

# ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่ดินทำการเกษตร<sup>1</sup>

เปรมศรีรัตน์ บุญช่วย<sup>2</sup>

เนื่องจากในปัจจุบันพบว่าประชาชนส่วนใหญ่ โดยเฉพาะเกษตรกรต่างประสบกับปัญหาความเดือดร้อนจากการขาดที่ดินทำกินเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเกษตรกรที่เคยเป็นเจ้าของที่ดินอยู่เดิมต้องสูญเสียสิทธิในที่ดินของตนไป ส่วนใหญ่มาจากปัญหาการขายฝาก เนื่องจากประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือต้องการเงินลงทุนเร่งด่วน การกู้ยืมเงินจึงเป็นทางออกที่รวดเร็วที่สุด แต่ก็ต้องใช้หลักประกันในการกู้ยืม โดยทั่วไปนายทุนมักเรียกร้องให้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน โดยทำเป็นสัญญา “ขายฝาก” ซึ่งในขณะทำสัญญาขายฝาก ทรัพย์ที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อฝากแล้ว เพียงแต่ผู้ขายฝากมีสิทธิในการไถ่ทรัพย์คืนในราคาและกำหนดเวลาที่ตกลงกันเท่านั้น แน่นอนว่าลูกหนี้จำนวนมากไม่เข้าใจเงื่อนไขในสัญญา จึงทำให้โอกาสในการสูญเสียที่อยู่อาศัยหรือที่ดินทำกินเกิดขึ้นได้อย่างง่ายดาย เนื่องจากสัญญาขายฝากเป็นการประกันการชำระหนี้เงินกู้ที่ถือว่าเป็นประโยชน์กับเจ้าหนี้มากที่สุดเมื่อเทียบกับการทำสัญญาจำนองหรือจำนำ โดยผู้ซื้อฝากจะใช้กระบวนการบังคับตามหลักกฎหมายของการขายฝาก ซึ่งเป็นกระบวนการที่เจ้าหนี้นิยมใช้เพราะหากผู้ขายฝากไม่สามารถมาไถ่คืนทรัพย์คืนที่ได้ขายฝากไว้ภายในกำหนดระยะเวลาการขายฝาก ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นย่อมตกเป็นของผู้ซื้อฝากเด็ดขาด โดยที่ผู้ซื้อฝากไม่ต้องฟ้องร้องต่อศาลเพื่อบังคับตามสัญญาขายฝาก ด้วยเหตุนี้จึงทำให้ปัจจุบันนี้เกิดปัญหาที่ดินหลุดมือจากการขายฝากจึงมีมากขึ้น ด้วยเหตุดังกล่าวมานี้ จึงได้มีการจัดตั้งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ขึ้น โดยบัญญัติขึ้นมาเพื่อช่วยเหลือประชาชนที่ประสบปัญหาที่ดินขาดจากการขายฝาก ซึ่งการขายฝากเป็นนิติกรรมระหว่างบุคคลสองฝ่าย คือผู้ซื้อฝากกับผู้ขายฝาก เป็นสัญญาตกลงพ้องกัน และทันทีที่ทำสัญญาและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กรรมสิทธิ์ในที่ดินของผู้ขายฝากก็จะถูกโอนไปยังผู้ซื้อฝากโดยปริยาย ดังนั้น ผู้ซื้อฝากก็จะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวทันที แต่หากถึงกำหนดเวลาตามข้อตกลงผู้ขายฝากก็จะสามารถไถ่ถอนที่ดินของตนคืนได้ตามกำหนด หรือก่อนกำหนดเวลาตามสัญญาก็ได้

แต่อย่างไรก็ตาม แม้ว่าปัจจุบันจะมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 อย่างจริงจัง แต่กลับพบว่า การขายฝากที่ดินสำหรับ

---

<sup>1</sup>บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่ดินทำการเกษตร ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตัณศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ ดร. ปภาศิริ บัวสุวรรณและรองศาสตราจารย์ ดร. กัลยา ตัณศิริ

