

**บันทึกท้ายพระราชบัญญัติ**  
**พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม**  
**หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒**

**ความเป็นมา**

ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีหลักการ คือ ให้มีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มีพลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ได้เสนอต่อประธานสภาิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๑ เพื่อให้สภาิติบัญญัติแห่งชาติ พิจารณาตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และประธานสภาิติบัญญัติแห่งชาติได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๘๙/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑

สภาิติบัญญัติแห่งชาติ มีมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ในวาระที่หนึ่ง ครั้งที่ ๘๙/๒๕๖๑ เป็นพิเศษ วันพุธที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่ง จำนวน ๑๘ คน เพื่อพิจารณารายละเอียด โดยกำหนดแปรญัตติ ๑๕ วัน และกำหนดเวลาพิจารณา ๔๕ วัน เมื่อคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเสร็จแล้ว ได้เสนอรายงานต่อประธานสภาิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๒๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ และประธานสภาิติบัญญัติแห่งชาติได้บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภาิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒

จากนั้น ในคราวประชุมสภาิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๓๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๒ ที่ประชุมได้พิจารณารายละเอียดในวาระที่สอง เรียงตามลำดับมาตรา และลงมติในวาระที่สาม มีมติเห็นชอบร่างพระราชบัญญัตินี้ และเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ โดยเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย และดำเนินการส่งร่างพระราชบัญญัตินี้ไปยังนายกรัฐมนตรี เพื่อนำขึ้นทูลเกล้าฯ วันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒ สาระสำคัญมีดังนี้

**ประกาศในราชกิจจานุเบกษา** เล่ม ๑๓๖ ตอนที่ ๕๐ ก วันที่ ๑๖ เมษายน ๒๕๖๒ หน้า ๑๑๑

**วันเริ่มใช้บังคับ** ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์สินเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับผิดชอบทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

**ผู้รักษาการ** รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

**เหตุผลในการประกาศใช้**

โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของ ความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญา ซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยและการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน

ในการวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอ มีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์สินได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒ มีบทบัญญัติทั้งสิ้น ๒๒ มาตรา สาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

### ๑. ขอบเขตการบังคับใช้

ให้ใช้บังคับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ฝากขายเป็นบุคคลธรรมดา โดยพิจารณาข้อเท็จจริงในขณะขายฝาก กล่าวคือ หากที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ทำการขายฝากเป็นที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยการขายฝากนั้นย่อมอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ แต่หากมีกรณีที่มีได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะก็ให้นำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม นอกจากนี้ หากมีข้อตกลงที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติในพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะปรากฏอยู่ในสัญญาหรือทำเป็นข้อตกลงแยกต่างหาก ข้อตกลงนั้นให้ตกเป็นโมฆะ (มาตรา ๖)

### ๒. ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนผู้รับบริการจากรัฐและเพื่อให้การบริหารงานเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน และการรับการวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ มีความเป็นเอกภาพภายในส่วนราชการเดียว โดยยกเลิกบทเฉพาะกาลตามที่กำหนดในมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขตนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งยังคงมีอยู่เดิมเป็นไปตามบทเฉพาะกาลดังกล่าวไป เป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ที่อำเภอนั้น ๆ ตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด (มาตรา ๓)

### ๓. บทนิยาม

กำหนดนิยามคำว่า “ขายฝาก” “ผู้ขายฝาก” และ “ผู้ซื้อฝาก” ให้สอดคล้องกับการใช้คำดังกล่าว ในร่างพระราชบัญญัติฯ ส่วนคำว่า “เกษตรกรรม” ได้อ้างตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งจะครอบคลุมถึง การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์เลี้ยงสัตว์น้ำ และรวมถึงกิจการอื่นตามที่ได้ กำหนดเป็นกฎกระทรวง และคำว่า “ที่อยู่อาศัย” ให้หมายถึงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และหรือที่ดินที่ใช้เป็น ที่อยู่อาศัย หรือเกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบ กิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตามซึ่งสอดคล้องกับคำว่า “เคหะ” ตามกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ (มาตรา ๔)

