

แนวทาง การจัดที่ดินทำกิน ในเขตปฏิรูปที่ดิน



อาภาพรรณ พัฒนพันธ์
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)

1 ถนนราชดำเนินนอก แขวงบ้านพานถม

เขตพระนคร กรุงเทพฯ 10200

www.alro.go.th





แนวทาง การจัดที่ดินทำกิน ในเขตปฏิรูปที่ดิน

อาภาพรรณ พัฒนพันธ์
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



คำนำ

แนวทางการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินฉบับนี้จัดทำขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นแนวทางอ้างอิงสำหรับการจัดที่ดินทำกินหรือที่ดินเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินแก่เกษตรกร ซึ่งครอบคลุมการดำเนินงานทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนเพื่อให้บรรลุเจตนารมณ์ในการลดความเหลื่อมล้ำโดยสร้างโอกาสในการเข้าถึงทรัพยากรที่ดินเพื่อเป็นแหล่งผลิตสินค้าเกษตรและอาหาร สามารถสร้างรายได้ให้แก่เกษตรกรและครอบครัว

จุดเริ่มต้นการจัดทำแนวทางฉบับนี้มาจากการประชุมคณะทำงาน กำกับ ติดตาม ร่วมบูรณาการงานจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 13 มกราคม 2566 ซึ่งที่ประชุมมีมติให้ทบวงกระบวนการจัดที่ดินทำกินและที่ดินชุมชนพร้อมทั้งจัดทำคู่มือประกอบ จากนั้นได้มีการนำเสนอแนวทางการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดิน (ฉบับร่าง) ต่อคณะทำงานกำกับ ติดตาม ร่วมบูรณาการงานจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566 และที่ประชุมมีมติให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องให้ข้อคิดเห็นเพื่อปรับปรุงแก้ไขให้สมบูรณ์ และนำเสนอฉบับแก้ไขปรับปรุงต่อผู้แทนสำนักงาน กอ.ศ. และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ในการประชุมเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2568

แนวทางฉบับนี้นำเสนอกระบวนการการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินในภาพรวมตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การจัดที่ดิน จนถึงการควบคุมสิทธิ โดยรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินงานและเอกสารแบบฟอร์มในแต่ละกระบวนการสามารถศึกษาได้จากคู่มือของเรื่องนั้น ๆ

อาภาพรรณ พัฒนพันธ์

กันยายน 2568



กิติกรรมประกาศ

การจัดทำแนวทางการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินสำเร็จลุล่วงด้วยดีโดยได้รับการสนับสนุนจากนายเอกพงศ์ น้อยสร้าง อดีตรองเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งเป็นผู้ริเริ่มให้จัดทำแนวทางฉบับนี้เมื่อครั้งดำรงตำแหน่งผู้ตรวจราชการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเป็นประธานคณะทำงานกำกับ ติดตาม ร่วมบูรณาการงานจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ปีงบประมาณ พ.ศ. 2565 และได้รับการสานต่อจากนายภาชน์ จารุภูมิิก อดีตหัวหน้าผู้ตรวจราชการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประธานคณะทำงานกำกับ ติดตาม ร่วมบูรณาการงานจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ปีงบประมาณ พ.ศ. 2566 ผู้เขียนใคร่ขอขอบพระคุณทั้งสองท่านเป็นอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ผู้เขียนขอขอบคุณนางเพ็ญพักตร์ บัวโรย นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญพิเศษ รักษาการผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดที่ดิน สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน นางสาวสุนิลา รุ่งสุกิจกุล นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญพิเศษ รักษาการ ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน สำนักบริหารกองทุน และนางสาววิจิตตรา รักกมล ผู้อำนวยการกลุ่มอนุญาตการใช้ที่ดิน สำนักกฎหมาย สำหรับคำปรึกษา และคำแนะนำอันมีค่าในการจัดทำแนวทางฉบับนี้ นอกจากนี้ ขอขอบคุณผู้แทนสำนัก กอง ศูนย์ และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสำหรับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่สร้างสรรค์ในการปรับปรุงแนวทางให้ถูกต้องและสมบูรณ์

สุดท้ายนี้ ขอขอบคุณ ดร. กานดา ศากยะโรจน์ ผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร เป็นอย่างยิ่งที่ให้โอกาสและสนับสนุนตลอดระยะเวลาการจัดทำแนวทาง รวมทั้งนางสาวรัญญา แสนชัย กลุ่มพัฒนาระบบบริหาร ในการช่วยเหลือและการประสานงานรวบรวมข้อคิดเห็นจากผู้เกี่ยวข้อง

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	i
กิตติกรรมประกาศ	iii
สารบัญ	iv
คำย่อ	vi
อภิธานศัพท์	viii
ส่วนที่ 1 วัตถุประสงค์และขอบเขตของแนวทาง	1
1.1 วัตถุประสงค์	1
1.2 ขอบเขต	2
ส่วนที่ 2 กฎหมาย ระเบียบ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	4
2.1 กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งที่เกี่ยวข้อง	4
2.2 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง	7
ส่วนที่ 3 ผู้ได้รับการจัดที่ดิน	11
3.1 คุณสมบัติของผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน จากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	11
3.2 เกณฑ์การคัดเลือกบุคคลให้ได้รับการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน	12
3.3 การทำประโยชน์ในที่ดิน	13
3.4 การสิ้นสุดสิทธิในที่ดิน	14
ส่วนที่ 4 ที่ดินเกษตรกรรม	17
4.1 ที่ดินของรัฐ	17
4.2 ที่ดินเอกชน	18
4.3 ขนาดของที่ดินที่จัด	19
4.4 สิทธิในที่ดินเกษตรกรรม	19
4.5 อัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดินเกษตรกรรม	20

สารบัญ

	หน้า
ส่วนที่ 5 การได้มาซึ่งที่ดิน	23
5.1 ที่ดินของรัฐ	23
5.2 ที่ดินเอกชน	27
ส่วนที่ 6 การจัดที่ดินทำกิน	41
6.1 การจัดที่ดินให้ผู้ถือครองที่ดินรายเดิม หรือผู้เช่าที่ดินรายเดิม	42
6.2 การออกโฉนดเพื่อการเกษตร	50
6.3 การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมสละสิทธิหรือ ประสงค์จะโอนสิทธิในที่ดิน	53
6.4 การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินหรือผู้ทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อ รายเดิมถึงแก่ความตาย	58
6.5 การจัดที่ดินแปลงว่าง	62
6.6 การจัดเก็บสารบบทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน	69
6.7 การเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) และโฉนดเพื่อการเกษตร	71
6.8 การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	72
6.9 การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	73
ส่วนที่ 7 การควบคุมสิทธิ	74
7.1 การตรวจสอบการถือครองกรณีพบว่าภาพถ่ายทางอากาศหรือ ภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูงมีภาพปรากฏการใช้ประโยชน์ในที่ดินผิดปกติ	74
7.2 การตรวจสอบการถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน	75
7.3 การตรวจสอบการถือครองกรณีพบความผิดปกติที่มีการเปลี่ยนมือ	78
7.4 การอุทธรณ์คำสั่งให้สันสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน	79
เอกสารอ้างอิง	81

คำย่อ

คณะกรรมการ

คปก.	คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
คปจ.	คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด
อกก.คง.	คณะอนุกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หน่วยงาน

ธ.ก.ส.	ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร
สคก.	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สสค.	สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ส.ป.ก.	สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
อปท.	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

หน่วยงานในสังกัดสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ศทส.	ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร
สกม.	สำนักกฎหมาย
สจก.	สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน
สบท.	สำนักบริหารกองทุน
สผส.	สำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน
ส.ป.ก.จังหวัด	สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

อภิธานศัพท์

การเช่าทำประโยชน์

ผู้ได้รับการจัดที่ดินเช่าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตามหนังสืออนุญาตให้เช่าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) และโฉนดเพื่อการเกษตร ซึ่ง ส.ป.ก. ออกให้

การจัดให้โดยมีค่าชดเชย

การจัดที่ดินของรัฐส่วนที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินถือครองเกิน 50 ไร่ก่อนเวลาที่ คปก. กำหนด โดยผู้ได้รับการจัดที่ดินยื่นคำร้องและยินยอมชำระค่าชดเชยที่ดินในส่วนที่ถือครองเกิน (แต่รวมแล้วไม่เกิน 100 ไร่) อัตราที่ คปก. กำหนด โดย ส.ป.ก. ตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนเกินนั้นให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินเมื่อชำระค่าชดเชยครบถ้วนแล้ว

การเช่า

ผู้ได้รับการจัดที่ดินทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ในฐานะผู้เช่า) กับ ส.ป.ก. (ในฐานะผู้ให้เช่า)

การเช่าซื้อ

ผู้ได้รับการจัดที่ดินทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ในฐานะผู้เช่าซื้อ) กับ ส.ป.ก. (ในฐานะผู้ให้เช่าซื้อ) โดย ส.ป.ก. จะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อ ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และที่ดินนั้นครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อ รวมทั้งผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ ส.ป.ก. ครบถ้วนถูกต้อง

คู่สมรส

บุคคลที่จดทะเบียนสมรสกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และให้หมายความรวมถึงชายและหญิงที่อยู่กินกันฉันสามีภรรยาโดยโดยมิได้จดทะเบียนสมรส

เครือญาติ

บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับผู้ถือครองที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดินหรือคู่สมรสซึ่งอยู่ในฐานะ ผู้สืบสันดาน บิดามารดา พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน ปู่ ย่า ตา ยาย ลุง ป้า น้า อา หลาน (บุตรของพี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน หรือบุตรของพี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน) และลูกพี่ลูกน้อง (บุตรของลุง ป้า น้า อา)

โฉนดเพื่อการเกษตร

หนังสือแสดงสิทธิที่ ส.ป.ก. ออกให้แก่ผู้ที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) และทำประโยชน์ในที่ดินมาแล้วเป็นเวลาอย่างน้อย 5 ปี โดยนับระยะเวลาต่อเนื่องจากผู้ที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินครั้งแรก

ทายาท

ทายาทโดยธรรมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

บุตร

บุตรที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้ถือครองที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงบุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรองแล้วของผู้ถือครองที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดิน และบุคคลที่ผู้ถือครองที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดินได้รับเป็นบุตรบุญธรรมโดยชอบด้วยกฎหมายมาแล้วไม่น้อยกว่า 10 ปี หรือบุตรบุญธรรมที่ผู้ถือครองที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดินได้รับเป็นบุตรบุญธรรมนั้นตายก่อนครบ 10 ปีและมีเหตุอันสมควรให้ได้รับการพิจารณาคัดเลือกและจัดที่ดิน

แฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

แฟ้มเก็บเรื่องราวที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน

ระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land)

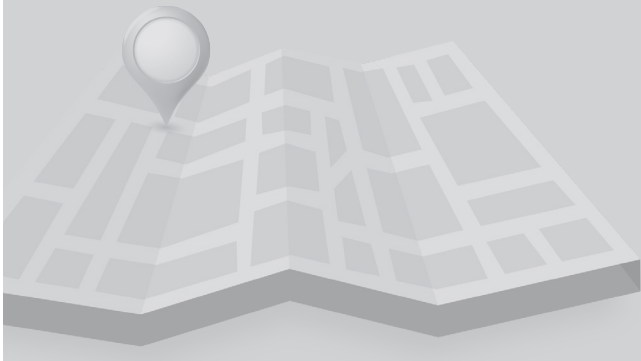
ระบบข้อมูลการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ส.ป.ก 4-01

หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

หนังสือกำหนดลำดับทายาท

เอกสารแสดงเจตนาของผู้ได้รับการจัดที่ดิน (ผู้ถือสิทธิ ส.ป.ก. 4-01 หรือผู้เช่าซื้อที่ดิน) ซึ่งระบุชื่อบุคคลหนึ่งหรือหลายคนไว้ล่วงหน้าให้เป็นผู้รับสิทธิต่อเมื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินถึงแก่ความตาย และ ส.ป.ก.จังหวัดใช้เป็นหลักฐานในการพิจารณาขอสิทธิให้แก่ทายาทในอนาคต



ส่วนที่ 1

วัตถุประสงค์และ ขอบเขตของแนวทาง

1.1 วัตถุประสงค์

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือ ส.ป.ก. มีภารกิจสำคัญคือการจัดหาที่ดินและจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินให้แก่เกษตรกรหรือบุคคลที่ประสงค์จะเป็นเกษตรกรที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีแต่ไม่เพียงพอต่อการครองชีพ เพื่อให้บุคคลกลุ่มดังกล่าวมีความมั่นคงในการถือครองที่ดินและการประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยตั้งแต่เริ่มดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจนถึงปัจจุบัน มีผู้ได้รับการจัดที่ดินทำกินไปแล้วประมาณ 2.6 ล้านราย เนื้อที่กว่า 36 ล้านไร่

งานจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินให้แก่เกษตรกรดำเนินงานในที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน ซึ่งในช่วงที่ผ่านมาการจัดที่ดินอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 และระเบียบหลายฉบับ ต่อมาในปี พ.ศ. 2564 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ออกระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 ซึ่งการประกาศใช้ระเบียบฉบับนี้เป็นการยกเลิกระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดที่ดินจำนวน 9 ฉบับ ก่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงหลายประการตามระเบียบเดิมทั้ง 9 ฉบับทั้งในประเด็นอำนาจหน้าที่ของหน่วยงานและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องกับการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินและบุคคลที่ได้รับสิทธิการจัดที่ดิน

วัตถุประสงค์ของแนวทางฉบับนี้คือเพื่อเสนอกระบวนการและขั้นตอนงานจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนเพื่อให้บุคลากรของ ส.ป.ก. ใช้เป็นเครื่องมือในการปฏิบัติงานได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ขณะเดียวกันผู้บริหารสามารถใช้ในการกำกับ ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงาน รวมทั้งบุคคลผู้สนใจสามารถใช้เป็นเอกสารอ้างอิงในการศึกษาและค้นคว้าเกี่ยวกับงานจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดิน

1.2 ขอบเขต

แนวทางฉบับนี้นำเสนองานจัดที่ดินทำกินหรือที่ดินเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรโดยครอบคลุม 3 กระบวนการหลัก คือ การได้มาซึ่งที่ดิน การจัดที่ดินทำกิน และการควบคุมสิทธิ โดยการได้มาซึ่งที่ดินเป็นกระบวนการเริ่มต้นของงานจัดที่ดินทำกินแต่เมื่อแหล่งที่มาของที่ดินต่างกันคือที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน ดังนั้นจึงทำให้ขั้นตอนในการจัดที่ดินและสิทธิของผู้ได้รับการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินแตกต่างกัน



ภาพที่ 1 ขอบเขตแนวทางการจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดิน



กฎหมาย ระเบียบ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

2.1 กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง และหนังสือที่เกี่ยวข้อง

การจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินมีกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง ประกาศ และหนังสือที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 2) พระราชกฤษฎีกา กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการชำระราคาและค่าทดแทนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2560
- 3) กฎกระทรวงการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2567
- 4) ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- 5) ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2558
- 6) ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

7) ระเบียบสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2563 พร้อมแนวทางการปฏิบัติตามระเบียบสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยมาตรฐานระวางแผนที่และแผนที่รูปแปลงที่ดินในที่ดินของรัฐ พ.ศ. 2563

8) ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดชนิด จำนวนและเงื่อนไขเพื่อการเลี้ยงสัตว์ จำพวกสัตว์ใหญ่ ตามความในมาตรา 29 (2) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

9) ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง การประกอบเกษตรกรรมเลี้ยงสัตว์ใหญ่ พ.ศ. 2565

10) ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง การกำหนดให้กิจการอื่นเป็นเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

11) ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขอรับสิทธิโดยการเช่าที่ดิน ของผู้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้จัดให้แก่เกษตรกรแล้วโดยไม่รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงวันที่ 25 เมษายน 2567

12) ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2564

13) ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ประกาศ ณ วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2565

14) ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง บัญชีเกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียนและหลักเกณฑ์การใช้บัญชีเกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566

15) คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 288/2561 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2561 เรื่อง การจัดเก็บและบริหารจัดการสารบบทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

16) คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 403/2564 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 เรื่องมอบหมายหน้าที่และอำนาจในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

17) คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 404/2564 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 เรื่อง กำหนดแบบและแนวทางปฏิบัติในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

18) คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 1029/2566 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2566 เรื่องกำหนดแบบ และขั้นตอนการออก แก้วไขเพิ่มเติม ยกเลิก เพิกถอน และการออกใบแทนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน และโฉนดเพื่อการเกษตร

19) คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 7/2567 ลงวันที่ 5 มกราคม 2567 เรื่อง มอบหมายหน้าที่และอำนาจดำเนินการตามกฎหมายเกี่ยวกับการสั่งให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสันสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับมอบจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

20) หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1205/ว 579 ลงวันที่ 2 มีนาคม 2566 เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดทำบัญชีเกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียนและหลักเกณฑ์การใช้บัญชีเกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียนที่ได้รับการคัดเลือกซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

21) หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1204/ว 5224 ลงวันที่ 27 กันยายน 2566 เรื่อง ทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

22) หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 6968 ลงวันที่ 14 ธันวาคม 2566 เรื่อง แนวทางปฏิบัติการออกโฉนดเพื่อการเกษตร ตามกฎหมายการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

23) หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 4686 ลงวันที่ 1 สิงหาคม 2567 เรื่อง แนวทางปฏิบัติการออกโฉนดเพื่อการเกษตร ตามกฎหมายการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (เพิ่มเติม)

2.2 หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

หน่วยงานหลักที่รับผิดชอบงานจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินประกอบด้วย 6 หน่วยงาน คือ สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน (สจก.) สำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน (สผส.) สำนักกฎหมาย (สกม.) สำนักบริหารกองทุน (สบท.) ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ศทส.) และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ซึ่งแต่ละหน่วยงานมีภารกิจที่เกี่ยวข้องกับงานจัดที่ดินดังนี้

สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน (สจก.)

- 1) ประสานจัดหาที่ดินเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดินรวมทั้งรวบรวมและปรับปรุงข้อมูลการรับมอบที่ดินของรัฐ และการจัดซื้อที่ดินเอกชน
- 2) ประสานและจัดทำแผนงาน งบประมาณร่วมกับ ส.ป.ก.จังหวัด
- 3) จัดทำรายละเอียดเพื่อขออนุมัติประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน
- 4) ประสานการจัดทำแผนที่ท้ายร่างพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน และจัดทำร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินรวมถึงการแก้ไขจนแล้วเสร็จ
- 5) กำกับและติดตามงานจัดที่ดินทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน รวมทั้งการสอบสวนสิทธิการเจรจากระจายสิทธิ และการปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดิน
- 6) กำกับและติดตามการตรวจสอบสิทธิและการทำประโยชน์ในที่ดิน
- 7) ปฏิบัติงานร่วมกับ หรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของ ส.ป.ก.จังหวัด

สำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน (สผส.)

- 1) กำหนดมาตรฐานการทำแผนที่และภาพถ่ายทางอากาศ
- 2) วางโครงหมุดหลักฐานแผนที่ด้วยเครื่องมือรับสัญญาณดาวเทียม (GPS) และทำวงรอบ/ปักหลักเขตโครงการ เพื่อสนับสนุนการจัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา และสนับสนุนการรังวัดที่ดินและอื่น ๆ
- 3) จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาเพื่อกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน
- 4) ควบคุมและกำกับการรังวัดและทำแผนที่แปลงที่ดินให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับคำสั่งและข้อกำหนดทั้งในที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน

- 5) ควบคุมระบบแผนที่แปลงที่ดิน ควบคุมการคำนวณตรวจสอบ และรับรองความถูกต้องของรูปแผนที่แปลงที่ดิน
- 6) กำกับ ควบคุม ปรับปรุง ตรวจสอบ แก้ไข เพิ่มเติม แปลงที่ดินรายแปลงให้ถูกต้องตรงตามฐานข้อมูลเกษตรกร
- 7) จัดทำและควบคุมสารบบแผนที่แปลงที่ดิน เพื่อใช้ในการกำกับ ควบคุม ข้อมูลแปลงที่ดินรายแปลง
- 8) จัดทำและควบคุมแผนที่ฐานที่ดินรายแปลง เพื่อใช้เป็นฐานในการควบคุมเอกสารสิทธิ
- 9) จำแนกประเภทการใช้ที่ดินและติดตามการใช้ที่ดินระดับแปลงที่ดินด้วยภาพถ่ายทางอากาศ/ภาพถ่ายเทียมเพื่อคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรมให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- 10) จัดทำและจัดทำแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ และวิเคราะห์ อ่าน แปล ตีความภาพถ่ายทางอากาศเพื่อพิสูจน์สิทธิ และการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 11) ปรับปรุงแนวเขตที่ดินของรัฐเพื่อการปฏิรูปที่ดิน
- 12) สนับสนุนเจ้าหน้าที่และเครื่องมือสำรวจ ร่วมปฏิบัติงานสำรวจรังวัดแปลงที่ดินในกระบวนการจัดที่ดิน และควบคุมดูแลบำรุงรักษาเครื่องมือสำรวจ

สำนักกฎหมาย (สกม.)

- 1) ยกร่าง ปรับปรุงแก้ไข เพิ่มเติม ตรวจสอบพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ พระราชกฤษฎีกา กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ และคำสั่งที่ออกตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- 2) ให้คำปรึกษา ข้อเสนอแนะ สอบสวนและพิจารณาข้อร้องทุกข์ ข้อร้องเรียนเกี่ยวกับที่ดินทำกินของเกษตรกร กลุ่มองค์กรต่าง ๆ ข้อพิพาทของเกษตรกรเนื่องมาจากการปฏิรูปที่ดิน
- 3) กำหนดกรอบแนวทางการพิจารณาข้อเรียกร้องและข้อพิพาท ประนีประนอมและระงับข้อพิพาทของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน
- 4) กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำคำอุทธรณ์ ตรวจสอบคำอุทธรณ์ และทำความเข้าใจเบื้องต้น รวมทั้งปฏิบัติงานฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองเกี่ยวกับการจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน (สบท.)

- 1) วิเคราะห์และตรวจสอบความสมบูรณ์ของวาระและเอกสารประกอบการประชุม ก่อนเสนอ ออกก.คง. พิจารณาจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินที่เกินอำนาจ ส.ป.ก.จังหวัด
- 2) โอนเงินค่าจัดซื้อที่ดินไปยัง ส.ป.ก.จังหวัด
- 3) กำหนดอัตราค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ ค่าชดเชยที่ดิน ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 4) ประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินรายแปลง
- 5) ตรวจสอบการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- 6) ให้คำปรึกษาเกี่ยวกับการจัดเก็บผลประโยชน์

ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร (ศทส.)

- 1) วิเคราะห์ ออกแบบช่องทางจัดเก็บรวบรวม ควบคุม ดูแลรักษา และประมวลผล ข้อมูลการจัดหาที่ดินและการจัดที่ดินผ่านทางระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) และข้อมูล แผนที่เชิงเลขการจัดที่ดินเพื่อวิเคราะห์ภาพรวมการจัดที่ดิน
- 2) ตรวจสอบ ควบคุม และประมวลผลข้อมูลแผนที่เชิงเลขการจัดหาที่ดินเพื่อรวบรวม ข้อมูลพื้นที่ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินทั่วประเทศ
- 3) กำหนดมาตรฐานการดูแล รวบรวม และจัดเก็บข้อมูลการสแกนเอกสารแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 สำเนาฉบับ ส.ป.ก. 4-01 และรายงานการประชุม คปจ.
- 4) ควบคุมช่องทางการตรวจสอบ เผยแพร่ แลกเปลี่ยน และเชื่อมโยงข้อมูลการจัด ที่ดินและแผนที่เชิงเลขการจัดที่ดินให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ ส.ป.ก. กำหนด
- 5) ประมวลผลข้อมูลเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินเพื่อเป็นข้อมูลในการกำหนดแผน การดำเนินงานกิจกรรมการตรวจสอบการถือครอง
- 6) สนับสนุนและให้คำปรึกษาการใช้ข้อมูลการจัดที่ดินผ่านระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) และข้อมูลแผนที่เชิงเลขประกอบการดำเนินงานจัดที่ดินผ่านระบบสารสนเทศ ที่ดินออนไลน์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด)

- 1) จัดทำแผนงานและงบประมาณรายจ่ายประจำปี และรายงานผลการดำเนินงาน ตามที่ ส.ป.ก. กำหนด

- 2) จัดหาที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดิน
- 3) สอบสวนสิทธิ และคัดเลือกเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน หรือเช่าที่ดิน หรือเช่าซื้อที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
- 4) เสร็จจากกระจายสิทธิโอนสิทธิ การรับมรดกสิทธิ
- 5) สำรวจรังวัด จัดทำวงรอบพื้นที่ปฏิรูปที่ดินและจัดทำแผนที่ เพื่อการปรับปรุงสิทธิ และการจัดทำเอกสารสิทธิ
- 6) ตรวจสอบพื้นที่และติดตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- 7) จัดทำ ปรับปรุง และควบคุมสารบบแผนที่แปลงที่ดินและทะเบียนที่ดินและพัฒนา ระบบข้อมูลแผนที่เชิงเลข (Digital Map)
- 8) สำรวจตรวจสอบแปลงที่ดินกรณีพิพาท/หลักหมุดสูญหาย
- 9) ตรวจสอบระวางแนวเขตร่วมกับหน่วยงานอื่น



ส่วนที่ 3

ผู้ได้รับการจัดที่ดิน

3.1 คุณสมบัติของผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

บุคคลผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- 1) เป็นบุคคลธรรมดา
- 2) เป็นเกษตรกร คือ

(1) ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก หมายถึง ผู้ที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรมอยู่แล้วและใช้เวลาส่วนใหญ่ในรอบปีเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมในท้องถิ่นนั้น ๆ หรือ

(2) ผู้ประสงค์ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก หมายถึง บุคคลซึ่งไม่ได้ประกอบอาชีพเกษตรกรรม แต่ต้องการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก ประกอบด้วย

- ผู้ยากจน ในการประชุม คปก. ครั้งที่ 1/2555 วันที่ 11 พ.ค. 55 มีมติอนุมัติกำหนดอัตรารายได้ผู้ยากจน ให้หมายถึงผู้มีรายได้ต่ำกว่า 30,000 บาท/คน/ปี โดยอนุมัติหลักการให้ปรับอัตรารายได้ขั้นต่ำของผู้ยากจนดังกล่าวให้เป็นไปตามอัตรารายได้ของผู้ยากจนตามที่คณะกรรมการอำนวยการงานพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน (พชช.) กำหนดตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยไม่ต้องนำเสนอ คปก.พิจารณาอนุมัติ

- ผู้จบการศึกษาด้านเกษตรกรรม
- บุตรของเกษตรกร

ทั้งนี้ ผู้จบการศึกษาด้านเกษตรกรรม และบุตรของเกษตรกรต้องมีรายได้เฉลี่ยในรอบปีไม่เกินกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำในท้องถิ่นที่ยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน

- 3) มีสัญชาติไทย
- 4) บรรลุนิติภาวะ หรือยังไม่บรรลุนิติภาวะแต่จำเป็นต้องประกอบอาชีพเกษตรกรรมเพื่อการยังชีพและมีความสามารถหรือประสบการณ์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
- 5) ไม่เป็นคนทุพพลภาพหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบจนไม่สามารถประกอบอาชีพการเกษตรได้
- 6) ไม่มีที่ดินทำการเกษตรเป็นของตนเองหรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกัน หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อยแต่ไม่เพียงพอแก่การประกอบอาชีพเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ
- 7) ไม่เคยได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. หรือหน่วยงานอื่นใดของรัฐซึ่งสิทธิดังกล่าวสิ้นสุดลงเพราะได้สละสิทธิหรือโอนสิทธิในที่ดินทั้งหมดหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับที่กำหนดและยังไม่พ้นกำหนดระยะเวลา 5 ปีก่อนวันยื่นคำขอรับการจัดที่ดิน ยกเว้นในกรณีที่มีการสิ้นสุดนั้นเกิดจากเหตุจำเป็นและสมควรหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะ
- 8) ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่ คปก. และ คปจ. กำหนด

3.2 เกณฑ์การคัดเลือกบุคคลให้ได้รับการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

บุคคลที่จะได้รับการพิจารณาคัดเลือกและจัดที่ดินทำกินในเขตปฏิรูปที่ดินต้องมีคุณสมบัติตามข้อ 3.1 และอยู่ในหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่ง ดังต่อไปนี้

• ที่ดินของรัฐ

- (1) เป็นผู้ถือครองที่ดินของรัฐที่ ส.ป.ก. นำมาปฏิรูปที่ดิน รวมทั้งผู้รับการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินจากผู้ถือครองที่ดินเดิม
- (2) เป็นคู่สมรส บุตร หรือเครือญาติของผู้ถือครองที่ดินของรัฐตามข้อ (1) หรือเป็นทายาทของบุคคลดังกล่าว
- (3) เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบัญชีผู้ขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (4) เป็นผู้ที่มีสิทธิได้รับการจัดที่ดินแทนที่ผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ซึ่งสละสิทธิหรือถึงแก่ความตาย

- ที่ดินเอกชน

(1) เป็นผู้เช่าที่ดินจากเจ้าของที่ดินเดิมในขณะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินเป็นของ ส.ป.ก.

