

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562¹

ศุภณัฐ ะเกิดเป้ง²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย กฎหมายขายฝาก นอกจากจะมีบทบัญญัติตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ ยังมีการตราพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ออกมาใช้ บังคับแก่สัญญาขายฝากด้วย แม้ปัจจุบันจะได้มีได้มีการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 โดยประสงค์จะคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งพระราชบัญญัตินี้มีข้อกฎหมายที่บัญญัติแตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้ศึกษาเห็นว่า พระราชบัญญัตินี้มีข้อพระราชชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ยังมีปัญหาและความบกพร่องในบางมาตราที่สมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติของพระราชบัญญัตินี้ เพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการตราพระราชบัญญัตินี้ กล่าว ที่ต้องการขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม และมีความสมบูรณ์ต่อการให้ความคุ้มครองและบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ยังคงมีปัญหาเรื้อรังเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝาก ปัญหาการขายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ปัญหาเรื่องการนำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาบังคับใช้กับสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ปัญหาหน้าที่ของผู้รับซื้อฝาก ซึ่งสรุปได้ ดังต่อไปนี้

ปัญหาประการที่หนึ่ง มาตรา 4 พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 กำหนดทรัพย์สินที่เป็นวัตถุตามสัญญา คือ ต้องเป็นการขายฝากที่ดิน

¹ บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ปภาศรี บัวสวรรค์ และรองศาสตราจารย์ จรัส เล็งวิทยา

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิเทศศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเท่านั้น ซึ่งนิยามของ “เกษตรกรรม” ตามพระราชบัญญัตินี้ให้นำความหมายตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 5 มาบังคับใช้ โดยกำหนดนิยามคำว่า

“เกษตรกรรม” หมายความว่า การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำและกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และ

“ที่อยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

จุดประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้มุ่งปกป้องคุ้มครองกลุ่มเกษตรกร หรือผู้ขายฝากที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้รับซื้อฝาก และจำต้องทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย แต่บทนิยามศัพท์หรือขอบเขตความหมายของนิยามคำว่า “เกษตรกรรม” และ “ที่อยู่อาศัย” ที่เป็นทรัพย์สินในการทำสัญญาขายฝากกลับมีขอบเขตของความหมายกว้างเกินไปหรือไม่จำกัดการให้สิทธิประโยชน์ ที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้หรือไม่ หรือหากเป็นที่ดินที่สนใจเลี้ยงการเลี้ยงภายในกฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ.2562 โดยเพียงการปลูกพืชบางชนิดกฎหมายก็ให้ถือว่าไม่ใช่ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และให้ถือว่าเป็นที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมแล้ว ซึ่งหากดูจากบทนิยามศัพท์ของพระราชบัญญัตินี้ที่ดินดังกล่าวก็ยังคงได้รับสิทธิประโยชน์จากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 หรือหากพิจารณาฐานะของคู่สัญญาในการทำสัญญาขายฝาก ถึงแม้คู่สัญญามีฐานะทางเศรษฐกิจเท่าเทียมกัน พระราชบัญญัติฉบับนี้ก็ยังคงให้ความคุ้มครองและสิทธิประโยชน์กับทรัพย์สินในการทำสัญญาขายฝากของผู้ขายฝากอยู่ ทั้งที่ถ้าเป็นการขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ต้องอยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญา ซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกันผู้ขายฝากก็จะไม่ได้รับสิทธิประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ จึงทำให้บทนิยามหรือขอบเขตความหมายของคำว่า “เกษตรกรรม” และ “ที่อยู่อาศัย” กว้างเกินไปและไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้ที่มุ่งคุ้มครองกลุ่มเกษตรกร หรือผู้ขายฝากที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้รับซื้อฝาก ที่จำต้องทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

ปัญหาประการที่สอง มาตรา 10 วรรคสาม ของพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 บัญญัติว่า “ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาได้ระยะเวลาระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกิน 10 ปี”

