนดเช่นนี้เมื่อพ้นกำหนดไถ่แล้ว หากเกิดผู้ซื้อฝากนำไปขายแก่บุคคลภายนอกผู้สุจริต และเสียค่าตอบแทน กฎหมายจะไม่คุ้มครองบุคคลภายนอกผู้สุจริตเลยหรือ และจะเป็นการขัดรัฐธรรมนูญในส่วนสิทธิเสรีภาพในทางทรัพย์สินของบุคคลหรือไม่ อย่างไร ,ปกติแล้วมาตรานี้ไม่จำเป็นต้องมีก็ได้ เพราะกฎหมายเปิดช่องมาตรา ๑๑ วรรคท้ายไว้แล้ว (ช่วย</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>เพราะใช้ราคาที่ดินที่กำหนด ในขณะที่เดียวกันผู้ซื้อฝากก็สามารถขายที่ดินนั้นได้โดยไม่เสียผลประโยชน์</p> <p>๒๐.ลดปัญหาการสูญเสียที่ดินของประชาชน</p> <p>๒๑.เห็นด้วย เพราะ ควรให้ออกาสผู้ขายฝากในการซื้อที่ดินในราคาประเมินของกรมที่ดินหลังพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญา</p> <p>๒๒.เป็นการยุติธรรมแก่ผู้ซื้อฝากที่สามารถทำสัญญาซื้อขายกับผู้ที่ยากซื้อที่ดินได้โดยไม่ต้องติดเงื่อนไขเดิมว่าด้วยการห้ามมิให้ผู้ซื้อฝากขายที่ดินแก่ผู้ขายฝาก อันจะเป็นการสร้างความเป็นธรรมในสัญญาอย่างแท้จริง</p> <p>๒๓. และการใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาก็ถือว่ายุติธรรมระดับหนึ่งทั้งสำหรับตัวผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากเอง ป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากที่มีอำนาจต่อรองมากกว่ากดราคา</p> <p>๒๔.เปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินทำการซื้อที่ดินเพื่อนำไปประกอบอาชีพต่อไป เนื่องจากที่ดินเพื่อการเกษตรเป็นทรัพย์สินที่มีความสำคัญมากทางเศรษฐกิจ</p> <p>๒๕.หากผู้ขายฝากขาดส่งงวดในการไถ่ถอนเพียงหนึ่งงวด ก็ยังมีโอกาสใน</p>	<p>ผู้ขายฝากขยายออกไป ๖ เดือน )อีกทั้งมีมาตรา ๑๐ คຸ້ມครอง ไม่ให้ขายฝากต่ำกว่า ๑ ปี (รวมเป็น ๑ ปี ๖ เดือน ได้ หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามมาตรา ๑๑ วรรคท้าย)</p> <p>๑๕.ราคาประเมินที่ดินส่วนมากจะถูกกว่าราคาขายจริง ผู้ขายฝากก็จะไม่ไถ่รอให้ขาดเพื่อจะซื้อคืนตามราคาประเมินจะทำให้เกิดปัญหาเกิดความไม่สงบ</p> <p>๑๖.เมื่อพ้นระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญา โดยที่ผู้ซื้อฝากได้กระทำอย่างสุจริตแล้ว ก็ควรให้เป็นสิทธิของผู้ซื้อฝากที่จะนำที่ดินนั้นไปหากำไรได้ต่อไป การให้ผู้ขายฝากไถ่คืนได้โดยกำหนดราคาตามราคาประเมินที่ดินนั้น ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๗.ราคาประเมินของกรมที่ดินมิใช่ราคาซื้อขายกันจริง</p> <p>๑๘.การให้ผู้ขายฝากมีสิทธิเช่นนี้เท่ากับเป็นการช่วยขยายเวลาในสัญญา ซึ่งในตอนต้นของพ.ร.บ.ฉบับนี้ ได้มีการให้พนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินได้เข้ามาดูแลในการทำสัญญาให้มีความเสมอภาคมากที่สุด ดังนั้นควรถือว่าเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญามีความเหมาะสม และเพื่อไม่เปิดโอกาสให้ผู้ขายฝากบางคนใช้จุดนี้เพื่อ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>การนำเงิน ไปไถ่ถอนโฉนดที่ดินได้อีกภายในระยะเวลา ๑ ปี แม้จะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาไปแล้วก็ตาม โดยไม่ถูกผู้ซื้อฝากยึดโฉนดที่ดินของตนเองไป และยังไม่ถูกผู้ซื้อฝากเรียกเก็บเงินเกินอัตราจริง เนื่องจากราคาที่ดินถูกกำหนดโดยกรมที่ดิน และมีเกณฑ์กำหนดราคาที่ดินที่ชัดเจน</p> <p>๒๖. การกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินคืนได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันพ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก เป็นการยึดเวลาในการหาเงินให้แก่ผู้ขายฝากมาไถ่ถอนทรัพย์สินนั้นได้ แต่ก็อาจจะต้องจ่ายในราคาที่สูงขึ้นตามราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเนื่องจากผู้ขายฝากเป็นผู้ผิดสัญญา ก่อน. ในขณะที่ผู้ซื้อฝากก็จะได้ค่าชดเชยที่ผู้ขายฝากเป็นคนผิดสัญญา โดยราคาขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ดังนั้นการตั้งเงื่อนไขมาตรานี้ทำให้ได้รับความเป็นธรรมทั้งสองฝ่าย</p> <p>๓๗. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเรื่องขายฝากไม่ได้กำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินคืนได้ อันเท่ากับว่าผู้ขายฝากที่ไม่สามารถไถ่ทรัพย์ตามกำหนดเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้น แต่พระราชบัญญัตินี้ให้สิทธิแก่ผู้ขายฝากซื้อคืนได้ด้วยราคาประเมินของกรมที่ดินซึ่งเป็นราคาที่ผู้ขายฝากจะไม่ถูกค้ำกำไรเกินควรจากการซื้อคืน</p>	<p>ยึดเยื้อเวลาในการนำเงินมาไถ่ทรัพย์</p> <p>๑๙. ถ้าเกิดว่ามีการแจ้งล่วงหน้า ๖ เดือนก่อนถึงวันพ้นกำหนดเวลาไถ่คืนแล้ว ผู้ขายฝากก็ควรรับทราบและเตรียมตัวจัดการตามหน้าที่ของตนเอง ถ้าเกิดไม่ได้มาไถ่คืนภายในเวลาที่กำหนด กรรมสิทธิ์ในพื้นที่ดินนั้นก็ต้องตกเป็นของผู้รับซื้อตามที่ตกลงไว้ในสัญญา หลังจากนั้นถ้าผู้ขายฝากต้องการมา "ซื้อ" ที่ดินคืน ก็ควรจะเป็นไปตามข้อตกลงซื้อขายใหม่ไปเลย</p> <p>๒๐. ไม่เห็นด้วย เพราะ ผู้ขายฝากมีสิทธิที่จะซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่พ้นระยะเวลาการไถ่คืนได้ ซึ่งจะซื้อในราคาต่ำกว่าหรือสูงกว่าไม่ได้จะต้องซื้อในราคาขายฝากเดิม ไม่ควรที่จะใช้เกณฑ์ของกรมที่ดินมาเป็นการกำหนดราคาในการซื้อที่ดินโดยเด็ดขาด เนื่องจากจะทำให้ผู้ขายฝากที่จะซื้อที่ดินเสียประโยชน์ได้</p> <p>๒๑. ไม่เห็นด้วย ควรมีการกำหนดราคาประเมินขั้นต่ำของกรมที่ดิน โดยไม่ต่ำกว่าค่าที่ดินในตอนต้นรวมกับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นทั้งนี้เพื่อคุ้มครองผู้รับขายฝากไม่ให้ขายทุนในการไถ่ถอนที่ดิน</p> <p>๒๒. ระยะเวลาใน๑ปีนั้น ผู้ซื้อฝากสามารถทำอะไรในที่ดินผืน</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>-ผู้ขายฝากต้องยอมรับว่า หากพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญากรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของผู้ซื้อฝากแล้วเขาอาจจะโอนกรรมสิทธิ์ไปให้ใครก็ได้ ผู้ขายฝากต้องไปไถ่เอง เป็นเช่นนี้หรือไม่</p> <p>-เจตนารมณ์ของกฎหมายต้องการจะคุ้มครองผู้ขายฝาก แต่ในทางปฏิบัติ เห็นว่าจะเป็นปัญหา เพราะเมื่อครบกำหนดระยะเวลา ๑ ปี ผู้ซื้อฝากอาจจะนำทรัพย์สินไปขายต่อให้บุคคลที่ ๓ ซึ่งสุจริตและเสียค่าตอบแทน ก็จะเป็นประเด็นปัญหาว่าสิทธิของผู้ขายฝากและบุคคลที่ ๓ สิทธิของใครจะดีกว่ากัน</p> <p>-ควรคุ้มครองให้เกษตรกรสามารถเก็บเกี่ยวผลผลิตบนที่ดินได้แม้พ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนและสามารถอยู่อาศัยได้จนกว่าจะหาที่พักอาศัยใหม่ได้ภายในระยะเวลา ๑ ปี</p>	<p>นั้นได้บ้าง เช่น อาจจะสร้างบ้านเพื่ออยู่เอง หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้อื่นไปแล้ว แล้วผู้ขายฝากก็จะมาไถ่ถอนคืน แบบนี้จะตกลงกันอย่างไร บ้านที่สร้างแล้วจะรื้อถอนออกหรือผู้ขายฝากต้องจ่ายราคาบ้านนั้นด้วย หรือถ้าโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วจะยังตามที่ดินคืนได้หรือไม่ อีกประการหนึ่งผู้ขายฝากที่ต้องการไถ่ถอนที่ดินคืน อาจนำนายทุนคนใหม่มาซื้อคืนเพื่อหวังเงินส่วนต่างจากราคาประเมินที่ดินกับราคาตลาดซื้อขาย ทำให้เกิดปัญหาตามมา สุดท้ายแล้วผู้ขายฝากก็เสียที่ดินอยู่ดี ในแง่ของผู้ซื้อฝากนั้นก็อาจต้องลำบากเก็บรักษาที่ดินผืนนั้นเป็นระยะเวลา๑ปีโดยที่ตนไม่สามารถทำอะไรบนที่ดินได้ตามสมควร</p> <p>๒๓.การตกลงขยายเวลาไถ่ทรัพย์สินควรทำก่อนกำหนดเวลาไถ่เท่านั้น ไม่ควรทำหลังครบกำหนดไปแล้ว แม้จะดำเนินการภายใน๑ปีก็ตาม เพราะจะทำให้รัฐเกิดความวุ่นวายในการดำเนินการหากคู่สัญญาทุกคู่ทำตามนี้หมดและทำให้กรรมสิทธิ์โอนกันง่ายขึ้นไม่เป็นไปตามสัญญาที่ตกลงกันไว้แต่แรกที่กำหนดระยะเวลาแน่นอน นอกจากนี้ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ....” มีการกำหนดขั้นต่ำของ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ระยะเวลาขายฝากไปแล้วถือเป็นเรื่องที่ยุติธรรมแล้วไม่ควรจะขยายเวลาไถ่หลังครบกำหนดอีกแม้จะใช้ราคากรรมที่ดินประเมินก็ตาม</p> <p>๒๔. ถ้าราคาประเมินที่ดินของกรรมที่ดิน มีราคาน้อยกว่า ราคาในสัญญาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเป็นผู้เสียเปรียบ</p> <p>๒๕. ไม่เห็นด้วย เนื่องจาก เมื่อพ้นระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินไปแล้ว กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อฝาก จะไม่เป็นการยุติธรรม และถือว่าเป็นการละเมิดต่อผู้ซื้อฝากซึ่งมีสิทธิ์ในตัวทรัพย์สินนั้น ดังนั้น จึงไม่ควรให้ผู้ขายฝากสามารถซื้อทรัพย์สินคืนได้หลังพ้นระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินในเวลา ๑ ปี</p> <p>๒๖. การไถ่ทรัพย์สินหลังผ่านกำหนดระยะเวลาไถ่คืนหนึ่งปีนั้นไม่ต่างไปจากการกำหนดให้มีระยะเวลาไถ่คืนเพิ่มมากขึ้นหนึ่งปีทุกสัญญาขายฝาก ไม่อย่างนั้นควรกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินขึ้นต่ำสองปี ซึ่งผู้ซื้อฝากสามารถนำทรัพย์สินไปขายต่อได้ภายในระยะเวลาที่ตกลงกัน หรือไม่ต่ำกว่าภายในหนึ่งปี</p> <p>๒๗. เมื่อพ้นซึ่งกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาแล้วนั้น สิทธิการซื้อขายควรเป็นของผู้ซื้อฝากเพียงผู้เดียว หากผู้ขายฝาก(เดิม)</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>อยากที่จะซื้อที่ดินควรจะต้องดำเนินการซื้อในลักษณะการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ตามปกติ</p> <p>๒๘. เมื่อพ้นกำหนดสัญญาถือว่าผู้ซื้อฝากมีสิทธิในการขายทรัพย์สิน เนื่องจากผู้ซื้อฝากมีกรรมสิทธิ์ ดังนั้น การที่ผู้ขายฝากจะซื้อทรัพย์สินเมื่อพ้นกำหนดได้ ก็ควรซื้อในราคาของผู้ซื้อฝากเป็นผู้กำหนด ถือเป็นค่าตอบแทนของผู้ซื้อฝาก</p> <p>๒๙. ไม่ยุติธรรมต่อผู้ซื้อฝาก เพราะเหมือนกันเป็นการขยายเวลา ในสัญญา เพิ่มอีก ๑ ปี โดย ไม่สามารถคิดดอกเบี้ยได้ และราคาประเมินที่ดินอาจจะมีราคาที่ไม่เท่ากับ ราคาขายฝาก</p> <p>๓๐. เนื่องจากหากผู้ขายฝากมีสิทธิในการซื้อที่ดินคืนได้ตามราคาการประเมินที่ดินของกรมที่ดิน ภายในระยะเวลา ๑ ปี หลังพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินจะเป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อฝากที่ต้องเสียดอกเบี้ยในการซื้อฝากในตอนแรก เว้นเสียแต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิบอกปิดหรือปฏิเสธการซื้อขายดังกล่าว</p> <p>๓๑. เป็นความไม่ยุติธรรมกับผู้ซื้อฝาก ผู้ซื้อฝากควรได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินและควรมีสิทธิในทรัพย์สินของตนเองทันทีหลังจากที่เลย</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ระยะเวลาไถ่ทรัพย์สิน การที่ผู้ขายฝากสามารถซื้อที่ดินคืนได้จากผู้ซื้อฝาก ทำให้ผู้ซื้อฝากเสียค่าเสียโอกาสด้วย</p> <p>๓๒. เป็นภาระให้แก่ผู้ซื้อฝากมากเกินไป</p> <p>๓๓. ไม่เห็นด้วย เนื่องจาก ไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อฝาก ทำให้ผู้ซื้อฝากเสียเปรียบ เพราะ เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนทรัพย์สินที่ระบุในสัญญาแล้ว ผู้ขายฝากไม่ควรมีสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืนเพราะได้ตกลงกับผู้ขายฝาก ในสัญญา และได้รับการ ตรวจสอบเนื้อหา ของสัญญาโดย เจ้าหน้าที่ของรัฐก่อนอยู่แล้ว เพื่อให้การทำสัญญานั้นเกิดความ เป็นธรรมและป้องกันการเอาเปรียบกันระหว่างคู่สัญญา ดังนั้น ผู้ขายฝากไม่ควรได้สิทธินี้</p> <p>๓๓. เมื่อหมดเวลาไถ่ถอนตามสัญญาแล้ว ก็ไม่ควรไถ่ถอนได้อีก การที่จะซื้อที่ดินคืนควรจะทำสัญญาซื้อขายตามปกติ</p> <p>๓๔. หากพ้นกำหนดระยะเวลาใช้สิทธิไถ่ถอนไปแล้ว กรรมสิทธิโอนไปผู้ซื้อฝากแล้ว ผู้ซื้อฝากย่อมมีสิทธิที่จะนำทรัพย์สินไปจัดการอย่างไรก็ได้ แต่การให้สิทธิผู้ขายฝากยังคงสามารถไถ่ถอนได้แม้จะสิ้นระยะเวลาไปแล้ว ถือเป็นการลิดรอนสิทธิและลดโอกาสในการนำ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>ทรัพย์สินไปจำหน่ายจ่ายโอนต่อของผู้ซื้อฝาก</p> <p>๓๕. เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝากควรกำหนดให้อย่างน้อยผู้ขายฝากควรซื้อที่ดินคืนในราคาเท่ากับราคาของผู้ขายฝากขายให้แก่ผู้ซื้อฝากในกรณีที่การตีราคาของกรมที่ดินออกมาต่ำกว่าราคาขายฝาก</p> <p>๓๖. ควรใช้ราคาตามที่ดินกลางขายฝากกันตั้งแต่แรก เพราะ ทั้งสองฝ่ายอาจมีการแสวงหากำไรจากภาวะเงินเฟ้อ-เงินฝืดในเวลาที่ทำกาไรได้ทรัพย์สินได้</p> <p>๓๗. ไม่เห็นด้วยในด้านราคาได้ทรัพย์สินที่ประเมินโดยกรมที่ดิน ราคาสินได้ที่ประเมินอาจจะมีราคาใกล้เคียงกับราคาของผู้ขายฝากได้ขายฝากให้กับผู้ซื้อฝาก แสดงว่าผู้ซื้อฝากจะไม่ได้รับค่าผลประโยชน์ตอบแทน</p> <p>๓๘. เห็นควรได้ทรัพย์สินตามราคาที่ยขายฝากรวมดอกเบี้ยตามกฎหมายกำหนด ทั้งนี้เพื่อความเป็นธรรมของทั้งสองฝ่าย</p> <p>๓๙. เมื่อพ้นระยะเวลาของสัญญาแล้ว กรรมสิทธิ์ได้โอนไปยังผู้ซื้อฝากเรียบร้อยแล้ว ถ้าหากว่าผู้ซื้อฝากได้ลงทุนทรัพย์สินในที่ดินนั้น</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>แล้วโดยเริ่มสร้างภายในระยะเวลาไม่ถึงหนึ่งปีหลังจากสิ้นสัญญา ถ้าหากว่าผู้ขายสามารถได้ระยะเวลาในหนึ่งปีหลังสิ้นสัญญา ก็เท่ากับว่าผู้ซื้อก็ต้องรื้อถอนสิ่งก่อสร้างนั้น จึงไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อฝาก</p> <p>๔๐. หากกฎหมายต้องการขยายเวลาในการไถ่คืนจริง ก็ควรกำหนดไว้ในสัญญาแต่แรกที่ตกลงกัน จึงเห็นว่าเป็นการแก้ปัญหาไม่ตรงจุด</p> <p>๔๑. ควรให้ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินคืนทันทีหลังจากหมดสัญญา หรือภายหลังจากหมดสัญญา ๓ เดือนเป็นจำนวนเงินไถ่ตามที่ระบุในสัญญา ซึ่งผู้ซื้อฝากอาจจะเสียเปรียบหากใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดิน เนื่องจากอาจมีราคาต่ำกว่าค่าสินไถ่ที่ระบุในสัญญา หรือผู้ขายฝากอาจจะเสียเปรียบหารราคาประเมินที่ดินนั้นสูงกว่าค่าสินไถ่ที่ระบุในสัญญา</p> <p>๔๒. ผู้ซื้อฝากควรได้สิทธิในการตัดสินใจว่าจะขายคืนแก่ผู้ขายฝากหรือไม่ กฎหมายในข้อนี้จึงไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อฝาก เพราะก่อนการทำสัญญา สัญญาต้องผ่านการตรวจสอบโดยพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนอยู่แล้ว ดังนั้นไม่ควรจะมีปัญหาสัญญาที่มีระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ไม่เป็นธรรมอยู่ จึงเป็นหน้าที่ของผู้ขายฝากที่จะ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>หาเงินมาคืนให้ได้ในกำหนดระยะเวลาตามสัญญา</p> <p>๔๓. ผู้ขายฝากอาจมีเจตนาทุจริตโดยการหลีกเลี่ยงการชำระดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทนที่ผู้ขายฝากค้างชำระ โดยการปล่อยให้พ้นกำหนด ระยะเวลาไถ่ทรัพย์สิน แล้วซื้อคืนในระยะเวลา ๑ ปีโดยใช้ราคา ประเมินที่ดินแทน</p> <p>๔๔. ควรปกป้องสิทธิของทุกคนอย่างยุติธรรม</p>	