(2) เป็นผู้ได้รับการคัดเลือกซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบัญชีผู้ขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(3) เป็นผู้ที่มีสิทธิได้รับการโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

3.3 การทำประโยชน์ในที่ดิน

ผู้ได้รับการจัดที่ดินทำกินต้องปฏิบัติดังนี้

1) ทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเองเต็มความสามารถและไม่นำที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่นไม่ว่าจะโดยการขาย ให้เช่า หรือเช่าทำประโยชน์ หรือโดยพฤติกรรมใดใดที่แสดงให้เห็นในลักษณะนั้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจาก ส.ป.ก. ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีการโอนให้เป็นไปตามที่ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอน หรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 กำหนด

ห้ามมิให้ผู้ได้รับโฉนดเพื่อการเกษตรเปลี่ยนมือ สละสิทธิ หรือกระทำการอื่นใดเพื่อให้บุคคลอื่นได้รับสิทธิในโฉนดเพื่อการเกษตรแทนตนภายใน 2 ปี นับแต่วันที่ออกโฉนดเพื่อการเกษตร เว้นแต่เป็นการจัดที่ดินแทนที่แก่คู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือทายาท

2) ยินยอมทำสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ และต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

3) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินจนเป็นเหตุให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมแก่การประกอบเกษตรกรรม

4) ไม่ขุดบ่อเพื่อการเกษตรกรรมเกินร้อยละ 5 ของเนื้อที่ที่ได้รับมอบ และไม่นำดินออกจากแปลงที่ดิน กรณีต้องการนำดินออกจากพื้นที่ต้องได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก. จังหวัดก่อน

5) ไม่ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดใด เว้นแต่การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับโรงเรือนที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่น ๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรของผู้ได้รับการจัดที่ดิน

- 6) ดูแลรักษาหมวดหลักฐานของ ส.ป.ก. และหลักเขตที่ดินในที่ดินที่ได้รับมอบ มิให้เกิดความชำรุดเสียหายหรือเคลื่อนย้ายไปจากตำแหน่งเดิม
- 7) ไม่กระทำการใดใดในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งก่อสร้างในโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายอื่น และสภาพแวดล้อม
- 8) ปฏิบัติตามมติของ คปก. และ คปจ. รวมทั้งคำสั่งของเลขาธิการ ส.ป.ก. หรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย
- 9) ปฏิบัติตามสัญญาที่ยืมที่ทำกับ ส.ป.ก. และปฏิบัติตามพันธกรณีที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน หรือบุคคลอื่นที่ดำเนินงานร่วมกับ ส.ป.ก.

3.4 การสิ้นสุดสิทธิในที่ดิน

ผู้ได้รับการจัดที่ดินจะสิ้นสุดสิทธิในที่ดินที่ได้รับมอบจาก ส.ป.ก. ในกรณีดังต่อไปนี้

- 1) ตาย หรือสละสิทธิ (การเข้าทำประโยชน์ การเช่า การเช่าซื้อ) เว้นแต่จะมีการตกทอดทางมรดกตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
- 2) โอนสิทธิการทำประโยชน์ การเช่า และการเช่าซื้อไปยังบุคคลอื่นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
- 3) ขาดคุณสมบัติ คือ ไม่ได้ถือสัญชาติไทย หรือไม่เป็นเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกันเพียงพอต่อการเลี้ยงชีพก่อนได้รับการคัดเลือกเข้าทำกินในเขตปฏิรูปที่ดิน
- 4) ผ่าฝืนหน้าที่ตามข้อ 3.3 และไม่ปฏิบัติตามคำเตือนของปฏิรูปที่ดินจังหวัด (กรณีที่มีการเตือน)

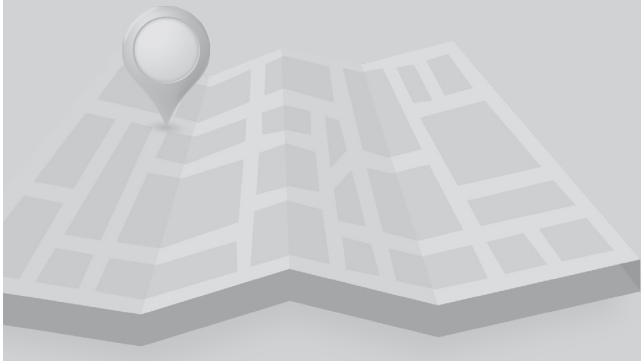
กล่อง 1 บุคคลผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. ได้รับเลือกตั้งเป็นนักการเมืองท้องถิ่น บุคคลดังกล่าวยังมีคุณสมบัติเป็นเกษตรกรตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือไม่

ผู้บริหารท้องถิ่น (นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี และนายกองค์การบริหารส่วนตำบล) รองนายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น เลขานุการและที่ปรึกษาของนายกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และสมาชิกสภาท้องถิ่น เป็นผู้มิรายได้ประจำจากเงินเดือนหรือเงินค่าตอบแทนรายเดือนจากการดำรงตำแหน่งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยที่เกี่ยวข้อง ประกอบกับระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการลาของผู้บริหารท้องถิ่น ผู้ช่วยผู้บริหารท้องถิ่น และสมาชิกสภาท้องถิ่น พ.ศ. 2547 กำหนดหลักเกณฑ์การเสนอใบลาและการพิจารณาอนุญาต กรณีบุคคลผู้ดำรงตำแหน่งดังกล่าวประสงค์จะลาป่วย ลากิจส่วนตัว ลาพักผ่อน ลาคลอบบุตร ลาเข้ารับการศึกษา และลาไปต่างประเทศ ดังนั้นการดำรงตำแหน่งดังกล่าวจึงปฏิบัติงานในลักษณะประจำเป็นอาชีพหลัก มิใช่เกษตรกรผู้ประกอบเกษตรกรรมเป็นอาชีพหลักอีกต่อไป ทั้งนี้ เทียบเคียงกับแนวคำวินิจฉัยของศาลฎีกา คดีหมายเลขแดงที่ คมจ. 1/2565 ระหว่างคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ ผู้ร้อง นางสาวปาริณา ไกรคุปต์ ผู้คัดค้าน

ที่มา : หนังสือสำนักกฎหมาย ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204.1/2995 ลงวันที่ 29 ธันวาคม 2565
เรื่อง ขอรื้อหรือการคัดเลือกผู้แทนเกษตรกรในคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

กลุ่ม 2 บุคคลผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. ทำการเกษตรในที่ดินและประกอบอาชีพอื่นเพื่อเพิ่มรายได้ให้เพียงพอต่อการใช้จ่ายในครัวเรือน เช่น ค้าขาย แรงงานรับจ้าง กรณีนี้ถือว่าบุคคลนั้นขาดคุณสมบัติการเป็นเกษตรกรตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือไม่

บุคคลผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. สามารถทำการเกษตรควบคู่กับอาชีพอื่นได้ แต่ "อาชีพอื่น" ต้องไม่ใช่งานประจำซึ่งใช้เวลาส่วนใหญ่ในการทำงานนั้นตามเวลาที่กำหนด เช่น วันจันทร์-ศุกร์ มีรายได้ประจำในรูปแบบเงินเดือน และได้รับสวัสดิการตามที่กฎหมายและบริษัทกำหนด เช่น พนักงานบริษัท ข้าราชการ นักการเมืองท้องถิ่น กรรมการผู้จัดการผู้มีอำนาจลงนาม เป็นต้น



ส่วนที่ 4

ที่ดินเกษตรกรรม

ที่ดินเกษตรกรรม

ส.ป.ก. จัดที่ดินใน 72 จังหวัด (ยกเว้นจังหวัดนนทบุรี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม) โดยที่ดินเกษตรกรรมดังกล่าวมีทั้งที่ดินของรัฐที่ ส.ป.ก. ได้รับมอบมาจากหน่วยงานอื่น ที่ดินเอกชนที่ ส.ป.ก. ได้จากการจัดซื้อ ได้รับพระราชทาน และมีผู้บริจาค

4.1 ที่ดินของรัฐ

ที่ดินของรัฐที่นำมาปฏิรูปที่ดินประกอบด้วยที่ดิน 4 ประเภท ได้แก่

- 1) ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว หรือได้เปลี่ยนสภาพจากที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแต่ คปก. ได้ประกาศเรื่องการจัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน โดยประกาศในพระราชกิจจานุเบกษาแล้ว ที่ดินประเภทนี้คือที่สาธารณะประโยชน์ เช่น หุ่น้าเลี้ยงสัตว์ และองค์กรปกครองท้องถิ่นยืนยันว่าที่ดินแปลงดังกล่าวพลเมืองไม่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วและเห็นควรนำมาปฏิรูปที่ดินโดยผ่านขั้นตอนการพิจารณาของอำเภอและจังหวัด
- 2) ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่สงวนหวงห้ามไว้ตามความต้องการของทางราชการ เช่น ที่หวงห้ามทหาร ที่ราชพัสดุ ซึ่งที่ดินดังกล่าวได้รับความยินยอมจากกระทรวงการคลัง กรมที่ดิน แล้ว
- 3) ที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น และที่ดินนั้นถูกจำแนกออกจากเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี

4) ที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติให้กรมป่าไม้ส่งมอบให้ ส.ป.ก. เพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน และ ส.ป.ก. มีความพร้อมที่จะนำที่ดินนั้นไปดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

4.2 ที่ดินเอกชน

ที่ดินเอกชนที่นำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืน ที่ดินพระราชทาน และที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้รับบริจาค และที่ราชพัสดุ

ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืน

ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินใน 2 กรณี คือ

- 1) กรณีที่เจ้าของที่ดินทำการเกษตรในที่ดินด้วยตนเอง
 - ที่ดินรวมกันเนื้อที่เกิน 50 ไร่ ส.ป.ก. สามารถจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 50 ไร่ และในกรณีที่เจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดินให้ทั้งหมด ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อได้
 - ที่ดินรวมกันเนื้อที่เกิน 100 ไร่ และเจ้าของที่ดินเลี้ยงสัตว์ใหญ่ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ได้แก่ โค กระบือ และม้า ส.ป.ก. สามารถจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 100 ไร่ และในกรณีที่เจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดินให้ทั้งหมด ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อได้

2) กรณีเจ้าของที่ดินไม่ได้ทำการเกษตรในที่ดินด้วยตนเอง หรือไม่ได้ใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร หรือใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรเพียงเล็กน้อย หรือประกอบเกษตรกรรมบางส่วนเพียงเป็นการแสดงสิทธิในที่ดิน ในกรณีนี้ ส.ป.ก. สามารถจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 20 ไร่ และในกรณีที่เจ้าของที่ดินประสงค์จะขายที่ดินทั้งหมด ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อได้

อย่างไรก็ตาม ส.ป.ก. ไม่เคยเวนคืนที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่มีที่ดินเกินสิทธิ แต่ใช้วิธีการเจรจาจัดซื้อที่ดินทั้งในและนอกเขตปฏิรูปที่ดินจากเจ้าของที่ดินด้วยความสมัครใจ ซึ่งเจ้าของที่ดินอาจขายที่ดินเพียงบางส่วนหรือทั้งหมดให้ ส.ป.ก. ก็ได้

ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาคโดยเสด็จพระราชกุศล และที่ราชพัสดุ

ที่ดินพระราชทาน คือ ที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ซึ่งพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตรทรงพระราชทานให้กับ ส.ป.ก. ในพื้นที่ 5 จังหวัด คือ พระนครศรีอยุธยา ฉะเชิงเทรา นครปฐม นครนายก และ ปทุมธานี เนื้อที่รวม 44,369-0-39.70 ไร่

ที่ดินบริจาคโดยเสด็จพระราชกุศล เจ้าของที่ดินหลายรายเจริญรอยตามเบื้องพระยุคลบาทพระบาทสมเด็จพระบรมชนกาธิเบศร มหาภูมิพลอดุลยเดชมหาราช บรมนาถบพิตร บริจาคที่ดินโดยเสด็จพระราชกุศลเพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินใน 21 จังหวัด เนื้อที่ 6,674-0-85.90 ไร่

ที่ราชพัสดุประเภทที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดาในเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. นำมาปฏิรูปที่ดินจำนวน 116 แปลงใน 5 จังหวัด ประกอบด้วย ฉะเชิงเทรา นครนายก ปทุมธานี ปราจีนบุรี และพระนครศรีอยุธยา

4.3 ขนาดของที่ดินที่จัด

กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดขนาดของที่ดินที่จัดดังนี้

- 1) จัดให้ไม่เกิน 50 ไร่ สำหรับผู้ได้รับการจัดที่ดินและบุคคลในครอบครัวเดียวกัน สำหรับทำการเกษตรยกเว้นการเลี้ยงสัตว์ใหญ่
- 2) จัดให้ไม่เกิน 100 ไร่ สำหรับผู้ได้รับการจัดที่ดินและบุคคลในครอบครัวเดียวกัน สำหรับการเลี้ยงสัตว์ใหญ่ ได้แก่ โค กระบือ และม้า

4.4 สิทธิในที่ดินเกษตรกรรม

สิทธิในที่ดินเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินแบ่งออกเป็น 3 ประเภท คือ สิทธิการเข้าทำประโยชน์ สิทธิการเช่า และสิทธิการเช่าซื้อ

- สิทธิการเข้าทำประโยชน์ กรณีผู้ถือครองที่ดินของรัฐรายเดิม หรือผู้ได้รับการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินของรัฐ หรือทายาทผู้ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือผู้ได้รับโฉนดเพื่อการเกษตร
- สิทธิการเช่า กรณีผู้ทำสัญญาเช่าที่ดินของรัฐหรือที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน
- สิทธิการเช่าซื้อ กรณีผู้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน

4.5 อัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดินเกษตรกรรม

1) อัตราค่าเช่าที่ดินเกษตรกรรม เป็นไปตามที่ ส.ป.ก. กำหนดและได้รับความเห็นชอบจาก คปก. โดย

ที่ดินของรัฐ ส.ป.ก. กำหนดอัตราค่าเช่าตามประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ประกาศ ณ วันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2565 ดังนี้

- ที่ดินที่เช่าเนื้อที่ไม่เกิน 15 ไร่ ให้คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ 100 บาทต่อปี
- ที่ดินที่เช่าเนื้อที่เกินกว่า 15 ไร่ แบ่งการคิดค่าเช่าเป็น 2 ส่วน โดยส่วนแรกที่ดินไม่เกิน 15 ไร่ ให้คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ 100 บาทต่อปี สำหรับที่ดินส่วนที่เกิน 15 ไร่ ให้คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่ทำสัญญาเช่า ทั้งนี้ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำไร่ละ 100 บาทต่อปี และค่าเช่าขั้นสูงไม่เกินไร่ละ 600 บาทต่อปี

- กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็น 1 บาท

ที่ดินเอกชน อัตราค่าเช่าให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 27 ธันวาคม พ.ศ. 2564 โดยกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินดังนี้

- ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คิดค่าเช่าโดยอ้างอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลำดับ	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (บาท/ไร่)	อัตราเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (บาท/ไร่/ปี)
1	ไม่เกิน 2,000	60
2	2,001 - 5,000	66
3	5,001 - 10,000	75
4	10,001 - 20,000	90
5	20,001 - 50,000	105
6	50,001 - 100,000	150
7	100,001 - 200,000	210
8	200,001 - 500,000	300
9	500,001 - 1,000,000	450
10	เกินกว่า 1,000,000	600

ตารางที่ 1 อัตราค่าเช่าที่ดินจัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลัง
อนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้

- ที่ดินพระราชทาน คิดค่าเช่าอัตราร้อยละ 3 ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนด
เป็นมูลค่าที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรม
ธนารักษ์ในปีที่ ส.ป.ก. ได้รับที่ดินพระราชทาน)

- กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็น 1 บาท

2) อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเกษตรกรรม กำหนดจำนวนเท่ากับมูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือ
เวนคืน กับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

กล่อง 3 การให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ในพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าหรือไม่

