

การพัฒนากฎหมายขายฝากสู่การพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน
THE DEVELOPMENT OF THE SALE WITH RIGHT OF REDEMPTION LAW
TO SUSTAINABLE SOCIETY DEVELOPMENT

ปองปรัชญ เกษาสวรรณ¹, กฤษณะ ตุ่มุดากร²
Pongprach Kesasuwan¹, Kritsana Toomudakorn²
มหาวิทยาลัยราชภัฏมหาสารคาม¹
Rajabhat Mahasarakham University¹
นักวิชาการอิสระ²
Independent Scholars²
E-mail: Pongprach.rm@gmail.com

ได้รับบทความ: 6 สิงหาคม 2563; แก้ไขบทความ: 25 สิงหาคม 2563; ตอปรับตีพิมพ์: 10 กันยายน 2563
Received: August 6, 2020; Revised: August 25, 2020; Accepted: September 10, 2020

บทคัดย่อ

การขายฝากถือเป็นทางเลือกหนึ่งในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชนและธุรกิจขนาดเล็กพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 โดยบังคับใช้แยกจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยเพิ่มความช่วยเหลือชาวเกษตรกร ให้ได้รับความคุ้มครอง เพื่อการพัฒนากฎหมายควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคมต่อไปอย่างยั่งยืน

คำสำคัญ: สัญญาขายฝาก, กู้ยืม, ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, การพัฒนาสังคมอย่างยั่งยืน

Abstract

Sale with Right of Redemption is considered as an alternative to access funding for the people and small businesses. Act to protect people in the contract of Sale with Right of Redemption agricultural land or residence B.E.2562 (2019) increasing help to farmers to be protected For the development of the law along with the sustainable social development.

Keywords: Sale with Right of Redemption, Debt, agricultural land, residence, sustainable social development

บทนำ

จากการศึกษาประวัติศาสตร์กฎหมายของไทย จะพบว่า กฎหมายขายฝากมีความเป็นมา และวิวัฒนาการเป็นลำดับนับแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2528) โดยในสมัยแรก สัญญาขายฝาก มีแต่เพียงสัญญาขายฝากทาส ก่อนมีประกาศประกาศเลิกทาส เป็นการพัฒนามาจาก สัญญากู้ยืมเงิน มาเป็นสัญญาจำนำ แต่เดิมการกู้ยืมเงินผู้กู้ยืมจะต้องตกอยู่ภายใต้อำนาจบังคับและ กลายเป็นคนของผู้ให้กู้ มีความผูกพันต่อผู้ให้กู้ ทั้งเนื้อตัวร่างกายและทรัพย์สิน ต่อมาเมื่อเจ้าหนี้ผู้ให้กู้ ยินยอมให้ลูกหนี้ผู้กู้ได้หลุดพ้นจากหน้าที่ต้องรับใช้เจ้าหนี้แล้ว เจ้าหนี้มักจะบังคับให้นำคนใน ครอบครัวหรือทรัพย์สินมาจำนำไว้แก่เจ้าหนี้ เรียกว่า การจำนำคนลงเป็นทาส เพื่อเป็นประกันการ กู้ยืมนั้น โดยมีการกำหนดระยะเวลา 3 ปี หากระยะเวลาได้ผ่านพ้นไปแล้วเมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ให้แก่ เจ้าหนี้ภายในกำหนด บุคคลที่ถูกจำนำไว้ยอตกลงเป็นทาสของเจ้าหนี้โดยเด็ดขาด ต่อมาการจำนำด้วย คนหรือทรัพย์สินนั้นเป็นเหตุให้หลุดเป็นสิทธิของเจ้าหนี้ภายในเวลาอันสั้น และต่อมาภายหลังมีการ ประกาศเลิกทาส ทำให้ที่ดินมีราคาสูงขึ้นจึงนิยมทำสัญญาขายฝากกันมากขึ้น คู่สัญญาจึงคิดหาวิธี หลีกเลี่ยงผลของการสัญญาจำนำดังกล่าวโดยวิธีนำรูปแบบของสัญญาซื้อขายมาผสมกับรูปแบบของ สัญญาจำนำ และจึงกลายเป็นสัญญาขายฝากในที่สุด

แต่สัญญาขายฝากตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ฉบับที่ใช้บังคับในปัจจุบันมี ลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายอย่างหนึ่ง ซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ขายฝากได้โอนไปยังผู้รับซื้อฝากแล้ว ตั้งแต่ขณะมีการทำสัญญาขายฝากกัน (ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 491) แต่มีข้อตกลง ในสัญญาขายฝากว่า สามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากนั้นคืนได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญานั้น หรือโดยกฎหมาย เหตุนี้ทำให้สัญญาขายฝากตามกฎหมายปัจจุบันจึงไม่มีลักษณะเป็นการประกันการ ชำระหนี้ดังเช่นกฎหมายเก่า แต่เป็นสัญญาโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเช่นเดียวกับการซื้อขายธรรมดา