๗.ถ้าผู้ขายฝากได้แสดงเจตนาไถ่ทรัพย์สินต่อผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ แต่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับไถ่ได้ให้ผู้ขายฝากวางสินไถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล ในกรณีดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาไถ่

❖ เห็นด้วย ๙๐.๔ %

❖ ไม่เห็นด้วย ๙.๖ %

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑.เป็นเรื่องที่ถูกต้อง เมื่อเจตนาของผู้รับซื้อฝากไม่ดี</p> <p>๒.ปัจจุบันกลุ่มทุนมักจะเลี่ยงการไถ่ถอนเพื่อยืดระยะเวลาเก็บดอกเบี้ยไปเรื่อยๆและสุดท้ายกล่าวหาว่าไม่ส่งดอกเบี้ยและไม่ทำตามสัญญา ผู้ฝากขายยอมเสียเปรียบโดยใช้เหตุ</p> <p>๓.ควรเพิ่มเติมเรื่องคิดดอกเบี้ย/เบี้ยปรับแก่ผู้ขาย แต่ให้สิทธิผู้ขายฝากคิดเบี้ยปรับแก่ผู้ซื้อฝากที่ไม่ส่งมอบทรัพย์สินในกำหนดด้วย</p> <p>๔.การไถ่ยอมเป็นสิทธิของผู้ขายฝาก ถ้าผู้ซื้อฝากไม่รับไถ่ ถือว่าละเมิดสิทธิของผู้ขายฝาก</p> <p>๕. ควรเพิ่มสถานที่วางสินไถ่ไว้ ณ ที่ว่าการอำเภอและธนาคารด้วย</p> <p>๖.ป้องกันการเอาเปรียบจากสัญญาขายฝาก</p>	<p>๑.เนื่องจากมีการบัญญัติเรื่องการวางทรัพย์สินไว้แล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๓๓๐ - ๓๓๕ อีกทั้ง อบต.ไม่มีระบบรองรับการวางทรัพย์สิน จะก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติอื่นตามมา</p> <p>๒.เห็นว่าให้วางทรัพย์สิน ณ สำนักงานที่ดิน อันเกี่ยวข้องกับที่ดินที่ทำสัญญาขายฝากนั้นโดยมีเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นเจ้าพนักงานผู้มีอำนาจและหน้าที่ ว่าด้วยการวางทรัพย์สินเพื่อไถ่ถอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากนั้น</p> <p>๓.อบต.ขาดผู้ที่มีความรู้ด้านกฎหมายเกรงว่าจะเกิดข้อผิดพลาดขึ้นได้</p> <p>๔. กรมบังคับคดีมีสำนักงานวางทรัพย์สินอยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องไปวางที่อบต.แต่อย่างไรเพราะอาจเกิดปัญหาการรักษาเงินที่วางทรัพย์สินไว้</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๗. ควรฝากไว้กับ อบต.หรือหน่วยงานรัฐที่ใกล้ที่สุด</p> <p>๘. ให้ท้องถิ่นเข้ามาเป็นที่วางทรัพย์สินด้วย</p> <p>๙. เป็นการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในพื้นที่</p> <p>๑๐. เป็นกลไกป้องกันผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงการรับสินไถ่</p> <p>๑๑. ควรเพิ่มช่องทางการสื่อสาร ทาง Email ด้วย</p> <p>๑๒. ควรให้วางสินไถ่ที่สำนักงานที่ดิน และให้สำนักงานที่ดินออกใบแทน และจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากและแจกให้ผู้ขายฝากได้ทันที</p> <p>๑๓. เห็นควรพิจารณาสถานที่วางทรัพย์สินด้วย เพราะบางกรณีผู้ขายฝาก อาจประสบปัญหาการเดินทางหรือติดต่อกับหน่วยงานของรัฐ</p> <p>๑๔. เพิ่มเติมให้ผู้ขายฝากอาจนำค่าสินไถ่ไปวางที่อื่นเพิ่มเติมเช่น สนง. บังคับคดี หรือสำนักงานอัยการเขตท้องที่เพิ่มเติมอีกได้ครับ</p> <p>๑๕. มาตรการนี้ช่วยคุ้มครองผู้มีสถานะทางเศรษฐกิจที่ด้อยกว่าให้ได้รับความ เป็นธรรม</p> <p>๑๖. การกำหนดสถานที่วางทรัพย์สินให้ชัดเจน จะช่วยป้องกันไม่ให้คู่สัญญา</p>	<p>เกิดการยกยอกเงินที่วางทรัพย์สินได้</p> <p>๕. ในส่วนรายการของสัญญาขายฝาก เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับไถ่ได้ ผู้ขายฝากสามารถวางสินไถ่ได้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สิน กรมบังคับคดีได้ ภายในกำหนดระยะเวลาไถ่ถอน ,รวมทั้งใช้มาตรา ๖ ระบุค่าเดือนดังกล่าวไว้ในการควบคุมสัญญา ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค</p> <p>๖. ควรวางสินไถ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือพนักงานอัยการ ไม่ควรเป็น อบต.</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>เอาเปรียบได้</p> <p>๑๗. ผู้ขายฝาก ได้แสดงความจำนงต่อการชำระตรงเวลาตามกำหนดต่อหน้าเจ้าหน้าที่แล้ว ถือว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิไถ่คืนภายในเวลาที่กำหนด แม้จะไม่มีผู้ซื้อฝากมารับในวันนั้น</p> <p>๑๘. ผู้ขายฝากมีเจตนาในการไถ่ ก็ควรได้รับสิทธิในการไถ่นี้ ผู้ซื้อฝากไม่ควรริตรอนสิทธิในการไถ่โดยหลีกเลี่ยง</p> <p>๑๙. การให้ผู้ขายฝากวางสินไถ่ไว้ ณ สำนักวางทรัพย์และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลจึงเป็นการแก้ปัญหาผู้ซื้อฝากใช้การบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง เพื่อเพื่อให้พ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินคืนอันนำมาซึ่งประโยชน์ในกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น</p> <p>๒๐. เพื่อป้องกันการยื้อเวลาเพื่อให้สัญญาพ้นระยะเวลาไถ่ออกไปของผู้ซื้อฝาก และเป็นการไม่เสียสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินคืนของผู้ขายฝากด้วย</p>		



