



รายงาน

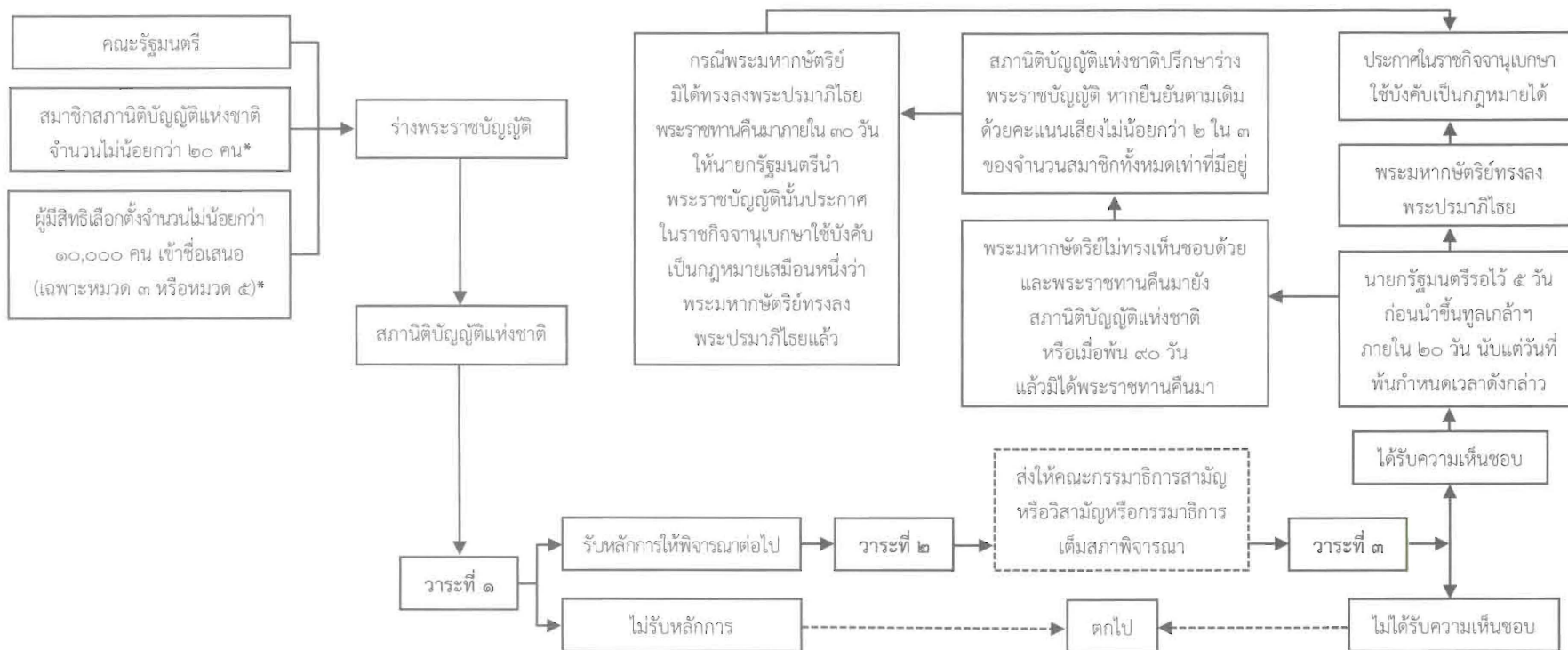
ของ

**คณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.**

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

**สำนักกรรมการ
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ**

กระบวนการตราพระราชบัญญัติตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐
 (ในระหว่างที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าที่รัฐสภา สภาผู้แทนราษฎร และวุฒิสภา ตามบทเฉพาะกาล)



หมายเหตุ : ๑. “ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน...” (มาตรา ๗๗ วรรคสอง)
 ๒. ก่อนที่นายกรัฐมนตรีจะนำร่างพระราชบัญญัติใดขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย บุคคลดังต่อไปนี้สามารถเสนอเรื่องให้ศาลรัฐธรรมนูญตรวจสอบว่าร่างพระราชบัญญัติที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติให้ความเห็นชอบมีข้อความขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ หรือตราขึ้นโดยไม่ถูกต้องตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญ
 (๑) สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติจำนวนไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๑๐ ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดเท่าที่มีอยู่เสนอความเห็นต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติเพื่อส่งความเห็นนั้นไปยังศาลรัฐธรรมนูญ เพื่อวินิจฉัยและแจ้งให้นายกรัฐมนตรีทราบโดยไม่ชักช้า
 (๒) นายกรัฐมนตรี และแจ้งให้ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติทราบโดยไม่ชักช้า
 * ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงินจะเสนอได้ต่อเมื่อมีคำรับรองของนายกรัฐมนตรี

