

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับขายฝาก¹

ณัฐพงศ์ ศรีสำราญ²

การขายฝาก คือสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่งแต่มีข้อตกลงในสัญญาขายฝากว่าผู้ขายฝากสามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนมากการขายฝากจะเป็นเกษตรกรนำที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยไปขายฝากกับนายทุน เนื่องจากที่ไม่สามารถเข้าถึงการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องเครดิตของตนเอง หรือไม่มีคุณสมบัติในการกู้เงินจากสถาบันการเงินได้ จึงได้มาพึ่งเงินกู้นอกสถาบันการเงิน ซึ่งส่วนมากก็จะเป็นนายทุน และสิ่งที่นายทุนที่ปล่อยเงินกู้ก็ต้องการหลักทรัพย์ที่จะค้ำประกันเงินกู้ และส่วนมากก็จะเป็นที่ดินหรือที่อยู่อาศัย และการปล่อยเงินกู้ดังกล่าวนี้ ส่วนมากนายทุนก็จะให้ทำเป็นสัญญาขายฝาก เพราะมีความมั่นคงหรือแน่นอนในหลักประกันที่นำมาค้ำประกันเงินกู้เพราะเมื่อทำสัญญาขายฝากแล้ว หากผู้ขายฝากไม่มาดำเนินการไถ่ถอนการขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากแล้ว ผู้ขายฝากก็จะหมดสิทธิที่จะไถ่ถอนทรัพย์สินที่จะขายฝากอีกต่อไป ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับสัญญาขายฝากที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝาก มีประเด็นปัญหาที่พิจารณา คือ

1. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝาก เพราะตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องระยะเวลาไถ่ถอนการขายฝากไม่ได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำไว้ ซึ่งผู้รับซื้อฝากอาจจะกำหนดระยะเวลาเพียงแค่ 3 เดือนหรือ 6 เดือนก็ได้ ซึ่งไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝากเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากไม่ได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนการขายฝากไว้ ซึ่งต่อมาได้มีกฎหมายที่คุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกรคือพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ซึ่งได้ออกมาเพื่อคุ้มครองเกษตรกรมากขึ้น โดยได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำไว้อย่างน้อยต้อง 1 ปี เป็นต้น

2. ปัญหาเกี่ยวกับเขตอำนาจศาลในการฟ้องคดี ซึ่งหากการขายฝากเป็นเรื่องระหว่างบุคคลธรรมดาทั้งสองฝ่าย ก็จะเป็นคดีแพ่งธรรมดาซึ่งสามารถดำเนินการฟ้องคดีได้ที่มูลคดีเกิด คือที่ทำสัญญาขายฝากหรือภูมิลำเนาจำเลย เป็นต้น แต่หากผู้รับซื้อฝากเป็นนิติบุคคลหรือมีอาชีพเป็นนายทุนที่รับซื้อฝากเป็นอาชีพย่อมทำให้ผู้รับซื้อฝากเป็นผู้ประกอบการตามคดีผู้บริโภค ซึ่งหากผู้รับซื้อฝากจะฟ้องคดีผู้ขายฝากก็ต้องฟ้อง ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายฝากซึ่งเป็นผู้บริโภคตามกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค ซึ่งหากกำหนดให้การฟ้องคดีผู้ขาย

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับขายฝาก โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รศ.ดร.ศาสตราจารย์เรืองยศ แสนภักดี และคณะกรรมการสอบ คือ รศ.ดร.ศาสตราจารย์สุเมธ จานประดับ และรศ.ดร.ศาสตราจารย์จุฑามาศ นิสารัตน์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (บางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ฝากให้ฟ้องคดี ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายฝากเท่านั้น เนื่องจากหากเลือกฟ้อง ณ มูลคดีเกิด คือที่ทำสัญญาขายฝาก บางครั้งผู้ขายฝากก็ไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ในพื้นที่ ที่จดทะเบียนขายฝากแต่อย่างใด