๘. ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก กรณีที่กำหนดสินไถ่เท่ากับหรือ

ต่ำกว่าราคาขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนในการนี้ก็ได้ โดยคำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปีหรือไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

- ❖ เห็นด้วย ๘๒.๙
- ❖ ไม่เห็นด้วย ๑๗.๑

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑. คิดว่าได้ดอกเบี้ย เหมาะสมแล้ว</p> <p>๒. เห็นด้วยส่วนใหญ่จะหักดอกเบี้ยก่อนทุกครั้ง ทั้งที่ยังไม่ได้เงินครบตามจำนวนแต่คิดดอกเบี้ยในภายหลังซึ่งที่จริงแล้วต้องครบกำหนดเท่านั้นจึงจะหักดอกเบี้ยได้</p> <p>๓. ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนนับตามระยะเวลาใดคือ หรือนับจากวันขายฝากจนถึงวันทำการไถ่คืน เช่น กำหนดเวลาไถ่ไว้ ๑ ปี แต่ผู้ขายฝากขอใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนด ๖ เดือน เช่นนี้ต้องคำนวณผลประโยชน์ตอบแทนภายในระยะเวลา ๖ เดือนเท่านั้น</p> <p>๔. เสนอให้จ่ายเงินต่อหน้าเจ้าพนักงาน และให้เจ้าพนักงานเซ็นรับทราบ</p> <p>๕. เป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากให้ได้รับความเป็นธรรมจากมูลค่าการขายฝาก</p>	<p>๑. ดอกเบี้ยสูงไป ควรลดเหลือไม่เกิน อัตรา vat และถ้า vat ปรับสูงขึ้น ก็ใช้อัตราใหม่</p> <p>๒. ควรระบุงการห้ามหักจำนวนเงินที่รับซื้อฝากเลยตั้งแต่ขณะทำสัญญา ส่วนการเรียกอัตราดอกเบี้ย ขอลดเหลือร้อยละ ๗.๕ ต่อปี เหมือนกู้ยืมโดยมีหลักทรัพย์มาเป็นหลักประกัน</p> <p>๓. ธุรกิจของผู้ขายฝากจะได้รับผลกระทบ</p> <p>๔. กรณีได้เงินไม่ครบตามสัญญาเป็นเรื่องที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ อย่างเป็นรูปธรรม</p> <p>๕. เป็นข้อตกลงของบุคคลทั้งสองฝ่ายซึ่งอาจจะมีค่าใช้จ่ายอื่นๆที่</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ที่แท้จริง</p> <p>๖.เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่ผู้ซื้อฝากในขอบเขตที่ถือไม่เป็นการเอาเปรียบเปรียบผู้ขายฝากแต่อย่างใด</p> <p>๗.สร้างความเป็นธรรมให้แก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย</p> <p>๘. เป็นการควบคุมไม่ให้มีการคิดอัตราดอกเบี้ยที่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี ซึ่งทำให้ผู้ขายฝากได้รับความลำบากมากขึ้น</p> <p>๑๐.เห็นด้วยเนื่องจากถ้าชำระต่ำกว่า สมควรแล้วที่จะมีการคำนวณอัตราดอกเบี้ยชัดเจน</p> <p>๑๑.เห็นด้วย แต่ควรมีสัญญาแนบท้ายว่า ความจริงแล้วผู้ซื้อฝากได้ชำระเงินเป็นจำนวนเท่าไรซึ่งไม่ตรงกับราคาขายฝากเดิม เพื่อเวลาใดถอนคืนผู้ซื้อฝากจะมีหลักฐานว่าราคาขายฝากนั้นเป็นราคาใหม่ เวลาใดถอนคืนก็จ่ายราคาใหม่ มิใช่ยังยึดถือราคาเก่า</p> <p>๑๒.ในเมื่อสินค้าไม่ครบตามราคาขายฝากจริง ผู้ซื้อฝากก็สมควรมีสิทธิเรียกหรือรับประโยชน์อื่นแทนในส่วนต่างนั้น</p>	<p>เกี่ยวข้อง อีก</p> <p>๖.ผู้ขายฝากควรมีสิทธิในการฟ้องเรียกค่าเสียหายที่คงเหลือพร้อมดอกเบี้ย</p> <p>๗.ดอกเบี้ยสูงเกินไปคำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสามต่อปี</p> <p>๘. ผู้ซื้อฝากสามารถจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนในการนี้ก็ได้</p> <p>๙.ผู้ซื้อฝากต้องชำระเงินเต็มจำนวนให้แก่ผู้ขายฝาก</p> <p>๑๐.หากเกิดปัญหาขึ้น จะไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าวงเงินที่กู้ยืมหรือได้รับจ่ายกันจริงๆเป็นเท่าไร เพราะทำสัญญาเป็นเท็จ และผู้ขายฝากมักจะไม่ตรวจสอบสัญญาก่อน กลัวจะไม่ได้กู้เงิน หรือนายทุนไม่ยอมทำสัญญาตามความจริง</p> <p>๑๑.ควรกำหนดเพดานอัตราดอกเบี้ยไม่ให้เกินร้อยละ๑๕ต่อปีของสัญญาขายฝากทั้งฉบับ.</p> <p>๑๒. ควรจะมีการบังคับให้ผู้ซื้อฝากจ่ายเงินตามจำนวนที่กำหนดไว้</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑๓. ป้องกันผู้ขายฝากจากผู้ซื้อที่อ้างค่าไถ่ทรัพย์สินตามสัญญา ทั้งๆที่ตอนเริ่มสัญญาขายฝากผู้ซื้อให้ชำระเงินไม่ครบจำนวนตามสัญญา และป้องกันผู้ซื้อฝากจากการเสียประโยชน์จากสินไถ่</p> <p>๑๔. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ เอกเทศสัญญา หมวด ๔ ส่วนที่ ๑ ขายฝากนั้นไม่ได้รับไว้ในกรณีที่ราคาขายฝาก(หรือจำนวนเงินที่ผู้ซื้อขายจ่าย)ต่ำกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง ดังนั้นการเพิ่มกรณีนี้เข้าไปจะช่วยให้พ.ร.บ. เกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินมีความครอบคลุมมากยิ่งขึ้น ป้องกันปัญหาการจ่ายเงินค่าซื้อฝากน้อยกว่าจำนวนที่ตกลงไว้ตามสัญญา</p> <p>๑๕. เป็นการคุ้มครองผู้ซื้อฝากให้ได้ประโยชน์เท่าที่ผู้ซื้อฝากควรจะได้ตามกฎหมาย</p> <p>๑๖. ถ้าเป็นสัญญาที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินยอมโดยไม่มีเงื่อนไขการเอาเปรียบทางกฎหมายย่อมทำได้</p> <p>๑๗. เป็นการลดช่องโหว่ของกฎหมายและปกป้องสิทธิ์ของผู้ขายฝาก</p> <p>๑๘. เป็นการให้ประโยชน์กับทั้งสองฝ่าย ทำให้ผู้ซื้อฝากสามารถเรียก</p>	<p>เท่านั้น เพื่อความเป็นธรรมของผู้ขายฝากที่เมื่อได้ทำความตกลงกันไว้แล้ว ก็สมควรได้รับจำนวนเงินตามนั้น</p> <p>๑๓. บางครั้งผู้ขายฝากต้องการเงินในจำนวนจำนวนหนึ่งจริงๆ การที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้ไม่ครบนั้น ถือเป็นกรณีผิดสัญญา ผู้ขายฝากควรได้เงินในจำนวนเต็มตามสัญญา และบวกเพิ่มกับเงินชดใช้อีกบางส่วนสำหรับค่าเสียหายในส่วนที่ผู้ซื้อฝากทำให้เสียเวลา แทนที่จะได้เงินและนำไปใช้ตามความประสงค์ตั้งแต่ช่วงก่อนหน้า และเมื่อถึงกำหนดไถ่ถอนเฉพาะตามจำนวนเงินในสัญญาขายฝาก โดยประโยชน์ตอบแทนก็เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>๑๔. ไม่เห็นด้วยในกรณีที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก เนื่องจากการซื้อขายควรไปตามราคาซื้อขาย อันได้มีการกำหนด ตกลงไว้ทั้งคู่สัญญา</p> <p>๑๕. ไม่เห็นด้วยเพราะหากผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้จริงแล้วมีความต้องการให้จำนวนเงินที่ผู้ขายฝาก ได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก ควรต้องได้รับความยินยอม</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ประโยชน์ตอบแทนได้ ในขณะที่เดียวกันผู้ขายฝากก็จะเสียค่าใช้จ่ายในอัตราที่ต่ำลง</p> <p>๑๙.เป็นการคุ้มครองผู้บริโภคหรือผู้ขายฝาก ไม่ให้โดนเอาเปรียบจากผู้ซื้อฝากในเรื่องของดอกเบี้ยต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>-ในทางปฏิบัติยังเป็นปัญหา จะพิสูจน์อย่างไรว่าผู้ขายฝากรับเงินน้อยกว่าราคาขายฝาก</p> <p>-ผู้ซื้อฝากมักคิดค่าดำเนินการและหักเงินไว้</p> <p>-ควรจ่ายเงินผ่านธนาคารหรือสถาบันการเงิน จะได้มีหลักฐานว่าจ่ายเงินกันเท่าใด</p>	<p>จากทั้งสองฝ่ายหากถ่วงถ่วงกันเรียบริบร้อยแล้วนั้นว่าเป็นไปตามที่กล่าวมาได้ ส่วนกรณีกำหนดสินไถ่เท่ากับหรือต่ำกว่าราคาขายฝาก หากต้องการเรียกรับประโยชน์ตอบแทนควรให้เป็นตามราคาขายฝากจริง ไม่เกินนั้น หากจะเรียกเป็นในรูปแบบดอกเบี้ยต้องได้รับความยินยอมจากฝ่ายผู้ขายฝากด้วย อาจให้เขียนข้อสัญญาแยกออกมาให้ชัดเจน</p> <p>๑๖. ไม่เห็นด้วยเพราะในการไถ่คืนทรัพย์สินข้างต้น ผู้ซื้อฝากจะเรียกเงินตอบแทนในภายหลังเท่าใดก็ได้ แม้ว่าจะมีกฎหมายกำหนดให้ไม่เกิน ๑๕% ต่อปีก็ตาม แต่กรณีที่ดินนั้นมีมูลค่าสูง ร้อยละ ๑๕ ของที่ดินก็สูงตาม มีโอกาสที่ผู้ขายฝากจะไม่สามารถหาเงินมาทันจ่ายได้ ดังนั้น จำนวนเงินควรมีการตกลงกันไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน</p> <p>๑๗. เพราะการทำสัญญาขายฝากนี้มีลักษณะคล้ายสัญญากู้เงิน ซึ่งผู้ให้กู้ควรจะให้เงินตามที่ตกลงกับผู้กู้ไว้ตั้งแต่แรก ในกรณีนี้ผู้ซื้อฝากเป็นผู้ที่ผิดสัญญาตั้งแต่แรก ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากที่จะต้องเสียค่าประโยชน์ตอบแทนหรือให้แก่ผู้ซื้อฝากเพิ่ม</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p><u>ข้อสังเกต</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ไม่เข้าใจข้อกำหนดภาษาซี</li> <li>-ภาษากฎหมายเข้าใจยาก</li> <li>-ยกเลิกกฎหมายขายฝาก</li> </ul>	

