

กฎหมายขายฝาก

นางสาวปฐมน เป็นเหลือ
นิติกรปฏิบัติการ



ขายฝากคืออะไร?

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์:

สัญญาซื้อขายที่กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อ
ตั้งแต่ตอนทำสัญญา เพิ่มความพิเศษตรงที่ผู้ขายมีสิทธิไถ่
ทรัพย์สินนั้นคืนได้



ชื่อเรียกอาจต่างกัน แต่ถ้ามีลักษณะตามนี้
ก็เป็นการขายฝาก เช่น สัญญาจะขายคืน
ซื้อไปขายกลับ เป็นต้น

แต่! บางครั้งอำนาจการต่อรองที่น้อยกว่าทำให้ผู้ขายฝาก
ต้องสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย ภาครัฐจึงออกกฎหมาย
ขายฝากที่ยังคงเป็นช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชน
โดยให้ความคุ้มครองยิ่งกว่าการขายฝากทั่วไป ชื่ออย่างเป็นทางการก็คือ

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562

ขอบเขตที่ได้รับความคุ้มครอง

- ผู้ขายฝากต้องเป็นบุคคลธรรมดา
- ทรัพย์สินที่ขายฝากต้องเป็น
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ ที่อยู่อาศัย เท่านั้น

บังคับใช้แล้วตั้งแต่
17 เมษายน 2562

ที่ดินที่ใช้ทำนา ทำสวน
ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์
เลี้ยงสัตว์น้ำ และอื่น ๆ ตามที่
กำหนดในกฎกระทรวง

อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และที่ดิน
ที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อ
ประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่า
จะใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการ
ด้วยหรือไม่ก็ตาม

เงื่อนไขสำคัญ

- ต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อ
เจ้าหน้าที่ที่กรมที่ดิน
- ห้ามกำหนดสินไถ่เกินกว่า
ราคาขายฝาก +
ผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ
15 ต่อปีของราคาขายฝาก

ความพิเศษของพ.ร.บ. นี้

 กำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินต่ำ

1 ปี แต่ไม่เกิน 10 ปี

(ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดได้
แต่อาจต้องจ่ายค่าเสียโอกาส)



ทำสัญญาขายฝากไปแล้ว ผู้ขายฝาก
ยังมีสิทธิใช้ประโยชน์เองหรือให้ผู้อื่น
ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นทำเกษตรกรรม
หรือเป็นที่อยู่อาศัยจนกว่าจะหมดสิทธิไถ่



ข้อพิพาทจากการ
ขายฝากเป็นคดีผู้บริโภค
ผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค



แม้ผู้ขายฝากไม่ได้ใช้สิทธิไถ่ภายในเวลาที่กำหนดและต้องส่งมอบ
การครอบครองแก่ผู้ซื้อฝากแล้ว แต่ผลผลิตทางการเกษตรยังเป็น
กรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น
(ต้องเก็บหรือขนย้ายภายใน 6 เดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่)



นอกจากผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ที่สำนักงาน
วางทรัพย์สินแล้ว ยังวางทรัพย์สินได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ
สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นอีกด้วย



อย่าลืม!!

ขายฝากเป็นการขายตามมาตรา 39 แห่งประมวล
รัษฎากร ก่อนทำสัญญาจึงควรตรวจสอบค่าธรรมเนียม
และภาษีอากรจากกรมที่ดิน ที่นี่ lecs.dol.go.th/rcal
หรือโทร. 0-2141-5555



สำนักงานวางทรัพย์สินอยู่ที่ไหน?

การชำระหนี้โดยทั่วไป รวมถึงการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก
ถ้าเจ้าหนี้ไม่ยอมรับชำระหนี้ แล้วลูกหนี้หรือผู้ขายฝาก
นำทรัพย์สินไปวางที่สำนักงานวางทรัพย์สินกรมบังคับคดี
สำนักงานบังคับคดีแพ่งกรุงเทพมหานคร หรือ
สำนักงานบังคับคดีในทุกจังหวัด ก็เท่ากับได้ชำระหนี้แล้ว
ติดต่อ www.led.go.th โทร. 0-2881-4999