

การจัดการความรู้ ปี ๒๕๖๕

เรื่อง

การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

๑. ขายฝาก คืออะไร

ขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีที่จดทะเบียน โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายฝากอาจไถ่ทรัพย์สินนั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ปี และไม่เกิน ๑๐ ปี นับแต่วันที่จดทะเบียนขายฝาก ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อไหร่ก็ได้ ไม่ต้องรออนุญาตกำหนดเวลาตามสัญญา แต่ถ้าไม่ใช้สิทธิไถ่คืนภายในกำหนดเวลาย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด (แต่ตกลงซื้อคืนได้)

๒. จุดประสงค์ของการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของเกษตรกร เนื่องจากการทำเกษตรกรรมอาจมีการนำเครื่องทุ่นแรงและเครื่องมือต่าง ๆ มาใช้เพื่อช่วยลดการใช้แรงงาน ไม่ว่าจะเป็นเครื่องมือเตรียมดิน เครื่องสูบน้ำ เครื่องตัดหญ้า ระบบให้น้ำอัตโนมัติ เป็นต้น มีการซื้อต้นพันธุ์และเมล็ดพันธุ์ ดังนั้น จึงจำเป็นต้องมีเงินทุนเพื่อมาเสริมสภาพคล่อง

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

บังคับใช้กับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา (มาตรา ๖)

๔. แบบและเนื้อหาของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้าไม่ดำเนินการดังกล่าวตกเป็นโมฆะ กล่าวคือสัญญาขายฝากนั้นเสียเปล่า ไม่มีผลบังคับหรือผูกพันตามกฎหมาย (มาตรา ๗ วรรคหนึ่ง)

โดยหนังสือสัญญาขายฝากต้องมีเนื้อหาอย่างน้อยตามรายการที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก ราคาที่ขายฝาก จำนวนสินไถ่ วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามเนื้อหาดังกล่าว แต่หากผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนของเนื้อหาสัญญามีได้ (มาตรา ๘ วรรคหนึ่ง และวรรคสอง)

๕. จำนวนสินไถ่

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณรวมกับดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละ ๑๕ ต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ย้ายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่ (มาตรา ๘ วรรคสาม)

๖. กำหนดเวลาได้

การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะกำหนดเวลาได้ระยะเวลาต่ำกว่า ๑ ปี หรือเกิน ๑๐ ปีมิได้ ในกรณีกำหนดเวลาได้ต่ำกว่า ๑ ปีหรือเกิน ๑๐ ปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาได้มีเวลา ๑ ปีหรือ ๑๐ ปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้ และกรณีมีการขยายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกิน ๑๐ ปี (มาตรา ๑๐)

๗. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยจนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก หากทรัพย์สินที่ขายฝากมีดอกผลที่นอกจากทรัพย์สินดังกล่าวในระหว่างการขายฝากให้ตกเป็นของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๒ วรรคหนึ่ง)

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง (มาตรา ๑๒ วรรคสอง)

ก่อนพ้นกำหนดเวลาได้ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝาก (มาตรา ๑๖)

๘. วิธีการไถ่ทรัพย์สินคืน (มาตรา ๑๗ และมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่ง และวรรคสอง)

๘.๑ ก่อนวันครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่า ๓ เดือน แต่ไม่มากกว่า ๖ เดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาได้ และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย

๘.๒ กรณีผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

๘.๓ กรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายใน ๖ เดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

๘.๔ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝากหรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์สินที่ไถ่แล้วไว้

๘.๕ กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ ไม่ว่าจะด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์สินหรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาได้ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาได้แล้ว

๙. ในท้ายที่สุดแล้วทรัพย์สินที่ขายฝาก จะตกเป็นของผู้ใด

สามารถแบ่งได้เป็น ๒ กรณี กล่าวคือ กรณีผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น กรณีนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ซื้อฝาก สำหรับกรณีที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี กรณีนี้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ที่มาของบทความ

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒

www.smartfinn.co.th