



# ด่วนมาก

ที่มท ๐๕๐๕.๔/๔๒๒๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ  
อาคารรัฐประศาสนกักษี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

ด้วยสภานิตบัญญัติแห่งชาติได้พิจารณาเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ตามที่คณะกรรมการวิสามัญพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ได้ตรัพพิจารณาเสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... ที่สภานิตบัญญัติแห่งชาติลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมายแล้ว มีหลักการในการคุ้มครองการขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย เพื่อคุ้มครองผู้ขายฝากที่เป็นคู่สัญญาซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยกว่าผู้ซื้อฝากอันเนื่องมาจากสถานะทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน โดยกำหนดให้ผู้ขายฝากมีสิทธิได้ทรัพย์สินที่ขายฝากโดยการวางแผนทรัพย์ต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝากทรัพย์สิน และยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ โดยให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิจอำเภอ มาเป็นของข้าราชการสังกัดกรมที่ดิน เพื่อให้สามารถรับการวางแผนทรัพย์ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ได้ ซึ่งร่างพระราชบัญญัตินี้จะมีผลกระเทศกับการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ดังนั้น จึงขอทำความเข้าใจเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว ดังนี้

๑. การที่ร่างมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... กำหนดให้ยกเลิกมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้โอนหน้าที่และอำนาจของหัวหน้าเขต นายอำเภอ หรือปลัดอำเภอ ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิจอำเภอ ซึ่งมีอยู่ตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนวันที่พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ ใช้บังคับ ไปเป็นหน้าที่และอำนาจของข้าราชการสังกัดกรมที่ดินที่ปฏิบัติหน้าที่ที่อำเภอตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ซึ่งจะมีผลให้การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดที่ดิน การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ ตลอดจนการดำเนินการใดเกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์ตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งเป็นการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินอันเป็นหน้าที่และอำนาจของนายอำเภอทั้งหมดโอนไปเป็นหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินที่สังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขานั้นตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ตั้งสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ประกาศไว้แล้ว นับตั้งแต่ร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... มีผลใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป แต่ดำเนินการเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอและสำนักงานที่ดินอำเภอ ยังคงมีอยู่เป็นส่วนราชการของอำเภอต่อไป ตามมาตรา ๖๓ และมาตรา ๖๖ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ โดยเป็นผู้ช่วยนายอำเภอและมีอำนาจเกี่ยวกับราชการของกรมที่ดิน รวมทั้ง การประสานงาน การดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เป็นต้น

๒. เพื่อให้เป็นไปตามข้อ ๑ และทันต่อการให้บริการประชาชนเมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับ จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เตรียมการล่วงหน้าในการมอบหมายงานในอำนาจหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน และรับ-ส่งมอบหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน สารบบที่ดิน เรื่องราคำขอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การรังวัดที่ดิน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้แก่สำนักงานที่ดินท้องที่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบ

๓. สำหรับการรับ wang ทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียน การขายฝากทรัพย์สินและแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้ ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนของกรมที่ดินกำหนดแนวทางปฏิบัติและจะได้แจ้งให้ทราบต่อไป

๔. ขอส่งร่างพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. .... พร้อมสรุปสาระสำคัญ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจและเตรียม ความพร้อมสำหรับการดำเนินการที่เกี่ยวข้องไว้เป็นการล่วงหน้า หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับเมื่อใดจะแจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

๕. ให้ประชาชนสัมพันธ์ให้ประชาชนทราบว่า เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว การติดต่อขอรับ บริการงานด้านที่ดินสามารถติดต่อขอรับบริการได้ที่สำนักงานที่ดินแห่งใด ทั้งนี้ ตามประกาศกรมที่ดิน ตามสิ่ง ที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและกรุณาแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)  
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๗ ๙๐๖๒