

การอนุมัติร่าง พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.... ในการประชุม ครม.สัญจร ณ จ.เพชรบูรณ์

ประชาชนและเกษตรกร ผู้มีรายได้น้อยจำนวนมาก เป็นหนี้เงินกู้ยืมในระบบ ซึ่งนายทุนมักเรียกร้อยให้ใช้โฉนดที่ดินเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน โดยทำเป็นสัญญา “ขายฝาก” ซึ่งลูกหนี้จำนวนมาก ไม่เข้าใจเงื่อนไขในสัญญา ทำให้มีโอกาสสูญเสียที่อยู่อาศัย หรือที่ดินทำกินอย่างง่ายดาย

การขายฝาก คล้ายกับ การขาย คือเมื่อทำสัญญาขายฝากกัน ผู้ขายจะโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ แต่ต่างกันตรงที่การขายฝาก จะมีการกำหนดเวลาให้ผู้ขายสามารถนำเงินไปคืน เพื่อไถ่ถอนทรัพย์สินกลับไปเป็นของตนเองได้ แต่ถ้าไม่สามารถหาเงินไปไถ่ถอนได้ทันเวลา ก็จะหมดสิทธิ์ในการไถ่ถอนทรัพย์สินนั้นคืน และทรัพย์สินก็จะตกเป็นของผู้ซื้อโดยสมบูรณ์ ที่ผ่านมามีว่า “สัญญาการขายฝาก” จะมีประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการขายฝาก คอยกำกับดูแลอยู่ก็ตาม แต่ข้อกำหนดนั้นใช้ดูแลทรัพย์สินหลากหลายประเภท เช่น เครื่องประดับ ทองคำ เรือ รถยนต์ ฯลฯ ทำให้การกำกับดูแลทรัพย์สินสำคัญไม่รัดกุม ยกตัวอย่างเช่น กรณีของที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย มักจะมีการทำสัญญาขายฝากที่ไม่เป็นธรรม เช่น กำหนดค่าไถ่ถอนสูงเกินกว่าราคาที่รับซื้อหลายเท่า ชำยังกำหนดระยะเวลาไถ่ถอนเร็วกว่า 1 ปี หรือเมื่อถึงเวลาไถ่ถอน ผู้ซื้อกลับบิดพลิ้ว ปิดกั้น หลีกเลี่ยงการชำระค่าไถ่ ทำให้ผู้ขายไม่สามารถไถ่ถอนได้ทันเวลา เป็นต้น ในอดีตมีความพยายามผลักดันกฎหมายเรื่องนี้มาอย่างต่อเนื่อง แต่จนแล้วจนรอดก็ยังไม่สำเร็จ...

แต่รัฐบาลปัจจุบันให้ความสำคัญอย่างมาก เพราะเป็นหนึ่งในแนวทางการปฏิรูปประเทศ ที่จะช่วยลดความเหลื่อมล้ำของคนในสังคม

การอนุมัติร่าง พ.ร.บ.คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.... ในการประชุม ครม.สัญจร ณ จ.เพชรบูรณ์ ครั้งล่าสุดนั้น เป็นการคัดแยกเอาเฉพาะกรณีของที่อยู่อาศัยและที่ดินทำกิน ออกมาจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อให้สามารถกำกับดูแลการทำสัญญาขายฝากได้อย่างใกล้ชิด เกิดความเหมาะสมและเป็นธรรม ทั้ง 2 ฝ่าย จะเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างไร หลัง พ.ร.บ.นี้บังคับใช้?

