

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562¹

จิรุต บูชาพันธ์²

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 พบว่า มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงความหมายความเป็นมา แนวคิด และทฤษฎีเกี่ยวกับการขายฝาก ตลอดจนกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการสัญญาขายฝาก ทำให้ผู้ศึกษาได้รับความรู้ความเข้าใจว่ากฎหมายว่าด้วยการขายฝากเป็นกฎหมายมีการบังคับใช้มานานแล้ว และมีบัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะ 1 ว่าด้วยการซื้อขายหมวดที่ 4 ว่าด้วย การซื้อขายเฉพาะอย่างตั้งแต่มาตรา 491 ถึงมาตรา 502 บัญญัติรวมทั้งหมด 12 มาตราด้วยกัน ซึ่งประกาศใช้มาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2467 (ประกาศใช้บรรพ 3 ใหม่ ในวันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2472) ตลอดเวลาที่มีการบังคับใช้กฎหมายขายฝาก มักมีผู้กล่าวอ้างอยู่เสมอว่าบทบัญญัติของกฎหมายขายฝากนี้ ก่อให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบและความไม่เป็นธรรม ทำให้บุคคลที่อยู่ในฐานะได้เปรียบในทางเศรษฐกิจ เอารัดเอาเปรียบบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งที่อยู่ในฐานะเสียเปรียบในทางเศรษฐกิจถึงขนาดที่เคยมีการเสนอแนะกันว่ากฎหมายนี้ยังมีความจำเป็นและมีความเหมาะสมที่จะยังคงใช้บังคับอยู่ต่อไปหรือไม่ โดยการอ้างว่าบทบัญญัติที่มีอยู่ไม่เป็นธรรม เพราะแม้การขายฝากจะได้รับความนิยมนานาน แต่ก็ก่อให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติ เดิมทีเคยมีผู้เสนอให้ยกเลิกประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในส่วนที่ว่าด้วยการขายฝากเพื่อมิให้เป็นเครื่องมือแก่ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการเอารัดเอาเปรียบ และก่อความไม่เป็นธรรมในสังคม แต่ข้อเสนอเหล่านี้ก็ตกไปเพราะมีผู้ให้เหตุผลว่ากฎหมายขายฝากยังคงมีความจำเป็นในสังคมไทยอยู่ในฐานะที่เป็นแหล่งเงินทุนรูปแบบหนึ่งของประชาชน ในขณะที่รูปแบบของกฎหมายเกี่ยวกับระบบสินเชื่อ และสถาบันทางการเงินยังไม่เอื้ออำนวย หรือช่วยเหลือประชาชนได้อย่างเต็มที่ กฎหมายขายฝากจึงยังคงมีผลบังคับใช้มาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งมีการเคลื่อนไหวจากหน่วยงานต่าง ๆ ริเริ่มเสนอแนะให้มีการปรับปรุงแก้ไข และเพิ่มเติมบทบัญญัติบางส่วนเสียใหม่ เพื่อก่อให้เกิดความชัดเจนและเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น จนกระทั่ง

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง ซึ่งได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสอบ ดังมีรายนามต่อไปนี้ รองศาสตราจารย์กัลยา คันศิริ ประธานกรรมการ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ คันศิริ และรองศาสตราจารย์สุชนิรัตน์นราห์ เป็นกรรมการ

²นักศึกษาระดับปริญญาโทหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

นำไปสู่การแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยประกาศใช้พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 ซึ่งการแก้ไขครั้งนี้มีลักษณะเป็นการแก้ไขโดยเฉพาะเจาะจงเพียงบางมาตราเท่านั้น ไม่ได้แก้ไขบทบัญญัติทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะแก้ไขบทบัญญัติที่ไม่เหมาะสม และเป็นที่วิพากษ์วิจารณ์ว่าเป็นเหตุให้มีการเอารัดเอาเปรียบผู้ขายฝากโดยการกำหนดเงินไถ่ที่สูงเกินสมควร เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา รวมทั้งในกรณีที่ถึงกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินโดยไม่ชอบธรรม และยังปรับปรุงระยะเวลาในการใช้สิทธิในสัญญาขายฝากเสียใหม่ แต่อย่างไรก็ตาม บทบัญญัติที่ได้มีการแก้ไขก็ยังก่อให้เกิดประเด็นปัญหาในอีกรูปแบบหนึ่งที่ยังคงเกี่ยวข้องกับอยู่กับประเด็นปัญหาพื้นฐานเดิมของสัญญาขายฝากอยู่นั่นเอง