<sup>2</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดรังสิต) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ที่อยู่อาศัยและที่ดินทำการเกษตรตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ ยังคงมีช่องว่างของกฎหมายที่ทำให้เกิดประเด็นปัญหา อันเป็นผลให้เกิดการบังคับใช้กฎหมายไม่มีประสิทธิภาพเท่าที่ควร ดังนั้นผู้ศึกษาจึงได้ทำการศึกษาเพิ่มเติมถึงประเด็นปัญหาที่เกิดขึ้น ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ปัญหาเกี่ยวกับการจ่ายภาษีซ้ำซ้อนของผู้ขายฝาก

เนื่องจากการขายฝากที่ดินไม่ว่าจะเป็นที่ดินสำหรับเป็นที่อยู่อาศัย หรือที่ดินสำหรับทำการเกษตรนั้น เจ้าของที่ดินจำเป็นต้องมีการเสียภาษีที่ดินตามพระราชบัญญัติภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างปี 2562 โดยกฎหมายฉบับนี้กำหนดว่าเจ้าของที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างเป็นผู้เสียภาษี สำหรับที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ดินเป็นเจ้าของ และต้องเสียภาษีไม่ว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย หรือประโยชน์อื่นนอกจากเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตลอดจนที่ดินที่ถูกปล่อยทิ้งไว้ว่างเปล่าหรือไม่ได้ทำประโยชน์ โดยในการเสียภาษีที่ดินผู้ขายฝาก ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จำต้องเป็นคนเสียภาษี เนื่องจากเป็นเจ้าของตามกฎหมายที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงทำให้เป็นข้อกังขาว่าในการเสียภาษีนี้อาจเป็นการเสียภาษีที่ซ้ำซ้อน เหตุเพราะเนื่องจากเมื่อมีการนำเอาที่ดินไปขายฝาก ผู้ขายฝากมีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้ทันทีที่มีการทำสัญญาขายฝาก ซึ่งต้องเสียค่าธรรมเนียมและภาษีเงินได้เหมือนกันกับการขายอสังหาริมทรัพย์แบบปกติตามประมวลกฎหมายรัษฎากรโดยสำนักงานที่ดินจะเป็นผู้จัดเก็บตามอัตราภาษีที่จ่ายตามรายได้พึงประเมินตามประมวลรัษฎากร มาตรา 39 และเมื่อต้องการไถ่ถอนคืนก็ต้องเสียภาษีอีกรอบ กรมสรรพากรจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อฝาก เนื่องจากถือว่าผู้ซื้อฝากหรือนายทุนมีรายได้จากการรับเงินค่าไถ่ถอน จำต้องเสียภาษีซึ่งคิดตามราคาประเมินเช่นกัน แต่ในทางปฏิบัติกลับพบว่า ผู้ขายฝากมักจะเป็นผู้ที่ต้องชำระภาษีเองเมื่อนำโฉนดที่ดินและสัญญาขายฝากที่ผู้ซื้อฝากสละหลังสัญญาขายฝากมาจดทะเบียนไถ่ถอน ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ พบว่าเพื่อบังคับคุ้มครองผู้ขายฝากให้ได้รับสิทธิในการไถ่ถอนทรัพย์ของตนในลักษณะที่เป็นธรรม แต่ลักษณะดังกล่าวมานี้เป็นการขัดต่อหลักเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้

ประเด็นที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับการตีความหมายคำว่า “ที่อยู่อาศัย” และ “ที่ดินทำการเกษตร” ตามมาตรา 4

ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ได้ให้นิยามคำศัพท์ของคำว่า “ที่อยู่อาศัย” ไว้ในว่าเป็นอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้าง และหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือที่เกี่ยวข้องกับการอยู่อาศัย หรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม ส่วนคำว่า “ที่ดินทำการเกษตร” นั้นเป็นเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งตามคำนิยามดังกล่าว เป็นการให้ความหมายที่กว้างเกินไป หากพิจารณาโดยวิญญูชนทั่วไปแล้วถือว่ามีความหมายทุกอย่างที่เกี่ยวกับการอาศัยและเกษตรกรรม ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นนิยามคำศัพท์ที่มีความขัดแย้งกับวัตถุประสงค์ของ