การเช่าที่ดินตามกฎหมายควบคุมการเช่ากำหนดระยะเวลาในการเช่าครั้งละ ไม่น้อยกว่า 6 ปีและถ้ายังไม่มีครบรอบการเช่าก็ยังเช่าต่อกันได้อีกครั้งละ 6 ปี ทั้งนี้ไม่ให้มีการบอกเลิกกันก่อนระยะเวลาช่วง 6 ปี ในกรณีผู้ให้เช่านาได้ลงทุน เพื่อพัฒนาปรับปรุงที่ดินและผู้เช่าได้รับประโยชน์จากการปรับปรุงนั้น ๆ กฎหมาย ควบคุมการเช่ากำหนดให้ผู้ให้เช่านาสามารถปรับปรุงค่าเช่าใหม่ได้ตามสมควร นอกจากนี้ การสืบทอดในการเช่าให้ตกทอดได้เฉพาะสามี ภรรยา บุพการี หรือผู้สืบ สันดานที่มีส่วนได้ส่วนเสียในการทำนาเท่านั้นโดยไม่คำนึงว่าผู้สืบทอดมีที่ดินทำกิน อยู่แล้วหรือไม่

ในขณะที่การให้เช่าที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีขึ้นเพื่อให้ เกษตรกรที่มีฐานะการเงินไม่ดีพอที่จะเช่าซื้อที่ดินสามารถมีที่ดินทำกิน แต่ขนาดของ ที่ดินที่จัดให้เช่าอาจมีขนาดเล็กตามความเหมาะสม นอกจากนี้ การเช่าที่ดินในเขต ปฏิรูปที่ดินไม่มีการกำหนดเวลาสิ้นสุดและสิทธิในการเช่าสามารถสืบทอดยังทายาท ที่มีที่ดินทำกินไม่เพียงพอ สำหรับค่าใช้จ่ายในการพัฒนาแปลงที่ดินส่วนหนึ่งได้รับการ สนับสนุนจากงบประมาณแผ่นดิน ประกอบกับกฎหมายปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กำหนดไว้ว่าเมื่อมีการจัดซื้อที่ดินแปลงที่เช่าอยู่ สิทธิการเช่าตามกฎหมายการ ควบคุมการเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงด้วยไม่ว่าสิทธิการเช่าหน้านั้นยังเหลืออยู่เพียงใด

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าการให้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินไม่อยู่ในบังคับของกฎหมาย การควบคุมการเช่า และอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินอาจสูงกว่าอัตราค่าเช่า นาขั้นสูงที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าประจำอำเภอกำหนดได้

ที่มา : เรื่องเสร็จที่ 142/2522 คณะกรรมการกฤษฎีกา บันทึก เรื่อง การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน



ส่วนที่ 5

การได้มาซึ่งที่ดิน

การได้มาซึ่งที่ดินเกษตรกรรมทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนที่จะนำมาจัดให้บุคคลต้องดำเนินการตามมาตรา 25 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติมนั้นคือต้องมีการตราพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในที่ดินที่จะดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อมีการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว ส.ป.ก. จึงมีอำนาจนำที่ดินดังกล่าวมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ อย่างไรก็ตาม ในกรณีจำเป็นสามารถใช้เขตของตำบลหรืออำเภอเป็นหลักในการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินได้

5.1 ที่ดินของรัฐ

การประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐที่ ส.ป.ก. ได้รับมอบจากส่วนราชการให้ดำเนินการดังนี้

1) ขออนุมัติประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

สจก. จัดทำเรื่องขออนุมัติประกาศเขตปฏิรูปที่ดินพร้อมข้อมูลพื้นที่ที่ ส.ป.ก. ได้รับมอบ เช่น แผนที่ของส่วนราชการที่มอบพื้นที่ให้ มติ ครม. หนังสือยินยอมจากกระทรวงการคลัง มติ คปจ. เอกสารการส่งมอบพื้นที่ เป็นต้น เสนอต่อ คปก.

2) จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

เมื่อ คปก. มีมติอนุมัติให้ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในพื้นที่ใดแล้ว สจก. ทำหนังสือแจ้ง สผส. เพื่อจัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน โดย สผส. ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลแนวเขตปกครองท้องที่ (ตำบล อำเภอ จังหวัด) และข้อมูลสถานที่สำคัญ เช่น ทางหลวงแผ่นดิน ทางรถไฟ แม่น้ำ ที่ว่าการอำเภอ ศาลากลาง ชื้อหมู่บ้าน เป็นต้น

จากนั้นถ่ายถอดขอบเขตพื้นที่และลงที่หมายต่าง ๆ ในแผนที่ และเขียนแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาตามรูปแบบที่ สคก. กำหนด จากนั้นจัดส่งสำเนาแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ ส.ป.ก.จังหวัด ที่พื้นที่นั้นตั้งอยู่รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบความถูกต้อง และปรับปรุงแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาตามผลการตรวจสอบของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากนั้นเสนอผู้มีอำนาจลงนามในแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา และจัดส่งให้ สคก. เพื่อดำเนินการจัดทำร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินต่อไป

3) ยกร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

สคก. จัดทำเอกสารเพื่อเสนอต่อ สคค. ประกอบด้วย

- บันทึกคำชี้แจงและรายละเอียดประกอบร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดประกาศเขตปฏิรูปที่ดินโดยระบุความเป็นมาของพื้นที่ (จำนวนเนื้อที่ที่รับมอบ จำนวนเนื้อที่ที่จะประกาศเขตที่ตั้งของที่ดิน สภาพและลักษณะการถือครองที่ดิน มติ คปก.) แนวทางการดำเนินการในที่ดิน และผลที่คาดว่าจะได้รับจากการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในพื้นที่นั้น

- บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

- ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน พร้อมแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา

4) เสนอร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินและการประกาศใช้

ในขั้นตอนนี้เกี่ยวข้องกับหน่วยงานภายนอก ได้แก่ คณะรัฐมนตรี กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ สคค. และ สคก.

- สคก. นำเสนอร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินและแผนที่ท้ายร่างพระราชกฤษฎีกาต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เพื่อลงนามเสนอต่อ สคค. เพื่อนำเสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติหลักการ

- เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติรับหลักการและส่งเรื่องให้ สคก. ตรวจสอบพิจารณา ร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน กรณีมีการปรับแก้แผนที่ท้ายร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน สคก. และ สผส. ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบและรับรองแนวเขต รวมทั้งปรับแก้แผนที่ท้ายร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน และส่งให้ สคก. ตรวจสอบพิจารณาอีกครั้ง

- เมื่อ สคก. ตรวจสอบร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน และส่งคืนให้ สคก. เพื่อเสนอกระทรวงเกษตรและสหกรณ์พิจารณายืนยันร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินอีกครั้งก่อนเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อให้ความเห็นชอบ
- สคก. นำร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินขึ้นทูลเกล้าฯ เพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย และประกาศในราชกิจจานุเบกษาต่อไป

5) แจ้งการบังคับใช้

ภายหลังการประกาศพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินในราชกิจจานุเบกษาแล้ว สจก. แจ้งจังหวัดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินบังคับใช้ในท้องที่นั้นแล้ว ส.ป.ก. สามารถดำเนินการในที่ดินแปลงดังกล่าวได้โดยไม่ต้องดำเนินการถอนสภาพตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินประเภทนั้น ๆ อีก อย่างไรก็ตาม การกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินมีข้อยกเว้นในกรณีที่ที่ดินที่ได้รับเป็นแปลงเล็กน้อยและมิได้อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. สามารถจัดที่ดินนั้น ๆ ให้กับเกษตรกรได้โดยไม่ต้องกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน

ขออนุมัติประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

เสนอ คปก. เพื่อขออนุมัติประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน



จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

- ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลแนวเขตและข้อมูลสถานที่สำคัญ
- จัดทำแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาตามรูปแบบที่ สคก. กำหนด
- ส่งสำเนาแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกาให้ ส.ป.ก.จังหวัดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตรวจสอบ / รับรอง
- ปรับแก้แผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกา



ยกร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

จัดทำร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดินพร้อม
บันทึกคำชี้แจง บันทึกหลักการและเหตุผล และรายละเอียด
เสนอต่อ สคก. เพื่อพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป



เสนอร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน และการประกาศใช้

- คณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหลักการ และส่ง สคก. ตรวจสอบพิจารณา
- แก้ไขรายละเอียดร่างฯ แผนที่ท้าย และยืนยันร่างฯ ไป สคก.
- คณะรัฐมนตรีมีมติให้ความเห็นชอบ
- สคก. นำร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดินขึ้นทูลเกล้าฯ
เพื่อทรงลงพระปรมาภิไธย และประกาศในราชกิจจานุเบกษา



แจ้งการบังคับใช้

แจ้ง ส.ป.ก. จังหวัดและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



ภาพที่ 2 ขั้นตอนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินในที่ดินของรัฐ

5.2 ที่ดินเอกชน

ขั้นตอนแรกของการได้มาซึ่งที่ดินเอกชนคือการจัดซื้อที่ดินเอกชน จากนั้นจึงประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อให้สามารถดำเนินการจัดที่ดินในที่ดินแปลงนั้นได้

1) จัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินเอกชน

สจก. จัดทำแผนงานการจัดหาที่ดินเอกชนของ ส.ป.ก.จังหวัดเสนอต่อเลขาธิการ ส.ป.ก.

2) ประกาศพื้นที่เพื่อจัดซื้อที่ดิน

สจก. แจ้งแผนจัดซื้อที่ดินเอกชนที่ได้รับการอนุมัติให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบเพื่อประกาศพื้นที่เพื่อการจัดซื้อที่ดินโดยจัดทำเป็นประกาศ ส.ป.ก.จังหวัด เรื่อง การจัดซื้อที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และให้ปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัดที่ว่าการอำเภอ ส.ป.ก.จังหวัด สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ที่ทำการ อปท.ในท้องที่ที่จะจัดซื้อที่ดิน ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และประชาสัมพันธ์ทางสื่ออื่น ๆ โดยระยะเวลาปิดประกาศไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้เจ้าของที่ดินที่ประสงค์จะขายที่ดินทราบและยื่นคำเสนอขายที่ดินตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด หากเจ้าของที่ดินไม่สามารถยื่นคำเสนอขายด้วยตนเองสามารถมอบอำนาจให้ทายาทโดยธรรมดำเนินการแทนได้ โดยเจ้าของที่ดินหรือผู้รับมอบอำนาจสามารถเสนอขายที่ดินได้ทั้งที่ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก.จังหวัด กรณีมีผู้มาเสนอขายที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้ สจก. รับคำเสนอขายที่ดินและส่งเรื่องให้ ส.ป.ก.จังหวัด ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ดำเนินการต่อไป

หลักฐานในการยื่นเสนอคำเสนอขาย ประกอบด้วย

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีมีเหตุจำเป็นอาจใช้สำเนาแทนได้
- แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินโดยสังเขป
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดินและผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)
 - หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) พร้อมติดอากรแสตมป์
 - ราคาที่ดินที่เสนอขาย
 - หนังสือยินยอมของคู่สมรส
 - หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (ถ้ามี)
 - สำเนาคำสั่งศาล (ถ้ามี) เช่น ผู้จัดการมรดก บันทึกข้อตกลงของทายาท

- หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนและบริษัทจำกัด กรณีผู้เสนอขายที่ดินเป็นนิติบุคคล

- เอกสารและหลักฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

กรณีผู้เสนอขายที่ดินยื่นคำเสนอขายที่ดินภายหลังระยะเวลาที่กำหนด หรือยื่นคำเสนอขายในพื้นที่ที่ไม่ได้ประกาศในยื่นคำเสนอขาย หากปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้ว เห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวเป็นประโยชน์และเหมาะสมต่อการนำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก.จังหวัดรับคำเสนอขายที่ดินได้

อย่างไรก็ตาม ในกรณีมีผู้เสนอขายที่ดินในจังหวัดที่ไม่มี ส.ป.ก.จังหวัด ให้ ส.ป.ก. มอบหมาย ส.ป.ก.จังหวัดใกล้เคียงดำเนินการจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว

3) พิจารณาความเหมาะสมของที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดเสนอ คปจ. แต่งตั้งคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินและให้ความเห็นเกี่ยวกับราคาที่ดินที่จะจัดซื้อ โดยมีนายอำเภอในท้องที่นั้นเป็นประธานคณะกรรมการ คณะกรรมการประกอบด้วย ปฏิรูปที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ เกษตรอำเภอ ผู้อำนวยการสถานีพัฒนาที่ดินจังหวัด ธารักษ์พื้นที่ เจ้าหน้าที ส.ป.ก.จังหวัด จำนวน 1 รายเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ และเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด จำนวน 2 รายเป็นอนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

เมื่อมีผู้เสนอขายที่ดิน ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายเจ้าหน้าที่ไม่น้อยกว่า 3 ราย ร่วมดำเนินการดังนี้

(1) รับคำเสนอขายและเอกสารหลักฐานและตรวจสอบความถูกต้องให้แล้วเสร็จ ภายใน 15 วันทำการ

- เอกสารถูกต้องครบถ้วน ให้ออกใบแจ้งกำหนดวันเวลานัดหมาย เพื่อตรวจสอบที่ดิน

- เอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องไม่ครบถ้วน ให้ออกใบแจ้งระบุนรายการที่ยังไม่ถูกต้องครบถ้วนและให้ผู้เสนอขายที่ดินจัดส่งเอกสารที่ถูกต้องครบถ้วนภายใน 30 วันทำการนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้เสนอขายไม่ดำเนินการแก้ไขหรือไม่จัดส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมภายในกำหนดให้ถือว่าผู้เสนอขายไม่ประสงค์เสนอขายที่ดินต่อไปและจัดส่งเอกสารหลักฐานคืนให้ผู้เสนอขาย ทั้งนี้ ผู้เสนอขายสามารถยื่นคำเสนอขายใหม่ได้

(2) ประสานสำนักงานที่ดินท้องที่ เพื่อ

- ตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น เลขที่โฉนดที่ดิน เลขที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขระวาง เป็นต้น หากที่ตั้งที่ดินไม่ตรงตามเขตปกครองในปัจจุบัน ขอให้สำนักงานที่ดินท้องที่รับรองพิกัดที่ตั้งว่าอยู่ในท้องที่ใด รวมถึงกรณีมีการขอออกใบแทนต้องตรวจสอบว่าถูกต้องตรงกับฉบับผู้ถือหรือไม่

- ตรวจสอบการได้มาของที่ดิน โดยขอให้สำนักงานที่ดินท้องที่ออกหนังสือรับรองว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้นออกโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

- ขอหนังสือรับรองราคาประเมินที่ดิน

- ขอหนังสือรับรองราคาซื้อขายที่ดินในท้องที่และบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อย้อนหลัง 3 ปีนับแต่วันที่เสนอขาย

- ขอสำเนาหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินของแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อเพื่อให้ทราบราคาที่ดินก่อนนำมาเสนอขายให้ ส.ป.ก.จังหวัด (กรณีที่ดินแปลงที่จะจัดซื้อได้มาโดยการซื้อขาย)