ในการตราพระราชบัญญัตินี้เป็นการตราเพื่อคุ้มครองผู้ที่อ่อนแอกว่าและมีความเสียเปรียบแก่ผู้ซื้อฝากในด้านต่าง ๆ จึงพอสันนิษฐานได้ว่าผู้ขายฝากนั้นจะสามารถเข้าใจบทบัญญัติในเรื่องการขายกำหนดเวลาได้จะต้องปฏิบัติเช่นไรบ้าง แม้ในตัวพระราชบัญญัติใน มาตรา 10 วรรคสาม ก็ได้กำหนดให้เห็นชัดเจนถึงขั้นตอนในการปฏิบัติ หากจะนำมาตรา 6 วรรคแรก ตามพระราชบัญญัตินี้ในข้อที่ว่า “เว้นแต่การใดที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม” ดังนั้น หากพิจารณาตามมาตรา 6 วรรคแรกนี้ ผู้ขายฝากจะต้องนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้หากประสงค์จะขอยายกำหนดเวลาได้จากผู้ซื้อฝาก ซึ่งตามข้อเท็จจริงแล้ว ผู้ขายฝากจะสามารถเข้าใจได้อย่างไรว่าจะต้องนำบทบัญญัติทางกฎหมายใดบ้างมาปรับใช้เพื่อให้ตนสามารถใช้บทบัญญัติทางกฎหมายให้ถูกต้องตรงกับข้อเท็จจริงตามเจตนารมณ์ของตนและสามารถมีผลบังคับได้ตามที่กฎหมายบัญญัติไว้

ผู้ศึกษาเห็นว่า หากการขายเวลาได้ในทรัพย์สินนี้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานย่อมไม่สามารถขายเวลาได้ออกไปได้ตามกฎหมาย ดังนั้น การขายระยะเวลาได้จึงต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนด้วยจึงจะถูกต้อง หากการขายระยะเวลาได้ไม่นำไปจดทะเบียนหรือจดทะเบียนแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ บุคคลภายนอกย่อมไม่สามารถจะทราบถึงเวลาที่ขายได้บทบัญญัติเกี่ยวกับวิธีการขายกำหนดเวลาได้ตามมาตรา 496 วรรคสอง จึงเป็นการบัญญัติกฎหมายที่บกพร่อง และเมื่อศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองฯ แล้ว มาตรา 10 วรรคสาม กฎหมายให้ขายกำหนดเวลาได้ได้ แต่ไม่ได้บัญญัติเรื่องแบบของสัญญาขายกำหนดเวลาได้ไว้เป็นการเฉพาะ ประเด็นที่ต้องพิจารณาคือ ข้อเท็จจริงของคู่สัญญาที่ประสงค์จะขายระยะเวลาได้ในสัญญาขายฝาก ย่อมต้องเป็นผู้ขายฝากมากกว่าผู้ซื้อฝาก หากประสงค์จะขอยายกำหนดเวลาได้จะพึงทราบได้หรือไม่ว่าจะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานด้วย

ปัญหาประการที่สาม การตราพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ได้กำหนดในมาตรา 11 “ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคมตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค”

การกำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยเป็นคดีผู้บริโภค เป็นการที่กฎหมายให้สิทธิแก่ผู้บริโภคให้มีการเข้าถึงกระบวนการยุติธรรมได้สะดวก ง่ายและรวดเร็ว กระบวนการดำเนินคดีจะไม่เกร็งครัดมากนัก ซึ่งตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2552 นั้น ให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