๙. ในกรณีที่กำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากมิได้และผู้ขายฝากจะก่อให้เกิดภาระผูกพันอันทำให้ผู้ซื้อฝากต้อง

เสียเปรียบโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากไม่ได้

❖ เห็นด้วย ๘๗.๕

❖ ไม่เห็นด้วย ๑๒.๕

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑. เพราะทั้งฝ่ายไม่มีใครได้เปรียบเสียเปรียบซึ่งกันและกัน</p> <p>๒. เห็นด้วยเพราะเป็นการคุ้มครองผลประโยชน์ของทั้งผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากอย่างเป็นธรรม</p> <p>๓. ถือว่าได้บวกผลประโยชน์ไปแล้ว</p> <p>๔. เพื่อเป็นการรักษาความเป็นธรรมของทั้งผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก</p> <p>๕. เมื่อผู้ซื้อฝากกำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากแล้ว ย่อมถือว่าผู้ซื้อฝากได้รับประโยชน์จากผลกำไร อันเป็นส่วนต่างของราคาตั้งกล่าวแล้ว ผู้ซื้อฝากจึงไม่ควรเรียกหรือรับประโยชน์ในส่วนอื่นจากผู้ขายฝากเพิ่มเติมอีก</p> <p>๖. ช่วยไม่ให้เกิดการละเมิดสิทธิต่างๆแก่ผู้ขายฝาก</p> <p>๗. เพราะว่าในเมื่อผู้ซื้อฝากได้ประโยชน์จากการที่เรียกค่าสินไถ่สูงเกินราคา</p>	<p>๑. ควรจะสามารถเรียกราคาไถ่สูงกว่าราคาขายฝากได้ แต่ห้ามผู้ซื้อฝากเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทน(ราคาไถ่) คำนวณแล้วต้องไม่เกินอัตราดอกเบี้ยร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด(สอดคล้องกับคำถามข้อ ๘) นับแต่วันขายฝากจนถึงวันใช้สิทธิไถ่</p> <p>๒. เพราะหลักการนี้อาจจะทำให้ตัดหลักความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์มากเกินไปสมควรหรือไม่</p> <p>๓. สินไถ่ควรกำหนดโดย เงินต้น+ดอกเบี้ย ตามตกลง ตามกฎหมาย</p> <p>๔. ถ้ากำหนดสินไถ่เท่าราคาขายฝากเท่ากับไม่มีผลตอบแทนให้คนขายฝาก คนขายฝากที่ไหนจะรับขายฝาก</p> <p>๕. กำหนดให้เป็นสัญญามาตรฐานซึ่งสัญญามาตรฐานที่กำหนดด้วย</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ขายฝากแล้ว จึงไม่ควรไปเรียกร้องประโยชน์อันใดเพิ่มเติมจากผู้ขายฝากแล้ว และในทางกลับกันผู้ขายฝากก็ไม่ควรจะสร้างภาระเพิ่มเติมขึ้นมาให้กับผู้ซื้อฝาก หากผู้ขายฝากไม่พอใจกับราคาที่ตั้งไว้ ก็ควรทำการตกลงใหม่ตั้งแต่ก่อนทำสัญญา โดยอาจจะมีพนักงานอัยการมาร่วมเป็นพยาน ไม่ควรสร้างภาระผูกพันให้คู่สัญญาเสียเปรียบในระยะยาว</p> <p>๘. เพื่อไม่ให้ผู้ซื้อฝากเอารัดเอาเปรียบโดยการเรียกร้องประโยชน์จากผู้ขายฝากเกินพอดี</p> <p>๙. การที่กฎหมายกำหนดเช่นนี้ เป็นการคุ้มครองผู้ขายฝากไม่ให้เกิดภาระอันไม่จำเป็น</p> <p>๑๐. หากกำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากแล้ว ก็ให้ถือว่าส่วนต่างนั้นเป็นผลตอบแทนของผู้ขายฝากมีต่อผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๑. สร้างความเป็นธรรมป้องกันการเอารัดเอาเปรียบ</p> <p>๑๒. เป็นการป้องกันการเรียกร้องผลประโยชน์ที่อาจจะไม่ชอบด้วยกฎหมายจากผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝากได้ และโดยส่วนใหญ่ผู้ขายฝากมักตกเป็นฝ่ายที่เสียเปรียบ</p>	<p>รัฐต้องเป็นธรรมทั้ง สองฝ่าย</p> <p>๖. เสนอให้รัฐบาลเป็นผู้ซื้อฝาก</p> <p>๗. ไม่เห็นด้วยเพราะไม่ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิตามข้อนี้เลย</p> <p>๘. ราคาสินไถ่ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับจริงบวกดอกเบี้ยในอัตราที่ไม่เกินกฎหมายกำหนด ในทางกลับกันผู้รับซื้อฝากต้องไม่สร้างภาระผูกพันบนที่ดินที่ขายฝากถ้าไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ขายฝาก</p> <p>๙. ผู้ขายฝากต้องมีสิทธิกำหนดราคาแก่ผู้ซื้อฝากได้</p> <p>๑๐. ไม่ควรเปิดช่องให้มีการเรียก/กำหนดค่าสินไถ่ไว้แต่อย่างใด</p> <p>๑๑. การเรียกประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ ควรจะให้กำหนดได้แค่ไม่เกินราคาฝากขาย ส่วนหากต้องการเพิ่มมากกว่านั้นก็เป็นการเรียกผลประโยชน์แทน เพื่อที่หากเลยกำหนดไถ่คืน ก็ยังยุติธรรมกับผู้ขายฝากที่จะมาไถ่คืนตามราคาขายฝากที่ได้ไป และค่าผลประโยชน์นั้นก็ตกลงจ่ายทีหลังได้</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑๓. ผู้ซื้อฝากได้รับสินค้าที่สูงกว่าราคาขายฝากไปแล้ว ไม่ควรที่จะเรียกร้องผลประโยชน์ตอบแทนใดๆจากผู้ขายฝากอีก</p> <p>๑๔. กรณีนี้ถือว่าเป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย ไม่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งต้องเสียเปรียบ หากราคาสินค้าสูงกว่าราคาขายฝากแล้ว แสดงว่าผู้ซื้อฝากจะได้รับประโยชน์ส่วนนี้ไปแล้ว ทำให้ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากมิได้ ส่วนผู้ขายฝากก็ไม่สามารถทำให้ผู้ซื้อฝากต้องเสียเปรียบเช่นกัน</p> <p>๑๕. เห็นด้วย เพราะการที่ผู้ซื้อฝากเรียกค่าสินค้าที่สูงกว่าราคาขายฝากถือเป็นการคิดดอกเบี้ยหรือค่าสินไหมทดแทนจากผู้ขายฝากแล้วจึงไม่ควรเรียกร้องประโยชน์ตอบแทนอื่นๆจากผู้ขายฝากได้อีก และการขายฝากนั้นกรรมสิทธิ์เป็นของผู้ซื้อ การที่ผู้ขายฝากจะทำการใดๆที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันควรต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากก่อน เพื่อจะได้ไม่เกิดข้อพิพาทขึ้นในภายหลัง</p> <p>๑๖. เนื่องจากเป็นมาตรการที่ป้องกันปัญหาที่อาจเกิดขึ้นจากการผูกมัดโดยการทำสัญญาโดยการอิงตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์รูปแบบเก่าได้</p>	<p>๑๒. ตามพ.ร.บ.ว่าด้วยสัญญาที่ไม่เป็นธรรม สินค้าต้องกำหนดจากจำนวนเงินที่กู้ยืมบวกดอกเบี้ยตามกฎหมายเท่านั้น ถ้าเกินกว่านี้เป็นสัญญาที่ไม่เป็นธรรม หากระบุเช่นนี้จะขัดกับกฎหมายดังกล่าว และเปิดช่องให้เจ้าหน้าที่กำหนดสินค้าได้ตามอำเภอใจ</p> <p>๑๓. อยู่ที่ข้อตกลงกันเพราะบางกรณีมีการขยายระยะเวลาให้ออกไปส่วนในระหว่างสัญญาผู้ซื้อฝากก่อภาระผูกพันอื่นไม่ได้อยู่แล้วป.พ.พ.ก็เขียนไว้</p> <p>๑๔. ควรมีกำหนดว่า ราคาสินค้าสูงกว่าราคาขายฝาก แต่ไม่เกินราคาประเมินในช่วงเวลานั้น สามารถเรียกร้องรับประโยชน์จากการผู้ขายฝากได้</p> <p>๑๕. เป็นเรื่องที่มีกฎหมายอยู่แล้ว ไม่ควรนำมาเป็นข้อกำหนด</p> <p>๑๖. การขายฝาก ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกร ควรยกเลิกกฎหมายขายฝากเสีย แล้วใช้กฎหมายจำนองน่าจะเป็นธรรมมากกว่า</p> <p>๑๒. ถ้าหากจะคุ้มครองที่ดินที่เป็นของเกษตรกรและที่อยู่อาศัย</p>	



เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑๗. การที่ราคาสินไถ่มากกว่าราคาขายฝาก ทำให้เกิดการเอาเปรียบจากผู้ซื้อได้ จึงต้องได้รับความยินยอมจากฝ่ายผู้ขายฝากด้วย</p> <p>๑๘. เห็นด้วย เพราะ เป็นการป้องกันมิให้มีการเรียกอัตราดอกเบี้ยเกินร้อยละสิบห้าต่อปี ภายนอกสัญญา</p> <p>๑๙. เนื่องจากการขายฝาก ที่ดินที่ผู้ขายฝากนำมาทำสัญญากับผู้ซื้อฝาก ย่อมเป็นกรรมสิทธิ์โดยชอบของผู้ซื้อฝาก กิจการงานใดที่ผู้ขายฝากจะทำ ต่อที่ดินผืนนั้นย่อมต้องไม่ให้เจ้าของกรรมสิทธิ์เสียประโยชน์หรือกระทำให้ไปโดยพลการ</p> <p>๒๐. การที่ค่าสินไถ่นั้นสูงกว่าราคาขายฝากนั้นก็ เป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อฝาก แล้ว หากผู้ซื้อฝากเรียกร้องประโยชน์อีกคงจะเป็นการเอาเปรียบผู้ขายฝากมากเกินไป</p> <p><u>ข้อสังเกต</u></p> <p>- บางครั้งทรัพย์สินของผู้ขายฝากอาจทำให้ผู้ซื้อฝากได้ผลประโยชน์หรือผลตอบแทนที่สามารถหักราคาไถ่ถอนของผู้ขายฝากได้ แต่ทั้งนี้ทรัพย์สิน</p>	<p>โดยเฉพาะ ไม่ควรให้กำหนดค่าไถ่ได้มากกว่าราคาขายฝาก</p> <p>๑๓. ไม่เห็นด้วย เพราะ เมื่อราคาขายฝากต่ำกว่า สินไถ่ จะทำให้ผู้ขายฝากเสียเปรียบ และอาจจะไถ่ไม่ทัน ควรให้สิทธิผู้ขายฝากในการชดเชยผลต่างของสินไถ่และราคาขายฝาก เป็นจำนวนเวลาที่เพิ่มขึ้น เป็นต้น</p> <p>๑๔. ไม่เห็นด้วย เนื่องจากในการทำสัญญาขายฝากต้องมีการจดทะเบียนและดูเนื้อหากจากพนักงานอัยการหรือพนักงานที่ดินก่อนนำไปจดทะเบียนอยู่แล้ว หากพบว่ากำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝาก เจ้าพนักงานสามารถแจ้งให้สินไถ่เท่ากับหรือน้อยกว่าราคาขายฝากได้ มิใช่มิให้ผู้ซื้อฝากเรียกร้องหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากเลย</p> <p>๑๕. เนื่องจาก การที่ผู้ซื้อฝากไม่สามารถเรียกหรือรับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของตนเพราะให้ผู้ขายฝากยังคงใช้งานอยู่นั้นถือว่าไม่เป็นธรรมกับผู้ซื้อฝาก</p> <p>๑๖. <math>\text{สินไถ่} = \text{ราคาขายฝาก} + \text{ดอกเบี้ยตามกฎหมายจนถึงวันไถ่}</math></p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>ของผู้ขายฝักอาจมีค่าปรับปรุงหรือซ่อมแซม ทำให้ผู้ซื้อฝักต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไป อาจทำให้ผู้ขายฝักต้องได้ทรัพย์สินที่สูงกว่าราคาขายฝักเพื่อชดเชยเงินที่ผู้ซื้อฝักเสียไป</p>	<p>เมื่อผู้ซื้อฝักกำหนดค่าสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝัก เมื่อถึงเวลาไถ่ถอนก็ให้ชำระเงินตามราคาขายฝัก รวมกับดอกเบี้ยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เรื่อง ขายฝัก มาตรา ๔๙๙ วรรคสองว่า "ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝักสูงกว่าราคาขายฝักที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละ ๑๕ ต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝักที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๑๕ ต่อปี</p>	

๑๐.การชำระเงินตามสัญญาขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากต่อหน้าพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้พนักงานอัยการ/เจ้าพนักงานที่ดิน

ตรวจสอบ

จำนวนเงินและเงื่อนไขในสัญญาให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้ และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ

❖ เห็นด้วย ๗๘

❖ ไม่เห็นด้วย ๒๒

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>๑.เพื่อป้องปรามเอาเปรียบการเปลี่ยนแปลงสัญญา</p> <p>๒. ควรกำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินเพราะต้องมีการจดทะเบียนตามแบบที่กฎหมายกำหนด ไม่ควรกำหนดให้เป็นบทบาทหน้าที่ของพนักงานอัยการ</p> <p>๓.ควรเพิ่มเจ้าหน้าที่อื่นด้วย</p> <p>๔.ควรจ่ายเงินโดยโอนเข้าธนาคารเพื่อมีหลักฐานตรวจสอบได้ หากต้องทำต่อหน้าเจ้าหน้าที่รัฐ อาจจะเสียเวลาทั้ง ๓ ฝ่าย</p> <p>๕.เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการสร้างหลักฐานที่ถูกต้องและแน่นอนว่าจะไม่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งถูกคดโกงในภายหลังหากมีการชำระเงินผ่านเจ้าหน้าที่พนักงานและมีการตรวจสอบ มีลายเซ็นและพยานจะเพิ่มความถูกต้อง</p>	<p>๑.เสนอเป็นหน้าที่และบทบาทเจ้าพนักงานที่ดิน ตรวจสอบอย่างเดียวพอ</p> <p>๒.เป็นความยุ่งยาก เพราะหากผู้ซื้อฝากไม่รับสามารถวางเงินที่สนง. วางทรัพย์ได้อยู่แล้ว</p> <p>๓.ให้นายอำเภอเป็นพยานในการชำระเงิน</p> <p>๔.เห็นว่าไม่จำเป็นต้องชำระต่อหน้าพนักงานอัยการแต่ให้ชำระต่อหน้าสคบ.จังหวัดนั้นๆ และต่อหน้าเจ้าพนักงานที่ดินทั้งมีให้ สคบ.มีอำนาจและหน้าที่ตรวจสอบจำนวนเงินและให้เป็นไปตามเงื่อนไขตามสัญญาอันเป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ</p> <p>๕.ถ้าทำเช่นนั้นจะไม่สะดวกกับคู่สัญญาและสร้างภาระให้ จนท.รัฐ</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
<p>และสามารถนำมาใช้เป็นประโยชน์ในการบังคับคดีได้ในภายหลัง</p> <p>๖. การปฏิบัติเช่นนี้เป็นสิ่งที่สมควรทำเพื่อให้เกิดความโปร่งใสระหว่างคู่สัญญา โดยมีตัวกลางที่เป็นธรรมตรวจสอบ</p> <p>๗. เพื่อให้มีผู้ตรวจสอบเงื่อนไขในสัญญาให้เหมาะสมตามที่ได้กำหนดไว้ และเพื่อให้ผู้ขายฝากได้รับเงินตามจำนวนที่สมควรจะได้รับ ไม่ให้ถูกผู้ซื้อฝากเอารัดเอาเปรียบทั้งในแง่ของเงื่อนไขสัญญาและการจ่ายเงินไม่ครบจำนวน</p> <p>๘. เป็นหลักฐานที่ถูกต้องและชัดเจนในทางกฎหมาย เพื่อเป็นวัตถุประสงค์ในการต่อสู้คดีที่อาจเกิดขึ้นในภายหน้า และยังป้องกันการเอารัดเอาเปรียบที่กระทำนอกเหนือสัญญาด้วย</p> <p>๙. การมีขั้นตอนในการปฏิบัติอย่างชัดเจน และมีคนกลางมาให้ความดูแลช่วยเหลือทำให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และการมีหลักฐานการลงลายมือชื่อ เป็นการแสดงว่าสัญญาได้ขายฝากได้สิ้นสุดลง เพื่อป้องกันมิให้ผู้ใดใช้เป็นข้อต่อรองหรือการใดๆที่ไม่สมควร ในอนาคต</p>	<p>เกินจำเป็น แต่ถ้าจะให้ชำระผ่าน จนท.รัฐ ควรให้รัฐจัดเก็บข้อมูลผู้รับซื้อฝากและผู้ขายไว้เป็นหลักฐานด้วยเพื่อเก็บภาษีเงินได้ จากผู้รับซื้อฝาก อีกทางหนึ่งด้วย จะได้ว่าผู้รับซื้อเป็นตัวแทนเชิดริสุจริตจริง และรัฐก็มีข้อมูลจุดนี้มาใส่กับผู้รับซื้อที่เป็นนายทุนได้ อีกทางหนึ่ง</p> <p>๖. อาจทำให้เกิดความยุ่งยากซับซ้อนเกินไปเจ้าหน้าที่ดินแค่ทำการโอน ซื้อขายที่ดินยังใช้ระยะเวลาานถ้าจะต้องมารับผิดชอบงานด้านนี้อีกคงจะรอกันนานไป</p> <p>๗. ลำบาก เพิ่มขึ้นตอนเกินไป แต่ภาครัฐต้องให้ความรู้ด้านกฎหมายแก่เกษตรกร ที่ชัดเจนเข้าใจง่าย</p> <p>๘. ควรโอนเข้าบัญชีเพื่อความปลอดภัย</p> <p>๙. เป็นการเพิ่มขึ้นตอนอาจเกิดความล่าช้า</p> <p>๑๐. พนักงานอัยการไม่ได้มีหน้าที่ในการตรวจสอบการรับเงินและยังเพิ่มความล่าช้าในการทำงานมากกว่าเดิม เพราะพนักงานอัยการไม่ได้มีหน้าต้องประจำอยู่สำนักงานที่ดิน ซึ่งในแต่ละจังหวัดมี</p>	

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย	หมายเหตุ
	<p>สำนักงานที่ดินหลายอำเภอ ประชาชนมาไถ่ถอนทุกวันแล้วต้องไปทุกอำเภอทุกที่ ไม่ต้องทำงานอย่างอื่นแล้ว</p> <p>๑๑. เห็นควรตัดอัยการออกไป เพราะอัยการไม่ควรเป็นพยาน อัยการควรเป็นผู้ดำเนินคดีเมื่อมีข้อพิพาทขึ้น</p> <p>๑๒. ไม่ควรให้พนักงานอัยการมาตรวจสอบการทำสัญญาระหว่างเอกชนกับเอกชน</p> <p>๑๓. สร้างภาระผู้ซื้อฝาก ควรใช้กฎหมายแพ่ง</p>	

## ภาคผนวก

ภาพกิจกรรมเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ  
เพื่อประกอบการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก  
เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ โรงแรมชาร์ ลอง บูทริค อ.เมือง จ.กาฬสินธุ์



นายไกรสร กองฉลาด ผู้ว่าราชการกาฬสินธุ์ ให้เกียรติกล่าวต้อนรับ  
นายกอบศักดิ์ ภูตระกูล รมต.ประจำสำนักนายกรัฐมนตรี กล่าวเปิดเวทีรับฟังความคิดเห็นฯ



เวทีเสวนาเรื่องการปฏิรูปกฎหมายเพื่อลดความเหลื่อมล้ำในสังคม : สัญญาขายฝาก  
โดย ศ.ดร.บวรศักดิ์ อูวรรณโณ, นายกอบศักดิ์ ภูตระกูล, นายคำนูน สิริธิดาสมาน, นายสุขุมพงศ์ โง่นคำ และนายวิษุเดช เครืองาม



เปิดเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ  
โดยมีอนุกรรมการฯ ผู้ทรงคุณวุฒิ ร่วมสังเกตการณ์และเก็บประเด็นความคิดเห็นเพื่อนำมาจัดทำร่างกฎหมาย

## ภาพกิจกรรม

เวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

วันจันทร์ที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑

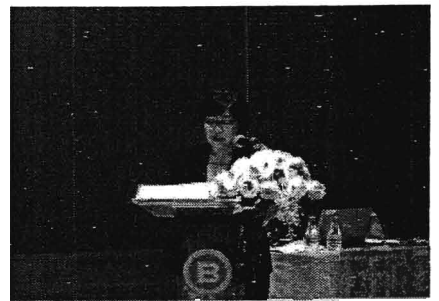
ณ ห้อง Mayfair Ballroom A ชั้น ๑๑ โรงแรมเดอะ เบอร์เคลีย์ โฮเต็ล ประตูน้ำ กรุงเทพฯ



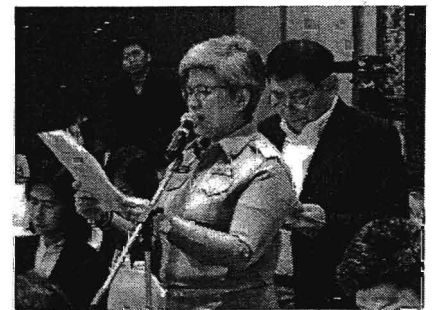
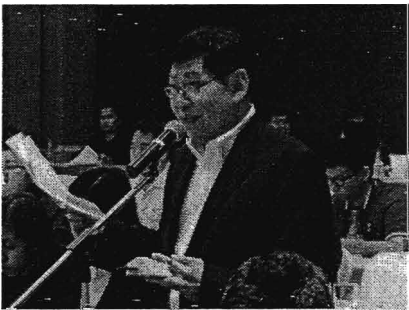
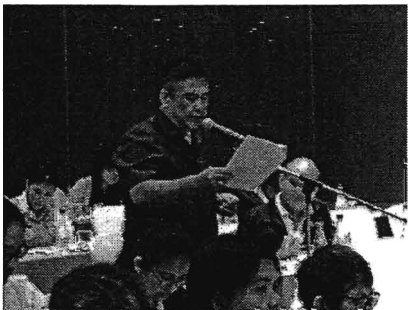
นายกอบศักดิ์ ภูตระกูล  
รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี  
กล่าวเปิดเวทีรับฟังความคิดเห็น



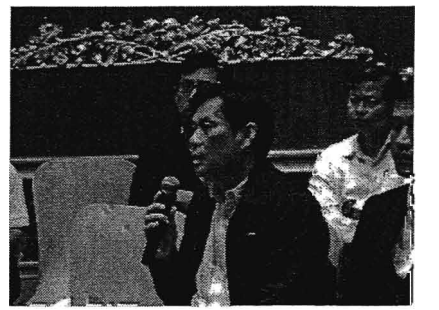
นายค่านุญ สิทธิสมานและนายวิษณุ เครืองาม  
ชี้แจงวัตถุประสงค์ เจตนารมณ์  
ร่าง พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก



นางสาวศยามล ไกยูรวงศ์  
รักษาการแทนเลขาธิการ คปภ.  
กล่าวรายงานและชี้แจงวัตถุประสงค์การจัดเวที



ผู้แทนส่วนราชการ ภาคประชาชน ภาคเอกชน ร่วมแสดงความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ  
ต่อ ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....



เปิดเวทีรับฟังความคิดเห็นกลุ่มย่อย โดยแบ่งเป็น กลุ่มหน่วยงานราชการ สถาบันการศึกษา ภาคเอกชน  
กลุ่มหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติโดยตรง และ กลุ่มภาคประชาชน ภาคประชาสังคม



บันทึกหลักการและเหตุผล  
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ....