3. ปัญหาเกี่ยวกับอัตราค่าสินไถ่ ซึ่งตามกฎหมายอัตราค่าสินไถ่นั้นสามารถกำหนดได้ถึงอัตราร้อยละ 15 ต่อปี ซึ่งผู้ซื้อฝากมักกำหนดค่าสินไถ่ในจำนวนค่อนข้างสูงเพราะย่อมหวังกำไรที่จะได้จากการซื้อฝาก โดยในทางปฏิบัติราคาขายฝากที่แท้จริงจะไม่ถูกระบุไว้ในสัญญา เป็นแต่เพียงราคาตามที่จดทะเบียนไว้โดยกำหนดค่าสินไถ่ไว้เพียงเท่านั้น โดยผู้ขายฝากจะได้รับเงินไปน้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญา เมื่อถึงกำหนดไถ่ถอนผู้ขายฝากต้องไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ซึ่งก็คือราคาที่จดทะเบียนขายฝากไว้กรณีที่เกิดขึ้นนี้จึงเป็น การการเอารัดเอาเปรียบและไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝากอย่างยิ่ง ซึ่งตามบทบัญญัติมาตรา 499 วรรคสอง มีความไม่ชัดเจนของกฎหมายว่า “ราคาขายฝากที่แท้จริง” ทำให้เกิดปัญหาในการตีความกฎหมาย และการการฝากนั้นกรรมสิทธิ์ย่อมโอนไปยังผู้รับซื้อฝากนับแต่วันทำสัญญา ซึ่งผู้รับซื้อฝากย่อมได้สิทธิมากกว่าการทำนิติกรรมอย่างอื่น เช่นการกู้ยืมเงิน ซึ่งกรรมสิทธิ์ยังไม่โอนไปยังผู้รับจำนอง หากผู้จำนองไม่ได้ถอนจำนองภายในกำหนดระยะเวลาให้ไถ่ถอนจำนอง ผู้รับจำนองก็ต้องดำเนินการฟ้องบังคับจำนองครั้งหนึ่ง และส่วนมากอัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมเงินก็จะถูกกว่าการขายฝากมาก ทั้งๆ ที่การขายฝากนั้นผู้รับซื้อฝากได้สิทธิดีกว่าผู้รับจำนองเป็นอย่างมาก

4. ปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ถอนและการวางทรัพย์ ซึ่งผู้ขายฝากส่วนมากจะเป็นเกษตรกร ซึ่งจะไม่รู้กฎหมายและไม่เข้าใจกฎหมายว่าหากไม่ไถ่ถอนทรัพย์ที่ขายฝากตามที่กำหนดแล้ว จะทำให้เสียสิทธิในการไถ่ถอน หรือหากกรณีที่ถึงกำหนดไถ่ถอนการขายฝากแล้ว แต่ติดต่อผู้รับซื้อฝากเพื่อจะไปดำเนินการไถ่ถอนการขายฝากที่สำนักงานที่ดินไม่ได้นั้น หรือผู้รับซื้อฝากบ่ายเบี่ยงไม่ยอมไปให้ไถ่ถอนตามกำหนดเวลา ผู้ขายฝากก็สามารถดำเนินการวางทรัพย์เพื่อเป็นการไถ่ถอนการขายฝากได้ โดยการวางทรัพย์นั้นได้กำหนดให้วางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง ที่กรมบังคับคดี หรือวางทรัพย์ที่สำนักงานบังคับคดีประจำจังหวัด ซึ่งต้องเป็นภาระแก่ผู้ขายฝากเป็นอย่างยิ่ง

ซึ่งปัญหาของการขายฝากนั้น มีอยู่หลายปัญหา แต่ที่ทำการศึกษาและวิเคราะห์ในการศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ได้วิเคราะห์ปัญหาไว้ดังนี้

ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องระยะเวลาไถ่ถอนการการฝากไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนขั้นต่ำไว้ จึงทำให้ผู้รับซื้อฝากอาจจะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากไว้เพียงแค่ 3 เดือนหรือ 6 เดือนก็ได้ ซึ่งการกำหนดระยะเวลาดังนั้นอาจทำให้ผู้ขายฝากเสียสิทธิในการไถ่ถอนทรัพย์ที่ได้นำไปทำสัญญาขายฝากไว้ได้ และไม่เป็นธรรมกับผู้ขายฝากเป็นอย่างยิ่ง เนื่องจากไม่ได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนการขายฝากไว้ แม้ต่อมาจะได้

มีกฎหมายที่คุ้มครองผู้ขายฝากซึ่งเป็นเกษตรกรคือพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ซึ่งได้ออกมาเพื่อคุ้มครองเกษตรกรมากขึ้น โดยได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำไว้อย่างน้อยต้อง 1 ปี ก็ตาม แต่พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวนี้ ก็คุ้มครองเฉพาะผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่ได้มีการแก้ไขกฎหมายเพื่อให้มีความสอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวแต่อย่างใด

ตามกฎหมายประมวลและพาณิชย์มาตรา 494 ไม่ได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำเรื่องระยะเวลาไถ่ถอนการขายฝากไว้แต่อย่างใด ได้กำหนดเพียงว่าระยะเวลาในการไถ่ถอนนั้นหากเป็นอสังหาริมทรัพย์กำหนดระยะเวลาไว้สิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย ส่วนสังหาริมทรัพย์กำหนดไว้สามปี แม้ว่าตามกฎหมายมาตรา 496 กำหนดเวลาไถ่นั้นอาจทำสัญญาขายกำหนดเวลาไถ่ได้ แต่กำหนดเวลาไถ่รวมกันทั้งหมดถ้าเกินกำหนดเวลาตามมาตรา 494 ให้ลดลงมาเป็นกำหนดเวลาตามมาตรา 494 แต่การขายระยะเวลาในการไถ่ถอนนั้นก็ต้องเป็นความยินยอมของคู่สัญญาสองฝ่าย คือทั้งผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝาก ซึ่งในทางปฏิบัติหากผู้รับซื้อฝากจะให้ขายระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากนั้น ส่วนมากแล้วนายทุนหรือผู้รับซื้อฝากก็จะเพิ่มวงเงินที่ขายฝาก โดยที่ผู้รับซื้อฝากไม่ได้รับเงินไปจริง หรือได้รับแต่ได้รับน้อยกว่ายอดที่เพิ่มในสัญญาขายฝากดังกล่าว เพราะนายทุนก็ต้องหวังดอกเบี้ยดังกล่าว ซึ่งเมื่อกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้กำหนดระยะเวลาขั้นต่ำในการไถ่ถอนการขายฝากไว้ ดังนั้น คู่สัญญาคือผู้รับซื้อฝากอาจจะกำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากเป็นระยะเวลา 3 เดือน หรือ 6 เดือนก็ได้ เมื่อครบกำหนดไถ่ถอนการขายฝากแล้ว หากผู้ขายฝากไม่สามารถดำเนินการไถ่ถอนการขายฝากได้ นายทุนซึ่งเป็นผู้รับซื้อฝากซึ่งมีอำนาจการต่อรองมากอยู่แล้วและเพื่อจะบีบบังคับเพื่อจะเอาที่ดินที่เกษตรกรหรือชาวบ้านนำมาขายฝากไว้ ก็จะเสนอเงื่อนไขให้ขายระยะเวลาการไถ่ถอนไปได้ แต่เมื่อไม่ได้ไถ่ถอนตามกำหนดตามสัญญาครั้งแรกที่ได้ทำไว้ ไม่ว่าจะเป็น 3 เดือน หรือ 6 เดือนก็ตาม เพื่อจะได้บีบบังคับให้ผู้ขายฝากต้องเพิ่มวงเงินที่ขายฝากมากขึ้นแล้วจะขายระยะเวลาไถ่ถอนให้ โดยการเพิ่มวงเงินขายฝากนั้นบางครั้งเกษตรกรหรือชาวบ้านก็ไม่ได้รับเงินจริง หรือได้รับแต่น้อยกว่าจำนวนที่ระบุเพิ่มในสัญญา เป็นเพราะเกษตรกรหรือชาวบ้านไม่มีอำนาจต่อรองกับนายทุนดังกล่าว และจำเป็นต้องเพิ่มวงเงินดังกล่าว เนื่องจากสัญญาขายฝากในครั้งแรกนั้นได้ครบกำหนดไถ่ถอนแล้ว แต่ไม่ได้ไถ่ถอนตามกำหนด สุดท้ายแล้วก็ไม่สามารถไถ่ถอนการขายฝากได้ ทำให้ต้องเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย ดังกล่าวไป

ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ได้กำหนดว่าสัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ และในกรณีที่

กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณีแต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ซึ่งตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดระยะเวลาในการไถ่ถอนขึ้นต่ำไว้ คือ จำนวนหนึ่งปี และเกินสิบปีมิได้ ซึ่งหากมีการทำสัญญาขายฝากต่ำกว่าหนึ่งปี หรือเกินสิบปีแล้ว กฎหมายได้กำหนดให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ไม่ตัดสิทธิผู้ขายฝากที่จะไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

จะเห็นได้ชัดว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เรื่องการไถ่ถอนการขายฝากไม่ได้กำหนดระยะเวลาไถ่ถอนขึ้นต่ำไว้ ส่วนพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ได้กำหนดเวลาไถ่ถอนขึ้นต่ำไว้คือเวลาหนึ่งปี ซึ่งหากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้กำหนดเรื่องระยะเวลาขึ้นต่ำในการไถ่ถอนการขายฝากไว้ ก็จะเป็นการให้โอกาสแก่ผู้ขายฝากมากขึ้นในการมีระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากดังกล่าวได้

ประเด็นปัญหาที่สองเกี่ยวกับเขตอำนาจศาลในการฟ้องคดีเรื่องการขายฝากนั้น เป็นเรื่องระหว่างเอกชนด้วยกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งแล้ว หากมีข้อพิพาทเกิดขึ้น คู่ความก็สามารถเลือกฟ้องได้ 2 ที่ คือ มูลคดีเกิด ซึ่งมูลคดีเกิดในเรื่องการทำสัญญาการขายฝาก ก็คือที่ทำสัญญาขายฝากและจดทะเบียนการขายฝากดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นต้น เช่น ทำสัญญาที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา มูลคดีเกิดก็เกิดก็อยู่ในเขตอำนาจศาลจังหวัดนครราชสีมา หรือทำสัญญากันที่สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาทุ่งสง มูลคดีเกิดก็อยู่ในเขตอำนาจของศาลจังหวัดทุ่งสง เป็นต้น หรือคู่กรณีจะเลือกฟ้องที่ภูมิลำเนาจำเลยตามทะเบียนราษฎรหรือทะเบียนบ้าน เช่น มีภูมิลำเนาตามทะเบียนบ้านอยู่ที่อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา เขตอำนาจศาลตามกฎหมายภูมิลำเนา ก็คือศาลจังหวัดนครราชสีมา เป็นต้น ซึ่งบางครั้งเกษตรกรหรือชาวบ้านที่นำไปขายฝากไว้กับนายทุนนั้น บางครั้งไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ ณ ที่ตั้งทรัพย์สินที่ขายฝาก แต่อาจจะมิมีภูมิลำเนาอยู่คนละที่กับที่ตั้งทรัพย์สินที่ขายฝากดังกล่าว ดังนั้นหากนายทุนหรือผู้รับซื้อฝากเลือกฟ้อง ณ มูลคดีเกิด ก็จะเป็นปัญหากับผู้ขายฝากได้

ส่วนพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 นั้น ได้กำหนดเรื่องการฟ้องคดีไว้ในมาตรา 11 ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค ซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาตรา 17 ในกรณีผู้ประกอบการจะฟ้องผู้บริโภคและผู้ประกอบการมีสิทธิเสนอคำฟ้องต่อศาลที่ผู้บริโภคมีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลหรือต่อศาลอื่นได้ด้วยให้ผู้