จัดทำโดย : กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา



รายงาน
ของ
คณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกรรมการ ๓
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ



(สำเนา)

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา

ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ที่ สว (สนช)(กมธ ๓) ๐๐๑๙/ (ร ๕) วันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง รายงานการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๘๙/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๑ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ไว้พิจารณา และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการวิสามัญคณะนี้ ประกอบด้วย

๑. นางกาญจนารัตน์ ลีวีโรจน์
๒. พลเรือเอก ไกรสร จันท์สุวานิชย์
๓. นายคำคุณ สิทธิสมาน
๔. นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
๕. นายไตรภพ วงศ์ไตรรัตน์
๖. พลเอก ทรงกิตติ จักกาบาตร์
๗. พลอากาศเอก ทรงธรรม โชคคณาพิทักษ์
๘. พลเอก ธีระวัฒน์ บุญยะประดับ
๙. นางนิพัทธา อมรรัตนเมธา
๑๐. พลเอก พิรุณ แผ้วพลสง
๑๑. นายยอดฉัตร ตสาริกา
๑๒. นายวิทยา ผิวผ่อง
๑๓. นางสาวศยามล ไกยูรวงศ์
๑๔. พลเอก สุชาติ หนองบัว
๑๕. นายสุรินทร์ ชลพัฒนา
๑๖. นางสุวรรณี สิริเวชชะพันธ์
๑๗. พลเอก องอาจ พงษ์ศักดิ์
๑๘. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

บัดนี้ ...

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว
จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอสู่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

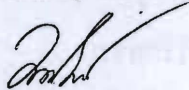
ประธานคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน

ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง



(นายวีรศักดิ์ เทียนทอง)

ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน

ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

สำนักกรรมการวิสามัญ

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๓๑ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๐๗

วีรศักดิ์ พิมพ์

จุฬามาศ/นันทิตา/รัชนก ทาน ๑

คณะกรรมการกฤษฎีกา กมธ. ๓ ทาน ๒

**รายงานของคณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน
ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ**

ตามที่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๘๙/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๖๑ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ไว้พิจารณา และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา กำหนดการแปรญัตติภายใน ๑๕ วัน โดยมีกำหนดเวลาปฏิบัติงานภายใน ๔๕ วัน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเสร็จแล้ว
ปรากฏผล ดังนี้

๑. ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญได้มีมติเลือกตำแหน่งต่าง ๆ ดังนี้

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ๑.๑ นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | เป็นประธานคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๒ พลเอก อีระวัฒน์ บุญยะประดับ | เป็นรองประธานคณะกรรมการวิสามัญ
คนที่หนึ่ง |
| ๑.๓ นายวิทยา ผิวผ่อง | เป็นรองประธานคณะกรรมการวิสามัญ
คนที่สอง |
| ๑.๔ นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม | เป็นเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๕ นายคำคุณ สิทธิสมาน | เป็นโฆษกคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๖ นางนิพัทธา อมรรัตนเมธา | เป็นประธานที่ปรึกษาคณะกรรมการ
วิสามัญ |
| ๑.๗ พลเรือเอก ไกรสร จันทรสุวานิชย์ | เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๘ พลอากาศเอก ทรงธรรม โชคคณาพิทักษ์ | เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๙ นางสาวรรณี สิริเวชชะพันธ์ | เป็นที่ปรึกษาคณะกรรมการวิสามัญ |

๒. ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญได้มีมติแต่งตั้ง นายวีรศักดิ์ เทียนทอง
สำนักกรรมการ ๓ ทำหน้าที่เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญตามข้อบังคับการประชุม
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๘๖ วรรคสาม

๓. ผู้ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้มาชี้แจงแสดงความคิดเห็น ดังนี้

สำนักนายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| ๑) นางสาวกฤตติกา ยุวณะเตมีย์ | นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการ |
| ๒) นายวรพล ชินเพชร | นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการ |

กระทรวงมหาดไทย

สำนักงานปลัดกระทรวง

- นายถวิล โอทอง

นิติกรชำนาญการพิเศษ

กรมที่ดิน

๑) นายณัฐฐิติพัฒน์ กุลเพิ่มทวีรัชต์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจดทะเบียน

๒) นายณัฐพัชร์ กล้าทอง นิติกรชำนาญการพิเศษ

๓) นายสมพงษ์ แว่นแก้ว นิติกรชำนาญการพิเศษ

๔. ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่มีกรรมวิธีการวิสามัญสงวนความเห็น