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยคุ้มครองประชาชนจากสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ไม่เป็นธรรม

เหตุผล

โดยที่การขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งอยู่ภายใต้หลักของความ  
ศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างเอกชนกับเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในทางปฏิบัตินั้น  
ปรากฏปัญหาอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นจำนวนมาก โดยเฉพาะการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม  
หรือที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ซื้อฝากที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดีกว่ามักจะทำสัญญาที่มีลักษณะเอาเปรียบผู้ขายฝาก  
ที่มีสถานะทางเศรษฐกิจต่ำกว่าและมีอำนาจต่อรองต่ำ ทำให้ประชาชนต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย  
จึงได้รับความเดือดร้อนอย่างมาก สมควรกำหนดมาตรการและกลไกพิเศษเพื่อคุ้มครองประชาชนในการทำ  
สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง

พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน

เพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๒ (ความเป็นอยู่ส่วนตัว) และมาตรา ๔๐ (เสรีภาพในการประกอบอาชีพ) ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้มีการคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความคุ้มครองจากการถูกเอาเปรียบ ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเจตนารมณ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม” หมายความว่า ที่ดินที่ผู้ขายฝากใช้เป็นสถานที่เพื่อประกอบการเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ผู้ขายฝากเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองทั้งการใช้เป็นที่อยู่อาศัยแต่ประการเดียวหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยและใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วย

“รัฐมนตรี” หมายความว่า ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๔ สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย คือสัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

ข้อตกลงที่คู่สัญญาทำกันไว้ล่วงหน้าก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยอันมีผลเป็นการยินยอมให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายหรือโอนทรัพย์สินซึ่งขายฝากไปยังบุคคลภายนอกได้ ไม่ว่าข้อตกลงนั้นจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงแยกต่างหากจากสัญญาขายฝาก ข้อตกลงเช่นนั้นถือเป็นโมฆะ

มาตรา ๕ การขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้และตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ในกรณีที่ไม่มิบทบัญญัติและประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ ๓ ภาคพิเศษสัญญา หมวด ๔ การซื้อขายเฉพาะบางอย่าง ส่วนที่ ๑ ขายฝากมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๖ ให้การขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัตินี้เป็นธุรกิจที่ต้องควบคุมสัญญาตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค

มาตรา ๗ การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือ และต้องได้รับการตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาโดยพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดินก่อนนำไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน โดยสัญญาขายฝากดังกล่าวอย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของคู่สัญญา

(๒) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งได้ทำการขายฝาก

(๓) จำนวนสินไถ่ และอัตราดอกเบี้ย

(๔) วันซึ่งถึงกำหนดชำระค่าสินไถ่

ในการขายฝาก คู่สัญญาจะตกลงกันไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในกำหนดระยะเวลาที่ตกลงกันได้ไว้ก็ได้ ถ้าและผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินนั้นฝ่าฝืนสัญญาผู้ซื้อต้องรับผิดชอบผู้ขายฝากในความเสียหายใด ๆ อันเกิดแต่การนั้น

มาตรา ๘ ในกรณีที่คู่สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยมีข้อตกลงเพิ่มเติมเกี่ยวกับขายฝากในภายหลัง ต้องได้รับการตรวจสอบจากพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้วให้ใช้บังคับได้ โดยเจ้าพนักงานที่ดินต้องบันทึกรายละเอียดที่เกี่ยวข้องนั้นไว้ให้ชัดเจนต่อท้ายสัญญาขายฝาก

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยแบบมีเงื่อนไขจะขายคืน ค้ำประกันจะขาย หรือสัญญาจะขายคืน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ การทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย จะกำหนดระยะเวลาได้ต่ำกว่าหนึ่งปีก็ได้ ทั้งนี้ การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวไม่กระทบสิทธิของผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดระยะเวลาได้

ในกรณีที่มีการขยายระยะเวลาการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยนั้น ระยะเวลาเดิมและระยะเวลาที่ขยายออกไปเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินสิบปี

## หมวด ๒

### สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก

มาตรา ๑๑ ก่อนที่สัญญาขายฝากครบกำหนดไม่น้อยกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ถอนการขายฝากภายในกำหนดระยะเวลา

หนังสือแจ้งข้อความตามวรรคหนึ่ง อย่างน้อยต้องประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

(๑) ชื่อคู่สัญญา

(๒) ตำแหน่งแหล่งที่และลักษณะแห่งทรัพย์สินซึ่งได้ทำการขายฝาก

(๓) วันซึ่งถึงกำหนดชำระค่าสินไถ่

(๔) จำนวนเงินค่าสินไถ่พร้อมดอกเบี้ย

ทั้งนี้ ให้แนบสำเนาสัญญาขายฝากที่มีการรับรองว่าเป็นสำเนาถูกต้องส่งไปด้วย

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด ตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้ซื้อฝากยินยอมขยายระยะเวลาตามสัญญาขายฝากไปอีกเป็นเวลาหกเดือนและให้ผู้ขายฝากพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งผู้ขายฝากค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

มาตรา ๑๒ สินใถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ ให้ใถ่ตามราคาที่ยขายฝาก

ถ้าปรากฏในเวลาใถ่ว่าสินใถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริง ให้ใถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงที่รวมประโยชน์ตอบแทนไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่กำหนดสินใถ่เท่ากับหรือต่ำกว่าราคาขายฝากและผู้ขายฝากยังคงเป็นผู้ใช้ทรัพย์สินที่ยขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนเพื่อกรณียกได้ แต่ประโยชน์ตอบแทนนั้นเมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม

ในกรณีที่กำหนดสินใถ่สูงกว่าราคาขายฝาก แต่ผู้ซื้อฝากยินยอมให้ผู้ขายฝากใช้หรือหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ยขายฝาก ผู้ซื้อฝากจะเรียกหรือรับประโยชน์ตอบแทนจากผู้ขายฝากมิได้ แต่ผู้ขายฝากจะก่อภาระผูกพันอันจะทกให้ผู้ซื้อฝากต้องเสียเปรียบโดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อฝากไม่ได้ การที่ผู้ขายฝากผิดนัดไม่ชำระประโยชน์ตอบแทนตามวรรคหนึ่ง ไม่เป็นเหตุให้ผู้ซื้อฝากบอกปิดการใถ่ทรัพย์สิน

มาตรา ๑๔ ในกรณีที่มีการใถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนด ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ใถ่ชำระสินใถ่

มาตรา ๑๕ ถ้าผู้ขายฝากได้แสดงเจตนาใถ่ทรัพย์สินต่อผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาใถ่ แต่ผู้ซื้อฝากบอกปิดหรือหลีกเลี่ยง หรือมีเหตุขัดข้องไม่อาจรับใถ่ได้ ให้ผู้ขายฝากวางสินใถ่ไว้ ณ สำนักงานวางทรัพย์สินอันได้แก่ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลที่จะต้องชำระหนี้ ในกรณีดังกล่าวให้ถือว่าผู้ขายได้ใช้สิทธิใถ่คืนภายในกำหนดเวลาใถ่

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินแจ้งให้ผู้รับใถ่ทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน

มาตรา ๑๖ สิทธิการใถ่ทรัพย์สินนั้น จะพึงใช้ได้เฉพาะต่อบุคคลเหล่านี้ คือ

(๑) ผู้ซื้อเดิม หรือทายาทของผู้ซื้อเดิม

(๒) ผู้รับโอนทรัพย์สิน หรือรับโอนสิทธิเหนือทรัพย์สินนั้น  
สิทธิเรียกร้องในการขอซื้อคืนของผู้ขายฝากเดิมอาจตกทอดไปยังทายาทได้

มาตรา ๑๗ ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินตามสัญญาไปแล้วคืนได้ภายในระยะเวลาหนึ่งปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก โดยให้ใช้ราคาประเมินที่ดินของกรมที่ดินเป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาสำหรับการซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยคืน ทั้งนี้ ผู้ซื้อฝากสามารถคิดอัตราดอกเบี้ยสำหรับการซื้อทรัพย์สินคืนได้อัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม

ให้นำบทบัญญัติแห่งมาตรา ๒๓ มาใช้บังคับกับการซื้อที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยคืนตามวรรคหนึ่งด้วย

กรณีผู้ซื้อฝากได้ปรับปรุงทรัพย์สินนั้นให้ดีขึ้น ผู้ขายฝากต้องชำระเงินให้แก่ผู้ซื้อฝากสำหรับมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้เพิ่มขึ้นเพราะการปรับปรุงนั้นด้วย

มาตรา ๑๘ ห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลา ดังต่อไปนี้

- (๑) พ้นกำหนดสิบปีนับแต่เวลาทำสัญญาขายฝาก
- (๒) ทรัพย์สินนั้นโอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วเกินสามปีนับแต่วันพ้นกำหนดเวลาขายฝาก และเป็นการโอนโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน
- (๓) ที่ดินนั้นหมดสภาพการเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยแล้วเป็นเวลาเกินสามปี
- (๔) ผู้ขายฝากได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาเกินสามปี
- (๕) ผู้ซื้อฝากได้แสดงหลักฐานอันชัดเจนแน่นอนแก่เจ้าหน้าที่กรมที่ดินว่าราคาทรัพย์สินที่ซื้อฝากนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ

มาตรา ๑๙ ในการไถ่ ผู้ขายฝากต้องชำระเงินให้แก่ผู้ซื้อฝาก ดังต่อไปนี้

- (๑) ราคาไถ่ทรัพย์สินพร้อมดอกเบี้ยซึ่งไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม
- (๒) ค่าซ่อมแซมทรัพย์สินที่ผู้ซื้อฝากได้จ่ายไปตามความจำเป็นก่อนการไถ่ทรัพย์สิน
- (๓) ค่าปรับปรุงทรัพย์สินให้ดีขึ้น เท่ากับจำนวนมูลค่าของทรัพย์สินที่ได้เพิ่มขึ้นเพราะการปรับปรุงนั้น

ผู้ซื้อฝากมีสิทธิที่จะไม่ส่งมอบทรัพย์สินซึ่งขายฝากไว้จนกว่าจะได้รับชำระเงินครบถ้วน

ถ้าในเวลาขายฝาก ผู้ซื้อฝากได้รับประโยชน์ตอบแทนอย่างอื่นซึ่งอาจคำนวณเป็นราคาเงินได้ให้ถือว่าประโยชน์ที่ได้รับนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่

ในกรณีที่สินค้าสูงกว่าราคาขายฝาก จำนวนสินค้าที่สูงกว่านั้นเมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี หรือไม่เกินอัตราดอกเบี้ยที่กฎหมายกำหนดไว้สำหรับการกู้ยืม

ผู้ขายฝากอาจร้องต่อพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อขอขยายเวลาการชำระเงิน เฉพาะส่วนที่ไม่ใช่ราคาไถ่ทรัพย์สินตาม (๒) และ (๓) ได้ แต่ต้องหาหลักประกันมาวางไว้ตามสมควร

มาตรา ๒๐ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น ต้องส่งคืนตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลาไถ่ แต่ถ้าหากว่า ทรัพย์สินนั้นถูกทำลายหรือทำให้เสื่อมเสียไปเพราะความผิดของผู้ซื้อฝากแล้ว ผู้ซื้อฝากต้องใช้ค่าสินไหม ทดแทน

มาตรา ๒๑ ทรัพย์สินซึ่งไถ่นั้น บุคคลผู้ไถ่ย่อมได้รับคืนไปโดยพลัดจากสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ซื้อเดิม หรือทายาท หรือผู้รับโอนจากผู้ซื้อเดิมก่อให้เกิดขึ้นก่อนเวลาไถ่

การเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว การเช่านั้นหากมิได้ทำขึ้นเพื่อจะให้เสียหายแก่ผู้ขายฝาก กำหนดเวลาเช่าซึ่งยังมีเหลืออยู่อีกเพียงใด ก็ให้คง เป็นอันสมบูรณ์อยู่เพียงนั้น แต่มิให้เกินกว่าหนึ่งปี

หมวด ๓

พนักงานเจ้าหน้าที่

มาตรา ๒๒ ในการรับจดทะเบียนการขายฝาก ให้พนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาและเอกสารหลักฐานให้ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นธรรม ตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ชี้แจงรายละเอียดของสัญญา สิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญา ข้อปฏิบัติและข้อควรระวัง ให้คู่สัญญาทราบโดยละเอียด

(๓) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาและให้มีอำนาจมีหนังสือเรียกบุคคลใดบุคคลหนึ่งมาให้ข้อมูล หรือให้จัดส่งเอกสารเพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องใดเรื่องหนึ่งตามอำนาจหน้าที่