### ๔. แบบและเนื้อหาของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุในสารบัญญัตินี้ให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝาก ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเป็นการขายฝากที่อยู่อาศัย (มาตรา ๗) โดยสัญญาต้องมีเนื้อหาอย่างน้อย ตามรายการที่กฎหมายกำหนด โดยเฉพาะราคาซื้อขายฝาก จำนวนสินไถ่ วันที่ขายฝาก และวันที่ครบกำหนดได้ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบความครบถ้วนของเนื้อหาดังกล่าว แต่บุคคลใด ๆ จะอ้างว่าสัญญา เป็นโมฆะด้วยความไม่ครบถ้วนของเนื้อหาสัญญามีได้ เนื่องจากประสงค์จะมุ่งให้ความคุ้มครองผู้ขายฝาก ให้ได้รับประโยชน์ตามพระราชบัญญัตินี้ ทั้งนี้ กรมที่ดินอาจจัดให้มีแบบพิมพ์ในการทำสัญญาขายฝาก เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนด้วยก็ได้ (มาตรา ๘)

#### ๕. จำนวนสินค้า

จำนวนสินค้าเมื่อคำนวณรวมกับดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณตั้งแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาได้ ซึ่งสอดคล้องกับมาตรา ๔๙๙ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และหากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณราคาเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสินค้า (มาตรา ๘)

#### ๖. กำหนดเวลาได้

กำหนดเวลาได้จะมีระยะเวลาไม่ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือระยะเวลาเกินสิบปีไม่ได้และหากมีการขยายกำหนดเวลาได้ ระยะเวลาที่รวมกันต้องไม่เกินสิบปี หากสัญญาขายฝากกำหนดระยะเวลาได้ไว้ต่ำกว่าหนึ่งปี หรือเกินสิบปี ให้ถือว่ามีการกำหนดเวลาหนึ่งปีหรือสิบปีแล้วแต่กรณีโดยผู้ขายฝากไม่ต้องชำระค่าสินค้าเพิ่มขึ้นแต่อย่างใด นอกจากนี้ ผู้ขายฝากมีสิทธิได้ทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ ซึ่งหากเป็นกรณีที่จำนวนสินค้าที่กำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากให้ลดสินค้าในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาได้จริงที่ลดลง และให้สิทธิผู้ซื้อฝากที่อาจเรียกค่าเสียหายโอกาสตามที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ยังขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนครบกำหนดเวลาได้เดิม อย่างไรก็ตาม หากเป็นการวางทรัพย์สินก่อนครบกำหนดเวลาได้ ผู้วางทรัพย์สินยังคงต้องวางทรัพย์สินตามจำนวนสินค้าที่กำหนดในสัญญา แต่ไม่ตัดสิทธิสัญญาที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียหายโอกาสในภายหลัง (มาตรา ๑๐)

#### ๗. ระเบียบวิธีพิจารณาคดี

กำหนดให้ข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้เป็นคดีผู้บริโภค ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภคโดยถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภคเพื่อให้มีระเบียบวิธีพิจารณาที่เอื้อต่อการใช้สิทธิเรียกร้องของผู้ขายฝากให้ได้รับการแก้ไขเยียวยาด้วยความรวดเร็ว ประหยัดและมีประสิทธิภาพ และมีกลไกเจ้าพนักงานคดีที่จะให้ความช่วยเหลือและอำนวยความสะดวก อันจะเป็นประโยชน์และคุ้มครองสิทธิผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกรและประชาชนทั่วไป (มาตรา ๑๑)

#### ๘. สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

##### ๘.๑ สิทธิครอบครอง การรักษา และค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก

ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้จนถึงวันที่หมดสิทธิการได้ โดยไม่เสียค่าตอบแทนและให้ดอกผลเป็นของผู้ขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่รักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตน (มาตรา ๑๒) และผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากที่จะกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝากก่อนพ้นกำหนดเวลาได้ (มาตรา ๑๖)

หากเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้วในวันที่ทำสัญญา การขายฝากย่อมไม่กระทบสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินนั้นและค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝาก และบุคคลซึ่งใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากมีหน้าที่รักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเช่นกัน นอกจากนี้ คู่สัญญาอาจตกลงให้ผู้ขายฝากนำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากได้ตามแต่จะได้ตกลงกัน หากมิได้มีการตกลงกัน ผู้ขายฝากยังคงมีสิทธิที่จะให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากได้แต่ค่าตอบแทนจะเป็นของฝ่ายผู้ซื้อฝาก (มาตรา ๑๓)

## ๘.๒ การแจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่

กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ซื้อฝากที่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากด้วย โดยต้องแจ้งก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน รวมทั้งต้องแจ้งด้วยว่าให้ผู้ขายฝากต้องไถ่ทรัพย์สินกับบุคคลใดและสถานที่ชำระสินไถ่ในกรณีที่ผู้แจ้งนี้มิใช่ผู้ซื้อฝากเดิมหากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการดังกล่าวให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญา ซึ่งผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่เพียงเท่าที่กำหนดไว้ในสัญญา (มาตรา ๑๗)

## ๘.๓ สถานที่วางทรัพย์สิน

กำหนดให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากเป็นสถานที่วางทรัพย์สินนอกเหนือไปจากสำนักงานวางทรัพย์สิน เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่เกษตรกรและประชาชนซึ่งเป็นผู้ขายฝากในการวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ตามพระราชบัญญัตินี้ โดยกำหนดให้ทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่วันที่ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์สินอันเป็นสินไถ่ สอดคล้องกับมาตรา ๔๙๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์และหากผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้โดยไม่ใช้ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์สิน ณ สถานที่วางทรัพย์สินที่กฎหมายกำหนดได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุอันทำให้ไม่อาจไถ่ทรัพย์สินนั้นได้สิ้นสุดลง โดยให้ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลาไถ่ (มาตรา ๑๘)

## ๘.๔ การส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก

หากผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนด ผู้ขายฝากมีหน้าที่ส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น ซึ่งผู้ซื้อฝากได้รับทรัพย์สินไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ที่ผู้ขายฝากได้ก่อขึ้นในระหว่างการขายฝาก อย่างไรก็ตาม ผลผลิตเกษตรกรรมที่มีได้เป็นส่วนควบของที่ดินให้เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิในผลผลิตเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้บุคคลดังกล่าวเข้าไปเก็บหรือขนย้ายภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดเวลาไถ่ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการให้ถือว่าสละสิทธิในผลผลิตเกษตรกรรมนั้น (มาตรา ๑๙)

## ๙. บทเฉพาะกาล

๙.๑ รองรับสัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้สัญญานั้นมีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญา (มาตรา ๑๙) อย่างไรก็ตาม มีข้อยกเว้นในกรณีต่อไปนี้

(๑) หากผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก หรือได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครองใช้สอย หรือถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามที่กำหนดในมาตรา ๑๒ การให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลผลิตเกษตรกรรม รวมทั้งสิทธิในการเข้าไปเก็บหรือขนย้ายซึ่งผลผลิตเกษตรกรรมนั้น ตามมาตรา ๑๙ วรรคสาม ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือของบุคคลอื่นดังกล่าว (มาตรา ๒๐ (๑))

(๒) ให้นำหลักการของมาตรา ๑๖ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับด้วย โดยผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระเหนือทรัพย์สินที่ขายฝากที่จะเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝาก อย่างไรก็ตามถึงภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ (มาตรา ๒๐ (๒))

(ก) ให้นำหลักการของมาตรา ๑๗ ที่กำหนดให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากเพื่อทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่กฎหมายนี้ใช้บังคับ และหากกำหนดเวลาไถ่ในสัญญามีหรือเหลืออยู่น้อยกว่าสามเดือน ก็ให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปเป็นหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเพื่อให้ผู้ขายฝากได้ประโยชน์จากการที่จะได้รับแจ้งกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่จากผู้ซื้อฝาก (มาตรา ๒๐ (ก))

(ข) ให้ผู้ขายฝากที่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในหลังจากวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับได้รับความคุ้มครองและประโยชน์ในเรื่องของการวางทรัพย์ ตามร่างมาตรา ๑๘ ด้วย แม้เป็นสัญญาขายฝากที่ได้ทำขึ้นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม (มาตรา ๒๐ (ข))

๙.๒ รองรับคดีที่มีข้อพิพาทเนื่องจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ค้างการพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด (มาตรา ๒๑)

๙.๓ รองรับภารกิจในการเป็นสถานที่วางทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากตามมาตรา ๑๘ โดยกำหนดให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มีความพร้อมในการดำเนินการดังกล่าวนี้ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศใช้ราชกิจจานุเบกษา (มาตรา ๒๒)

นางธิดารัตน์ อุ่นจันทร์ / จัดทำ