(3) ประสานธนาคารพื้นที่เพื่อขอทราบราคาประเมินที่ดิน

(4) ตรวจสอบแปลงที่ดินว่าไม่มีผู้บุกรุก ปลอดจากการรอนสิทธิ และไม่มีภาระผูกพันใด ๆ

(5) ตรวจสอบการทับซ้อนของที่ดินกับพื้นที่ของหน่วยงานอื่น

(6) ตรวจสอบสภาพพื้นที่ที่จะจัดซื้อและเจรจาต่อรองราคา โดยดำเนินการใน 2 ลักษณะควบคู่กัน

ก. ส่งข้อมูลเลขที่โฉนดที่ดิน แผนที่รูปแปลงให้ สจก. เพื่อประสาน ศทส. วิเคราะห์ข้อมูลเชิงพื้นที่ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) ในประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดิน ความเหมาะสมสำหรับการปลูกพืช ชุดดิน ปริมาณ และคุณภาพน้ำบาดาล และปริมาณน้ำฝนเฉลี่ย เมื่อวิเคราะห์ข้อมูลแล้วเสร็จให้ส่งข้อมูลให้ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน

ข. ติดต่อผู้เสนอขายที่ดิน ผู้เช่าที่ดิน (ถ้ามี) เพื่อนำเจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงและบันทึกข้อมูลตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด โดย

- พิจารณาความเหมาะสมทางการเกษตรของแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อ โดยพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ เช่น ลักษณะทางกายภาพของแปลงที่ดิน (ขนาดเนื้อที่ไม่เป็นที่ราบลุ่มมีเส้นทางเข้าออก คุณภาพดินที่เหมาะสมต่อการเกษตร แหล่งน้ำ ฯลฯ) ไม่ยัยตันติดต่อยุ่บนพื้นที่และส่วนควบในที่ดินอื่น ๆ ที่จะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินที่จะจัดซื้อว่ามีความคุ้มค่าที่จะจัดซื้อเพื่อกำจัดให้เข้าหรือเข้าซื้อหรือไม่ อย่างไร รวมทั้งสภาพแปลงที่ดินบริเวณใกล้เคียงว่าทำการเกษตรประเภทใด หรือทำประโยชน์ในกิจการประเภทใด

- ตรวจสอบสภาพพื้นที่ ขอบเขตที่ดิน รูปแปลงที่ดิน หมดหลักเขตที่ดิน ตลอดจนข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน การทำประโยชน์ในที่ดิน ผลผลิต และสภาพแวดล้อมต่าง ๆ

- บันทึกถ้อยคำผู้เช่าที่ดินเดิมในแปลงที่ดิน (ถ้ามี) ว่าประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินหรือไม่ หากมีความประสงค์ขอรับการจัดที่ดินให้บันทึกการยินยอมการลดขนาดพื้นที่ การปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับและเงื่อนไขที่ ส.ป.ก. กำหนด ในทางกลับกัน หากไม่ประสงค์รับการจัดที่ดินให้บันทึกว่าได้รับทราบว่เจ้าของที่ดินเสนอขายที่ดินให้ ส.ป.ก. และยินยอมออกจากที่ดินเมื่อเจ้าของที่ดินแจ้งให้ออกจากที่ดิน ทั้งนี้ หากเจ้าของที่ดินไม่สามารถดำเนินการให้ที่ดินปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใด ๆ ได้ ส.ป.ก. จะไม่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและชำระราคาที่ดินให้กับเจ้าของที่ดิน

- เปรจจาดัรอรราคาที่ดิน โดยต้องเปรจจาดัรอรราคาที่ดินกับเจ้าของที่ดินโดยตรงเท่านั้นเพื่อให้ได้ราคาต่ำสุดซึ่งต้องเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมในการจัดซื้อที่ดิน

การเปรจจาดัรอรราคาดำเนินการอย่างน้อย 2 ครั้ง คือ ในระดับคณะทำงานของ ส.ป.ก.จังหวัด และระดับคณะอนุกรรมการจัดซื้อที่ดิน โดยนำราคาซื้อขายที่ดินแปลงนั้นครั้งล่าสุด (กรณีที่ดินได้มาโดยการซื้อขาย) และราคาซื้อขายที่ดินในท้องที่หรือท้องที่ใกล้เคียงย้อนหลัง 3 ปี ประกอบการพิจารณาด้วย

(7) จัดทำรายงานผลการตรวจสอบและการเจรจาต่อรองราคา รวมทั้งให้ความเห็นประกอบเพื่อนำเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา ดังนี้

- ที่ดินมีความเหมาะสมในการทำการเกษตรหรือไม่ อย่างไร โดยพิจารณาข้อมูลเชิงพื้นที่จากการวิเคราะห์ในระบบสารสนเทศภูมิศาสตร์ (Geographic Information System: GIS) ประกอบกับข้อมูลจากการสำรวจแปลงที่ดิน หากเหมาะสม ควรทำการเกษตรประเภทใด หากไม่เหมาะสม เพราะเหตุใด
- ราคาที่เสนอขายมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของที่ดินมากน้อยเพียงใด อย่างไร เพราะเหตุใด
- หากจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวจะสามารถจัดที่ดินให้เกษตรกรได้กี่ราย ๆ เกษตรกร
- การจัดซื้อที่ดินจะเป็นประโยชน์กับเกษตรกรและการทำการเกษตรหรือไม่ อย่างไร เกษตรกรจะมีรายได้เพียงพอต่อการครองชีพหรือไม่ และจะสามารถจ่ายค่าเช่าหรือพัฒนาไปสู่การค้าเช่าซื้อในอนาคตได้หรือไม่ อย่างไร
- ต้องมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหรือไม่ อย่างไร หากต้องทำจะคุ้มค่าหรือไม่ อย่างไร
- อื่น ๆ

(8) ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณารายงานผลการดำเนินงานและให้ความเห็นเบื้องต้นว่าที่ดินเหมาะสมที่จะจัดซื้อหรือไม่ อย่างไร และเห็นชอบตามราคาที่เจรจาต่อรองหรือไม่ อย่างไร ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการจัดซื้อที่ดินเพื่อพิจารณา

(9) คณะอนุกรรมการจัดซื้อที่ดินพิจารณารายงานและความเห็นจาก ส.ป.ก.จังหวัด ซึ่งผลการพิจารณาสามารถแบ่งออกเป็น 3 กรณี คือ

- กรณีเห็นว่าที่ดินมีความเหมาะสมที่จะจัดซื้อและเห็นชอบตามราคาที่ตกลงให้ ส.ป.ก.จังหวัด นำเสนอ คปจ. พิจารณา
- กรณีเห็นว่าราคาที่ดินไม่เหมาะสม ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ประสานเจ้าของที่ดินเพื่อเจรจาต่อรองราคาอีกครั้งก่อนจะพิจารณาดำเนินการต่อไปหรือยุติการจัดซื้อ
- กรณีเห็นว่าที่ดินไม่เหมาะสมที่จะจัดซื้อ ให้ถือว่าการจัดซื้อเป็นอันยุติ และให้ ส.ป.ก.จังหวัดทำหนังสือแจ้งให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบผลการพิจารณา

4) จัดทำบัญชีขออนุมัติราคาที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำรายละเอียดประกอบการจัดซื้อที่ดินเป็นรายแปลงตามแบบที่ ส.ป.ก.กำหนดเพื่อเสนอต่อ คปจ. หรือ อกก.คจ. พิจารณา

กรณีจำเป็นต้องแก้ไขข้อผิดพลาดของรายละเอียดประกอบการจัดซื้อภายหลัง ที่ได้รับความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินจาก คปจ. หรือ อกก.คจ. เฉพาะกรณี ที่ไม่ใช่การแก้ไขทุกประเด็นในคราวเดียวกันอันอาจเป็นเหตุให้เปลี่ยนที่ดินจากแปลงเดิม ให้เสนอเลขานุการ ส.ป.ก. อนุมัติแก้ไข โดยเลขานุการ ส.ป.ก. มอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติแก้ไขและกระทำการแทนในประเด็นดังต่อไปนี้

- ชื่อ-ชื่อสกุลของผู้เสนอขายที่ดิน กรณีคัดลอกผิด เปลี่ยนชื่อ-ชื่อสกุล รวมถึง กรณีทายาทรับมรดก
- ที่ตั้งที่ดินตามเขตการปกครอง และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- จำนวนเนื้อที่ กรณีคัดลอกผิดหรือตัวเลขไม่ชัดเจน
- รายละเอียดหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน กรณีคัดลอกผิด
- ราคาที่ดิน กรณีคัดลอกผิด

5) พิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

การพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

(1) ราคาที่ดินไม่เกิน 1.5 เท่าของราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์ เป็นอำนาจ การพิจารณาของ คปจ. ในการเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

หาก คปจ. มีมติไม่เห็นชอบการจัดซื้อและไม่อนุมัติราคาที่ดินให้ถือว่า การจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นอันยุติ และให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบผลการพิจารณาและแจ้งให้ ส.ป.ก. ทราบต่อไป

(2) ราคาที่ดินเกิน 1.5 เท่าของราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์เป็นอำนาจ การพิจารณาอนุมัติของ อกก.คจ. ดังนั้นเมื่อ คปจ. เห็นชอบการจัดซื้อ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ส่งเอกสารหลักฐานให้ สจก. ภายใน 20 วัน นับจากวันที่ คปจ. มีมติ เพื่อนำเสนอ อกก.คจ. พิจารณาให้ความเห็นชอบและอนุมัติราคาที่ดิน

หาก อกก.คจ. มีมติไม่เห็นชอบการจัดซื้อและไม่อนุมัติราคาที่ดินให้ถือว่า การจัดซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นอันยุติ และให้ สจก. แจ้งผลการพิจารณาให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบ โดยเร็ว เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งให้ผู้เสนอขายที่ดินทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบ ผลการพิจารณา

6) ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และรังวัดสอบเขต

เมื่อ คปจ. หรือ ออกก.คจ. เห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการ ดังนี้

(1) จัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับผู้เสนอขายที่ดินตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด พร้อมเอกสารหลักฐานการจัดซื้อที่ดินแต่ละแปลงประกอบด้วย

- คำเสนอขายที่ดิน การตรวจสอบสภาพที่ดิน และการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน เพื่อการจัดซื้อ

- สำเนาหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน

- หลักฐานอื่นตามความจำเป็น เช่น หนังสือมอบอำนาจ หนังสือยินยอมของ คู่สมรส หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม เป็นต้น

- รายงานการประชุมและมติการอนุมัติของผู้มีอำนาจพิจารณา

ภายหลังการตรวจสอบเอกสารหลักฐานให้ถูกต้องสมบูรณ์ให้เสนอผู้ว่าราชการ จังหวัดพิจารณาลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการแทนก็สามารถกระทำได้

กรณีการอนุมัติการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเป็นอำนาจของ ออกก.คจ. ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดส่งสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินให้ สจก. เพื่อจัดทำแผนงานจัดที่ดินต่อไป

(2) รังวัดเพื่อการจัดซื้อที่ดิน

การรังวัดที่ดินที่จะจัดซื้อเพื่อให้ทราบถึงขนาดเนื้อที่และแนวเขตที่ดินที่ชัดเจน ผู้เสนอขายที่ดินต้องยื่นคำขอรังวัดสอบเขตที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ อย่างไรก็ตาม ผู้เสนอขายที่ดินอาจจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือผู้ที่ปฏิรูปที่ดินจังหวัด มอบหมายยื่นคำขอรังวัดสอบเขตแทนก็ได้ โดยผู้เสนอขายเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายในการรังวัดที่ดิน

กรณีการจัดซื้อที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินเต็มแปลง และที่ดินแปลงดังกล่าวมีการออกเป็นโฉนดที่ดินหรือรังวัดสอบเขตแล้วไม่เกิน 2 ปีนับแต่ วันที่เสนอขายและมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ และผลการตรวจสอบสภาพ ที่ดินที่พบเหตุหลักเขตที่ดิน พร้อมระยะการรังวัดจนสามารถกำหนดแนวเขตที่ดินโดยรอบ แปลงที่ดินได้ชัดเจนและไม่ปรากฏปัญหาแนวเขตที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดซื้อที่ดินได้โดยไม่ต้องรังวัดสอบเขต

กรณีการจัดซื้อที่ดินบางส่วนหรือไม่เต็มแปลงและหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีโฉนดที่ดิน ให้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินพร้อมทั้งขอออกโฉนดที่ดินที่จะขายนั้นไปในคราวเดียวกัน

7) ประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

กรณีที่ที่ดินที่จะจัดซื้ออยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน ที่ดินแปลงนั้นต้องได้รับการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินเสียก่อนจึงจะขออนุมัติจัดซื้อที่ดินได้ ดังนั้นเมื่อ คปจ. เห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินแล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการเรื่องการประกาศเขตปฏิรูปที่ดินควบคู่ไปกับการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและรังวัดสอบเขต โดยจัดส่งเอกสารหลักฐานให้ สจก. เพื่อนำเสนอ คปก. พิจารณากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน และประกอบการจัดทำพระราชกฤษฎีกาประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งเอกสารหลักฐานที่ต้องจัดส่งประกอบด้วย

- รายงานการประชุม คปจ. ที่ให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน
- บัญชีขออนุมัติราคาที่ดินที่จัดซื้อเป็นรายแปลง
- การรับรองความถูกต้องของแนวเขตและแปลงที่ดินและความชอบด้วยกฎหมายของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากสำนักงานที่ดินท้องที่
- แผนที่ภาพถ่ายทางอากาศ/ ORTHO สี/ แผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินโดยสังเขปและภาพถ่ายแปลงที่ดิน แผนที่ภูมิประเทศ 1: 50,000 ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ประสานกับ สผส.
- รายละเอียดการตรวจสอบสภาพพื้นที่
- สำเนาข้อเสนอขายที่ดิน การเจรจาต่อรองราคาที่ดินเพื่อจัดซื้อ
- สำเนาสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน
- สำเนาหลักฐานหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า
- สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้เสนอขาย
- หนังสือมอบอำนาจ กรณีการมอบอำนาจให้ยื่นคำเสนอขายที่ดินจากเจ้าของที่ดิน และหลักฐานสำคัญตามความจำเป็น

8) อนุมัติการจัดซื้อที่ดิน

เมื่อทราบผลการรังวัดเพื่อจัดซื้อที่ดิน และที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ขออนุมัติจัดซื้อที่ดินต่อผู้ว่าราชการจังหวัด โดยมีเอกสารประกอบการพิจารณาดังนี้

- สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน
- รายละเอียดของที่ดินที่จะซื้อ
- บัญชีรายละเอียดขอโอนเงินค่าซื้อที่ดิน
- เอกสารอื่นตามที่เห็นสมควร

9) โอนเงินค่าจัดซื้อที่ดิน

ภายหลังการขออนุมัติจัดซื้อที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดส่งเอกสารให้ สจก. ดังนี้

- หนังสือขอโอนเงินค่าที่ดินที่จัดซื้อ
- สำเนาหลักฐานผลการรังวัดสอบเขตจากสำนักงานที่ดิน กรณีที่ดินมีหนังสือ

แสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดินและมีหลักฐานการรังวัดประเภทรูปแผนที่รังวัดใหม่ และผลการตรวจสอบที่ดินพบเหตุหลักเขตที่ดินจนสามารถกำหนดแนวเขตที่ดินโดยรอบแปลงที่ดินได้ชัดเจน และไม่ปรากฏปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดินให้ดำเนินการจัดซื้อโดยไม่ต้องทำการรังวัดสอบเขตให้ระบุว่า “ไม่ต้องทำการรังวัดสอบเขต” ในแบบที่กำหนด

- รายงานการประชุม คปจ. ครั้งที่มติเห็นชอบหรืออนุมัติราคาที่ดิน พร้อมบัญชีขออนุมัติราคาที่ดินที่จัดซื้อ

• กรณีมีการแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนของรายละเอียดการขออนุมัติจัดซื้อ ให้ส่งผลการอนุมัติแก้ไขข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนดังกล่าวด้วย

- บัญชีรายละเอียดขอโอนเงินค่าซื้อที่ดิน
- สำเนาหนังสือขออนุมัติจัดซื้อที่ดิน

สจก. ตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการเงิน กับสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จากนั้นให้แจ้ง สบท. โอนเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไปตั้งจ่าย ณ สำนักงานคลังจังหวัด เพื่อเป็นค่าจัดซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ค่าจัดซื้อที่ดินให้จ่ายตามเนื้อที่ในโฉนดที่ดินเฉพาะกรณีจัดซื้อที่ดินเต็มแปลง และมีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นโฉนดที่ดิน สำหรับกรณีอื่น ๆ ทั้งการจัดซื้อที่ดินเต็มแปลง แต่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเป็นประเภทอื่นที่มีโฉนดที่ดิน หรือการจัดซื้อที่ดินบางส่วนหรือไม่เต็มแปลงไม่ว่าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะเป็นโฉนดที่ดินหรือเป็นประเภทอื่นให้จ่ายตามผลการรังวัดของสำนักงานที่ดินเท่านั้น

10) จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและชำระราคาค่าที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดแต่งตั้งเจ้าหน้าที่ไม่น้อยกว่า 3 นาย เป็นคณะกรรมการดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดิน

(1) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ให้คณะกรรมการนัดหมายสำนักงานที่ดินจังหวัดและเจ้าของที่ดิน พร้อมทั้งเตรียมเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

กรณีที่ติดการจดทะเบียนจำนองกับบุคคลหรือสถาบันการเงิน ให้ประสานเจ้าของที่ดินและผู้รับจดทะเบียนจำนองเพื่อดำเนินการจดทะเบียนไถ่ถอนจำนองและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แล้วเสร็จในคราวเดียวกัน

ในการจดทะเบียนสิทธิ ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนรับโอนสิทธิในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรืออำเภอแล้วแต่กรณี ซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดสามารถมอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการแทนได้

สำหรับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ผู้เสนอขายที่ดินเป็นผู้ชำระค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ส.ป.ก. และผู้เสนอขายที่ดินชำระฝ่ายละครึ่ง โดย ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 38 แห่ง พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ส่วนผู้เสนอขายที่ดินชำระในอัตราร้อยละ 1 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่ผ่านมามีกรณีที่มีมติลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในส่วนของผู้เสนอขายที่ดินให้ ส.ป.ก. โดยลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเหลือร้อยละ 0.01 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ และมติคณะรัฐมนตรีครั้งล่าสุดเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 เห็นชอบการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม ตามอัตราการใช้เก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ 0.01 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ออกไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2569 ดังนั้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจึงเป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีแล้วแต่กรณี

(2) การชำระราคาที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของเจ้าของที่ดินโดยตรงเมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้วเท่านั้น

11) รายงานความก้าวหน้าในการจัดซื้อที่ดิน

ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ส.ป.ก.จังหวัด จัดส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจัดซื้อที่ดินให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน 30 วัน นับแต่วันชำระราคาที่ดินและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดิน เอกสารประกอบด้วย

- แบบรายงานผลการจัดซื้อที่ดินเอกชน
 - สำเนาใบสำคัญแสดงการจ่ายเงินค่าที่ดิน
 - หนังสือมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนขายที่ดินและรับเงินค่าที่ดินแทนเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี)
 - สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พร้อมสารบัญจดทะเบียนทุกหน้า
 - สำเนาหนังสืออนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัด กรณีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดที่เป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น ชื่อ-ชื่อสกุล เลขที่หนังสือสำคัญ เป็นต้น
- นอกจากนี้ ให้บันทึกข้อมูลที่ดินที่จัดซื้อในระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) ที่ดินเอกชน

(2) สบท. ตรวจสอบรายงานผลการชำระเงินค่าที่ดินทุกรายทุกแปลงให้ถูกต้อง หากมีข้อผิดพลาดให้แจ้ง ส.ป.ก.จังหวัดแก้ไขให้ถูกต้องตามหลักฐานการอนุมัติของ คปจ. หรือ อกก.คจ. หรือ คปก. และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน

(3) สจก. จัดทำทะเบียนที่ดินที่จัดซื้อในทุกจังหวัดและรายงานผลการจัดซื้อที่ดินให้ อกก.คจ. และ คปก. ทราบ

12) พิจารณายกเลิกการจัดซื้อที่ดิน

กรณีผู้เสนอขายที่ดินประสงค์จะยกเลิกการเสนอขายที่ดิน ให้ผู้เสนอขายที่ดินยื่นเอกสารต่อ ส.ป.ก.จังหวัด ประกอบด้วย

- หนังสือยกเลิกคำเสนอขายที่ดิน พร้อมระบุเหตุผลและความจำเป็นในการขอยกเลิกการเสนอขายที่ดิน
- สำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของเจ้าของที่ดิน และผู้รับมอบอำนาจ (ถ้ามี)

- หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) พร้อมปิดอากรแสตมป์
- หนังสือยินยอมของคู่สมรสของเจ้าของที่ดิน (ถ้ามี)
- หนังสือยินยอมของผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม (ถ้ามี)

เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดได้รับเอกสารขอยกเลิกการขายที่ดินให้ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีขอยกเลิกการเสนอขายที่ดินในขั้นตอนการตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เสนอขาย การตรวจสอบสภาพที่ดิน การเจรจาต่อรองราคาที่ดิน หรือผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการการจัดซื้อที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดทำเรื่องเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณายกเลิกการจัดซื้อที่ดินดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่รับแจ้งการขอยกเลิกการเสนอขายที่ดิน และเมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดยกเลิกการจัดซื้อที่ดินแล้วให้ถือว่าเป็นอันยุติและให้แจ้งผู้เสนอขายที่ดินและ ส.ป.ก. ทราบโดยเร็ว

(2) กรณีขอยกเลิกการเสนอขายที่ดินในขั้นตอนผ่านความเห็นชอบของ คปจ. หรือ ออกก.คง. หรือขั้นตอนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

หากอยู่ในขั้นตอนที่ ส.ป.ก.จังหวัดส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. เพื่อนำเสนอ ออกก.คง. พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน หรืออยู่ในขั้นตอนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแจ้ง ส.ป.ก. โดยเร็วเพื่อชะลอการนำเสนอ ออกก.คง. หรือชะลอการประกาศเขต

หากมีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินแล้ว ส.ป.ก.จังหวัดสามารถใช้สิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายที่ ส.ป.ก. ใช้จ่ายไปในการจัดซื้อที่ดินได้ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากคู่สัญญาซึ่งตกเป็นผู้ผิดสัญญาได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้ให้ ส.ป.ก.จังหวัดส่งเรื่องการยกเลิกการเสนอขายที่ดินและหลักฐานต่าง ๆ พร้อมความเห็นของ ส.ป.ก.จังหวัดให้ ส.ป.ก. ทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งการขอยกเลิกการเสนอขายที่ดิน

เมื่อ สจก. ได้รับแจ้งการยกเลิกการเสนอขายที่ดินและหลักฐานต่าง ๆ จาก ส.ป.ก.จังหวัด ให้ สจก. นำเสนอเลขาธิการ ส.ป.ก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกการจัดซื้อที่ดิน เมื่อเลขาธิการ ส.ป.ก. ได้อนุมัติยกเลิกการจัดซื้อที่ดินแล้วให้ถือเป็นอันยุติ และแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ทราบเพื่อแจ้งผู้เสนอขายที่ดินและ คปจ. ทราบต่อไป

สำหรับการขอยกเลิกในขั้นตอนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน เมื่อเลขาธิการ ส.ป.ก. อนุมัติยกเลิกการจัดซื้อที่ดินแล้ว ให้ สจก. ประสานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อยกเลิกการดำเนินงานจัดทำร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินหรือแก้ไขแผนที่ท้ายร่างพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใหม่ (กรณียกเลิกบางแปลง)

จัดทำแผนจัดซื้อที่ดินเอกชน

1

ขออนุมัติแผนงานและงบประมาณ
จัดซื้อที่ดินเอกชน

ประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

7

จัดทำร่างพระราชกฤษฎีกาประกาศเขต
ปฏิรูปที่ดิน

ประกาศพื้นที่จัดซื้อที่ดิน

2

จัดทำประกาศการจัดซื้อที่ดินเพื่อ
นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ขออนุมัติการจัดซื้อที่ดิน

8

ขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเพื่อจัดซื้อที่ดิน

พิจารณาความเหมาะสมของที่ดิน

3

- แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อจัดซื้อที่ดิน
- ตรวจสอบเอกสารและแปลงที่ดิน
- ประสานสำนักงานที่ดินและธนารักษ์พื้นที่
- เปรียบเทียบราคาที่ดิน
- สรุปความเห็น

โอนเงินและชำระราคาที่ดิน

9

สบท. โอนเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมตั้งจ่าย ณ
สำนักงานคลังจังหวัด

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และ ชำระค่าที่ดิน

10

- จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ณ สำนักงานที่ดิน
- ชำระค่าที่ดินโดยโอนเงินเข้าบัญชีเจ้าของที่ดิน

จัดทำบัญชีขออนุมัติราคาที่ดิน

4

จัดทำรายละเอียดที่ดินรายแปลง

พิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินและ อนุมัติราคาที่ดิน

5

- คปจ. ราคาที่ดินไม่เกิน 1.5 เท่าของ
ราคาประเมินที่ดิน
- อกก.คจ. ราคาที่ดินเกิน 1.5 เท่าของ
ราคาประเมินที่ดิน

รายงานความก้าวหน้า ในการจัดซื้อที่ดิน

11

รายงาน สบท. และบันทึกข้อมูลใน
ระบบจัดที่ดินออนไลน์

จัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และรังวัดสอบเขต

6

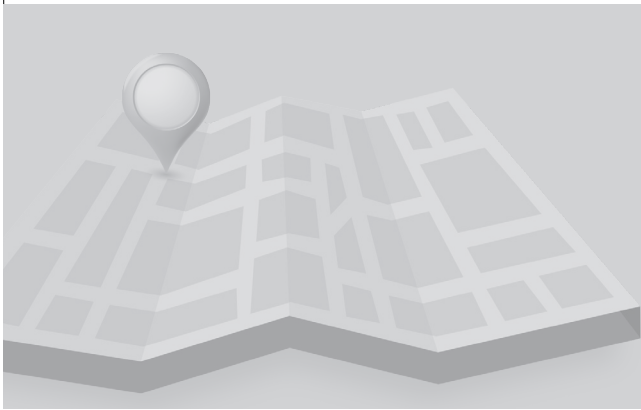
จัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และยื่นเรื่อง
รังวัดสอบเขตที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน

ยกเลิกการจัดซื้อที่ดิน

12

- ปฏิรูปที่ดินจังหวัด
- เลขาธิการ ส.ป.ก. กรณีการเสนอขายที่ดิน
ผ่านการเห็นชอบของ คปจ. หรือ อกก.คจ.
หรืออยู่ในขั้นตอนประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน

ภาพที่ 3 ขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินเอกชน



ส่วนที่ 6

การจัดที่ดินทำกิน

การจัดที่ดินทำกินดำเนินการภายใต้กรอบของระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งระเบียบดังกล่าวได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานไว้อย่างเป็นระบบ เพื่อให้การจัดสรรที่ดินเป็นไปด้วยความโปร่งใส เป็นธรรม และเกิดประโยชน์สูงสุด แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน

ระเบียบฉบับดังกล่าวได้วางแนวทางการดำเนินงานในการจัดที่ดินทำกินไว้ 5 กรณีหลัก ได้แก่

- การจัดที่ดินให้ผู้ถือครองที่ดินรายเดิม หรือผู้เช่าที่ดินรายเดิม
- การออกโฉนดเพื่อการเกษตร
- การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมสละสิทธิ หรือประสงค์จะโอนสิทธิ

ในที่ดิน

- การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมถึงแก่ความตาย
- การจัดที่ดินกรณีแปลงว่าง

นอกจากการกำหนดแนวทางการจัดที่ดินทำกินแล้ว ระเบียบยังได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเพิกถอนเอกสารสิทธิ ส.ป.ก. 4-01 และโฉนดเพื่อการเกษตร รวมทั้งการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เพื่อให้การบริหารจัดการที่ดินทำกินเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอย่างแท้จริง

6.1 การจัดที่ดินให้ผู้ถือครองที่ดินรายเดิม หรือผู้เช่าที่ดินรายเดิม

การจัดที่ดินในส่วนนี้เป็นการจัดที่ดินทำกินในที่ดินที่ยังไม่เคยจัดให้เกษตรกรรายใด ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาก่อน ซึ่งที่ดินนั้นมีผู้ถือครองที่ดิน (กรณีที่ดินของรัฐ) หรือ มีผู้เช่าอยู่ในที่ดิน (กรณีที่ดินเอกชน) ขณะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองเป็นของ ส.ป.ก. ซึ่งการจัดที่ดินประเภทนี้รวมถึงการจัดที่ดินให้แก่ผู้ถือครองหรือผู้รับการกระจายสิทธิที่มีคุณสมบัติเป็นเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในกรณีที่มีผู้ถือครองรายเดิมในที่ดินของรัฐไม่ยื่นคำขอรับการจัดที่ดินหรือขอรับการจัดที่ดินเพียงบางส่วน ทั้งนี้ การจัดที่ดินประเภทนี้ยังรวมถึงการจัดที่ดินให้แก่คู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือทายาทของผู้ถือครองรายเดิมในที่ดินของรัฐด้วยในกรณีที่ผู้ถือครองรายเดิมในที่ดินของรัฐไม่ยื่นคำขอรับการจัดที่ดินหรือขอรับการจัดที่ดินบางส่วนโดยมิได้ยื่นคำขอกระจายสิทธิให้แก่บุคคลใด

การจัดที่ดินในกรณีนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ถือครองหรือผู้เช่ารายเดิมสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อไปได้อย่างมั่นคง โดยต้องผ่านการตรวจสอบคุณสมบัติว่าประกอบอาชีพเกษตรกรรมจริง มีรายได้หลักจากการเกษตร และใช้ที่ดินเพื่อการผลิตทางการเกษตรเท่านั้น ดังนั้น การจัดที่ดินให้กลุ่มนี้ถือเป็นการคุ้มครองสิทธิของเกษตรกรรายเดิมและป้องกันการสูญเสียพื้นที่ทำกิน

ทั้งนี้ เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดมีแผนงานคัดเลือกและจัดที่ดินให้ผู้ถือครองที่ดินรายเดิมหรือผู้เช่าที่ดินรายเดิมเข้าทำประโยชน์ในท้องที่ใด ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการดังนี้