การบัญญัติเช่นนี้ก่อให้เกิดประโยชน์แก่ผู้บริโภคนครณที่มีข้อพิพาทเกิดขึ้น การดำเนินคดีตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 นั้น จะทำให้ผู้ขายฝากมีโอกาสในการต่อสู้เพื่อพิสูจน์ว่าสัญญาขายฝากนั้นเป็นสัญญาที่ไม่เป็นจริงและสร้างความเสียหายเปรียบจนนำไปสู่การสูญเสียทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างไร เนื่องจากการกำหนดตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความเสมอภาค ความชอบธรรมและลดความเหลื่อมล้ำ แก้ไขปัญหาการเอารัดเอาเปรียบระหว่างผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

อย่างไรก็ตาม ผู้ศึกษาเห็นว่าการกำหนดให้นำพระราชบัญญัติวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ.2551 มาปรับใช้นั้นเป็นการกระทำของฝ่ายผู้ขายฝาก ยังมีได้ให้อำนาจแก่ศาลในการเข้ามามีส่วนในการสร้างความชอบธรรมแก่สัญญาขายฝากได้โดยตรง ซึ่งกฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นได้ให้อำนาจแก่ศาลเข้ามามีส่วนในการพิจารณาสัญญาตามพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 หากแต่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มิได้กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติให้นำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาใช้บังคับร่วมด้วย ทั้งที่ในการทำสัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มิได้มีความแตกต่างกันในเรื่องของตัวสัญญา มีเพียงความแตกต่างกันในเรื่องของทรัพย์สินที่ขายฝากที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นการเฉพาะเท่านั้น

ปัญหาประการที่สี่ ตามมาตรา 17 พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 กำหนดหน้าที่ให้ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งต่อผู้ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า 6 เดือน ถือเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้ซื้อฝากหรือไม่

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 กำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ต้องแจ้งแก่ผู้ขายฝากให้ทราบถึงกำหนดเวลาได้และจำนวนสินไถ่ก่อนวันครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน โดยต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากพร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย หากผู้ซื้อฝากในสัญญาขายฝากเปลี่ยนไปไม่ใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ผู้ซื้อฝากเดิมจะต้องแจ้งแก่ผู้ขายฝากว่าจะต้องไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากกับใคร และสถานที่ที่จะชำระค่าสินไถ่ ซึ่งหากผู้ซื้อฝากไม่ได้แจ้งแก่ผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด หรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากให้แก่ผู้ขายฝาก กฎหมายบัญญัติให้ผู้ขายมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายใน 6 เดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ตามสัญญาขายฝาก โดยชำระค่าสินไถ่ตามกำหนดเดิม

อย่างไรก็ดี โดยหลักแล้วการที่ผู้ซื้อฝากตกลงที่จะเข้าทำสัญญาขายฝาก เนื่องจากมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้สินไถ่หรือที่ดินที่ขายฝากเป็นสำคัญ อีกทั้งการทำสัญญาขายฝากโดยทั่วไปจะมีการกำหนดจำนวนสินไถ่ไว้ต่ำกว่าราคาทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่แล้ว ซึ่งหากพิจารณาเนื้อหาของพระราชบัญญัตินี้จะมีเนื้อหาที่รอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ผู้ซื้อฝากไว้มาก ดังนั้น ในทางปฏิบัติอาจจะไม่มีผู้ใดรับซื้อฝากหรือนายทุนเข้าทำสัญญาขายฝากน้อยลง ซึ่งจะทำให้ประชาชนที่ประสงค์จะทำสัญญาขายฝากได้รับความเดือดร้อน หรืออาจมีการทำสัญญาแฝงในลักษณะอื่นโดยการทำสัญญาซื้อขายหน่วงกรรมสิทธิ์ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ควรมีการกำหนดให้ประโยชน์แก่ผู้ซื้อฝากเพื่อไม่ให้เกิดการรอนสิทธิในกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้อฝากมากเกินไป ประกอบกับเพื่อเป็นแรงจูงใจให้นายทุนได้เข้าทำสัญญาขายฝากด้วย