จากการศึกษาทำให้ทราบว่ากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 ยังไม่ชัดเจนและครอบคลุมหลายประการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

ประเด็นปัญหาประการแรก คือ ปัญหาเรื่องสิทธิเสรีภาพของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 12 บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับมาตรา 13 ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง” และมาตรา 13 วรรคแรก บัญญัติว่า “ในกรณีที่วันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก” จากบทบัญญัตินี้ดังกล่าวสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาในเรื่อง “แดนกรรมสิทธิ์” ของเจ้าของทรัพย์สินอันที่จะมีสิทธิใช้สอย ได้ประโยชน์ คิดตามเอาคืน รวมทั้งขัดขวางมิให้ผู้ใดเข้ามายุ่งเกี่ยวกับทรัพย์สินของตนโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ดังนั้นเมื่อสัญญาขายฝากนั้นได้เกิดมีขึ้นผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินก็คือผู้ซื้อฝาก ย่อมมีสิทธิในแดนกรรมสิทธิ์ของตนเหนือผู้ขายฝาก ประเด็นปัญหาประการต่อมา คือ เนื่องจากพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มิได้กำหนดให้มีการขกเว้นการจัดเก็บภาษีการจดทะเบียนไถ่ถอนขายฝากไว้ ในขณะที่สัญญาจำนองมีการขกเว้นภาษีการจดทะเบียนจำนอง ซึ่งสัญญาขายฝากมีวัตถุประสงค์เช่นเดียวกับสัญญาจำนอง กล่าวคือเป็นสัญญากู้ยืมเงิน โดยมีทรัพย์สินเป็นหลักประกันเช่นเดียวกัน แต่รูปแบบ วิธีการ และขั้นตอนการทำสัญญามีความแตกต่างกันเท่านั้น ในทางปฏิบัติการจดทะเบียนขายฝากจะ

มีการจัดเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝากในอัตราร้อยละ 2 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ เช่น กรณีที่นำที่ดินไปขายฝากมีมูลค่าประเมินจำนวน 5 ล้านบาท แต่นำที่ดินดังกล่าวไปขายฝากและได้เงินเพียงจำนวน 2 ล้านบาท (ขายฝากต่ำกว่าราคาประเมิน) ส่วนภาษีเก็บตามการถือครองที่ดิน และกรณีผู้ขายฝากได้จดทะเบียนไถ่ทรัพย์คืนจากการขายฝากก่อนครบกำหนด จะต้องเสียภาษีในการจดทะเบียนดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งด้วยในอัตราตามการถือครองที่ดิน จะเห็นว่าการกำหนดการเสียภาษิดังกล่าวเกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้ขายฝาก เนื่องจากผู้ซื้อฝากจะผลักภาระให้แก่ผู้ขายฝากเป็นผู้เสียภาษีซึ่งผู้ขายฝากส่วนใหญ่จะมีฐานะทางการเงินไม่ดีและมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียทรัพย์สินนั้น หากไม่สามารถนำเงินมาชำระสินไถ่ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ การที่โครงสร้างภาษีปัจจุบันกำหนดให้มีการเสียภาษีทั้งในขั้นตอนการทำสัญญาขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก จึงเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากยิ่งขึ้น จึงควรกำหนดให้มีการยกเว้นภาษีให้แก่ผู้ขายฝากในขั้นตอนของการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อลดภาระให้แก่ผู้ขายฝาก

ประเด็นปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 18 วรรคสอง บัญญัติว่า “. . . ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว . . .” จะเห็นได้ว่ากฎหมายดังกล่าวมิได้บัญญัติถึงกรณีที่ผู้ซื้อฝากอาจโอนทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่บุคคลภายนอกไว้ ทำให้บุคคลภายนอกผู้ซื้อทรัพย์สินที่ขายฝากไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายฉบับนี้ ซึ่งไม่สอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่รัฐจะต้องดำเนินการให้เกิดความเสมอภาคเท่าเทียมกัน