๕. ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่มีสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติเสนอคำแปรญัตติ

๖. ผลการพิจารณา

๖.๑ ผลการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

๖.๑.๑ สรุปผลการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ในชั้นการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

โดยที่มาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ได้บัญญัติว่า “ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว รัฐพึงจัดให้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายในรอบระยะเวลาที่กำหนด โดยรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย เพื่อพัฒนากฎหมายทุกฉบับให้สอดคล้องและเหมาะสมกับบริบทต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป”

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ในฐานะฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน ได้ดำเนินการจัดรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง โดยดำเนินการรับฟังความคิดเห็นทั้งก่อนดำเนินการร่างพระราชบัญญัติและหลังจากมีการร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว โดยจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็น ๒ รูปแบบ ดังนี้

๑. การจัดเวทีรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๒ ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ ๑ เมื่อวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๖๑ ณ จังหวัดกาฬสินธุ์

ครั้งที่ ๒ เมื่อวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๑ ณ กรุงเทพมหานคร

๒. รับฟังความคิดเห็นผ่านทางเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการ

ปฏิรูปกฎหมาย www.thailawreform.go.th ผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์ Line@thailawreform และ Facebook

สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย ระหว่างวันที่ ๑๐ - ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๑

ทั้งนี้ ได้มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อประชาชนผ่านทางเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมายอย่างครบถ้วนแล้ว รวมทั้งจัดทำเอกสารหลักเกณฑ์ในการตรวจสอบความจำเป็นในการตราพระราชบัญญัติ (Checklist) เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติใช้ประกอบการพิจารณา

๖.๑.๒ สรุปผลการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
ในชั้นการพิจารณาของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

คณะกรรมการการวิสามัญได้นำผลการดำเนินการตามข้อ ๖.๑.๑ มาใช้ประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายของร่างพระราชบัญญัตินี้ครบถ้วนแล้ว

๖.๒ ผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ

<u>ชื่อร่างพระราชบัญญัติ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>คำปรารภ</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒</u>	มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>หมวด ๑ บททั่วไป</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๘</u>	มีการแก้ไข

<u>มาตรา ๙</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๐</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>หมวด ๒ สิทธิและหน้าที่ของ ผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๒</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๓</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๔</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๕</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๖</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๗</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๘</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๑๙</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>บทเฉพาะกาล</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๐</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๑</u>	ไม่มีการแก้ไข
<u>มาตรา ๒๒</u>	มีการแก้ไข

๗. ข้อสังเกตของคณะกรรมการการวิสามัญ

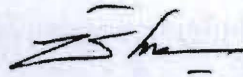
คณะกรรมการการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. พิจารณาเห็นว่าเพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัตินี้ และเพื่อไม่เป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากเกินไปจนเกินสมควร จึงเห็นควรตั้งข้อสังเกตเพื่อเสนอต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ดังนี้

๗.๑ กรมที่ดินควรกำหนดรูปแบบของสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. หรือแจ้งให้แก่คู่สัญญาทราบในขณะที่ทำสัญญาขายฝากเกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญาขายฝากว่าจะให้หรือไม่ให้ผู้ซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝาก การให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากที่มีอยู่ในวันทำสัญญาขายฝาก ข้อตกลงในการใช้ประโยชน์ที่ดินและผลประโยชน์หรือค่าตอบแทนที่จะได้รับจากการใช้ประโยชน์ที่ดินในระหว่างการขายฝาก ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนหรือผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยตามเจตนารมณ์ของร่างพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งเพื่อให้เกิดความชัดเจนแก่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายในขณะที่ทำสัญญา

๗.๒ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก อันเป็นผลให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงตามร่างมาตรา ๑๘ วรรคสอง ซึ่งในช่วงเวลาดังกล่าวผู้ซื้อฝากอาจโอนทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่บุคคลภายนอก กรมที่ดินจึงควรสั่งการให้เจ้าพนักงานที่ดินแจ้งบุคคลภายนอกผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากทราบว่าผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองบุคคลภายนอกผู้ซื้อทรัพย์สินที่ขายฝาก ประกอบกับเป็นการคุ้มครองประโยชน์ให้แก่ผู้ขายฝากก่อนที่จะมีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