ในระยะเวลาที่ผ่านมา กฎหมายขายฝากมักถูกวิพากษ์วิจารณ์เสมอว่าเป็นกฎหมายที่ไม่ เป็นธรรม ทั้งเกิดจากการขาดความรู้ความเข้าใจในการทำสัญญาขายฝาก ผู้ขายฝากมักเข้าใจว่าการ ขายฝากนั้นเป็นการประกันการชำระหนี้ด้วยทรัพย์สินของตน หรือกรณีที่กำหนดจำนวนเงินในสัญญา ขายฝากที่โดยซื้อฝากในราคาหนึ่ง และกำหนดสินไถ่เป็นอีกราคาหนึ่ง โดยคำนวณดอกเบี้ยและค่าอื่น ๆ รวมเข้าไป ทำให้จำนวนสินไถ่สูงมากจนผู้ขายฝากไม่สามารถหาเงินมาไถ่เอาทรัพย์สินของตนเองคืน ได้ และปัญหาที่เกิดขึ้นมักเป็นที่ดินเกษตรกรรม เกษตรกรได้รับความเดือดร้อนไม่มีที่ดินทำกิน เนื่องจากการขายฝากมีระยะเวลาที่จำกัด และประกอบกับการรายได้เกษตรกรมักมีรายได้ไม่แน่นอน ทำให้ไม่สามารถหาเงินมาไถ่ที่ดินทำกินของตนเองได้ภายในกำหนดเวลา และปัญหาที่พบคือเมื่อผู้ขาย ฝากมีเงินเพียงพอที่จะไปชำระสินไถ่ ผู้รับซื้อฝากจะบ่ายเบี่ยงไม่ยอมรับชำระหนี้ เพื่อให้พ้น กำหนดเวลาในการชำระหนี้ ทำให้ผู้ซื้อฝากได้ในราคาที่ถูกลง ที่ดินจึงตกเป็นของนายทุนเป็นจำนวนมาก

เกษตรกรไม่มีที่ดินทำกินต้องเช่าที่ดินเพื่อปลูกข้าว ทำเกษตร รัฐบาลจึงมีความจำเป็นอย่างยั้งที่จะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหานี้

ตารางที่ 1 : สถิติปริมาณงานการจดทะเบียนขายฝาก

สถิติ	พ.ศ. ๒๕๕๖	พ.ศ. ๒๕๕๗	พ.ศ. ๒๕๕๘	พ.ศ. ๒๕๕๙	พ.ศ. ๒๕๖๐	ค่าเฉลี่ย/ปี
การจดทะเบียน ขายฝาก	๖๒,๒๘๓	๓๘,๖๙๔	๙๐,๕๖๙	๘๔,๕๖๔	๕๖,๔๙๖	๖๖,๕๒๑

ตารางสถิติปริมาณงานการจดทะเบียนขายฝาก จะพบตัวเลขของการทำสัญญาขายฝากที่มีอัตราการขึ้นและลง โดยเฉพาะปี 2558 มีอัตราการเพิ่มขึ้น ของการจดทะเบียนขายฝากมากที่สุดเป็นจำนวน 90,569 ราย และมีค่าเฉลี่ยจำนวน 66,521 ราย (สำนักงานคณะกรรมการปฏิรูปกฎหมาย , 2561) แสดงถึงความจำเป็นของประชาชนที่ยังต้องพึ่งแหล่งทุนนอกระบบในรูปแบบของสัญญาขายฝากอยู่เป็นจำนวนไม่น้อย

ต่อมาจึงมีการแก้ไขประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องกฎหมายขายฝาก คือ พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541 เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องขายฝาก มีบทบัญญัติยังไม่เหมาะสม เป็นเหตุให้มีการเอาเปรียบผู้ขายฝากโดยการกำหนดสินไถ่ที่สูงเกินควร เพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายห้ามเรียกดอกเบี้ยเกินอัตรา รวมทั้งในกรณีที่ถึงกำหนดเวลาไถ่ผู้ซื้อฝากมักจะหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ จนเป็นเหตุให้ผู้ขายฝากต้องสูญเสียกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินไปโดยไม่ชอบธรรม นอกจากนี้ เห็นควรปรับปรุงระยะเวลาในการใช้สิทธิไถ่ในสัญญาขายฝากให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ (พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2541)

ตามประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 ซึ่งหากพิจารณาแล้วจะพบว่ากฎหมายขายฝากมีการปรับปรุงและพัฒนากฎหมายเกี่ยวกับการขายฝาก เพื่อให้ความคุ้มครองแก่ผู้ขายฝากที่เป็นเกษตรกร และยังคงรักษาผลตอบแทนให้แก่ผู้ซื้อฝากเช่นกัน

การกำหนดเวลาไถ่ ไม่ต่ำกว่า 1 ปี และไม่เกิน 10 ปี

การกำหนดเวลาไถ่ไม่ต่ำกว่า 1 ปี เป็นระยะเวลาเพื่อให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการเก็บเกี่ยวผลผลิตทางการเกษตร ซึ่งเกษตรกรส่วนใหญ่นิยมปลูกข้าว ซึ่งจะต้องรอเวลาในการเก็บเกี่ยว 1 ครั้งต่อปี เนื่องจากในทางปฏิบัติ คู่สัญญามักจะตกลงระยะเวลาในการไถ่ประมาณ 6 เดือน ทำให้ผู้ขายฝากซึ่งประกอบอาชีพ เกษตรกรรม ไม่สามารถเก็บเกี่ยวและขายผลผลิตได้ทัน ทำให้ไม่สามารถ

ทีจะหาเงินมาไถ่ทรพ์สอินของตนได้ทันภายในเวลาที่กำหนด(พระรชบัญญัติคุ้มครองประชชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ.2562 มาตรา 10)

กำหนดสินไถ่สูงกว่าราคาขายฝากก็ได้ แต่ไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปี

ปัญหาที่พบบ่อยคือ การที่ผู้ซื้อฝากมักจะมีการกำหนดราคาไถ่ทรพ์สอินคืนในราคาที่สูงกว่าราคาประเมิน และมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย โดยคิดเพิ่มจากราคาขายจริง ทำให้สินไถ่มีจำนวนสูงมากจนทำให้ผู้ขายฝากไม่สามารถไถ่ทรพ์สอินนั้นได้ ได้รับความเดือดร้อน และในมาตรา 8 วรรคสาม มีการกำหนดให้สินไถ่มีราคาสูงกว่าที่ขายฝากได้ แต่เมื่อคำนวณเป็นดอกเบี้ยแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 15 ต่อปีคำนวณนับแต่วันที่ขายฝากจนถึงวันครบกำหนดเวลาไถ่ ซึ่งสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 654 เพื่อให้มีความสอดคล้องกับรูปแบบการขายฝากของสังคมไทย ที่ใช้ที่ดินในเพื่อกฎหมายการกู้ยืมเงิน ซึ่งเป็นการช่วยลดปัญหาการกำหนดสินไถ่เกินสมควร

กรณีผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรพ์สอิน

กรณีผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรพ์สอินหรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้จากผู้ขายฝาก ให้ถือว่าเงิน ทรพ์สอิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้นเป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว ตามมาตรา 13 วรรคสอง

1) กรณีที่คู่สัญญาอาจตกลงกันเป็นหนังสือให้ผู้ขายฝากมีสิทธินำทรพ์สอินที่ขายฝากให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยจะกำหนดให้ค่าตอบแทนตกเป็นของผู้ขายฝากหรือผู้ซื้อฝากก็ได้

2) กรณีไม่ได้มีการตกลงกัน ผู้ขายฝากมีสิทธิให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรพ์สอินเพื่อประกอบเกษตรกรรมหรือใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้และให้ค่าตอบแทนที่ได้รับเป็นของผู้ซื้อฝาก

แต่ทั้งนี้ ตามมาตรา 8 วรรคสอง ได้บัญญัติเพิ่มเติมในเรื่องของการชำระ หากผู้ซื้อฝากได้รับเงิน ทรพ์สอิน หรือประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้ รวมทั้งค่าตอบแทนที่ผู้ซื้อฝากได้รับจากการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในทรพ์สอินจากผู้ขายฝาก ที่ได้มาจากการซื้อฝาก ให้ถือว่าเงิน ทรพ์สอิน ประโยชน์ หรือค่าตอบแทนนั้น เป็นส่วนหนึ่งของสินไถ่ที่ได้ชำระแล้ว

การขยายสถานที่วางทรพ์โดยอาจชำระสินไถ่ การตามมาตรา 18 วรรคหนึ่ง

ปัญหาที่พบบ่อยในทางปฏิบัติ จะพบว่าผู้ซื้อฝากมักมีการขายเบี่ยงไม่ยอมรับสินไถ่ โดยมีเจตนาให้ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ได้ภายในกำหนด และเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรพ์ที่ขายฝากตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ซื้ออย่างถาวร

