

อำนาจที่สุด

ที่ สว(สนช) ๐๐๐๗/ ๗๔๖



สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
ถนนอุทองใน กทม. ๑๐๓๐๐

๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ จำนวน ๓ ฉบับ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
๒. ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเครื่องมือแพทย์
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
๓. ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติพื้นที่นวัตกรรมการ
การศึกษา พ.ศ.

ด้วยในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๓๑
มกราคม ๒๕๖๒ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝาก
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ร่างพระราชบัญญัติเครื่องมือแพทย์ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
และร่างพระราชบัญญัติพื้นที่นวัตกรรมการศึกษา พ.ศ. ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเสร็จแล้ว
โดยคณะกรรมการวิสามัญได้ตั้งข้อสังเกตเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับดังกล่าว
ไว้บางประการ และที่ประชุมได้มีมติเห็นด้วยกับข้อสังเกตนั้น

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
จึงส่งข้อสังเกตดังกล่าวมาเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติ
แห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๙๗ วรรคสอง รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ ถึง ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสุภาพค์จิตต์ ไตรเทพพิสัย)

รองเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักการประชุม

โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๕๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๕๒

ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. แล้ว เห็นว่าเพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัตินี้ และเพื่อไม่เป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากจนเกินสมควร เห็นควรตั้งข้อสังเกต ดังนี้

๑. กรมที่ดินควรกำหนดรูปแบบของสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือแจ้งให้แก่คู่สัญญาทราบในขณะที่ทำสัญญาขายฝากเกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญาขายฝากว่าจะให้หรือไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก การให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากที่มีอยู่ในวันทำสัญญาขายฝาก ข้อตกลงในการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่จะได้รับจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในระหว่างการขายฝาก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนหรือผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งเพื่อให้เกิดความชัดเจนแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในขณะที่ทำสัญญา

๒. กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าเหตุอันมีใช่ความผิดของผู้ขายฝากอันเป็นผลให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงตามร่างมาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวผู้ซื้อฝากอาจโอนทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่บุคคลภายนอก กรมที่ดินจึงควรสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากทราบว่าผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ซื้อทรัพย์สินที่ขายฝาก ประกอบกับเป็นการคุ้มครองประโยชน์ให้แก่ผู้ขายฝากก่อนที่จะมีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก


๓. เนื่องจากเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่ทำธุรกรรมขายฝากมีฐานะทางการเงินไม่ดีและมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียทรัพย์สินนั้นหากไม่สามารถนำเงินมาชำระสินไถ่ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ การที่โครงสร้างภาษีปัจจุบันกำหนดให้มีภาระภาษีทั้งในขั้นตอนการทำสัญญาขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก จึงเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากยิ่งขึ้น ดังนั้น จึงเป็นการสมควรที่กระทรวงการคลังจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้มีการลดหรือยกเว้นภาษีในขั้นตอนของการทำสัญญา

ขายฝาก ...

ขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อลดภาระให้แก่ผู้ขายฝาก อีกทั้งในกรณีที่ผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ให้ผู้ซื้อฝากมีภาระภาษีจากประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้น อันเนื่องมาจากการได้รับทรัพย์สินที่อาจมีมูลค่าสูงกว่าราคาซื้อขายมาด้วย

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง



(วิรัชญา ประสพสุข)

ผู้อำนวยการสำนักงานการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