ประกอบธุรกิจเสนอคำฟ้องต่อศาลที่ผู้บริโภคมียุติอำนาจอยู่ในเขตศาลได้เพียงแห่งเดียว เมื่อพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มาตรา 11 ได้กำหนดให้ผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค ดังนั้น หากผู้รับซื้อฝากจะฟ้องคดีผู้ขายฝาก จึงสามารถฟ้องคดีได้เพียงศาลเดียวเท่านั้น คือเขตอำนาจศาลที่จำเลยมีภูมิลำเนา ซึ่งแตกต่างจากผู้ขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งผู้รับซื้อฝากสามารถเลือกฟ้องได้ว่าจะฟ้องคดี ณ ภูมิลำเนาของผู้ขายฝาก หรือมูลคดีเกิดคือที่จดทะเบียนนิติกรรมสัญญาขายฝาก

กรณีที่ผู้ขายฝากจะฟ้องผู้รับซื้อฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น เขตอำนาจศาลก็มีอยู่ 2 แห่ง เช่นกัน คือ ฟ้อง ณ มูลคดีเกิด คือที่ทำสัญญาขายฝากและจดทะเบียน คือในเขตศาลที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ตั้งอยู่ หรือ ฟ้อง ณ ภูมิลำเนาของผู้รับซื้อฝาก

กรณีตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 เมื่อกฎหมายได้กำหนดให้ผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภคตามมาตรา 11 แล้ว หากผู้ขายฝากซึ่งเป็นผู้บริโภคประสงค์จะฟ้องคดีผู้รับซื้อฝากซึ่งตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 ไม่ได้กำหนดไว้เป็นพิเศษจึงต้องใช้ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 4 คือสามารถฟ้อง ณ มูลคดีเกิด คือ ฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจ ในเขตที่ทำสัญญาและจดทะเบียนการขายฝาก คือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา ดังกล่าว หรือฟ้อง ณ ภูมิลำเนาของผู้รับซื้อฝาก

ซึ่งปัญหาเรื่องเขตอำนาจศาลนั้น ในเรื่องการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น หากกรณีที่ผู้รับซื้อฝากประสงค์ที่จะฟ้องคดีผู้ขายฝาก ซึ่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้น ได้กำหนดไว้ว่าให้สามารถฟ้องได้ 2 ที่ คือมูลคดีเกิด หรือภูมิลำเนา หากผู้รับซื้อฝากเลือกฟ้องคดีผู้ขายฝาก ณ มูลคดีเกิด คือในเขตศาลที่ทำสัญญาและจดทะเบียนการขายฝาก ซึ่งบางครั้งผู้ขายฝากไม่ได้มีภูมิลำเนาอยู่ในเขตศาลที่ทำสัญญาและจดทะเบียนการขายฝากซึ่งหากเขตอำนาจศาลที่ทำสัญญาและจดทะเบียนการขายฝากอยู่ต่างคนละจังหวัดหรือต่างอำเภอที่อยู่ห่างไกลจากภูมิลำเนาของผู้ขายฝากแล้ว จึงเป็นการสร้างภาระให้กับผู้ขายฝากที่ต้องเดินทางมาศาลเพื่อต่อสู้คดีดังกล่าวได้ ซึ่งหากผู้ขายฝากไม่สามารถเดินทางไปศาลได้ ย่อมทำให้ผู้ขายฝากหมดโอกาสในการต่อสู้คดีที่ผู้รับซื้อฝากซึ่งส่วนมากจะเป็นนายทุนฟ้องคดีต่อผู้ขายฝากได้

ปัญหาประการที่สามเกี่ยวกับอัตราค่าสินไถ่การขายฝากนั้น ตามกฎหมายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 499 สินไถ่นั้น กฎหมายไม่ได้ระบุไว้ว่าต้องมีการระบุในสัญญาให้ชัดเจนว่าต้องใช้สินไถ่เท่าใด โดยหลักกฎหมายก็แค่ระบุว่าถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้เท่าใดก็ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก แต่ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี ซึ่งสินไถ่คือสิ่งที่ผู้ขายฝากจะต้องชำระแก่ผู้ซื้อฝาก