พระราชบัญญัติฉบับนี้ เมื่อกฎหมายให้คำนิยามคำศัพท์ในลักษณะที่กว้างเกินไปเช่นนี้ อาจส่งผลให้เกิดเจตนาซ่อนเร้น หรือแสดงเจตนาลวงเพื่อปกปิดนิติกรรมอื่นที่พัวพันด้วยเจตนาอันแท้จริง ซึ่งอาจส่งผลให้ข้อตกลงหรือสัญญาฉบับนั้นไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝาก ยิ่งเป็นการตอกย้ำซ้ำเติมแก่ผู้ขายฝาก เพราะการตีความเปรียบเสมือนกฎเกณฑ์ที่ทำให้ทุกคนเข้าใจตรงกันในเรื่องเดียวกัน ไม่นึกไปจากความหมายอันเดียวกัน ดังนั้น การที่รัฐออกกฎหมายมาใช้บังคับกับเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา โดยมุ่งคุ้มครองผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรหรือประชาชนที่มีอำนาจต่อรองน้อย ก็ควรมีการคุ้มครองหรือป้องกันการเอารัดเอาเปรียบในทุกช่องทางอันจะเกิดขึ้นกับการบังคับใช้กฎหมายด้วย ซึ่งจากประเด็นดังกล่าวนี้ การกำหนดนิยามความหมายของคำให้มีความกระชับ ชัดเจน และเข้าใจง่าย ไม่เปิดช่องให้บุคคลอื่นใช้ช่องว่างหาผลประโยชน์ การบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ก็จะปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของกฎหมาย

#### ประเด็นที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับซื้อฝาก

เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ไม่ได้มีกำหนดสิทธิของผู้ซื้อฝากไว้ คงมีแต่สิทธิที่ว่าหากผู้ขายฝากหากไม่มาไถ่ถอนตามกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินของผู้ซื้อฝาก ประกอบกับในระหว่างนั้นสามารถนำทรัพย์สินที่ขายฝากนำออกให้เขาได้ ดังนั้น หากกฎหมายบัญญัติไว้เพียงในลักษณะเช่นนี้แล้วอาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝากได้ เหตุเพราะกฎหมายมุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้ขายฝากเป็นสำคัญแต่กลับมองข้ามความสำคัญในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อฝาก เมื่อกฎหมายไม่ได้กำหนดสิทธิของผู้ซื้อฝากไว้ หากในระหว่างนั้นสามารถนำทรัพย์สินที่ขายฝากนำออกให้เขาได้ แต่กฎหมายบัญญัติไว้เพียงในลักษณะเช่นนี้แล้วอาจทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อฝากได้ เหตุเพราะกฎหมายมุ่งคุ้มครองสิทธิของผู้ขายฝากเป็นสำคัญแต่กลับมองข้ามความสำคัญในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อฝาก ดังนั้น ควรกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากไว้ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดอย่างเคร่งครัด แม้พระราชบัญญัติฉบับนี้จะออกมาเพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากในเรื่องการทำสัญญา แต่หากคู่สัญญาอีกฝ่ายไม่ยอมรับการทำสัญญาเหตุเนื่องจากไม่ได้รับการคุ้มครอง จนเป็นเหตุให้ไม่มีการทำสัญญาขายฝากเกิดขึ้น ผลกระทบที่เกิดขึ้นคือ ผู้ขายฝากก็จะไม่ได้รับเงินจากการขายฝากและนั่นก็เท่ากับว่า ผู้ขายฝากไม่ได้รับประโยชน์จากพระราชบัญญัตินี้ไม่มีการคุ้มครองใด ๆ เกิดขึ้นได้เลย ทำให้การบังคับกฎหมายไม่มีประสิทธิภาพไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ดังนั้นจะต้องยึดหลักแห่งความเท่าเทียมในทางนิติกรรมไปพร้อมๆ กับหลักการคุ้มครอง