๗.๓ เนื่องจากเจ้าของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่ทำธุรกรรมขายฝากมีฐานะทางการเงินไม่ดีและมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียทรัพย์สินนั้นหากไม่สามารถนำเงินมาชำระสินไถ่ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ การที่โครงสร้างภาษีปัจจุบันกำหนดให้มีภาระภาษีทั้งในขั้นตอนการทำสัญญาขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก จึงเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากยิ่งขึ้น ดังนั้น จึงเป็นการสมควรที่กระทรวงการคลังจะพิจารณาดำเนินการเพื่อให้มีการลดหรือยกเว้นภาษีในขั้นตอนของการทำสัญญาขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อลดภาระให้แก่ผู้ขายฝาก อีกทั้งในกรณีที่ผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ให้ผู้ซื้อฝากมีภาระภาษีจากประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการได้รับทรัพย์สินที่อาจมีมูลค่าสูงกว่าราคาซื้อขายมาด้วย

๘. คณะกรรมการวิสามัญได้เสนอร่างพระราชบัญญัติตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมรวมทั้งข้อสังเกตมาพร้อมกับรายงานนี้ด้วยแล้ว



(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)

เลขาธิการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน

ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

(ก)

บันทึกหลักการและเหตุผล

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
พ.ศ.

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

เหตุผล

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้
หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะ
เท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึง
แหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก
อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อน
จากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็น
สินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดิน
ที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่
และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย 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 ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบ
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

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 ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝาก เป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือ บัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้ บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใด และไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่า ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็น ข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

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

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้ว ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก เว้นแต่รวมทั้ง ค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ที่ได้มาในทรัพย์สินที่ขายฝาก ตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดิน จะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีค้ำประกันว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝาก ตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่ กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียหายโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์สิน ผู้วางทรัพย์สินต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิกรณีที่เรียกหรือส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสคืน ในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคมตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

หมวด ๒

สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้ออย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย จนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจกทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

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

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์สินโดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มีได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไป ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้น้อย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไป ในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๔ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครอง ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อน วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาอันน้อยกว่า สามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่ วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณา พิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้น จะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงาน ที่ดินที่รับผิดชอบในการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

.....

.....

สรุปผลการดำเนินงาน

การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญา
ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

ของ

คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

คณะกรรมการวิสามัญได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาจำนวน ๕ ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ ๑ วันพฤหัสบดีที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๑

ครั้งที่ ๒ วันศุกร์ที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๑

ครั้งที่ ๓ วันจันทร์ที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๒

ครั้งที่ ๔ วันพฤหัสบดีที่ ๑๐ มกราคม ๒๕๖๒

ครั้งที่ ๕ วันจันทร์ที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๖๒

คณะผู้รับผิดชอบ

ในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

นายต้นพงศ์ ตั้งเต็มทอง

ผู้อำนวยการสำนักกรรมการ ๓

ฝ่ายเลขานุการ : กลุ่มงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชน สิทธิเสรีภาพและการคุ้มครองผู้บริโภค

นางสาวจุฑามาศ พุทธิงกูโร

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงาน

นายวีรศักดิ์ เทียนทอง

ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

นางสาวเกศชนก เสียงเปรม

วิทยากรชำนาญการพิเศษ

นางศศิธร ธรรมอินโน

วิทยากรชำนาญการ

นางนันทิดา วัลลา แก้วสีปลาด

นิติกรปฏิบัติการ

นายธนีสร เปสตันยี

วิทยากรปฏิบัติการ

นายคมสัน นุ่มพินิจ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาวอมรรรัตน์ ทองเชื้อ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

นางสาวรัชชนก กันทาไชย

นักวิชาการสนับสนุนงานนิติบัญญัติ

นางสาวลดาวัลย์ ไยพิมล

นักวิชาการสนับสนุนงานนิติบัญญัติ

นายจิตรภาณุ ปันศิริ

นักวิชาการสนับสนุนงานวิชาการ

ฝ่ายเอกสารอ้างอิง

นางพิมพ์วรรณ อุนากุล

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการเอกสารอ้างอิงฯ

นายภัทรินทร์ พนมชัยวัฒน์

นิติกรชำนาญการ

นายอดร พันธุ์มิตร

วิทยากรชำนาญการ

นางสาวอมรรรัตน์ อินนุมาตร

นิติกรปฏิบัติการ

นางสาวจารุณี นันชนะ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

**สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่สำนักกรรมการ ๓ โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๓๑ - ๒ โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๐๗



ออกแบบและพิมพ์ที่
สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
๐ ๒๒๔๔ ๑๔๖๓, ๐ ๒๔๓๑ ๙๔๗๒, ๐ ๒๔๓๑ ๙๔๗๕