1. การทำสัญญาทุกขั้นตอนจะต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบอย่างละเอียด และหากมีการเพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงเนื้อหาในสัญญาภายหลังจากที่เซ็นกันไปแล้ว จะต้องกลับไปจดทะเบียนแจ้งให้ จนท.ทราบ เพื่อป้องกันการตุกติก
2. การจ่ายเงินตามสัญญาซื้อฝาก-ขายฝากที่ดิน จะต้องให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อเป็นพยานด้วย สัญญาจึงจะมีผลตามกฎหมาย
3. ถ้าผู้รับซื้อหรือเจ้าหนี้จ่ายเงินไม่ครบตามสัญญา เช่น สัญญาจะบุราคขายฝากที่ดินไว้ 2.5 ล้านบาท แต่เจ้าหนี้จ่ายเงินให้แค่ 2 ล้านบาท ก็ให้ถือว่าราคาขายฝากเท่ากับ 2 ล้านบาท
4. ต้องกำหนด “ค่าสินไถ่” ให้ชัดเจนว่า ผู้ขายหรือลูกหนี้จะต้องนำเงินไปไถ่ถอนที่ดินในราคาเท่าไร ถ้าไม่ได้กำหนดไว้ ให้ไถ่คืนเท่ากับราคาขายฝาก เช่น ขายฝากได้มา 2 ล้านบาท ตอนไปไถ่คืนก็จ่ายเงินเท่ากับ 2 ล้านบาท
5. ผู้รับซื้อฝากหรือเจ้าหนี้ สามารถเรียกดอกเบี้ยได้ไม่เกิน ร้อยละ 15 ต่อปี
6. สัญญาขายฝากที่ดินจะกำหนดเวลาไถ่ถอนเร็วกว่า 1 ปีไม่ได้ เพื่อคุ้มครองให้ผู้ขายหรือลูกหนี้ มีเวลาเพียงพอที่จะหาเงินไปไถ่ถอนที่ดินคืนได้ แต่ถ้าลูกหนี้ต้องการจะไถ่ถอนที่ดิน ก่อนครบกำหนดเวลา หรือจะไถ่ถอนเร็วกว่า 1 ปี อันนี้สามารถทำได้
7. เมื่อใกล้ถึงเวลาจ่ายค่าสินไถ่แล้ว ผู้รับซื้อหรือเจ้าหนี้จะต้องแจ้งเตือนผู้ขายหรือลูกหนี้ด้วยว่า จะครบกำหนดชำระหนี้แล้ว เพื่อให้ลูกหนี้ได้เตรียมตัว จะรอให้เวลาผ่านล่วงเลยไปจนที่ดินหลุดไปเป็นของเจ้าหนี้ไม่ได้
8. เมื่อผู้ขายหรือลูกหนี้ นำเงินไปไถ่ถอนที่ดินครบถ้วนตามเวลาที่กำหนด เมื่อนั้นกรรมสิทธิ์ในบ้านหรือที่ดินจะกลับไปเป็นของลูกหนี้ทันที แต่ถ้าหากเจ้าหนี้หลบเลี่ยงไม่ยอมรับสินไถ่ เพราะหมายจะเอาบ้านหรือที่ดินนั้นเป็นของตัวเอง ลูกหนี้สามารถนำเงินค่าสินไถ่ไปวางที่ “สำนักงานวางทรัพย์” ได้ โดยถือว่าได้ชำระหนี้เรียบร้อยแล้วตามกฎหมาย
9. กฎหมายฉบับนี้ยังกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดิน มีหน้าที่ตรวจสอบเนื้อหาของสัญญาให้ถูกต้อง เป็นธรรมต่อทุกฝ่าย พร้อมทั้งสร้างความรู้ความเข้าใจแก่ผู้รับซื้อและผู้ขายฝากเกี่ยวกับสิทธิหน้าที่ ข้อควรทำ และข้อควรระวังอย่างละเอียดด้วย แต่อย่าลืมนิดว่า...ทั้งหมดนี้จะบังคับใช้กับกรณีการขายฝาก ที่เกิดขึ้นหลังกฎหมายนี้มีผลบังคับใช้แล้วเท่านั้น ซึ่งก็อีกไม่นานเกินรอ เพราะถือเป็นเรื่องสำคัญที่รัฐบาลต้องการผลักดันให้สำเร็จโดยเร็ว เห็นแล้วนะครับว่า...ร่างกฎหมายฉบับนี้ จะช่วยคุ้มครองผู้มีรายได้น้อย ไม่ให้ถูกเอารัดเอาเปรียบจากสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ส่วนหนึ่งของการแก้ไขปัญหาค่าความเหลื่อมล้ำในสังคมอย่างจริงจัง ชัดเจน และยั่งยืน