เพื่อให้เอาทรัพย์สินที่ขายฝากคืนแม้กฎหมายจะไม่ได้กำหนดว่าสินไถ่ต้องเป็นเงินเท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติแล้วสินไถ่ก็จะเป็นเงินเสมอ ซึ่งสินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใดแล้ว ก็ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่ หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่า ราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

โดยประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บังคับไว้ว่าต้องกำหนดเรื่องสินไถ่ไว้ กฎหมายระบุเพียงแต่ถ้าไม่ได้กำหนดไว้ ก็ให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก ราคาขายฝากที่กำหนดไว้ คือ จำนวนเงินที่ปรากฏในสัญญาว่าเป็นราคาขายฝาก ซึ่งถ้าไม่มีการกำหนดสินไถ่ไว้ในสัญญา หากต้องการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนผู้ขายฝากจะต้องชำระเงินเท่ากับจำนวนนี้แก่ผู้ซื้อฝาก แต่ตามมาตรา 499 นั้น ก็ยังระบุไว้ว่าถ้าถึงเวลาปรากฏว่าสินไถ่หรือราคาที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีก็ให้ไถ่ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี ซึ่งราคาขายฝากที่แท้จริง คือ จำนวนเงินที่ผู้ขายฝากรับไว้จริงจากผู้ซื้อฝาก ซึ่งอาจมีจำนวนเท่ากับหรือน้อยกว่าราคาขายฝากที่กำหนดไว้ในสัญญาก็ได้ ซึ่งเมื่อกฎหมายระบุไว้ไม่ชัดเจนก็อาจเป็นช่องทางให้นายทุนระบุราคาขายฝากไว้ในสัญญาโดยได้รวมผลประโยชน์ตอบแทนหรืออัตราดอกเบี้ยเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปีก็เป็นไปได้ โดยเกษตรกรหรือชาวบ้านที่จำเป็นต้องพึ่งนายทุนดังกล่าวก็ไม่อาจโต้แย้งหรือคัดค้านในเรื่องดังกล่าวได้เนื่องจากเกษตรกรหรือชาวบ้านมีอำนาจในการต่อรองกับนายทุนน้อยเนื่องจากมีความจำเป็นต้องใช้เงิน เนื่องจากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนในระบบได้

ส่วนอัตราค่าสินไถ่ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ได้กำหนดไว้ในมาตรา 8 โดยได้กำหนดไว้ชัดเจนว่าในหนังสือสัญญาขายฝากต้องระบุเรื่องราคาขายฝากและจำนวนสินไถ่ไว้ จึงเห็นได้ว่ามีความชัดเจนกว่าประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยได้กำหนดว่าจำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปีและให้คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งตามมาตรา 8 ในพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดไว้ชัดเจนในเรื่องสินไถ่ว่าในสัญญาขายฝากต้องมีราคาขายฝากและจำนวนสินไถ่ ซึ่งมีความแตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเช่นพระราชบัญญัตินี้

ปัญหาประการสุดท้ายเกี่ยวกับการไถ่ถอนและการวางทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 492 ได้กำหนดเรื่องการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลา ซึ่งในกรณีที่วางทรัพย์นั้นก็ให้สิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ และให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็น

กรรมสิทธิ์ของผู้ไถตั้งแต่วันที่ผู้ไถได้ชำระสินไถหรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถแล้วแต่กรณี ซึ่งในการวางทรัพย์นั้นก็ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ไถไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 333 วรรคสาม อีกคือการแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้รับซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 492 ได้กำหนดไว้ว่าการวางทรัพย์นั้นให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ ซึ่งสำนักงานวางทรัพย์ในมีที่ตั้งอยู่กรมบังคับคดี หรือสำนักงานบังคับคดีประจำจังหวัดซึ่งจะมีสำนักงานวางทรัพย์อยู่

การไถถอนและการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ได้กำหนดไว้ในมาตรา 18

คือผู้ขายฝากมีสิทธิไถทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์ อันเป็นสินไถต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับ จดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ซึ่งตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ได้กำหนดเรื่องการไถทรัพย์สินที่ขายฝากและการวางทรัพย์ไว้ ในกรณีที่ไม่สามารถใช้สิทธิไถได้ไม่ว่าด้วยเหตุอันใดอันไม่ใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ซึ่งการวางทรัพย์ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้นั้น ได้กำหนดให้วางทรัพย์ไว้ได้ 3 ที่ คือ สำนักงานวางทรัพย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก เช่น กรณีที่จดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินสาขา แต่ผู้ขายฝากจะเลือกวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาที่จดทะเบียนก็ได้

แต่การวางทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 333 ได้กำหนดว่าการวางทรัพย์นั้นต้องวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ประจำตำบลที่ต้องชำระหนี้เท่านั้น ซึ่งสำนักงานวางทรัพย์ก็จะมิอยู่ที่กรมบังคับคดี หรือสำนักงานวางทรัพย์ประจำจังหวัด ซึ่งในเรื่องการขายฝาก หากผู้ขายฝากไม่สามารถติดต่อผู้รับซื้อฝากได้ หรือผู้รับซื้อฝากบ่ายเบี่ยง ไม่ยอมมาให้ผู้ขายฝากมาไถถอนการขายฝากตามกำหนดเวลาในสัญญา หากผู้ขายฝากเดินทางมาสำนักงานที่ดินแล้ว ซึ่งอาจจะเป็นวันที่ครบกำหนดไถถอนแล้ว หากต้องเดินทางไปวางทรัพย์ ณ กรมบังคับคดี หรือต้องเดินทางไปวางทรัพย์ ณ สำนักงานวางทรัพย์ประจำจังหวัดแล้ว บางครั้งอาจเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากเป็นอย่างมาก ซึ่งส่วนมากแล้วผู้ขายฝากก็จะเป็นเกษตรกรหรือชาวบ้านที่ไม่ค่อยรู้เรื่องกฎหมาย ในบางครั้งอาจเข้าใจว่าเมื่อมาสำนักงานที่ดินที่ได้จดทะเบียนการขายฝากแล้ว แต่เมื่อผู้รับซื้อฝากไม่มาตามนัด ซึ่งอาจเป็นวันสุดท้ายที่กำหนดไว้ในสัญญาแล้ว ก็อาจทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถไถถอนการขายฝากได้ และหากต้องเดินทางไปกรมบังคับคดี หรือสำนักงานวางทรัพย์ประจำ

จังหวัดแล้ว อาจจะไม่ทันเวลาราชการก็อาจจะเป็นไปได้ หากมีกรณีดังกล่าวก็อาจทำให้ผู้ขายฝากหมดสิทธิในการไถ่ถอนทรัพย์ที่ขายฝากไว้ และเสียไปซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากไว้ก็เป็นไปได้

จากศึกษาเกี่ยวกับการขายฝาก และกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว ทำให้เห็นว่ากฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นยังมีปัญหาในข้อกฎหมายอยู่หลายประการ แต่ที่ทำการศึกษานี้ครั้งนี้ จะมีเพียง 4 ปัญหา คือ เกี่ยวกับระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝาก เกี่ยวกับเขตอำนาจศาลในการฟ้องคดี เกี่ยวกับอัตราค่าสินไถ่การขายฝากและเกี่ยวกับการไถ่ถอนและการวางทรัพย์ ที่ผู้ศึกษาเห็นควรแก้ไขกฎหมายเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับทุกฝ่าย แม้ว่าประเทศไทยจะมีพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมแล้วก็ตาม แต่บางครั้งเวลามีคดีขึ้นศาลหากคู่ความไม่ได้หยิบยกขึ้นมาต่อสู้คดีศาลก็ไม่ค่อยได้นำข้อกฎหมายดังกล่าวมาวินิจฉัยให้ ดังนั้น หากมีการแก้ไขกฎหมายขายฝากตามที่ได้ศึกษามาจะเกิดความ เป็นธรรมกับทุกฝ่าย โดยเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาในการไถ่ถอนการขายฝากเสนอให้แก้ไขเพิ่มเติม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 494 จากเดิม