ประเด็นปัญหาประการสุดท้าย คือ พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 10 วรรคท้าย บัญญัติว่า “. . . ในกรณีที่มีการขายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี” จากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นว่า กฎหมายกำหนดเพียงว่าคู่สัญญาจะขายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้รวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปีเท่านั้น แต่มิได้กำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ต้องมาจดทะเบียนขายเวลาร่วมกับผู้ขายฝากแต่อย่างใดในกรณีที่มีการตกลงกันขายระยะเวลาไถ่ก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาขายฝาก ประเด็นปัญหา คือ ผู้ซื้อฝากส่วนใหญ่มักจะอาศัยช่องว่างทางกฎหมายดังกล่าวไม่มาจดทะเบียนขายระยะเวลาไถ่ เพื่อให้การขายฝากสิ้นสุดเมื่อครบกำหนดเวลาตามที่ตกลงกันไว้ นอกจากนี้ การที่ผู้ซื้อฝากไม่มาจดทะเบียนขายระยะเวลาไถ่ก็ไม่มีการกำหนดโทษแก่ผู้ซื้อฝากแต่อย่างใด ดังนั้น จึงควรแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยให้คู่สัญญาสามารถทำบันทึกข้อตกลงขายระยะเวลาไถ่ได้ เนื่องจากบันทึกข้อตกลงดังกล่าว

มีลักษณะเป็นการทำสัญญาเพราะถือว่ามีคำเสนอคำสนองถูกต้องตรงกัน โดยมีวัตถุประสงค์เป็นการขายเวลาได้ซึ่งข้อตกลงดังกล่าวไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน ดังนั้น ข้อตกลงต่างๆที่ผู้ขายฝากตกลงกับผู้ซื้อกรณีมีการตกลงกันให้มาขาย เช่น หนังสือ การชำระหนี้บางส่วน หรือข้อความผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์ (Line App) หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ๆ ให้ถือเป็นข้อตกลงที่อาจฟ้องบังคับได้ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากผิดนัดโดยถือเอาข้อตกลงดังกล่าวแทนการแสดงเจตนาของผู้ซื้อฝาก

จากการศึกษาค้นคว้ากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 พบว่า มีข้อเสนอแนะ คือ

1) ปัญหาเรื่องสิทธิเสรีภาพของเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก ควรแก้ไขพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 12 จากเดิมบัญญัติว่า “ภายใต้บังคับมาตรา 13 ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้อ้อย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง” และมาตรา 13 วรรคแรก จากเดิมที่บัญญัติว่า “ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก”

แก้ไขเป็น มาตรา 12 “ . . . ผู้ซื้อฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้อ้อย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ขายฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่ออกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก . . .” และมาตรา 13 วรรคแรก ควรแก้ไขเป็น “ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก ถ้าผู้ซื้อฝากไม่ประสงค์ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ขายฝาก ผู้ซื้อฝากมีสิทธิให้บุคคลดังกล่าวออกจากที่ดินที่ขายฝาก อนึ่งว่าถ้าการกระทำของบุคคลภายนอกไม่เป็นการสร้างภาระแก่ผู้ซื้อฝากมากเกินไป ผู้ซื้อฝากอาจให้บุคคลนั้นอยู่ในที่ดินตามเดิมและให้ค่าตอบแทนตกแก่ผู้ซื้อฝาก”

2) ปัญหาการจัดเก็บภาษีและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนขายฝาก ควรกำหนดเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้มีการยกเว้นการจัดเก็บภาษีการจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากในขั้นตอนของการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อลดภาระให้แก่ผู้ขายฝาก เนื่องจากผู้ซื้อฝากจะผลัดภาระให้แก่ผู้ขายฝากเป็นผู้เสียภาษีทั้งในขั้นตอน

การทำสัญญาขายฝากและการไถ่ถอนขายฝากซึ่งผู้ขายฝากส่วนใหญ่จะมีฐานะทางการเงินไม่ดีและมีความเสี่ยงที่จะสูญเสียทรัพย์สินนั้น หากไม่สามารถนำเงินมาชำระสินไถ่ได้ภายในกำหนดเวลาไถ่ การที่โครงสร้างภาษีปัจจุบันกำหนดให้มีการประเมินทั้งในขั้นตอนการทำสัญญาขายฝากและการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก จึงเป็นการสร้างภาระให้แก่ผู้ขายฝากมากเกินไป

3) ปัญหาการคุ้มครองบุคคลภายใต้สิทธิประโยชน์ที่ขายฝาก ควรแก้ไขพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 18 วรรคสอง จากเดิมที่บัญญัติว่า “. . . ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว . . .”

