

สารนิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย
คำสำคัญ	สัญญาขายฝาก/ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย
นักศึกษา	ณัฐวุฒิ พากเพียรทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาสารนิพนธ์	ดร.สมจิตต์ เซอร์ชันชี
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน
คณะ	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
พ.ศ.	2567

บทคัดย่อ

สารนิพนธ์นี้มีวัตถุประสงค์ในการศึกษาหลักการ แนวคิด ทฤษฎี และกฎหมายเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย โดยผู้วิจัยมุ่งเน้นศึกษาปัญหาเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยของประเทศไทย เปรียบเทียบกับกฎหมายของต่างประเทศ ได้แก่ สาธารณรัฐฝรั่งเศส สหพันธ์สาธารณรัฐเยอรมนี ประเทศญี่ปุ่น และประเทศอังกฤษ เพื่อนำมาวิเคราะห์ พร้อมเสนอแนะแนวทางที่เหมาะสมในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อปรับปรุงกฎหมายของไทยเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพิ่มมากยิ่งขึ้น

จากการศึกษาพบว่า แม้ว่าประเทศไทยจะมีการประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นผู้ที่มีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝาก อันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน ให้ได้รับความคุ้มครองโดยมีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์ อันเป็นสินไถ่ได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก แต่อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันยังคงปรากฏว่ามีปัญหาช่องว่างทางกฎหมายอีกหลายประการที่ยังทำให้ผู้ขายฝากถูกเอารัดเอาเปรียบจากการทำสัญญาขายฝาก ประการแรก คือ ปัญหาที่ผู้ขายฝากขอขยายกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งสิ่งที่จะจูงใจให้ผู้ซื้อฝากยินยอมขยายกำหนดระยะเวลาไถ่ให้แก่ผู้ขายฝากนั้นก็คือค่าตอบแทนที่ผู้ขายฝากจะต้องจ่ายเพิ่มเติมเพื่อแลกเปลี่ยนกับการขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไป ซึ่งเป็นการขยายออกไปไม่นานนัก ผู้ซื้อฝากจึงยังคงเป็นฝ่ายที่มีอำนาจในการต่อรองที่มากกว่าผู้ขายฝาก เช่นเดิม ประการที่สอง คือ การกำหนดให้ผู้ขายฝากต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้

ในสัญญาขายฝาก หากผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญา แต่ผู้ซื้อฝากกลับมีสิทธิได้เงินไปตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาเต็มจำนวนนั้น ย่อมเป็นการผลักภาระและไม่เป็นธรรมแก่ผู้ขายฝาก และหากผู้ซื้อฝากไม่มารับสินไถ่ภายในกำหนดระยะเวลา กฎหมายก็ไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับเงินสินไถ่ที่ผู้ขายฝากนำมาวางทรัพย์ไว้ว่าจะมีผลทางกฎหมายอย่างไรต่อไป นอกจากนี้ ปัญหาอีกประการหนึ่ง คือ ปัญหากรณีที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝาก ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝาก และบุคคลภายนอก ก็ยังมีได้ มีบทบาทบัญญัติใดกำหนดผลทางกฎหมายไว้อย่างชัดเจน และในกรณีการกำหนดสินไถ่ไว้ในสัญญาขายฝากเท่ากับราคาที่ดินขายฝาก แม้ว่าจะมีกฎหมายกำหนดให้สามารถกำหนดสินไถ่ไว้สูงกว่าราคาขายฝากได้ก็ตาม แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี แต่ในทางปฏิบัตินี้ คู่สัญญาก็ยังคงมีการตกลงเรียกเก็บค่าตอบแทนนอกเหนือจากสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก ซึ่งเมื่อนำค่าตอบแทนที่ตกลงไว้มาคำนวณรวมกับราคาที่ดินขายฝากแล้ว ย่อมเป็นอัตราที่เกินไปกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ และเป็นการซ้ำเติมแก่ผู้ขายฝาก จึงเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ยังไม่อาจรองรับปัญหาที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยในปัจจุบันได้ ซึ่งจากการศึกษากฎหมายของประเทศดังกล่าวข้างต้น ปัญหาเหล่านั้นได้รับการแก้ไขปรับปรุงให้เหมาะสมแล้ว

ดังนั้น ผู้วิจัยจึงเห็นว่า ควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติของกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยกำหนดจำนวนสินไถ่ในช่วงที่ขายกำหนดระยะเวลาไถ่ตามอัตราส่วนของระยะไถ่ที่เพิ่มขึ้น และกำหนดให้การวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ลดจำนวนเงินลงตามอัตราส่วนระยะเวลาไถ่ที่ลดลง อีกทั้งให้เงินสินไถ่ที่วางไว้ตกเป็นรายได้ของแผ่นดินเมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามที่กฎหมายกำหนด และกำหนดห้ามผู้ซื้อฝากก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝาก และกำหนดผลทางกฎหมายเฉพาะกรณีเช่าทรัพย์สินที่อยู่ในระหว่างขายฝากอันได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และกำหนดให้เงินหรือทรัพย์สินอย่างอื่น หรือค่าตอบแทนที่ผู้ขายฝากชำระแก่ผู้ซื้อฝากนอกเหนือจากสัญญาขายฝากเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระไว้แล้ว เพื่อให้เกิดความชัดเจน และสามารถบังคับใช้กฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นต่อไป