มาตรา 494 ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ กำหนดสิบปีนับแต่เวลาซื้อขาย
- (2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย

แก้ไขเป็น

มาตรา 494 ท่านห้ามมิให้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากเมื่อพ้นเวลาดังจะกล่าวต่อไปนี้

- (1) ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ได้
- (2) ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ กำหนดสามปีนับแต่เวลาซื้อขาย

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาที่ยขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ยขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียโอกาสคืนในภายหลัง

2. ปัญหาเกี่ยวกับเขตอำนาจศาลในการฟ้องคดี เสนอให้เพิ่มเติมความในวรรคสองของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491 จากเดิม

มาตรา 491 อันว่าสัญญาขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

แก้ไขเป็น

“มาตรา 491 อันว่าสัญญาขายฝากนั้น คือสัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้

ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝาก ในกรณีที่ผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดาเป็นคดี ผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค ”

ซึ่งการเพิ่มเติมความในวรรคสองดังกล่าว เมื่อกฎหมายกำหนดให้การขายฝากซึ่งหากผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดาเป็นคดีผู้บริโภคแล้ว ดังนั้น เมื่อผู้รับซื้อฝากประสงค์จะฟ้องคดีต่อผู้ขายฝากซึ่งเป็นผู้บริโภคแล้ว การฟ้องคดีก็ต้องฟ้องคดีได้เพียงแห่งเดียว คือ ภูมิลำเนาของผู้ขายฝากตามกฎหมายวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคมาตรา 17

3. ปัญหาเกี่ยวกับอัตราค่าสินไถ่การขายฝาก เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 499 จากเดิม

มาตรา 499 สินไถ่นั้น ถ้าไม่ได้กำหนดกันไว้ว่าเท่าใดไซ้ ท่านให้ไถ่ตามราคาที่ขายฝาก

ถ้าปรากฏในเวลาไถ่ว่าสินไถ่หรือราคาขายฝากที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากที่แท้จริงเกินอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี ให้ไถ่ได้ตามราคาขายฝากที่แท้จริงรวมผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละสิบห้าต่อปี

แก้ไขเป็น

มาตรา 499 ในสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา
- (2) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก
- (3) ราคาที่ขายฝาก
- (4) จำนวนสินไถ่

(5) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณรวมผลประโยชน์ตอบแทนไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

4. ปัญหาเกี่ยวกับการไถ่ถอนและการวางทรัพย์ เสนอให้แก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 492 จากเดิม

มาตรา 492 ในกรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ไถ่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 333 วรรคสาม

แก้ไขเป็น

มาตรา 492 ในกรณีที่มีการไถ่ทรัพย์สินซึ่งขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กฎหมายกำหนดหรือผู้ไถ่ได้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ ให้ทรัพย์สินซึ่งขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ไถ่ตั้งแต่วันที่ผู้ไถ่ได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์แจ้งให้ผู้รับไถ่ทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ไถ่ไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา 333 วรรคสาม

เอกสารอ้างอิง

ตุลญา ไรจน์ทั้งคำ แก้วสุภาสวัสดิ์. หลักกฎหมายซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยนให้ เช่าทรัพย์

เช่าซื้อ. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2565.

รัฐสิทธิ์ คุรุวรรณ . หลักกฎหมายแพ่ง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์

มหาวิทยาลัย , 2560.

ศนันท์กรณ โสติพิพันธุ์. ซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร :สำนักพิมพ์วิญญูชน , 2564.

สมศักดิ์ เอี่ยมพลับใหญ่. ซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร :

สำนักพิมพ์นิติธรรม , 2560.