#### ประเด็นที่สี่ ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ

โดยหลักการทั่วไปในการบังคับใช้กฎหมาย มักจะมีการกำหนดมาตรการในการลงโทษไว้เพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้บุคคลที่อยู่ภายใต้กฎหมายกระทำการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ ประกอบกับบุคคลที่เคยถูกลงโทษมาก่อนแล้วไม่ให้เกิดการกระทำความผิดซ้ำในเหตุเดียวกันหรือลักษณะเดียวกันอีก แต่พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

กลับไม่ได้มีการวางมาตรการการลงโทษไว้ทั้งในส่วนของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก หากว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายหรือฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดกระทำการฝ่าฝืนต่อดัวบทกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้แล้วจะมีความผิดและโทษเพียงไร เมื่อกฎหมายไม่ได้มีการบัญญัติบทกำหนดโทษเช่นนี้ทำให้โอกาสที่จะเกิดปัญหาขึ้นภายในอนาคตก็ย่อมมีมากขึ้นด้วย การวางมาตรการในการป้องปรามและป้องกันไม่ให้บุคคลใดฝ่าฝืนกระทำความผิดอันจะส่งผลกระทบต่อความและบุคคลที่เกี่ยวข้องสมควรได้รับโทษ เนื่องจากการกระทำที่กระทบกระเทือนถึงสิทธิแก่บุคคลอื่น ด้วยเหตุเพราะการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงควรให้มีการคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากที่ดินสำหรับที่อยู่อาศัยและที่ดินทำการเกษตรตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ตามประเด็นปัญหาต่าง ๆ ทั้ง 4 ประเด็นปัญหา ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

#### 1. ปัญหาเกี่ยวกับการจ่ายภาษีซ้ำซ้อนของผู้ขายฝาก

ควรที่จะเพิ่มเติม ตามมาตรา 40 (8) เป็น

“เงินได้จากการธุรกิจ การพาณิชย์ การเกษตร การอุตสาหกรรม การขนส่ง หรือการอื่นนอกจากที่ระบุไว้ใน (1) ถึง (7) แล้ว แต่โดยไม่ให้หมายความรวมถึง การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ที่มีการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และควรจะให้มีการกำหนดมาตรการมารองรับโดยผลทางกฎหมายในการตรวจสอบและลงโทษในกรณีการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย เพื่อป้องกันหากเกิดเหตุภายหลังมีการขายฝากแบบเสร็จเด็ดขาด เช่น มีการทำนิติกรรมอำพราง หรือผู้ขายฝากไม่ไถ่ถอนขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย จะต้องดำเนินการจ่ายภาษีตามมาตรา 40 (8) ดังนั้นกรณีที่มีการไถ่ถอนการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ไม่ควรเรียกเก็บภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา หรือภาษินิดินบุคคลรวมทั้งอากรแสตมป์ด้วย”

#### 2. ปัญหาเกี่ยวกับการตีความหมายคำว่า “ที่อยู่อาศัย” และ “ที่ดินทำการเกษตร” ตามมาตรา 4

เห็นควรให้เพิ่มบทนิยามของคำว่า “ที่อยู่อาศัย” และ “ที่ดินทำการเกษตร” เป็น

“ที่อยู่อาศัย” หมายถึง อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัยไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม และควรแบ่งประเภทของสิ่งปลูกสร้างให้ชัดเจน ดังนี้ บ้านหลังเดียวมีที่ดินขนาดเล็กไม่ต่ำ

กว่า 50 ตารางวา บ้านแฝด มีขนาดที่ดินไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา และบ้านแถวอาคารพาณิชย์ เป็นไปตามกฎหมายนั้น ๆ กำหนด