ให้สำนักงานอัยการสูงสุดและกระทรวงมหาดไทยจัดให้มีพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินสำหรับทำหน้าที่ตรวจสอบสัญญาขายฝากประจำ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด ให้เพียงพอต่อการปฏิบัติ หน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๓ การชำระเงินตามสัญญาขายฝาก ให้ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากต่อหน้าพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดิน โดยให้พนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบจำนวนเงินและเงื่อนไขในสัญญาให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้และตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด และลงลายมือชื่อเป็นพยานในการรับเงินไว้เป็นสำคัญ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากชำระเงินให้แก่ผู้ขายฝากไม่ครบตามราคาขายฝากที่กำหนดไว้ ให้ถือว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริงเป็นราคาขายฝาก

มาตรา ๒๕ หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานอัยการหรือเจ้าพนักงานที่ดินเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๒๖ พระราชบัญญัตินี้ไม่กระทบกระเทือนถึงความสมบูรณ์ของสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๒๗ ให้นำบทบัญญัติมาตรา ๑๘ มาใช้บังคับกับการขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งพ้นกำหนดระยะเวลาไถ่ทรัพย์สิ้นตามสัญญาไปแล้วไม่เกินสามปี นับแต่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๒๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี





คำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี  
ที่ ๓๓๑ /๒๕๖๐

เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

ตามที่นายกรัฐมนตรีได้มีคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๓๘/๒๕๖๐ เรื่อง แต่งตั้ง  
คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐ นั้น

เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการดังกล่าวเกิดความชัดเจนตามกรอบการปฏิรูป  
ประเทศ ยุทธศาสตร์ชาติ และการสร้างความสามัคคีปรองดอง และเพื่อรองรับการขับเคลื่อนการปฏิรูป  
เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงตามนโยบาย THAILAND 4.0 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ (๖) และ (๙)  
แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ จึงให้ยกเลิกคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี  
ที่ ๒๓๘/๒๕๖๐ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ลงวันที่ ๒๐ กันยายน  
๒๕๖๐ และแต่งตั้ง “คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน” โดยมีองค์ประกอบและอำนาจ  
หน้าที่ ดังต่อไปนี้

๑. องค์ประกอบ

- |     |   |                   |
|-----|---|-------------------|
| ๑.๑ | รองนายกรัฐมนตรี<br>(นายวิษณุ เครืองาม)                                  | กรรมการ/ที่ปรึกษา |
| ๑.๒ | รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยี<br>(นายสุวิทย์ เมษินทรีย์) | กรรมการ/ที่ปรึกษา |
| ๑.๓ | รัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรี<br>(นายกอบศักดิ์ ภูตระกูล)               | กรรมการ/ที่ปรึกษา |
| ๑.๔ | นายบวรศักดิ์ อุวรรณโณ   | ประธานกรรมการ     |
| ๑.๕ | เลขาธิการนายกรัฐมนตรี หรือผู้แทน  | กรรมการ           |
| ๑.๖ | เลขาธิการคณะรัฐมนตรี หรือผู้แทน   | กรรมการ           |
| ๑.๗ | เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา หรือผู้แทน                                   | กรรมการ           |

/๑.๘ เลขาธิการ ...

๑.๘	เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ หรือผู้แทน	กรรมการ
๑.๙	เลขาธิการคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ หรือผู้แทน	กรรมการ
๑.๑๐	ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารนโยบาย ของนายกรัฐมนตรี หรือผู้แทน	กรรมการ
๑.๑๑	ผู้แทนคณะกรรมการร่วมสภาหอการค้าไทย สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และสมาคมธนาคารไทย	กรรมการ
๑.๑๒	นายกิตติพงศ์ อรุณพัฒน์พงศ์	กรรมการ
๑.๑๓	นายคำคุณ สิทธิสมาน	กรรมการ
๑.๑๔	นายณรงค์เดช สรุโฆษิต	กรรมการ
๑.๑๕	นายนิสิต จันทน์สมวงศ์	กรรมการ
๑.๑๖	นายธรรมนิത്യ สุ่มันตกุล	กรรมการ
๑.๑๗	นายบัณฑิต เศรษฐศิริโรตม์	กรรมการ
๑.๑๘	นายบรรเจ็ด สิงคะเนติ	กรรมการ
๑.๑๙	นายพนิต ธีรภาพวงค์	กรรมการ
๑.๒๐	นายไพสิฐ พานิชกุล	กรรมการ
๑.๒๑	นายวิษณุ เครืองาม	กรรมการ
๑.๒๒	นายเสรี นนทสูติ	กรรมการ
๑.๒๓	นายสุรชัย ภูประเสริฐ	กรรมการ
๑.๒๔	นายอภิชน จันทรเสน	กรรมการ
๑.๒๕	ผู้แทนสำนักงานบริหารนโยบายของ นายกรัฐมนตรี	กรรมการและเลขานุการ
๑.๒๖	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑.๒๗	ผู้แทนสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑.๒๘	ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
๑.๒๙	นายพีรพิชญ์ วงศ์วัฒนศานต์	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

## ๒. อำนาจหน้าที่ ดังนี้

๒.๑ พิจารณาการปรับปรุงหรือยกเลิกกฎหมาย หรือ กฎ ข้อบังคับ ที่หมดความจำเป็น หรือไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ หรือที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพเพื่อไม่ให้ เป็นภาระแก่ประชาชน

๒.๒ พิจารณาปรับปรุงกฎหมายหรือกฎ ข้อบังคับ ที่มีผลใช้บังคับอยู่ให้สอดคล้องกับ ยุทธศาสตร์ชาติและการปฏิรูปประเทศ

๒.๓ พิจารณาเสนอกฎหมายหรือกฎ ข้อบังคับที่ต้องจัดทำขึ้นใหม่เพื่อสนับสนุน ยุทธศาสตร์ชาติและการปฏิรูปประเทศ

๒.๔ เสนอแนะแนวทางในการเร่งรัดกระบวนการและขั้นตอนการออกกฎหมายและกฎ ข้อบังคับในการปฏิรูปกฎหมาย เพื่อให้การดำเนินการของคณะกรรมการปฏิรูปประเทศเป็นไปด้วย ความรวดเร็วต่อคณะรัฐมนตรี

๒.๕ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือคณะทำงานเพื่อให้ดำเนินการตามที่คณะกรรมการฯ มอบหมาย

๒.๖ ขอความร่วมมือจากส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้ส่งเอกสาร ข้อมูล ความเห็น หรือการอื่นที่จำเป็น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานของคณะกรรมการฯ คณะอนุกรรมการ และคณะทำงาน รวมทั้งร่วมมือกับส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ หรือองค์การภาคเอกชน หรือองค์การต่างประเทศหรือระหว่างประเทศในการปฏิรูปกฎหมาย

๒.๗ รายงานข้อเสนอแนะและผลการดำเนินงานต่อรองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) และคณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงตามนโยบาย THAILAND 4.0

๒.๘ ดำเนินการอื่นตามที่นายกรัฐมนตรี รองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) หรือคณะกรรมการขับเคลื่อนการปฏิรูปเพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงตามนโยบาย THAILAND 4.0 มอบหมาย

ในการประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมอย่างน้อยหนึ่งในสาม จึงถือเป็นองค์ประชุม

/ให้สำนักงาน ...

ให้สำนักงานบริหารนโยบายของนายกรัฐมนตรี สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย อำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และคณะทำงานที่ได้รับการแต่งตั้ง สำหรับการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการอื่น ๆ ที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานให้เบิกจ่ายตามระเบียบราชการ และการเบิกจ่าย เบี้ยประชุมให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาเบี้ยประชุมกรรมการ พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยให้เบิกจ่ายจากงบประมาณของสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

พลเอก



(ประยุทธ์ จันทร์โอชา)

นายกรัฐมนตรี

ติดต่อ

คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 15 เลขที่ 99 หมู่ 4 ถนนแจ้งวัฒนะ

ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120



: 0-2502-6000 ต่อ 8282 โทรสารต่อ 8274, 8277



: [thailawreform@lrct.go.th](mailto:thailawreform@lrct.go.th)



ตู้ ปณ.22 ปณศ.(พ) หลักสี่ กทม. 10210



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน  
ตามมาตรา ๗๗ แห่งรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....  
(ฉบับคณะกรรมการกฤษฎีกา)

ผ่านเว็บไซต์ [www.THAILAWREFORM.GO.TH](http://www.THAILAWREFORM.GO.TH)

ระหว่างวันที่ ๓ - ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

โดย

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

ธันวาคม ๒๕๖๑

รายงานสรุปผลเวทีรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและหน่วยงานของรัฐ  
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

จัดโดย สำนักส่งเสริมการมีส่วนร่วมและพัฒนาเครือข่าย สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

\*\*\*\*\*

ตามที่สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ในฐานะฝ่ายเลขานุการสำนักงานคณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของหน่วยงานของรัฐและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการจัดทำร่างพระราชบัญญัติในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ..... โดยสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นได้ ดังนี้

๑. รับฟังผ่านช่องทางออนไลน์ เว็บไซต์ [ThailandReform.go.th](http://ThailandReform.go.th) /Line@ThailandReform /Facebook

๑.๑ ระยะเวลาเปิดรับฟังความคิดเห็น วันที่ ๓ - ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

๑.๒ ผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวน ๑ คน

๒. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น มีดังนี้

๑) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า “ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.....” ให้ใช้บังคับเฉพาะสัญญาขายฝากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น

๒) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

๓) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า กรณีจำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

๔) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง

๕) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

๖) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใ้ส่วย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก และให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

๗) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ถ้าในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

๘) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากได้รับทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่ด้วย

๙) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า นอกจากผู้ขายฝากอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝากแล้ว ยังสามารถวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

๑๐) คุณเห็นด้วยหรือไม่ว่า ตามกรณีข้อ 8. ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน

ผลการรับฟังความคิดเห็น : โดยผู้ที่เข้ามาร่วมแสดงความคิดเห็น “เห็นด้วย” กับประเด็นคำถามทั้ง ๑๐ ประเด็น



## บันทึกหลักการและเหตุผล

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ....

### หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

### เหตุผล

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยสมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากและให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง

พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ....

.....  
.....  
.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก  
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล  
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้  
กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและควมจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้  
เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรม  
ดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญ  
แห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา  
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๗ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดิน จังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ขายฝาก” หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

“ผู้ขายฝาก” หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

“ผู้ซื้อฝาก” หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

“เกษตรกรรม” หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝาก เป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือ บัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใด และไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่าที่ดิน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตาม พระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๖ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๗ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา
- (๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๓) ราคาที่ขายฝาก
- (๔) จำนวนสินไถ่
- (๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก เว้นแต่ดอกผลที่ได้มา ตามมาตรา ๑๒ ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์นั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดิน จะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๘ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีค้ำประกันว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝาก ตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากได้ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาที่ยขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ยขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาได้ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์สิน ผู้วางทรัพย์สินต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่เรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืนในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๐ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

#### หมวด ๒

#### สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝากและผู้ขายฝาก

มาตรา ๑๑ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๒ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างคดีขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๒ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้น

กำหนดเวลาได้และไม่มีภาระสิทธิ์ที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในวรรคสองของมาตรา ๑๑ มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๓ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๕ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๖ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝาก เพื่อให้ผู้ขายฝากทราบ กำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๗ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สิน หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๘ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรม ที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิเพาะปลูกผลิตผลเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๑๙ สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งมีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๑ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๘ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๕ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๖ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไว้ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๗ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะกระทำก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๐ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

มาตรา ๒๑ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๗ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ผู้รับสนองพระราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี



ติดต่อ

คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย

อาคารซอฟต์แวร์พาร์ค ชั้น ๑๕ เลขที่ ๙๙ หมู่ ๔ ถนนแจ้งวัฒนะ

ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐



: ๐-๒๕๐๒-๖๐๐๐ ต่อ ๘๒๘๒ โทรสารต่อ ๘๒๗๔, ๘๒๗๗



: [thailawreform@lrct.go.th](mailto:thailawreform@lrct.go.th)



ตู้ ปณ.๒๒ ปณศ.(พ) หลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐

สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบ  
การเสนอร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

---

ผลกระทบจากการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

๑. ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย

ผู้มีหน้าที่ตามร่างกฎหมายหรือที่จะได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมายนั้นโดยตรง

- (๑) ราชการส่วนกลาง เช่น กรมที่ดิน กรมบังคับคดี
- (๒) ราชการส่วนภูมิภาค เช่น สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบการขายฝาก สำนักงานวางทรัพย์
- (๓) ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๔) บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

๒. ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่บุคคลดังกล่าว

ด้านเศรษฐกิจ

- เชิงบวก

เมื่อมีการจัดทำร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... จะส่งผลกระทบเชิงบวก ดังนี้

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ที่มีโอกาสสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยจากการทำสัญญาขายฝาก

- เชิงลบ

- ไม่มี -

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก

ด้านสังคม

- เชิงบวก
- ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

สังคมภาพรวมได้รับผลกระทบเชิงบวก ในกรณีความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดินที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วนั้นอาจชะลอตัวลง เกษตรกรอาจไม่ต้องอพยพเข้าเมือง เนื่องจากยังได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมอย่างเต็มที่ ไม่ประสบปัญหาการเช่าที่ดินที่ไม่เป็นธรรม

- เชิงลบ
- ไม่มี

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงลบ

- ไม่มี

๓. สิทธิและเสรีภาพของบุคคลในเรื่องใดบ้างที่ต้องถูกจำกัด

ร่างพระราชบัญญัตินี้มีการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินตามมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

การจำกัดนั้นเป็นการจำกัดเท่าที่จำเป็นหรือไม่ อย่างไร

ร่างพระราชบัญญัตินี้มีการจำกัดสิทธิในทรัพย์สินเท่าที่จำเป็นเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม ซึ่งสอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๔. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

โดยที่ได้ปรากฏข้อเท็จจริงว่ามีประชาชนจำนวนมากทำการขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นช่องทางในการเข้าถึงแหล่งเงินทุน แต่ผู้ขายฝากมักมีอำนาจ ต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก ด้วยเหตุที่มีสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน จึงตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบ ผู้ซื้อฝากที่เป็นนายทุนและอาจต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัยของตน ดังนั้น ร่างพระราชบัญญัตินี้จึงกำหนดมาตรการควบคุมการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่ อาศัยไว้เป็นการเฉพาะ โดยได้กำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากให้ชัดเจนสอดคล้อง กับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น มีการให้ความช่วยเหลือจากเจ้าหน้าที่ของรัฐในการเข้าตรวจสอบความถูกต้อง ของสัญญา การอำนวยความสะดวก และให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนการวางทรัพย์ รวมทั้งการกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากนี้เป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วย วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค เพื่อให้ผู้ที่ได้รับความเสียหายได้รับการแก้ไขเยียวยาอย่างรวดเร็ว ประหยัด และมีประสิทธิภาพ อันจะเป็นการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมขึ้นในสังคม

การเผยแพร่ผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน  
 ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย  
 ร่าง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....  
 เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน  
[www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th)

THAI LAW REFORM คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

เกี่ยวกับเรา รับฟังความคิดเห็นการปฏิรูปกฎหมาย ประชาสัมพันธ์ ติดต่อเรา

**ผลการรับฟังความคิดเห็น**

- 

รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ร่างพระราชบัญญัติส่งเสริมธรรมและมาตรฐาน  
 วิชาชีพสื่อมวลชน พ.ศ. ....  
 02/11/2018
- 

รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ร่างพระราชบัญญัติการคุ้มครองสิทธิอันตกค้างที่  
 จงอยู่ในความครอบครองของหน่วยงานของรัฐและเอกชน พ.ศ. ....  
 31/10/2018
- 

ผลการรับฟังความคิดเห็น การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติสถานประกอบกิจการเพื่อสุขภาพ  
 พ.ศ. 2559 เกี่ยวกับสิทธิและเงื่อนไขในการเป็นคู่ค้าด้วยค่าพิพาทขายต่ออันกะเบียดเป็นผู้ใช้  
 บริการในสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ  
 26/08/2018
- 

ผลการรับฟังความคิดเห็น ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ  
 การเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....  
 01/08/2018
- 

ผลการรับฟังความคิดเห็น ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการเข้าชื่อเสนอกฎหมาย พ.ศ.... (ฉบับ คณะ  
 กรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน)  
 07/05/2018
- 

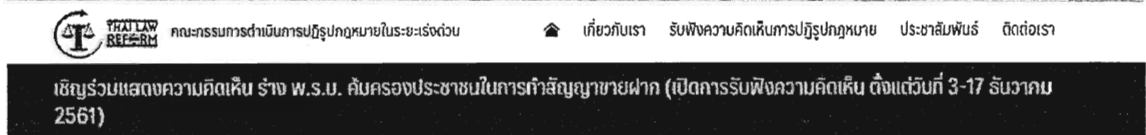
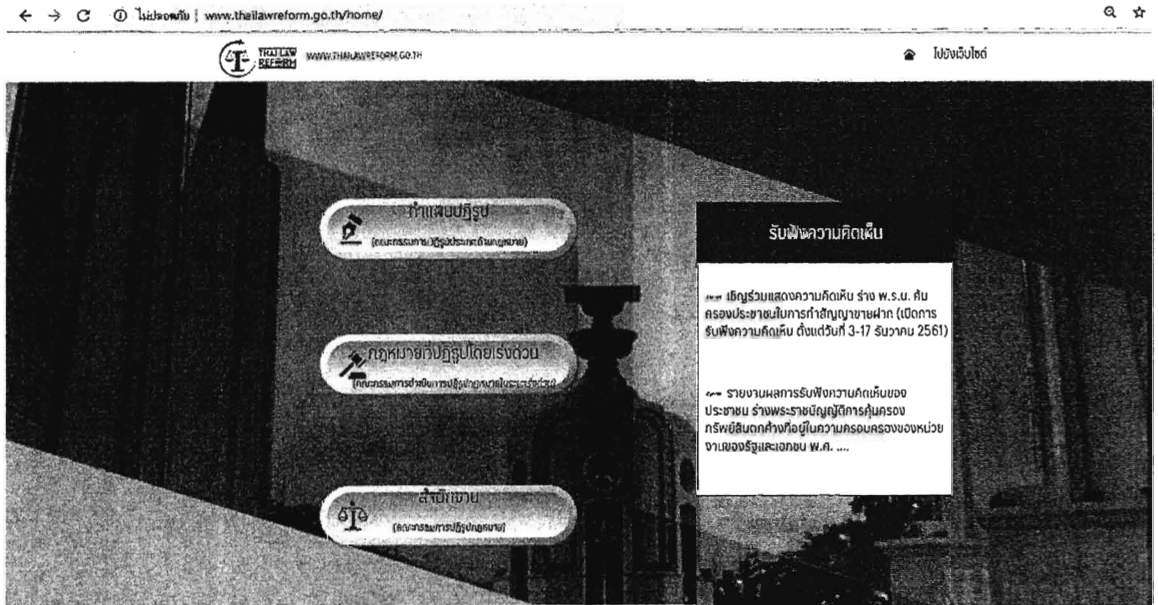
ผลการรับฟังความคิดเห็น การริ่อกฎหมายคุ้มครองประชาชนในการใช้จ่ายกฎหมายขายฝาก  
 17/04/2018

Facebook 34 Line

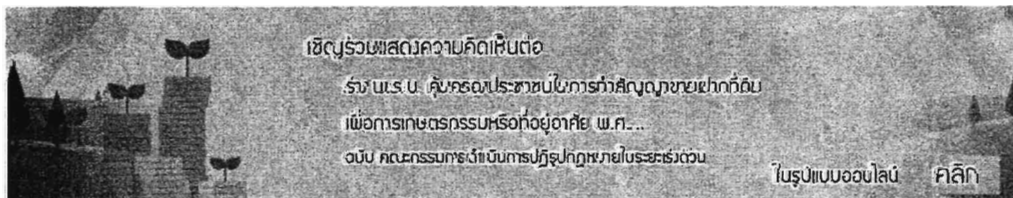
ช่องทางเปิดการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน  
ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย  
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการกฤษฎีกา  
เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน  
[www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th)

ระหว่างวันที่ ๓ - ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

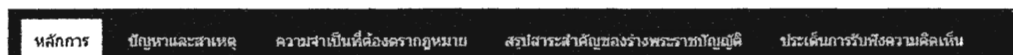


03/12/2018



1.ร่าง พ.ร.บ. คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก

2.ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น



เพื่อให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์สินเป็นสินโดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำนาจหน้าที่และอำนาจรับทราบวางทรัพย์สินได้ด้วย เพื่อป้องกันการสูญเสียที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยของผู้ขายฝาก และเพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม

การเผยแพร่ผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน  
ตามมาตรา ๗๗ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย  
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

ฉบับคณะกรรมการกฤษฎีกา

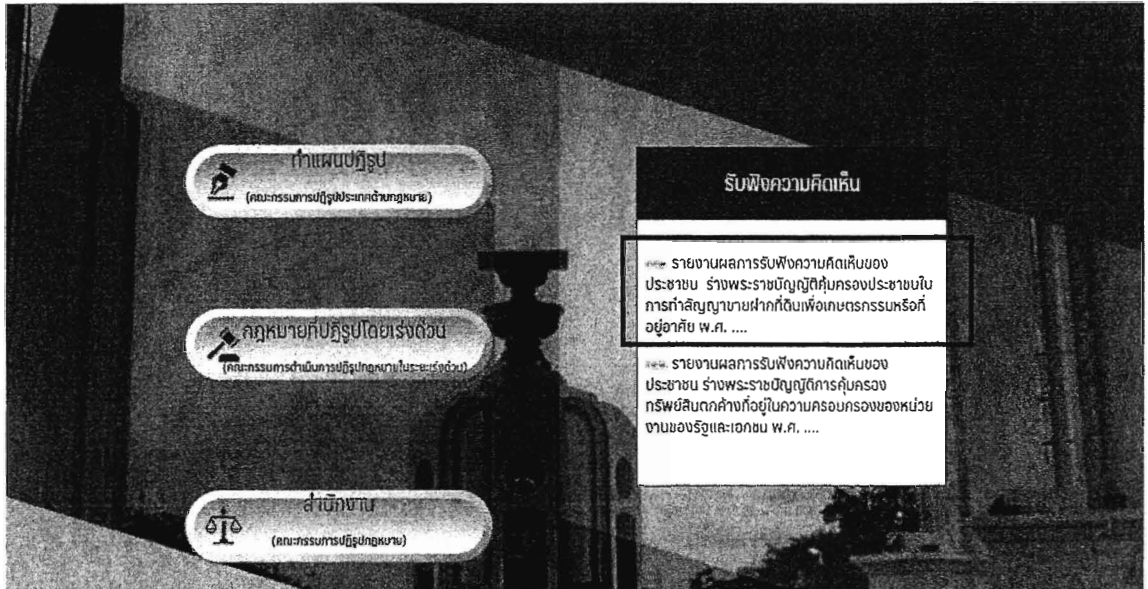
เผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

[www.ThaiLawReform.go.th](http://www.ThaiLawReform.go.th)



WWW.THAILAWREFORM.GO.TH

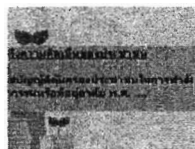
ไปยังเว็บไซต์



คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน

เกี่ยวกับเรา รับฟังความคิดเห็นการปฏิรูปกฎหมาย ประชาสัมพันธ์ ติดต่อเรา

### ผลการรับฟังความคิดเห็น



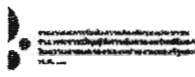
รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

18/12/2018



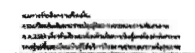
รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ร่างพระราชบัญญัติส่งเสริมจริยธรรมและมาตรฐานวิชาชีพสื่อมวลชน พ.ศ. ....

02/11/2018



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ร่างพระราชบัญญัติการคุ้มครองทรัพย์สินตกค้างที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงานของรัฐและเอกชน พ.ศ. ....

31/10/2018



ผลการรับฟังความคิดเห็น การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ พ.ศ.2559 เกี่ยวกัยลักษณะต้องห้ามในการเป็นคู่สัญญาซื้อขายของผู้ชื้อขณะเป็ยเป็นผู้บริการในสถานประกอบการเพื่อสุขภาพ

สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบ  
การเสนอร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ...

ผลกระทบจากการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

๑. ผู้ซึ่งได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้กฎหมาย

ผู้มีหน้าที่ตามร่างกฎหมายหรือจะได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมายนั้นโดยตรง

- (๑) ราชการส่วนกลาง เช่น กรมที่ดิน กรมบังคับคดี
- (๒) ราชการส่วนภูมิภาค เช่น สำนักที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบในการขายฝาก สำนักงานวางทรัพย์สิน
- (๓) ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (๔) บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย หรือผู้รับโอนสิทธิในการได้ทรัพย์สินที่ขายฝาก

๒. ผลกระทบที่เกิดขึ้นแก่บุคคลดังกล่าว

ด้านเศรษฐกิจ

· เชิงบวก

เมื่อมีการจัดทำร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ... จะส่งผลกระทบต่อเชิงบวก ดังนี้

ผู้ได้รับผลกระทบเชิงบวก

บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายฝากตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย