ด่วนมาก บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว 00396 **วันที่** ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ขอส่งหนังสือเวียนเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริต กรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการศูนย์ดำรงธรรม กรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนัก เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้เชี่ยวชาญด้านตรวจสอบภายใน เลขานุการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน ผู้อำนวยการกลุ่ม และผู้อำนวยการศูนย์

สำนักกฎหมายขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มาเพื่อโปรดทราบ ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่ www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร”

(นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร)
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน 00416
ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ 00417
รองอธิบดี (นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม) 00418
รักษาการในตำแหน่งที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ กรมที่ดิน
รองอธิบดี (นายณรงค์ สืบตระกูล) 00419
รองอธิบดี (นายเปลี่ยน แก้วฤทธิ์) 00420
รองอธิบดี (นายสุรพล ศรีวิโรจน์) 00421

เพื่อโปรดทราบ

(นางพนิตาวดี ปราชญ์นคร)
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
๒๗ ก.พ. ๒๕๖๒

ด่วนมาก
ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๕๒๒๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และสรุปสาระสำคัญ จำนวน ๑ ชุด
๒. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชน จำนวน ๑ ชุด

ด้วยสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ตามที่คณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว มีหลักการในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่เป็นคู่สัญญาซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน และยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ โดยให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ มาเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน เพื่อให้สามารถรับการวางทรัพย์ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ได้ ซึ่งร่างพระราชบัญญัตินี้จะมีผลกระทบกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ดังนั้น จึงขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนี้

๑. การที่ร่างมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... กำหนดให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งจะมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตาม

/ประมวล...

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นหน้าที่และอำนาจของนายอำเภอทั้งหมดโอนไปเป็นหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ประกาศไว้แล้ว นับตั้งแต่ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป แต่ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินอำเภอยังคงมีอยู่เป็นส่วนราชการของอำเภอต่อไป ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยเป็นผู้ช่วยนายอำเภอและมีอำนาจเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน รวมทั้งการประสานงาน การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้น

๒. เพื่อให้เป็นไปตามข้อ ๑ และทันต่อการให้บริการประชาชนเมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เตรียมการล่วงหน้าในการมอบหมายงานในอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และรับ-ส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน สารบบที่ดิน เรื่องราวคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การรังวัดที่ดิน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบ

๓. สำหรับการรับวางทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินและแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของกรมที่ดินกำหนดแนวทางปฏิบัติและจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

๔. ขอส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... พร้อมสรุปสาระสำคัญ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียมความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับเมื่อใดจะแจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

๕. ให้ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบว่า เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว การติดต่อขอรับบริการงานด้านที่ดินสามารถติดต่อขอรับบริการได้ที่สำนักงานที่ดินแห่งใด ทั้งนี้ ตามประกาศกรมที่ดิน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
เห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว

ร่าง

พระราชบัญญัติ

คุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พ.ศ. ....

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยให้ได้รับความเป็นธรรมจากการทำธุรกรรมดังกล่าว ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

.....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่บทบัญญัติในมาตรา ๑๘ ในส่วนที่กำหนดให้วางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"ขายฝาก" หมายความว่า ขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

"ผู้ขายฝาก" หมายความว่า บุคคลธรรมดาซึ่งเป็นผู้ขายตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือผู้รับโอนสิทธิในการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก

"ผู้ซื้อฝาก" หมายความว่า ผู้ซื้อตามสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยหรือทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

"เกษตรกรรม" หมายความว่า เกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

"ที่อยู่อาศัย" หมายความว่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและหรือที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือที่เกี่ยวเนื่องกับการอยู่อาศัยหรือเพื่อประโยชน์ในการอยู่อาศัย ไม่ว่าจะได้ใช้เป็นสถานที่ประกอบกิจการงานด้วยหรือไม่ก็ตาม

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมวด ๑
บททั่วไป

มาตรา ๖ การขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือการขายฝากที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การใดที่มิได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะหรือบัญญัติไว้เป็นประการอื่นในพระราชบัญญัตินี้ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ไม่ว่าในสัญญาขายฝากจะกำหนดไว้เป็นประการใดหรือมีข้อตกลงเป็นประการใดและไม่ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัยหรือไม่ก็ตาม ถ้าตามข้อเท็จจริงในขณะที่ขายฝากปรากฏว่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อตกลงใดที่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าจะมีอยู่ในสัญญาขายฝากหรือทำเป็นข้อตกลงต่างหาก ให้ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๗ การขายฝาก ถ้ามิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะ

ในการจดทะเบียนของพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนให้ชัดเจนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย

มาตรา ๘ หนังสือสัญญาขายฝาก อย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหน้าที่ตรวจสอบหนังสือสัญญาขายฝากว่ามีรายการครบถ้วนตามวรรคหนึ่ง แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ผู้ใดจะอ้างว่าสัญญาเป็นโมฆะเพราะเหตุมีรายการไม่ครบถ้วนตามวรรคหนึ่งมิได้

จำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่

ไม่ว่าในสัญญาจะมีข้อความระบุไว้เป็นประการใด หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

เพื่อประโยชน์ในการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนและคุ้มครองผู้ขายฝาก กรมที่ดินจะจัดให้มีแบบพิมพ์เพื่อใช้ในการทำสัญญาขายฝากก็ได้

มาตรา ๙ สัญญาซื้อขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่มีเงื่อนไขจะขายคืน มีคำมั่นว่าจะขาย หรือมีสัญญาจะขายคืน หรือเงื่อนไขอื่นในทำนองเดียวกัน ให้ถือว่าเป็นสัญญาขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ และตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ สัญญาขายฝากจะกำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปีมิได้ ในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ต่ำกว่าหนึ่งปีหรือเกินสิบปี ให้ถือว่ากำหนดเวลาไถ่มีเวลาหนึ่งปี หรือสิบปี แล้วแต่กรณี แต่ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่กำหนดไว้สูงกว่าราคาที่ขายฝาก ให้ลดสินไถ่ในส่วนที่สูงกว่านั้นลงตามอัตราส่วนของระยะเวลาไถ่ที่ลดลง แต่ผู้ซื้อฝากมีสิทธิเรียกค่าเสียโอกาสได้ไม่เกินร้อยละสองต่อปีของจำนวนราคาที่ขายฝากคำนวณตามระยะเวลาที่เหลืออยู่ก่อนถึงกำหนดเวลาไถ่ แต่ในกรณีที่มีการวางทรัพย์ ผู้วางทรัพย์ต้องวางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญา โดยไม่ตัดสิทธิคู่กรณีที่จะเรียกร้องส่วนลดหรือค่าเสียโอกาสคืนในภายหลัง

ในกรณีที่มีการขยายกำหนดเวลาไถ่ ระยะเวลาที่ขยายเมื่อรวมกับระยะเวลาเดิมแล้วต้องไม่เกินสิบปี

มาตรา ๑๑ ให้คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค

หมวด ๒
สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝาก

มาตรา ๑๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๓ ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝาก เพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย จนถึงวันที่หมดสิทธิในการไถ่ ทั้งนี้ โดยไม่ต้องชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝาก ในการนี้ให้ดอกผลที่งอกจากทรัพย์สินที่ขายฝากในระหว่างการขายฝากตกเป็นของผู้ขายฝาก

ผู้ขายฝากต้องรักษาและสงวนทรัพย์สินที่ขายฝากอย่างวิญญูชนพึงรักษาหรือสงวนทรัพย์สินของตนเอง

มาตรา ๑๓ ในกรณีที่ในวันที่ขายฝากผู้ขายฝากได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยอยู่แล้ว การขายฝากย่อมไม่กระทบต่อสิทธิของผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ขายฝาก

ในระหว่างการขายฝาก คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรัพย์สินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ ถ้าไม่ได้มีการตกลงกันดังกล่าว ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด สิทธิของบุคคลอื่นดังกล่าวให้สิ้นสุดลงเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่และไม่มีการไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ทั้งนี้ ให้นำความในมาตรา ๑๒ วรรคสอง มาใช้บังคับกับผู้ขายฝากและผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๑๔ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินอาจโอนกันโดยทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ ผู้รับโอนย่อมรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ทั้งปวง

มาตรา ๑๕ สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินจะพึงใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝาก แล้วแต่กรณี

มาตรา ๑๖ ก่อนพ้นกำหนดเวลาไถ่ ผู้ซื้อฝากต้องไม่ก่อภาระใด ๆ เหนือทรัพย์สินที่ขายฝากอันอาจกระทบสิทธิของผู้ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๗ ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ให้ผู้ซื้อฝากแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้งไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่

ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคหนึ่งหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระสินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

มาตรา ๑๘ ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้

ในกรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และให้ถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดเวลาไถ่แล้ว

ให้ทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากตั้งแต่เวลาที่ผู้ขายฝากได้ชำระสินไถ่หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ได้วางทรัพย์ตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานของสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดิน แล้วแต่กรณี มีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับให้ผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์โดยพลัน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องปฏิบัติตามมาตรา ๓๓๓ วรรคสาม แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๙ เมื่อผู้ขายฝากมิได้ใช้สิทธิในการไถ่ทรัพย์สินภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ ให้ผู้ขายฝากส่งมอบการครอบครองทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อฝากตามสภาพที่เป็นอยู่ในเวลานั้น

ทรัพย์สินที่ส่งมอบการครอบครองตามวรรคหนึ่ง ผู้ซื้อฝากย่อมได้รับไปโดยปลอดสิทธิใด ๆ ซึ่งผู้ขายฝากก่อให้เกิดขึ้นในระหว่างการขายฝาก

เมื่อจะต้องส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ซื้อฝากตามวรรคหนึ่ง ให้ผลิตผลเกษตรกรรมที่มิได้มีลักษณะเป็นส่วนควบของที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยผู้ซื้อฝากต้องยินยอมให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายภายในระยะเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาไถ่ โดยมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ดังกล่าวทราบ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าสละสิทธิในผลิตผลเกษตรกรรมนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๒๐ สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ ให้มีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันทำสัญญาขายฝาก เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้

(๑) สิทธิของผู้ขายฝากในการครอบครอง ใช้สอย และถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๒ และการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากตามมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง และสิทธิของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นในการได้กรรมสิทธิ์ในผลิตผลเกษตรกรรมรวมทั้งสิทธิเข้าไปในที่ดินเพื่อเก็บหรือขนย้ายผลิตผลเกษตรกรรมตามมาตรา ๑๙ วรรคสาม ถ้าผู้ขายฝากครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยหรือให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินเพื่อการดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากหรือบุคคลอื่นดังกล่าว

(๒) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๖ ให้ใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่ไม่กระทบต่อภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๓) ให้นำความในมาตรา ๑๗ มาใช้บังคับกับสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และในกรณีที่กำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากมีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ขยายกำหนดเวลาการไถ่ออกไปเป็นเวลาหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

(๔) บทบัญญัติแห่งมาตรา ๑๘ ให้ใช้บังคับกับการไถ่ทรัพย์สินที่ทำภายหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม

มาตรา ๒๑ บรรดาคดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยซึ่งค้างพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ศาลนั้นมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ ให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ตามมาตรา ๑๘ ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

.....

.....

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง วิรัญญา ประสพสุข

(วิรัญญา ประสพสุข)
ผู้อำนวยการสำนักการประชุม
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สรุปสาระสำคัญ
ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

เหตุผลในการตรากฎหมาย

บทบัญญัติว่าด้วยขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์อยู่ภายใต้หลักของความศักดิ์สิทธิ์และเสรีภาพในการแสดงเจตนาระหว่างคู่สัญญาซึ่งเป็นเอกชนที่มีสถานะเท่าเทียมกัน แต่ในการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นเครื่องมือในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนจำนวนมากได้ปรากฏว่าผู้ขายฝากมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผู้ขายฝากอาจได้รับความเดือดร้อนจากการสูญเสียที่ดินทำกินหรือที่อยู่อาศัย สมควรกำหนดให้มีการควบคุมสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย และการอำนวยความสะดวกแก่ประชาชนในการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถดำเนินการได้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก และให้ข้าราชการสังกัดกรมที่ดินซึ่งปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอมีหน้าที่และอำนาจรับการวางทรัพย์ได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อขจัดความเหลื่อมล้ำและสร้างเสริมความเป็นธรรมในสังคม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ขอบเขตของกฎหมาย

พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับกับการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา โดยพิจารณาข้อเท็จจริงในขณะขายฝากว่า หากที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ทำการขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยให้อยู่ใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้ หากมิใช่ที่ดินดังกล่าวต้องนำกฎหมายขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ และสัญญาซื้อขายซึ่งมีเงื่อนไขในทำนองเดียวกับการขายฝากต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้ด้วย (ร่างมาตรา ๖ และร่างมาตรา ๙)

วันใช้บังคับกฎหมาย

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ยกเว้นในส่วนที่กำหนดเรื่องการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ที่กำหนดให้วางทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะต้องเตรียมการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา (ร่างมาตรา ๒ และร่างมาตรา ๒๒)

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

พระราชบัญญัตินี้กำหนดให้ยกเลิกหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ และให้โอนหน้าที่และอำนาจดังกล่าวมาเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่อยู่ที่อำเภอนั้นๆ ตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด (ร่างมาตรา ๓)

ผู้รักษาการตามกฎหมาย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๕)

แบบ กำหนดเวลา และดอกเบี้ยของสัญญาขายฝาก

สัญญาขายฝากต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระบุไว้ในสารบัญสำหรับจดทะเบียนว่าเป็นการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือการขายฝากที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเวลาไถ่ต้องไม่ต่ำกว่าหนึ่งปีและไม่เกินสิบปี และจำนวนสินไถ่จะกำหนดไว้สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี คำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่ (ร่างมาตรา ๗ ร่างมาตรา ๘ วรรคสาม และร่างมาตรา ๑๐)

สิทธิและหน้าที่ของผู้ขายฝาก

๑. ผู้ขายฝากมีสิทธิครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก รวมทั้งสิทธิได้รับดอกผลจนถึงวันหมดสิทธิในการไถ่ ภายใต้เงื่อนไขว่าจะต้องใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น ทั้งนี้ ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้อื่นที่ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อการดังกล่าวอยู่ก่อนวันที่ขายฝาก ในระหว่างการขายฝากคู่สัญญาอาจตกลงกันให้ผู้ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยกำหนดให้ค่าตอบแทนเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้ และหากไม่มีการตกลงกันผู้ขายฝากสามารถให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ โดยค่าตอบแทนจากการให้ใช้ประโยชน์เป็นของผู้ซื้อฝาก และให้ถือว่าค่าตอบแทนเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว (ร่างมาตรา ๑๒ ร่างมาตรา ๑๓ และร่างมาตรา ๘ วรรคสี่)

๒. สิทธิการไถ่ทรัพย์สินสามารถโอนทางนิติกรรมหรือตกทอดแก่ทายาทได้ (ร่างมาตรา ๑๔)

๓. สิทธิการไถ่ทรัพย์สินใช้ได้ต่อผู้ซื้อฝากเดิม ทายาทของผู้ซื้อฝากเดิม หรือผู้รับโอนทรัพย์สินที่ขายฝากแล้วแต่กรณี (ร่างมาตรา ๑๕)

๔. ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาหรือภายในระยะเวลาที่กำหนดในพระราชบัญญัตินี้ โดยอาจชำระสินไถ่ให้แก่ผู้ซื้อฝาก หรือวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ และกรณีผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้โดยมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์ต่อสถานที่ดังกล่าวข้างต้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ได้สิ้นสุดลง โดยถือว่าผู้ขายฝากได้ไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามกำหนดระยะเวลาแล้ว (ร่างมาตรา ๑๘)

สิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อฝาก

๑. ถ้าผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝากอันเนื่องมาจากการซื้อฝาก รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝาก ให้ถือว่าเงิน ทรัพย์สิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว (ร่างมาตรา ๘ วรรคสี่)

๒. ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งให้ผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากก่อนครบกำหนดเวลาได้ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน โดยแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย และหากไม่แจ้งตามหลักเกณฑ์ และวิธีการดังกล่าวให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปอีกหกเดือน โดยผู้ขายฝากไม่ต้องชำระค่าสินไถ่เพิ่มขึ้น (ร่างมาตรา ๑๗)

สถานที่วางทรัพย์

ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สินนั้น โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ (ร่างมาตรา ๑๘)

การนำคดีขึ้นสู่ศาล

คดีที่มีข้อพิพาทอันเนื่องมาจากการขายฝากเป็นคดีผู้บริโภคตามกฎหมายว่าด้วยวิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค โดยให้ถือว่าผู้ขายฝากเป็นผู้บริโภค (ร่างมาตรา ๑๑)

บทเฉพาะกาล

๑. กำหนดให้สัญญาขายฝากซึ่งทรัพย์สินที่ขายฝากเป็นที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ได้ทำไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและยังไม่ครบกำหนดเวลาไถ่ให้สัญญานั้นมีผลผูกพันคู่สัญญาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่ทำสัญญา เว้นแต่กรณีต่อไปนี้

๑.๑ กรณีที่ผู้ขายฝากได้ครอบครองทรัพย์สินที่ขายฝาก หรือได้ให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่ขายฝากอยู่ก่อนแล้วในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่ขายฝากตกเป็นสิทธิหรือกรรมสิทธิ์ของผู้ขายฝากในการครอบครองและใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าวมีอยู่ต่อไปตามร่างพระราชบัญญัตินี้

๑.๒ กรณีการห้ามมิให้ผู้ซื้อฝากก่อภาระเหนือทรัพย์สินที่ขายฝากที่จะเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้ขายฝาก แต่ไม่รวมถึงภาระที่ผู้ซื้อฝากได้ก่อไว้แล้วโดยชอบในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๑.๓ กรณีการแจ้งใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้ากำหนดเวลาไถ่ในสัญญาขายฝากที่มีผลบังคับอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ มีหรือเหลือระยะเวลาน้อยกว่าสามเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งผู้ขายฝากเพื่อทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ โดยให้ขยายกำหนดเวลาไถ่ออกไปเป็นหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

๑.๔ กรณีการวางทรัพย์เพื่อไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝาก ผู้ขายฝากสามารถวางทรัพย์เพื่อไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากตามพระราชบัญญัตินี้ได้ แม้สัญญาขายฝากจะได้ทำก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับก็ตาม (ร่างมาตรา ๒๐)

๒. กำหนดให้คดีที่มีข้อพิพาทเนื่องจากการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัยที่ค้างการพิจารณาอยู่ในศาลก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ศาลมีอำนาจพิจารณาพิพากษาต่อไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ก่อนจนกว่าคดีนั้นจะถึงที่สุด (ร่างมาตรา ๒๑)

๓. กำหนดให้กรมที่ดินดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากมีความพร้อมในการรับการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ก่อนครบกำหนดหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ร่างมาตรา ๒๒)

****

สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน
กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง คำแนะนำประชาชนในการติดต่อสำนักงานที่ดินตามร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชน ในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

โดยที่สภานิติบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... และเห็นชอบให้ประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว ซึ่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มาตรา ๓ กำหนดให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ อันเป็นการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินที่เป็นหน้าที่และอำนาจของนายอำเภอทั้งหมดโอนไปเป็นหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ประกาศไว้แล้ว นับตั้งแต่วันที่ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

กรมที่ดินจึงประกาศประชาสัมพันธ์ให้ทราบโดยทั่วกันเกี่ยวกับพื้นที่ความรับผิดชอบที่อยู่ในความรับผิดชอบหลังจากที่ยกเลิกหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ ตามร่างมาตรา ๓ แล้ว หากประสงค์จะดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับแล้ว สามารถขอรับบริการได้ตามพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่มีเขตอำนาจตามบัญชีแนบท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๒

(นายประยูร รัตนเสนีย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

บัญชีแนบท้ายตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง คำแนะนำประชาชนฯ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๑	กระบี่	อำเภอเขาพนม และอำเภอเหนือคลอง	สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่
		อำเภอลำทับ	สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ สาขาคลองท่อม
		อำเภอปลายพระยา	สำนักงานที่ดินจังหวัดกระบี่ สาขาอ่าวลึก
๒	กาญจนบุรี	อำเภอไทรโยค อำเภอศรีสวัสดิ์ และอำเภอด่านมะขามเตี้ย	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
		อำเภอสังขละบุรี	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาทองผาภูมิ
		อำเภอหนองปรือ และอำเภอห้วยกระเจา	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี สาขาบ่อพลอย
๓	กาฬสินธุ์	อำเภอสหัสขันธ์	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์
		อำเภอร่องคำ	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขากมลาไสย
		อำเภอเขาวง และอำเภอนาคู	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขากุฉินารายณ์
		อำเภอคำม่วง อำเภอนามน อำเภอห้วยผึ้ง และอำเภอสามชัย	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขาสมเด็จ
		อำเภอท่าคันโท และอำเภอห้วยเม็ก	สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์ สาขาหนองกุงศรี
๔	กำแพงเพชร	อำเภอพรานกระต่าย อำเภอไทรงาม อำเภอลานกระบือ และอำเภอคลองลาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร
		อำเภอบึงสามัคคี	สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร สาขาขาณุวรลักษบุรี
		อำเภอทรายทองวัฒนา และอำเภอปางศิลาทอง	สำนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร สาขาคลองขลุง
๕	ขอนแก่น	อำเภอซำสูง	สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขากระนวน
		อำเภอภูผาม่าน	สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาชุมแพ

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
	ขอนแก่น	อำเภอเขาสวนกวาง อำเภอชนบท อำเภอเปือยน้อย และอำเภอบ้านแฮด อำเภอแวงใหญ่ อำเภอหนองนาคำ อำเภอโคกโพธิ์ไชย	สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาน้ำพอง สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาบ้านไผ่ สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาพล สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขาภูเวียง สำนักงานที่ดินจังหวัดขอนแก่น สาขามัญจาคีรี
๖	จันทบุรี	อำเภอแก่งหางแมว และอำเภอนายายอาม อำเภอโป่งน้ำร้อน และอำเภอสอยดาว	สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี สาขาท่าใหม่ สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี สาขามะขาม
๗	ฉะเชิงเทรา	อำเภอบางน้ำเปรี้ยว อำเภอแปลงยาว อำเภอบ้านโพธิ์ อำเภอสนามชัยเขต อำเภอราชสาส์น และอำเภอท่าตะเกียบ	สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางคล้า สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาบางปะกง สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาพนมสารคาม
๘	ชลบุรี	อำเภอพานทอง อำเภอหนองใหญ่ อำเภอบ่อทอง อำเภอเกาะสีชัง	สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบ้านบึง สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาพนัสนิคม สำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาศรีราชา
๙	ชัยนาท	อำเภอมโนรมย์ และอำเภอสรรพยา อำเภอหนองมะโมง	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท สาขาวัดสิงห์

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๑๐	ชัยภูมิ	อำเภอหนองบัวแดง	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ
		อำเภอเนินสง่า	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาจัตุรัส
		อำเภอหนองบัวระเหว และอำเภอภักดีชุมพล	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาบ้านเขว้า
		อำเภอเทพสถิต	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาบำเหน็จณรงค์
		อำเภอบ้านแท่น และอำเภอคอนสาร	สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยภูมิ สาขาภูเขียว
๑๑	ชุมพร	อำเภอทุ่งตะโก	สำนักงานที่ดินจังหวัดชุมพร สาขาสวี
		อำเภอพะโต๊ะ และอำเภอละแม	สำนักงานที่ดินจังหวัดชุมพร สาขาหลังสวน
๑๒	เชียงราย	อำเภอแม่ลาว	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย
		อำเภอเวียงแก่น	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงราย สาขาเชียงของ
๑๓	เชียงใหม่	อำเภอเวียงแหง	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาเชียงดาว
		อำเภอแม่อาย และอำเภอไชยปราการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาฝาง
		อำเภอแม่วาง	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันป่าตอง
		อำเภอดอยเต่า และอำเภออมก๋อย	สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาจอมทอง ส่วนแยกฮอด
๑๔	ตรัง	อำเภอนาโยง	สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง
		อำเภอปะเหลียน และอำเภอหาดสำราญ	สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง สาขาย่านตาขาว
		อำเภอวังวิเศษ	สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง สาขาสิเกา
		อำเภอรัษฎา	สำนักงานที่ดินจังหวัดตรัง สาขาห้วยยอด

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๑๕	ตาก	อำเภอบ้านตาก	สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก
		อำเภออุ้มผาง และอำเภอพบพระ	สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด
		อำเภอท่าสองยาง	สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาแม่สอด ส่วนแยกแม่ระมาด
๑๖	ตราด	อำเภอคลองใหญ่	สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด
		อำเภอบ่อไร่	สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ส่วนแยกเขาสมิง
		อำเภอเกาะกูด	สำนักงานที่ดินจังหวัดตราด ส่วนแยกแหลมงอบ
๑๗	นครนายก	อำเภอปากพลี และอำเภอบ้านนา	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครนายก
๑๘	นครปฐม	อำเภอดอนตูม	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม
		อำเภอพุทธมณฑล	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครปฐม สาขานครชัยศรี
๑๙	นครพนม	อำเภอปลาปาก	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม
		อำเภอโพนสวรรค์	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม สาขาท่าอุเทน
		อำเภอวังยาง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม สาขานาแก
		อำเภอนาทม	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครพนม สาขาศรีสงคราม
๒๐	นครราชสีมา	อำเภอเสิงสาง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาครบุรี
		อำเภอห้วยแถลง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาจักราช
		อำเภอหนองบุญมาก	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโชคชัย
		อำเภอแก้งสนามนาง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาบัวใหญ่
		อำเภอโนนแดง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาประทาย

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๒๑	นครศรีธรรมราช	อำเภอพิปูน และอำเภอถ้ำพรรณรา อำเภอนบพิตำ อำเภอนาบอน และอำเภอบางขัน อำเภอจุฬาภรณ์ อำเภอขนอม	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาฉวาง สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาท่าศาลา สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาทุ่งสง สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาร่อนพิบูลย์ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครศรีธรรมราช สาขาสิชล
๒๒	นครสวรรค์	อำเภอโกรกพระ และอำเภอเก้าเลี้ยว อำเภอแม่วงก์ และอำเภอชุมตาบง	สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ สำนักงานที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ สาขาลาดยาว
๒๓	นนทบุรี	อำเภอไทรน้อย อำเภอบางกรวย	สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางบัวทอง สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาบางใหญ่
๒๔	นราธิวาส	อำเภอระแงะ อำเภอยี่งอ อำเภอจะแนะ และอำเภอเจาะไอร้อง อำเภอศรีสาคร อำเภอแว้ง และอำเภอสุคิริน	สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขารือเสาะ สำนักงานที่ดินจังหวัดนราธิวาส สาขาสุไหงปาดี
๒๕	น่าน	อำเภอแม่จริม อำเภอบ้านหลวง และอำเภอสันติสุข อำเภอทุ่งช้าง และอำเภอเฉลิมพระเกียรติ อำเภอสองแคว อำเภอนาหมื่น อำเภอบ่อเกลือ	สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาเชียงกลาง สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาท่าวังผา สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขานาน้อย สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาปัว

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๒๖	บึงกาฬ	อำเภอศรีวิไล อำเภอปากคาด อำเภอบุ่งคล้า และอำเภอโซ่พิสัย	สำนักงานที่ดินจังหวัดบึงกาฬ
		อำเภอบึงโขงหลง และอำเภอพรเจริญ	สำนักงานที่ดินจังหวัดบึงกาฬ สาขาเซกา
๒๗	บุรีรัมย์	อำเภอห้วยราช	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์
		อำเภอโนนดินแดง และอำเภอปะคำ	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขานางรอง ส่วนแยกละหานทราย
		อำเภอหนองกี่ และอำเภอเฉลิมพระเกียรติ	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขานางรอง
		อำเภอพลับพลาชัย และอำเภอบ้านกรวด	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขาประโคนชัย
		อำเภอนาโพธิ์	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขาพุทไธสง
		อำเภอหนองหงส์	สำนักงานที่ดินจังหวัดบุรีรัมย์ สาขาลำปลายมาศ
๒๘	ปทุมธานี	อำเภอสามโคก และอำเภอลาดหลุมแก้ว	สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี
		อำเภอหนองเสือ	สำนักงานที่ดินจังหวัดปทุมธานี สาขาธัญบุรี
๒๙	ประจวบคีรีขันธ์	อำเภอกุยบุรี และอำเภอทับสะแก	สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
		อำเภอบางสะพานน้อย	สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาบางสะพาน
		อำเภอสามร้อยยอด	สำนักงานที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาปราณบุรี
๓๐	ปราจีนบุรี	อำเภอบ้านสร้าง อำเภอประจันตคาม อำเภอศรีมหาโพธิ และอำเภอศรีมโหสถ	สำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี
		อำเภอนาดี	สำนักงานที่ดินจังหวัดปราจีนบุรี สาขากบินทร์บุรี
๓๑	ปัตตานี	อำเภอยะรัง อำเภอหนองจิก และอำเภอยะหริ่ง	สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี
		อำเภอแม่ลาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี สาขาโคกโพธิ์
		อำเภอมายอ และอำเภอทุ่งยางแดง	สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี สาขาปะนาเระ
		อำเภอกะพ้อ และอำเภอไม้แก่น	สำนักงานที่ดินจังหวัดปัตตานี สาขาสายบุรี

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๓๒	พระนครศรีอยุธยา	อำเภอนครหลวง อำเภอบางบาล อำเภอบางปะหัน และอำเภอบางไทร	สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา
		อำเภอบ้านแพรก อำเภอภาชี และอำเภอมหาราช	สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาท่าเรือ
		อำเภอบางปะอิน และอำเภออุทัย	สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาวังน้อย
		อำเภอบางซ้าย อำเภอลาดบัวหลวง และอำเภอผักไห่	สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา
๓๓	พังงา	อำเภอทับปุด และอำเภอเกาะยาว	สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา
		อำเภอกะปง และอำเภอคุระบุรี	สำนักงานที่ดินจังหวัดพังงา สาขาตะกั่วป่า
๓๔	พัทลุง	อำเภอเขาชัยสน	สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง
		อำเภอศรีบรรพต และอำเภอป่าพะยอม	สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง สาขาควนขนุน
		อำเภอบางแก้ว และอำเภอกงหรา	สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง สาขาตะโหมด
		อำเภอป่าบอน	สำนักงานที่ดินจังหวัดพัทลุง สาขาปากพะยูน
๓๕	พิจิตร	อำเภอวังทรายพูน	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร
		อำเภอทับคล้อ	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาตะพานหิน
		อำเภอดงเจริญ	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาบางมูลนาก
		อำเภอบึงนาราง	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาโพทะเล
		อำเภอวชิรบารมี	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร สาขาสามง่าม
๓๖	พิษณุโลก	อำเภอชาติตระการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขานครไทย
		อำเภอเนินมะปราง	สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขาวังทอง

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๓๗	เพชรบุรี	อำเภอบ้านแหลม และอำเภอบ้านลาด อำเภอหนองหญ้าปล้อง อำเภอแก่งกระจาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาเขาย้อย สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบุรี สาขาท่ายาง
๓๘	เพชรบูรณ์	อำเภอวังโป่ง อำเภอศรีเทพ อำเภอบึงสามพัน อำเภอน้ำหนาว	สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาชนแดน สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาวิเชียรบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาหนองไผ่ สำนักงานที่ดินจังหวัดเพชรบูรณ์ สาขาหล่มเก่า
๓๙	แพร่	อำเภอหนองม่วงไข่ อำเภอเด่นชัย	สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาร้องกวาง สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาสูงเม่น
๔๐	ภูเก็ต	อำเภอกะทู้	สำนักงานที่ดินจังหวัดภูเก็ต
๔๑	มหาสารคาม	อำเภอแกดำ อำเภอยางสีสุราช อำเภอนาดูน	สำนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม สำนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม สาขาพยัคฆภูมิพิสัย สำนักงานที่ดินจังหวัดมหาสารคาม สาขาวาปีปทุม
๔๒	มุกดาหาร	อำเภอดอนตาล อำเภอนิคมคำสร้อย อำเภอดงหลวง และอำเภอหว้านใหญ่ อำเภอหนองสูง	สำนักงานที่ดินจังหวัดมุกดาหาร สำนักงานที่ดินจังหวัดมุกดาหาร สาขาคำชะอี
๔๓	แม่ฮ่องสอน	อำเภอขุนยวม และอำเภอปางมะผ้า อำเภอสบเมย และอำเภอแม่ลาน้อย	สำนักงานที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอน สำนักงานที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอน สาขาแม่สะเรียง

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๔๔	ยะลา	อำเภอธารโต อำเภอกาบัง	สำนักงานที่ดินจังหวัดยะลา สาขาบันนังสตา สำนักงานที่ดินจังหวัดยะลา สาขายะหา
๔๕	ยโสธร	อำเภอป่าติ้ว และอำเภอทรายมูล อำเภอไทยเจริญ อำเภอค้อวัง	สำนักงานที่ดินจังหวัดยโสธร สำนักงานที่ดินจังหวัดยโสธร สาขากุดชุม สำนักงานที่ดินจังหวัดยโสธร สาขามหาชนะชัย
๔๖	ร้อยเอ็ด	อำเภอศรีสมเด็จ และอำเภอจังหาร อำเภอทุ่งเขาหลวง และอำเภอเชียงขวัญ อำเภอหนองพอก อำเภอโพธิ์ชัย และอำเภอเมยวดี อำเภอโพนทราย และอำเภอเมืองสรวง	สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาธวัชบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาโพนทอง สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด สาขาสุวรรณภูมิ
๔๗	ระนอง	อำเภอกระบุรี อำเภอละอุ่น อำเภอกะเปอร์ และอำเภอสุขสำราญ	สำนักงานที่ดินจังหวัดระนอง
๔๘	ระยอง	อำเภอวังจันทร์	สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาแกลง
๔๙	ราชบุรี	อำเภอดำเนินสะดวก อำเภอวัดเพลง อำเภอบางแพ อำเภอบ้านคา	สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาปากท่อ สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาโพธาราม สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาสวนผึ้ง
๕๐	ลพบุรี	อำเภอท่าวุ้ง อำเภอโคกเจริญ อำเภอสระโบสถ์ และอำเภอหนองม่วง อำเภอท่าหลวง และอำเภอลำสนธิ	สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี สาขาโคกสำโรง สำนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี สาขาชัยบาดาล

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๕๑	ลำปาง	อำเภอแม่เมาะ	สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง
		อำเภอเมืองปาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาแจ้ห่ม
๕๒	ลำพูน	อำเภอทุ่งหัวช้าง	สำนักงานที่ดินจังหวัดลำพูน สาขาลี้
๕๓	เลย	อำเภอท่าลี่ และอำเภอนาด้วง	สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย
		อำเภอปากชม	สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย สาขาเชียงคาน
		อำเภอนาแห้ว และอำเภอภูเรือ	สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย สาขาด่านซ้าย
		อำเภอผาขาว และอำเภอหนองหิน	สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย สาขาภูกระดึง
		อำเภอภูหลวง และอำเภอเอราวัณ	สำนักงานที่ดินจังหวัดเลย สาขาวังสะพุง
๕๔	ศรีสะเกษ	อำเภอยางชุมน้อย และอำเภอวังหิน	สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ
		อำเภอศรีรัตนะ	สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรลักษ์
		อำเภอโนนคูณ และอำเภอน้ำเกลี้ยง	สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขากันทรารมย์
		อำเภอไพรบึง	สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขาขุนหาญ
		อำเภอห้วยทับทัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ สาขาอุทุมพรพิสัย
๕๕	สกลนคร	อำเภอกุดบาก อำเภอเต่างอย อำเภอโคกศรีสุพรรณ อำเภอโพนนาแก้ว และอำเภอภูพาน	สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร
		อำเภอคำตากล้า	สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร สาขาวานรนิวาส
		อำเภอนิคมน้ำอูน	สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร สาขาวาริชภูมิ
		อำเภอเจริญศิลป์ และอำเภอส่องดาว	สำนักงานที่ดินจังหวัดสกลนคร สาขาสว่างแดนดิน

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๕๖	สงขลา	อำเภอสะบ้าย้อย อำเภอควนเนียง อำเภอกระแสสินธุ์ อำเภอบางกล่ำ อำเภอนาหม่อม และอำเภอคลองหอยโข่ง	สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาเทพา สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขารัตภูมิ สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาสทิงพระ สำนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาหาดใหญ่ ส่วนแยกบางกล่ำ
๕๗	สตูล	อำเภอควนกาหลง อำเภอควนโดน และอำเภอมะนัง อำเภอท่าแพ และอำเภอทุ่งหว้า	สำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล สำนักงานที่ดินจังหวัดสตูล สาขาละงู
๕๘	สมุทรปราการ	อำเภอบางบ่อ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ สาขาบางพลี
๕๙	สมุทรสงคราม	อำเภออัมพวา และอำเภอบางคนที	สำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรสงคราม
๖๐	สระแก้ว	อำเภอวังน้ำเย็น อำเภอคลองหาด และอำเภอวังสมบูรณ์ อำเภอตาพระยา อำเภอวัฒนานคร และอำเภอโคกสูง	สำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว สำนักงานที่ดินจังหวัดสระแก้ว สาขาอรัญประเทศ
๖๑	สระบุรี	อำเภอหนองแซง และอำเภอเสาไห้ อำเภอมวกเหล็ก และอำเภอวังม่วง อำเภอหนองโดน อำเภอบ้านหมอ และอำเภอดอนพุด อำเภอวิหารแดง	สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาแก่งคอย สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาพระพุทธบาท สำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาหนองแค
๖๒	สิงห์บุรี	อำเภออินทร์บุรี อำเภอบางระจัน อำเภอพรหมบุรี อำเภอท่าช้าง และอำเภอค่ายบางระจัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี
๖๓	สุโขทัย	อำเภอคีรีมาศ และอำเภอบ้านด่านลานหอย อำเภอศรีนคร และอำเภอทุ่งเสลี่ยม	สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สำนักงานที่ดินจังหวัดสุโขทัย สาขาสวรรคโลก

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๖๔	สุพรรณบุรี	อำเภอบางปลาม้า อำเภอด่านช้าง อำเภอหนองหญ้าไซ	สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สาขาเดิมบางนางบวช สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สาขาสามชุก
๖๕	สุราษฎร์ธานี	อำเภอเคียนซา อำเภอท่าชนะ อำเภอวิภาวดี อำเภอพนม และอำเภอคีรีรัฐนิคม อำเภอบ้านนาเดิม อำเภอชัยบุรี	สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาไชยา ส่วนแยกท่าฉาง สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาบ้านตาขุน สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาบ้านนาสาร สำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี สาขาพระแสง
๖๖	สุรินทร์	อำเภอสนม อำเภอกาบเชิง และอำเภอพนมดงรัก อำเภอลำดวน และอำเภอบัวเชด	สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาท่าตูม สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาปราสาท สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาสังขะ
๖๗	หนองคาย	อำเภอศรีเชียงใหม่ อำเภอสังคม และอำเภอโพธิ์ตาก อำเภอรัตนวาปี และอำเภอเฝ้าไร่	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาท่าบ่อ สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาโพนพิสัย
๖๘	หนองบัวลำภู	อำเภอโนนสัง อำเภอนากลาง อำเภอสุวรรณคูหา และอำเภอนาวัง	สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองบัวลำภู
๖๙	อ่างทอง	อำเภอไชโย อำเภอป่าโมก อำเภอวิเศษชัยชาญ อำเภอแสวงหา อำเภอโพธิ์ทอง และอำเภอสามโก้	สำนักงานที่ดินจังหวัดอ่างทอง

ลำดับที่	จังหวัด	อำเภอที่ถูกยกเลิกโดยร่างมาตรา ๓	สำนักงานที่ดินที่ติดต่อ
๗๐	อุดรธานี	อำเภอหนองแสง	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี
		อำเภอวังสามหมอ	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขากุมภวาปี ส่วนแยกศรีธาตุ
		อำเภอประจักษ์ศิลปาคม	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขากุมภวาปี
		อำเภอนายูง	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขาบ้านผือ ส่วนแยกน้ำโสม
		อำเภอสร้างคอม	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขาเพ็ญ
		อำเภอไชยวาน อำเภอพิบูลย์รักษ์ และอำเภอกู่แก้ว	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรธานี สาขาหนองหาน
๗๑	อุตรดิตถ์	อำเภอลับแล และอำเภอท่าปลา	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุตรดิตถ์
		อำเภอทองแสนขัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุตรดิตถ์ สาขาตรอน
		อำเภอฟากท่า และอำเภอบ้านโคก	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุตรดิตถ์ สาขาน้ำปาด
๗๒	อุทัยธานี	อำเภอหนองขาหย่าง อำเภอทัพทัน และอำเภอสว่างอารมณ์	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี
		อำเภอลานสัก และอำเภอห้วยคต	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุทัยธานี สาขาหนองฉาง
๗๓	อุบลราชธานี	อำเภอดอนมดแดง	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
		อำเภอโพธิ์ไทร	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเขมราฐ
		อำเภอบุณฑริก อำเภอทุ่งศรีอุดม และอำเภอนาเยีย	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม
		อำเภอกุดข้าวปุ้น	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาตระการพืชผล
		อำเภอนาจะหลวย	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาน้ำยืน
		อำเภอโขงเจียม อำเภอสิรินธร และอำเภอตาลสุม	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาพิบูลมังสาหาร
		อำเภอสำโรง	สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาวารินชำราบ
๗๔	อำนาจเจริญ	อำเภอชานุมาน อำเภอเสนางคนิคม อำเภอปทุมราชวงศา และอำเภอลืออำนาจ	สำนักงานที่ดินจังหวัดอำนาจเจริญ

สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน

กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