ในประเด็นนี้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ได้มีการกำหนดให้ผู้ขายฝากสามารถนำสินไถ่ไปวางชำระ ณ สำนักงานวางทรพ์แทนได้ แต่เนื่องจากสำนักวางทรพ์นั้นจะมีเพียงในสำนักงานบังคับคดี ซึ่งมีเพียงจังหวัดละแห่ง และส่วนใหญ่อยู่ภายในตัวเมือง ซึ่งหากผู้ขายฝากอยู่ต่าง

อำเภอทำให้มีปัญหาในการเดินทาง ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ความคุ้มครองแก่ผู้ขายฝากเพิ่มเติมจาก ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยผู้ขายฝากสามารถนำเงินไปวางชำระสินไถ่ได้ ณ สำนักงานวาง ทรัพย์ กรมบังคับคดี หรือสำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนการขายฝาก ทรัพย์สินนั้น นอกจากนี้เจ้าหน้าที่ที่ดินยังมีหน้าที่ในการแจ้งให้ผู้ซื้อฝากรับทราบถึงการวางทรัพย์ ดังกล่าวอีกด้วย

ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่บอกกล่าวเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่

ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนไม่เกินหกเดือน ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่ต้องแจ้ง เป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝาก เพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่ และจำนวนสินไถ่ พร้อมทั้งแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย ในกรณีที่ผู้แจ้งมิใช่ผู้ซื้อฝากเดิม ต้องแจ้ง ไปด้วยว่าผู้ขายฝากจะต้องไถ่กับผู้ใดและสถานที่ที่จะต้องชำระสินไถ่ ในกรณีที่ผู้ซื้อฝากไม่ได้ ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝาก ไปด้วย ให้กำหนดเวลาในการไถ่ขยายออกไปอีกนับแต่วันครบกำหนดไถ่ โดยผู้ขายฝากมีหน้าที่ชำระ สินไถ่ตามจำนวนที่กำหนดไว้ในสัญญา

ผลการศึกษา

เมื่อพิจารณาจากประวัติศาสตร์กฎหมายไทย ที่เกี่ยวกับการขายฝากนั้น จะเห็นได้ว่า ก่อนที่จะมีประกาศใช้ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาขายฝากถือเป็นสัญญาประกันหนี้ ประเภทหนึ่ง เพราะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ขายฝากนั้นยังคงเป็นของผู้ขาย แต่ต่อมาเมื่อประกาศใช้ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สัญญาขายฝากได้มีการเปลี่ยนลักษณะเป็นสัญญาซื้อขายประเภท หนึ่ง โดยให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ที่ขายฝากโอนไปยังผู้ซื้อนับแต่เวลาที่ทำสัญญา เพียงแต่มีการกำหนด เงื่อนไขว่าผู้ขายสามารถไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากคืนได้ แต่การขายฝากในกฎหมายปัจจุบันนั้นเป็นการ โอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ไปยังผู้ซื้อฝาก แต่ผู้ขายฝากยังมีสิทธิ์ไถ่คืนในระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งต่างจาก สัญญาจำนำ และสัญญาจำนอง ที่ผู้จำนำหรือผู้จำนอง ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์นั้นอยู่ เพียงแต่ส่งมอบการครอบครอง หรือเอาทะเบียนตราไว้เป็นประกันหนี้เท่านั้น และในช่วงเวลา 20 ปีที่ ผ่านมานั้นจากการศึกษาจะพบว่าหลายรัฐบาลพยายามแก้ไขปัญหาที่เกิดจากการขายฝากที่ถูกมองว่า เป็นกฎหมายไม่เป็นธรรม เกิดการเอาเปรียบ เนื่องจากปัญหาที่พบ เช่น การกำหนดจำนวนสิน ไถ่สูงกว่าจำนวนเงินที่ผู้ขายฝากได้รับไปจริง โดยการหักค่าธรรมเนียมหรือค่ากินเปล่าของนายทุน และปัญหาการกำหนดระยะเวลาที่สั้นเกินไป และมีการกำหนดสินไถ่เกินกว่าสมควร และการมุ่งเอา ทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อฝาก โดยมีเจตนาให้ผู้ขายฝากไม่สามารถใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินของตนคืนในเวลา ที่ กำหนดได้ โดย