แก้ไขเป็น “. . . ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว ในกรณีที่มีการโอนทรัพย์สินที่ขายฝากให้แก่บุคคลภายนอกแล้ว ให้สำนักงานที่ดินแจ้งวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ให้บุคคลภายนอกทราบพร้อมทั้งให้สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนบันทึกไว้ในสารบบที่ดินว่าทรัพย์สินที่ขายฝากได้มีการโอนไปยังบุคคลภายนอก”

4) ปัญหาเกี่ยวกับการขยายระยะเวลาการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ควรแก้ไขพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 มาตรา 10 วรรคท้าย จากเดิมที่บัญญัติว่า “. . . ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี”

แก้ไขเป็น “. . . ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี ในกรณีก่อนครบกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนจากขายฝากให้ผู้สัญญาสามารถทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาไถ่ได้ อันข้อตกลงดังกล่าวจะใช้เป็นหลักฐานฟ้องร้องได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือ การชำระหนี้บางส่วน หรือข้อความทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์”

เอกสารอ้างอิง

- ชาญชัย แสวงศักดิ์. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง. พิมพ์ครั้งที่ 6. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2545).
- คณะกรรมการดำเนินการปฏิรูปกฎหมายในระยะเร่งด่วน. เอกสารประกอบการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. . . . [Online]. Available URL: <http://www.thailawreform.go.th>, 2562 (พฤษภาคม, 23).
- ณัฐจิรา แก้วศิริ. “ปัญหาข้อกฎหมายของสัญญาขายฝากอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2547.
- นคร พจนวรวงษ์ และพลประสิทธิ์ ฤทธิรักษา. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์-เจริญกิจ, 2535.
- นันทนา พัฒนวิบูลย์. เอกสารประกอบคำบรรยาย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน. โครงการการประชุมแลกเปลี่ยนเรียนรู้. กรมที่ดิน. 24 พฤษภาคม 2554.
- นัยนา เกิดวิชัย. รายงานการวิจัย เรื่อง การใช้ประโยชน์จากที่ดินที่รัฐเวนคืนจากประชาชน. กรุงเทพมหานคร: สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา, 2549.
- บวรศักดิ์ อุวรรณโณ. กฎหมายมหาชนเล่ม 1: วิวัฒนาการทางปรัชญาและลักษณะของกฎหมายมหาชนในยุคต่าง ๆ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2536.
- . กฎหมายมหาชนเล่ม 3: ที่มาและนิติวิธี. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2538.
- บุญศรี มีวงศ์อุโฆษ. คำอธิบายวิชากฎหมายรัฐธรรมนูญเปรียบเทียบ: รัฐธรรมนูญเยอรมัน. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์เรือนแก้วการพิมพ์. 2535.
- ไพฑิต เอกจริยกร. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ลักษณะซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2545.
- พรชัย วิวัฒน์ภัทรกุล. “พระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมกับผลกระทบต่อธุรกิจการเงิน.” วารสารกฎหมาย 18 (กันยายน 2541): 22-37.
- ภัทรดา เมฆานันท์. “หลักความเสมอภาคกับการคุ้มครองสิทธิและเสรีภาพของประชาชน: ศึกษากรณีคำวินิจฉัยของศาลรัฐธรรมนูญ.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2557.
- วรพจน์ วิสสุตพิชญ์. สิทธิและเสรีภาพตามรัฐธรรมนูญ. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน. 2538.

วิษณุ เครืองาม. คำอธิบายกฎหมายว่าด้วยการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์-
นิติบรรณาการ, 2542).

ศุภเชษฐ์ อุสุวรรณ. “ความชอบธรรมทางกฎหมายของการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ในระบบกฎหมายไทย.”
วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2540.

สุวรรณ มหัตเดชกุล. “การกำหนดเงินค่าทดแทนการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตร-
มหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2535.

สุประวัติ อินเตอร์เนชั่นแนล คอนซัลแตนท์. **หลักความเสมอภาค** [Online]. Available URL: <http://www.spic.co.th/main/content.php?page=sub&category=10&id=112>, 2562 (พฤษภาคม, 22).

THAILAWS. **สัญญาขายฝาก** [Online]. Available URL: <http://www.ThaiLaws.com>, 2562 (พฤษภาคม, 20).