“ที่ดินที่ทำการเกษตร” หมายถึง ที่ดินที่ทำการเกษตร ให้หมายถึงที่ดินสำหรับการเพาะปลูกพืชและหรือเลี้ยงปศุสัตว์ ให้ชัดเจนดังต่อไปนี้ การเพาะปลูกพืช เช่น ข้าว พืชไร่ พืชผักและไม้ดอกไม้ประดับ พืชยืนต้นและไม้ผล ยางพารา ทู้งหญ้าเลี้ยงสัตว์ การเพาะชำพันธุ์ไม้ และการเพาะเชื้อเห็ด ส่วนการเลี้ยงสัตว์ เช่น เลี้ยงวัว ควาย หมู แพะ แกะ ไก่ เป็ด ห่าน และไก่ และอื่นๆ ที่อยู่ในความหมายในลักษณะเดียวกัน”

### 3. ปัญหาเกี่ยวกับสิทธิของผู้รับซื้อฝาก

ควรจะมี มาตรา 17 วรรคสอง ว่าด้วยเรื่องสิทธิของผู้รับซื้อฝาก

เหตุผลเพราะตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าด้วยเรื่องสิทธิของผู้รับซื้อฝาก คงมีแต่หน้าที่ให้กระทำตามกฎหมาย ดังนั้นควรจะนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาบังคับใช้โดยอนุโลมในเรื่องของสิทธิของผู้รับซื้อฝากมาบังคับใช้ เพื่อมารับรองคุ้มครองให้มีสิทธิเป็นหลักเกณฑ์ในการรับรองให้ผู้รับซื้อฝากมีสิทธิอันว่าด้วยการทำสัญญา

### 4. ปัญหาเกี่ยวกับมาตรการการลงโทษ

ควรจะมีบทบัญญัติเกี่ยวกับบทกำหนดโทษ ในเรื่อง หากผู้รับซื้อฝาก ผู้ขายฝาก และเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเกี่ยวข้อง

“ในการจดทะเบียนการขายฝากฝ่าฝืนในการปฏิบัติหน้าที่ หรือละเว้นปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ ในลักษณะความเสียหายโดยทั่วไป ให้มีโทษปรับ และในเหตุอันเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ให้มีโทษทั้งจำทั้งปรับ ทางอาญา และสามารถเรียกค่าเสียหายทางแพ่งได้ หากผู้ขายฝากไม่ปฏิบัติตามสัญญา เหตุเพราะตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 กฎหมายไม่ได้กำหนดซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญยิ่งในการบังคับใช้ให้เกิดความเป็นธรรมของคู่สัญญา เพื่อจะควบคุมยับยั้งให้เกิดความเกรงกลัวไม่กล้าที่จะทำความผิดและหากเกิดเหตุความเสียหายขึ้นบุคคลดังกล่าวจะต้องรับผิดชอบและมีบทลงโทษจากการกระทำดังกล่าว”

### เอกสารอ้างอิง

จำปี โสติพันธ์. คำอธิบายหลักกฎหมายนิติกรรม-สัญญา. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน, 2557.

จิต เศรษฐบุตร. หลักกฎหมายแพ่งลักษณะนิติกรรมและสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2553.

ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายว่าด้วยสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2539

पूर्ण เหล่าอรุณปรีชา. “มาตรการลงโทษทางแพ่งและมาตรการทางอาญาต่อกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์.” วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ 12, 4 (ตุลาคม - ธันวาคม 2562): 646-647.

วรเจตน์ ภาคีรัตน์. “เงื่อนไขการตรากฎหมายจำกัดสิทธิและเสรีภาพของประชาชน : “มาตร” ในการควบคุมตรวจสอบความชอบด้วยรัฐธรรมนูญของกฎหมาย. วารสารนิติศาสตร์ 30, 2 (2543): 141.

อรรถพร แคนบำรุง. “การควบคุมการใช้สัญญาสำเร็จรูปศึกษากรณีสัญญาเช่าพื้นที่ศูนย์การค้า.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. สาขากฎหมายเอกชนและธุรกิจบัณฑิตวิทยาลัย คณะนิติศาสตร์, มหาวิทยาลัยสยาม, 2560.