ศาสตราจารย์ไชยยศ เหมะรัชตะ ได้ให้ความเห็นว่า “เกี่ยวกับกฎหมายลักษณะขายฝาก ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้นเห็นสมควรปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมสอดคล้องกับอุปนิสัยของคนไทยและหลักความเป็นธรรมมากกว่าที่จะยกเลิกเสียโดยสิ้นเชิงแล้ว ประชาชนโดยเฉพาะผู้ที่เดือดร้อนทางการเงินอาจสมคบกับนายทุนเจ้าของเงินหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยการทำสัญญาเพื่อเลี่ยงกฎหมาย...ซึ่งจะมีผลให้เกิดข้อพิพาทโต้แย้งมากยิ่งขึ้น และยากต่อการควบคุมและการให้ความคุ้มครองของรัฐ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสังคมการเมือง และเศรษฐกิจได้ไม่ยิ่งหย่อนไปกว่าบทบัญญัติของกฎหมายลักษณะขายฝากที่บังคับใช้อยู่ในปัจจุบัน” (ไชยยศ เหมะรัชตะ, 2528)

ผู้เขียนมีความเห็นด้วยกับความเห็นดังกล่าว หากพิจารณาใช้ช่วงเวลา 10 ปีที่ผ่านมา กฎหมายขายฝากได้มีการพัฒนาสอดคล้องกับบริบทของการกู้ยืมเงินโดยอาศัยสัญญาขายฝาก โดยนำกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินมาปรับเข้ากับการขายฝาก เช่น การกำหนดสินไถ่สามารถเรียกได้สูงกว่าราคาขายฝาก แต่ต้องไม่เกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปีของราคาขายฝากจริง และการบอกกล่าวกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินโดยให้ผู้ซื้อฝากมีหน้าที่แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่ หากมิได้แจ้งให้ถือว่าเป็นการขยายระยะเวลาไถ่ทรัพย์สินออกไปอีก 6 เดือนทันที เป็นต้น

สรุป

กฎหมายขายฝากเป็นทางเลือกหนึ่งของการกู้ยืมเงินโดยมีหลักทรัพย์เป็นประกัน แต่ในรูปแบบของการซื้อขายทรัพย์สิน โดยสามารถไถ่คืนได้ภายในเวลาที่กำหนด เมื่อพิจารณาถึงความจำเป็นในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนของประชาชน โดยเฉพาะอาชีพที่ไม่มีรายได้ที่ชัดเจนพอที่จะขอสินเชื่อจากธนาคารได้ ทำให้มีการหนีบยืมโดยอาศัยกฎหมายขายฝาก ที่ยังพอจูงใจให้เจ้าหนี้ปล่อยเงินกู้โดยอาศัยการขายฝากที่มีความคล่องตัว เนื่องจากหากพ้นกำหนดเวลาไถ่ทรัพย์สินที่ขายฝากยอมตกเป็นของผู้ซื้อฝากในทันที ไม่ต้องผ่านกระบวนการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับชำระหนี้ และมีการกำหนดราคาขายฝากต่ำกว่าราคาประเมินที่ดิน และกำหนดสินไถ่ในราคาที่สูงกว่าราคาขายฝาก โดยอาศัยหลักเจตนา ระหว่างคู่สัญญาเป็นสำคัญ กฎหมายจึงไม่มีการกำหนดหลักเกณฑ์ควบคุมการทำสัญญามากนัก แต่มุ่งเน้นไปพัฒนามากกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม เช่น เรื่องดอกเบี้ยเกินอัตรา แต่เมื่อพิจารณาจากอุปนิสัยบริบทของสังคมไทย และปัญหาการเอาเปรียบโดยอาศัยความได้เปรียบทางเศรษฐกิจ กฎหมายจึงจำเป็นต้องพัฒนาให้สอดคล้องและคุ้มครองประชาชน การกำหนดเวลาไถ่ในสัญญาต้องไม่ต่ำกว่า 1 ปี เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการทำการเกษตรที่เกี่ยวปีละหนึ่งครั้ง ดังนั้น จากการศึกษาพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2562 จะเห็นถึงพัฒนามากกฎหมายควบคู่ไปกับการพัฒนาสังคม โดยอาศัยกฎหมายเป็นบทบังคับให้ประชาชนปฏิบัติไปในแนวทางที่เหมาะสม และยกระดับความคุ้มครองคู่สัญญาให้เหมาะสมกับสังคมที่เจริญก้าวหน้า

เอกสารอ้างอิง

- ปราณี นางแล. (2555). การไถ่ทรัพย์ที่ขายฝาก. *วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต*. บัณฑิตวิทยาลัย:
มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ไชยยศ เหมะรัชตะ. (2528). การแก้ไขความไม่เป็นธรรมในกฎหมายขายฝาก. *รายงานวิจัย*. ภาควิชา
กฎหมายวิธีพิจารณา และธรรมนูญศาล จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