จากการศึกษาค้นคว้ามาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ผู้ศึกษาพบว่ายังมีปัญหาเรื่องบทนิยามของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ปัญหาการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ปัญหาเรื่องการนำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 มาบังคับใช้กับสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ปัญหาค่าตอบแทนในระหว่างการขายฝาก ปัญหาหน้าที่ของผู้รับซื้อฝาก ยังมีความบกพร่องอยู่และสมควรได้รับการปรับปรุงแก้ไข โดยผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะดังนี้

1. ปัญหาบทนิยามของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย กฎหมายควรกำหนดบทนิยามศัพท์หรือขอบเขตความหมายของนิยามคำว่า “เกษตรกรรม” และ “ที่อยู่อาศัย” ที่เป็นทรัพย์สินในการทำสัญญาขายฝากให้มีขอบเขตของความหมายไม่กว้างเกินไปหรือจำกัดการให้สิทธิประโยชน์ กล่าวคือ ควรกำหนดให้พิจารณาถึงราคาหรือกำหนดขอบเขตของความหมายของที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้ที่มุ่งปกป้องคุ้มครองประชาชนที่อ่อนแอกว่าและมีความเสียเปรียบแก่ผู้ซื้อฝากในด้านต่าง ๆ เพื่อจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้กระทบต่อการทำสัญญาขายฝากในภาคธุรกิจ

2. ปัญหาการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สิน ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติการทำนิติกรรมตามแบบ กรณีคู่สัญญาตกลงขยายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก โดยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงจะชอบด้วยกฎหมาย แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 7 วรรคหนึ่ง ว่า “การขายฝาก และการขยายกำหนดเวลาไถ่ ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เป็นโมฆะ”

3. ปัญหาการนำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาบังคับใช้กับสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ควรบัญญัติให้นำพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ.2540 มาใช้บังคับร่วมด้วย เนื่องจากเหตุผลในการตราพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 นั้นมีความมุ่งหมายที่จะสร้างความเป็นธรรมและลดความเหลื่อมล้ำให้แก่ผู้ขายฝาก ดังนั้น ควรให้อำนาจแก่ศาลเข้ามามีส่วนในการสร้างความชอบธรรมแก่สัญญาขายฝากได้โดยตรง

4. ปัญหาหน้าที่ของผู้รับซื้อฝาก ควรให้ปรับลดระยะเวลาให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้จากภายใน 6 เดือน เป็นภายใน 3 เดือน ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ปฏิบัติการไถ่ถอนล่วงหน้าหรือมีการไถ่ถอนแล้วแต่การไถ่ถอนนั้นไปไม่ถึงผู้ขายฝาก หรือเกิดเหตุสุดวิสัย หรือไม่ครบตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความสมดุลระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย

การเสนอแนะให้เพิ่มเติมบทบัญญัติในพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ข้างต้นนั้น ก็เพื่อให้กฎหมายมีความเป็นธรรมกับผู้ขายฝากมากที่สุด โดยกำหนดให้กฎหมายมีความชัดเจน ซึ่งเป็นประโยชน์กับผู้ขายฝากและผู้ที่จะต้องใช้อกฎหมายขายฝากต่อไป

เอกสารอ้างอิง

ประพนธ์ ศาตะมาน และไพจิตร บุญญพันธุ์. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย.

พิมพ์ครั้งที่ 15. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, 2551.

ไพฑูริย์ เอกจริยกร. คำอธิบายกฎหมายซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 3. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2547.

ศนันท์กรณ (จำปี) โสทธิพันธุ์. คำอธิบายกฎหมายลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 7.

กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2559.

ปราณี นางแล. “การไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2555.

สมพงศ์ พรสุพรรณวงศ์. “ปัญหาการบังคับใช้พระราชบัญญัติข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 ศึกษากรณี

ปัญหาเรื่องสัญญาขายฝาก, เช่าซื้อ, บัตรเครดิต และข้อจำกัดความรับผิดในสัญญา.” (การศึกษา

อิสระนิติศาสตร์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550.