1) ประกาศให้บุคคลยื่นคำขอเข้ารับการจัดที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด ออกประกาศให้บุคคลยื่นคำขอเข้ารับการจัดที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่อ ส.ป.ก.จังหวัดโดยปิดประกาศ ณ ศาลากลางจังหวัด ส.ป.ก.จังหวัด ที่ว่าการอำเภอ อปท. ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ และที่ชุมชนในท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแห่งละ 1 ฉบับ หรือประกาศทางสื่อมวลชนอื่นหรือผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของ ส.ป.ก. ด้วยก็ได้ โดยในประกาศต้องระบุรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

- ระยะเวลาการให้เกษตรกรยื่นคำขอ ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน อาจขยายเวลาได้ตามความจำเป็นแต่ระยะเวลาโดยรวมต้องไม่เกิน 90 วัน

- สถานที่ยื่นคำขอ ซึ่งรวมถึงการยื่นคำขอผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของ ส.ป.ก.
- คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน
- เอกสารหลักฐานประกอบคำขอเช่น บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส

กรณีเป็นที่ดินที่ไม่เคยจัดให้แก่บุคคลใดแต่มีผู้ถือครองที่ดินหรือผู้เช่าอยู่ในที่ดินนั้น ให้ระบุรายชื่อผู้ถือครองหรือผู้เช่าในที่ดินดังกล่าว และแผนผังแสดงขอบเขตการถือครองหรือการเช่าในแปลงที่ดินนั้น

2) ตรวจสอบคำขอรับการคัดเลือกและเอกสารหลักฐาน

ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดินพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ และดำเนินการดังนี้

- คำขอที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีเอกสารหลักฐานครบถ้วน ให้จัดทำสรุปและดำเนินการในขั้นตอนต่อไป
- กรณีต้องมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมคำขอ ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอให้แก้ไขหรือยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคำขอนั้นเป็นอันยกเลิกและทำหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว
- กรณีคำขอไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเกินระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขได้ ให้ออกคำสั่งปฏิเสธไม่รับคำขอโดยทำเป็นหนังสือแจ้งต่อผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิคำสั่งดังกล่าว

3) สำนักรังวัดที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดสำนักรังวัดที่ดินเพื่อให้ทราบถึงข้อเท็จจริงของที่ดิน เช่น อยู่ในหรือนอกเขตปฏิรูปที่ดิน หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ผู้ถือครองที่ดินที่แท้จริง รวมทั้งให้ผู้ถือครองที่ดินรับรองรูปแปลงและเนื้อที่ตามที่ทำการรังวัด



ที่มา : เว็บไซต์สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแม่ฮ่องสอนและสำนักแผนที่และสารบบ

ภาพที่ 4 การสำรวจรังวัดแปลงที่ดินเกษตรกรรม

ที่ดินของรัฐ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

- ตรวจสอบแนวเขตและสถานะของที่ดินของผู้ยื่นคำขอว่าอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินหรือไม่ โดยตรวจสอบข้อมูลงานสำรวจรังวัดจากฐานข้อมูลจัดที่ดิน
- นัดรังวัดที่ดิน โดยแจ้งวันและเวลาการสำรวจรังวัดแก่ผู้ยื่นคำขอและผู้เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ปกครองท้องที่ ผู้ถือครองแปลงข้างเคียงทราบล่วงหน้าก่อนวันทำการรังวัด

ในวันรังวัด ผู้ยื่นคำขอซึ่งเป็นผู้ถือครองที่ดินหรือผู้รับมอบหมายนำชี้ปักหลักเขตที่ดินร่วมกับผู้ถือครองที่ดินแปลงข้างเคียง หากผู้ยื่นคำขอไม่มานำชี้แนวเขต ให้ผู้ถือครองที่ดินแปลงข้างเคียงหรือผู้ปกครองท้องที่เป็นผู้นำชี้ ในการรังวัดให้พิจารณาข้อมูลหลักฐานแผนที่เดิมเปรียบเทียบผลการนำชี้และสภาพของที่ดินในปัจจุบัน รวมทั้งข้อเท็จจริงจากบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อเป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาสภาพและตำแหน่งของหมุดหลักเขต หากพบข้อผิดพลาดคลาดเคลื่อนไปจากหลักฐานแผนที่เดิมให้ดำเนินการนำชี้และปรับหลักเขตแปลงที่ดินและรังวัดใหม่ กรณีไม่พบหลักเขตแปลงที่ดินให้เจรจาตกลงแนวเขตเพื่อปักหลักเขตแปลงที่ดินใหม่

สำหรับแปลงที่ดินคาบเกี่ยวเขตปฏิรูปที่ดิน ส่วนที่อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน หากไม่พบหลักเขตแปลงที่ดินบางหลัก ให้เจรจาตกลงแนวเขตโดยไม่ต้องปักหลักเขตแปลงที่ดิน

ในบันทึกรับรองในเขตที่ดินให้ผู้ถือครองที่ดินหรือผู้รับมอบหมายนำชี้ และผู้ถือครองที่ดินแปลงข้างเคียงร่วมลงชื่อรับรองแนวเขต และผู้ปกครองท้องที่ร่วมรับรองหรือเป็นพยาน ในกรณีฝ่ายใดไม่มาระวังชี้แนวเขตให้บันทึกว่า “ไม่มานำชี้”

- คำนวณวงรอบ เส้นซอย รายการรังวัดโยงยัด และคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดิน โดยยึดตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่ ส.ป.ก. กำหนด

- รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อ ส.ป.ก.จังหวัด กรณี สผส. สนับสนุนเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน เจ้าหน้าที่จากส่วนกลางต้องรายงานผลการปฏิบัติงาน ต่อ ส.ป.ก.จังหวัด และ สผส. ตามระยะเวลาที่กำหนด จากนั้น ส.ป.ก.จังหวัดรายงานผลการปฏิบัติงานและผลงานผ่านระบบรายงานผลของ ส.ป.ก. เพื่อให้ สผส. ตรวจสอบความถูกต้องของค่าพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

- บันทึกข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนดและส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ให้จัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

ที่ดินเอกชน ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

- ตรวจสอบข้อมูลที่ดินจะทำการรังวัด และตรวจสอบข้อมูลงานสำรวจรังวัด จากฐานข้อมูลจัดที่ดิน รวมทั้งประสานสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อตรวจสอบข้อมูลที่ดิน เพื่อจัดทำแผนที่แปลงที่ดิน

- คำนวณวงรอบ เส้นซอย รายการรังวัดโยงยัด และคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดิน โดยยึดตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่ ส.ป.ก. กำหนด

- รังวัดและวางผังแบ่งแปลง

- รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด และรายงานผลการปฏิบัติงานและผลงานทางระบบรายงานผลของ ส.ป.ก. เพื่อให้ สผส. ตรวจสอบความถูกต้องของค่าพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

- บันทึกข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนดและส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ให้จัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

4) สอบสวนสิทธิ

ส.ป.ก.จังหวัดสอบสวนสิทธิผู้ยื่นคำขอเพื่อรวบรวมข้อเท็จจริงเกี่ยวกับอาชีพของผู้ยื่นคำขอ การทำประโยชน์ในที่ดิน ระยะเวลาในการครอบครองที่ดินเพื่อใช้เป็นข้อมูลสำหรับการพิจารณาคัดเลือกบุคคลเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน



ที่มา : เว็บไซต์สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนราธิวาส

ภาพที่ 5 การสอบสวนสิทธิผู้ยื่นคำขอ

ที่ดินของรัฐ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

- นัดหมายผู้ยื่นคำขอเพื่อตรวจสอบคุณสมบัติส่วนบุคคล การถือครองที่ดิน การได้มาซึ่งที่ดิน การทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ครองที่ดินและครอบครัว (คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) รวมทั้งรายได้ทางการเกษตร
- ตรวจสอบข้อมูลผู้ยื่นคำขอในระบบฐานข้อมูลสารสนเทศของ ส.ป.ก. และระบบฐานข้อมูลของหน่วยงานของรัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง จากนั้นให้ผู้ยื่นคำขอตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวก่อนลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน หากข้อมูลที่ตรวจสอบจากระบบไม่ว่าในระบบใดไม่ถูกต้อง ให้เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลเพิ่มเติมให้ถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งระบุหรือแนบพยานหลักฐานเพื่อยืนยันข้อเท็จจริงตามข้อมูลที่บันทึก กรณีเห็นว่าข้อเท็จจริงที่มีอยู่ยังไม่เพียงพอให้สอบถามข้อเท็จจริงจากผู้ปกครองท้องถิ่นที่ที่ดินตั้งอยู่เพิ่มเติม
- การจัดทำสรุปผลการสอบสวนสิทธิพร้อมความเห็นเสนอให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา

ที่ดินเอกชน ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

- จัดเตรียมบัญชีรายชื่อผู้ยื่นคำขอ เพื่อจัดทำประชาคมคัดเลือกผู้ที่จะได้รับการจัดที่ดิน
- จัดทำประชาคม โดยชี้แจงระเบียบการคัดเลือก แผนผังรูปแบบที่ดิน และรายละเอียดของที่ดินที่จะจัดให้ หลักเกณฑ์การเช่าหรือเช่าซื้อ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ และการชำระเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ และร่วมกับผู้นำชุมชนพิจารณาคัดกรองผู้ยื่นคำขอที่มีคุณสมบัติตามที่ ส.ป.ก. กำหนด
- จัดทำรายงานผลการประชาคมและบัญชีรายชื่อผู้ผ่านการคัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเสนอให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา



ที่มา : เว็บไซต์สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนราธิวาส

ภาพที่ 6 การจัดประชาคมคัดเลือกบุคคลเพื่อรับการจัดที่ดินในที่ดินเอกชน

5) พิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับการจัดที่ดินและการจัดที่ดิน

อำนาจในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินเป็นอำนาจของปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย ยกเว้นกรณีการจัดที่ดินส่วนที่เกินกว่า 50 ไร่ ซึ่งเป็นที่ดินที่บุคคลนั้นถือครองอยู่แล้วก่อนเวลาที่ คปก. กำหนด (พ.ศ. 2524) เป็นอำนาจของ คปก.

ที่ดินของรัฐ ให้พิจารณาคัดเลือกผู้ถือครองเดิมในที่ดินของรัฐที่นำมาปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นลำดับแรก หากว่าผู้ถือครองเดิมไม่ยื่นคำขอหรือยื่นขอรับการจัดที่ดินเพียงบางส่วน ให้พิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับการกระจายสิทธิ คู่สมรส บุตร หรือเครือญาติ หรือทายาทของผู้ถือครองเดิมรายดังกล่าวซึ่งยื่นคำขอไว้ให้ได้รับการจัดที่ดินแปลงนั้นหรือส่วนที่เหลือ โดยสิทธิที่ได้รับคือการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ เว้นแต่ คปก. เห็นสมควรให้จัดที่ดินโดยการให้สิทธิการเช่าก็สามารถดำเนินการได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือครองที่ดินของรัฐก่อนเวลาที่ คปก. กำหนดและทำการเกษตร (ยกเว้นการเลี้ยงสัตว์ใหญ่) ในพื้นที่เกิน 50 ไร่ และยื่นคำขอพร้อมยินยอมชำระค่าเช่าหรือค่าชดเชยที่ดินตามที่ คปก. กำหนด ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสามารถเสนอเรื่องต่อ คปก. เพื่อพิจารณาจัดที่ดินในส่วนที่เกิน 50 ไร่ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกิน 100 ไร่ โดยให้ได้รับสิทธิการเช่าหรือการจัดให้โดยมีค่าชดเชยแล้วแต่กรณี

ที่ดินเอกชน ให้พิจารณาคัดเลือกผู้เช่าที่ดินเดิมในที่ดินเอกชนขณะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินนั้นเป็นของ ส.ป.ก. โดยให้ได้รับสิทธิการเช่า ในกรณีที่ ส.ป.ก. เห็นชอบให้ที่ดินเอกชนแปลงนั้นสามารถจัดที่ดินด้วยวิธีการเช่าซื้อได้ และผู้เช่าที่ดินเดิมแจ้งความประสงค์เช่าซื้อที่ดินนั้นและมีรายได้เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ให้ ส.ป.ก. จังหวัดจัดที่ดินด้วยวิธีการให้สิทธิเช่าซื้อ

เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ยื่นคำขอได้รับการจัดเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรือคำสั่งอนุมัติให้ผู้ยื่นคำขอได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อหรือการจัดให้โดยมีค่าชดเชย หรือคำสั่งไม่อนุญาตหรืออนุมัติตามคำขอของผู้ยื่นคำขอแล้วแต่กรณี ให้ ส.ป.ก. จังหวัดจัดทำประกาศผลการคัดเลือกและจัดที่ดินพร้อมแนบบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกและจัดที่ดิน วิธีการจัดที่ดินและแผนผังแปลงที่ดิน รวมทั้งรายชื่อผู้ที่ไม่ได้รับการอนุญาตหรืออนุมัติตามคำขอด้วย ทั้งนี้แผนผังแปลงที่ดินตามประกาศผลการคัดเลือกอาจแตกต่างจากแผนผังท้ายประกาศให้บุคคลยื่นคำขอได้โดยปรับตามความเหมาะสมและจำเป็น นอกจากนี้ ให้ระบุวันเดือนปีที่ทำคำสั่ง ตำแหน่งและลายมือชื่อของปฏิรูปที่ดินจังหวัด

รวมทั้งวันเวลาและสถานที่ที่กำหนดให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินเข้ารับมอบ ส.ป.ก. 4-01 หรือเข้าทำสัญญา พร้อมทั้งแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดประกาศด้วย

อย่างไรก็ตาม หากปรากฏว่า ไม่มีผู้ยื่นคำขอหรือผู้ยื่นคำขอขาดคุณสมบัติหรือไม่มีสิทธิได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ว่าจะในที่ดินของรัฐหรือที่ดินเอกชน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแจ้งเตือนผู้ครอบครองที่ดินดังกล่าวให้ออกจากที่ดินภายในระยะเวลาที่กำหนด หากฝ่าฝืนให้ดำเนินการตามกฎหมาย และเสนอ คปจ. พิจารณาเห็นชอบแผนงานจัดที่ดิน (ที่ดินแปลงว่าง) ในพื้นที่ดังกล่าวต่อไป

6) จัดทำและมอบ ส.ป.ก. 4-01 หรือ สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อในเขตปฏิรูปที่ดิน

ภายหลังจากครบกำหนดเวลาตามประกาศผลการคัดเลือกเกษตรกรแล้ว ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการจัดทำ ส.ป.ก. 4-01 หรือ สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อในเขตปฏิรูปที่ดิน

ส.ป.ก. 4-01 ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำ ส.ป.ก. 4-01 จำนวน 2 ฉบับคือ ฉบับผู้ถือ (ฉบับของผู้ได้รับการจัดที่ดิน) และคู่ฉบับ (ฉบับของ ส.ป.ก.) ลงนามโดยปฏิรูปที่ดินจังหวัดและมอบ ส.ป.ก. 4-01 (ฉบับผู้ถือ) ให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน

สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำสัญญาเช่าที่ดินหรือเช่าซื้อที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้มอบให้ผู้ได้รับการจัดที่ดิน 1 ฉบับ และเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก.จังหวัด แห่งละ 1 ฉบับ ทั้งนี้ในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อให้ระบุจำนวนเนื้อที่ที่ให้เช่าหรือเช่าซื้อและที่ตั้งที่ดินด้วย จากนั้นบันทึกข้อมูลในระบบข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลพร้อมจัดส่งเอกสารให้ สบท. ทราบ

7) การโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ

ส.ป.ก. จะโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อ

- ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อ
- ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ ส.ป.ก. จนครบถ้วนและถูกต้อง
- ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ทั้งนี้ ผู้เช่าซื้อและ ส.ป.ก. ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาเช่าซื้อเท่ากันทั้ง 2 ฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินที่เช่าซื้อหรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะชำระให้แก่ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ

6.2 การออกโฉนดเพื่อการเกษตร

ผู้ที่ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 มาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปี รวมถึงคู่สมรส บุตร ทายาท หรือเครือญาติที่ได้รับการจัดที่ดินแทนที่และร่วมทำประโยชน์ในที่ดินกับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปี สามารถยื่นคำขออออกโฉนดเพื่อการเกษตร ณ ส.ป.ก.จังหวัด หรือผ่านช่องทางออนไลน์ของ ส.ป.ก. พร้อม ส.ป.ก. 4-01 บัตรประชาชน และใบเปลี่ยนชื่อ สกุล เมื่อบุคคลยื่นคำขอพร้อมเอกสารประกอบแล้ว ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการดังนี้

1) ออกใบรับคำขอ และหนังสือรับรองสิทธิการขออออกโฉนดเพื่อการเกษตร

ส.ป.ก.จังหวัดออกใบรับคำขอเพื่อเป็นหลักฐานการยื่นคำขออออกโฉนดเพื่อการเกษตรและใช้ในการติดตามการดำเนินงาน โดยในใบรับคำขอให้ระบุรายละเอียดเลขแปลงที่ดินและกลุ่ม / ราง ส.ป.ก. รวมทั้งเอกสารประกอบที่ได้รับ

กรณีที่ผู้ยื่นคำขอส่งมอบ ส.ป.ก. 4-01 ให้กับ ส.ป.ก.จังหวัด ให้ ส.ป.ก.จังหวัดออกหนังสือรับรองสิทธิการขออออกโฉนดที่ดินเพื่อการเกษตรเพื่อเป็นหลักฐานและป้องกันสูญหาย โดยให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้รักษาราชการแทนหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจลงนามในหนังสือรับรองสิทธิการขออออกโฉนดที่ดินเพื่อการเกษตร

2) ตรวจสอบคำขออออกโฉนดเพื่อการเกษตรและเอกสารหลักฐาน

ให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบแบบคำขอ เอกสารประกอบให้ถูกต้อง ครบถ้วน

- กรณีตรวจสอบแล้วพบว่าผู้ยื่นคำขอได้รับการจัดที่ดินไม่ครบ 5 ปี ให้แจ้งข้อเท็จจริงให้ผู้ยื่นคำขอทราบและยุติการดำเนินการ
- กรณีเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอจัดส่งเอกสารเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่นำส่งเพิ่มเติมให้ยกเลิกคำขอ อย่างไรก็ตามให้สามารถยื่นคำขอได้ใหม่เมื่อเอกสารถูกต้องครบถ้วน
- กรณีผู้ยื่นคำขอใช้ ส.ป.ก. 4-01 เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืมเงินจาก ธ.ก.ส. ให้ตรวจสอบการกู้ยืมเงินกับ ธ.ก.ส.
- กรณีผู้ยื่นคำขอแจ้ง / แบนใบเปลี่ยนชื่อ สกุล ให้ตรวจสอบว่าเป็นบุคคลรายเดียวกับผู้ได้รับการจัดที่ดินที่ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือไม่ ถ้าใช่ ให้ปรับปรุงข้อมูลชื่อ สกุล ในระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) ให้เป็นปัจจุบันและจัดเก็บเอกสารใบเปลี่ยนชื่อ สกุล ในแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

3) ตรวจสอบข้อมูลแปลงที่ดินและการคัดลอกแผนที่

ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบข้อมูลตำแหน่งและรูปแปลงที่ดินจากข้อมูลแผนที่ ระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) และระบบส่งผลงานรังวัดตามที่ ส.ป.ก. กำหนด โดยแปลงที่ดินที่สามารถออกโฉนดเพื่อการเกษตรได้ต้องเป็นแปลงที่ดินที่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดินเท่านั้น และเมื่อตรวจสอบแล้วพบว่าชื่อผู้ได้รับอนุญาต เลขกลุ่ม/ระวาง แปลงที่ดิน เนื้อที่ รวมทั้งรูปแผนที่แปลงที่ดินตรงกับ ส.ป.ก. 4-01 ฉบับเดิม ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจำลองหรือถ่ายทอดรูปแผนที่แปลงที่ดินจาก ส.ป.ก. 4-01 ฉบับเดิมลงในโฉนดเพื่อการเกษตรได้

แปลงที่ดินที่ไม่สามารถออกโฉนดเพื่อการเกษตรได้ ประกอบด้วย

- แปลงที่ดินที่มีประเด็นข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินหรือแนวเขตที่ดินที่ยังไม่ได้ข้อยุติ

- แปลงที่ดินที่จัดนอกเขตปฏิรูปที่ดินทั้งหมดของแปลงหรือบางส่วน

- ข้อมูลแปลงที่ดินหรือผู้ได้รับการจัดที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมที่เคยได้รับ

อนุญาต

ทั้งนี้ ให้ ส.ป.ก.จังหวัดบันทึกปัญหาต่าง ๆ ในระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) และระบบส่งผลงานรังวัดเพื่อเร่งแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้ได้ข้อยุติ

4) พิจารณาอนุญาต

เจ้าหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจัดทำสรุปผลการตรวจสอบคำขอ เอกสารหลักฐาน และข้อมูลแปลงที่ดินและเสนอความเห็นต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุญาตให้ผู้ยื่นคำขอได้รับโฉนดเพื่อการเกษตร

กรณีปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นควรไม่อนุญาตให้ได้รับโฉนดเพื่อการเกษตร ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแจ้งผลการพิจารณาพร้อมระบุเหตุผลข้อเท็จจริงและวิธีการแก้ไขปัญหาให้ผู้ยื่นคำขอทราบด้วย

5) ประกาศผลการอนุญาต

เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ยื่นคำขอได้รับโฉนดเพื่อการเกษตร ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำประกาศผลการพิจารณาพร้อมแนบรายชื่อ โดยปิดประกาศ ณ ส.ป.ก.จังหวัด ที่ว่าการอำเภอ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน หรือ ทางสื่ออื่น ๆ เป็นเวลา 15 วัน เพื่อให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้มีโอกาสคัดค้าน

6) จัดทำและมอบโฉนดเพื่อการเกษตร

ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำโฉนดเพื่อการเกษตรจำนวน 2 ฉบับ เสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือผู้รักษาราชการแทนเป็นผู้ลงนามในโฉนดเพื่อการเกษตรในฐานะนายทะเบียนโฉนดเพื่อการเกษตร และจัดทำบัญชีควบคุมสารบัญชทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินและการจัดทำสารบบที่ดิน รวมทั้งจัดทำบันทึกการรับมอบที่ดินให้ครบถ้วนทั้งฉบับของผู้ยื่นคำขอและฉบับของ ส.ป.ก. รวมทั้งปรับปรุงข้อมูลในระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) ให้เป็นปัจจุบันและรายงานผลการออกโฉนดเพื่อการเกษตรให้ ส.ป.ก. ทราบตามช่องทางที่ ส.ป.ก. กำหนด

เมื่อมีการออกโฉนดเพื่อการเกษตรให้แก่ผู้ยื่นคำขอแล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัด เรียกคืน ส.ป.ก. 4-01 หรือหนังสือรับรองสิทธิการขอออกโฉนดเพื่อการเกษตรจากผู้ยื่นคำขอรายดังกล่าวเพื่อดำเนินการยกเลิก

กรณีที่ผู้ยื่นคำขอใช้ ส.ป.ก. 4-01 เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืมเงินจาก ธ.ก.ส. ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดส่งโฉนดเพื่อการเกษตรให้ ธ.ก.ส. เพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการกู้ยืมแทน ส.ป.ก. 4-01 และขอรับ ส.ป.ก. 4-01 คืนเพื่อดำเนินการยกเลิกต่อไป

6.3 การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมสละสิทธิ หรือ ประสงค์จะโอนสิทธิในที่ดิน

การจัดที่ดินในส่วนนี้แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

- การจัดที่ดินแทนที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินซึ่งสละสิทธิ ผู้ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตรสามารถสละสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเพื่อให้คู่สมรส บุตร หรือเครือญาติเป็นผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่ตน

- การโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ผู้เช่าหรือเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. สามารถโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อในที่ดินให้คู่สมรส บุตร หรือเครือญาติเป็นผู้ได้รับโอนสิทธิแทนตน อย่างไรก็ตาม ผู้ได้รับการจัดที่ดินสามารถยื่นคำขอสละสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรือขอโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อในที่ดินให้แก่เกษตรกรรายอื่นได้เช่นเดียวกัน โดยผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมนั้นต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- ขราภาพ หรือทุพพลภาพ หรือเจ็บป่วยเรื้อรัง หรือประสงค์จะประกอบอาชีพอื่น
- ไม่ประสงค์ทำการเกษตรในที่ดินแปลงนั้นอีกต่อไป โดยไม่มีคู่สมรสและบุตร หรือมีคู่สมรสและบุตรแต่บุคคลดังกล่าวไม่ประสงค์ทำการเกษตรในที่ดินนั้น
- ขอสละสิทธิ / โอนสิทธิในที่ดินทั้งหมดที่ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.

การจัดที่ดินแทนที่หรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อต้องดำเนินการให้แก่ผู้รับที่ดินเพียงรายเดียวเพื่อป้องกันการแบ่งที่ดินเป็นแปลงเล็กแปลงน้อยจนไม่เหมาะสมต่อการทำการเกษตรหรือรายได้ทางการเกษตรจากที่ดินดังกล่าวไม่เพียงพอต่อการเลี้ยงชีพ แต่ ส.ป.ก.จังหวัดสามารถจัดที่ดินหรือโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อให้แก่ผู้รับที่ดินมากกว่า 1 รายได้ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าขนาดที่ดินภายหลังการแบ่งเพียงพอแก่การประกอบอาชีพและไม่เป็นอุปสรรคต่อการทำการเกษตร ทั้งนี้ คปจ. มีอำนาจในการกำหนดขนาดการถือครองที่ดินขั้นต่ำสำหรับการประกอบอาชีพเกษตรกรในท้องถิ่น

เมื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมสละสิทธิหรือประสงค์โอนสิทธิในที่ดิน และผู้ขอรับการจัดที่ดินแทนที่หรือผู้ขอรับการโอนสิทธิยื่นคำขอรับการจัดที่ดินแทนผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

1) ตรวจสอบคำขอรับการคัดเลือกและเอกสารหลักฐาน

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมประสงค์สละสิทธิ ให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมยื่นคำขอสละสิทธิเพื่อการจัดที่ดินแทนที่ ส่วนผู้ขอรับการจัดที่ดินแทนที่ยื่นคำขอรับการจัดที่ดินแทนที่ พร้อมเอกสารประกอบของทั้ง 2 ฝ่าย ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ทะเบียนสมรส หนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมประสงค์โอนสิทธิในที่ดิน ให้ผู้เช่าที่ดินหรือผู้เช่าซื้อที่ดินรายเดิมยื่นคำขอโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ ส่วนผู้ขอรับโอนสิทธิยื่นคำขอรับโอนสิทธิในที่ดิน พร้อมเอกสารประกอบของทั้ง 2 ฝ่าย ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ทะเบียนสมรส สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ

ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอ และดำเนินการดังนี้

- คำขอที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีเอกสารหลักฐานครบถ้วน ให้จัดทำสรุปและดำเนินการในขั้นตอนต่อไป
- กรณีต้องมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมคำขอ ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอให้แก้ไขหรือยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคำขอนั้นเป็นอันยกเลิกและทำหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว
- กรณีคำขอไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเกินระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขได้ให้ออกคำสั่งปฏิเสธไม่รับคำขอโดยทำเป็นหนังสือแจ้งต่อผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิคำสั่งดังกล่าว

2) สอบสวนสิทธิ

ส.ป.ก.จังหวัดสอบสวนสิทธิเพื่อรวบรวมข้อเท็จจริงดังนี้

- นัดหมายผู้ยื่นคำขอเพื่อสอบสวนสิทธิการถือครองและการทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ขอสละสิทธิ / ผู้ขอโอนสิทธิ และเพื่อสอบสวนสิทธิคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขอรับการจัดที่ดินแทนที่ / ผู้ขอรับโอนสิทธิ

- ตรวจสอบข้อมูลผู้ยื่นคำขอในระบบฐานข้อมูลสารสนเทศของ ส.ป.ก. และระบบฐานข้อมูลของหน่วยงานของรัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผู้ยื่นคำขอตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวก่อนลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน หากข้อมูลที่ตรวจสอบจากระบบส่วนใดไม่ถูกต้องให้เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนพร้อมทั้งระบุหรือแนบพยานหลักฐานเพื่อยืนยันข้อเท็จจริงตามข้อมูลที่บันทึกเพิ่มเติมนั้น หรือการแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมจากผู้ปกครองท้องถิ่น

เมื่อสอบสวนสิทธิแล้วเสร็จ ให้ผู้ปกครองท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่รับรองคุณสมบัติและระยะเวลาการครอบครองที่ดินของผู้ยื่นคำขอ แต่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวได้จากพยานหลักฐานอื่น เช่น หลักฐานการขึ้นทะเบียนเกษตรกรกับกรมส่งเสริมการเกษตร หลักฐานการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือการชำระภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวจาก อปท. เป็นต้น ให้นำพยานหลักฐานที่ตรวจสอบได้นั้นใช้ประกอบการพิจารณาได้โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้ปกครองท้องถิ่นรับรองคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขออีก จากนั้นให้จัดทำสรุปผลการสอบสวนสิทธิพร้อมความเห็น

3) สำนักรังวัดที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการดังนี้

- สำนักรังวัด รังวัดแบ่งแปลง / เต็มแปลง และให้ผู้ใหญ่บ้านรับรอง
- รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด และรายงานผลการปฏิบัติงานทางระบบรายงานของ ส.ป.ก.

- ส่งผลการปฏิบัติงานและรายงานผลทางระบบออนไลน์ให้ สผส. เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของค่าพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

- บันทึกและจัดเก็บข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนดและส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ส.ป.ก.จังหวัดตรวจทานและจัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

4) ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบผลการสอบสวนสิทธิ ผลการรังวัด หนี้สินค้างชำระของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม แปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ที่ดินตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ หากผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมทำผิดระเบียบหรือกระทำผิดต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ และ ส.ป.ก. ยังไม่ได้ดำเนินการ (ส่งคืนสิทธิหรือยกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ) กับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม ห้ามไม่ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการจัดที่ดินแทนที่หรือโอนสิทธิให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับที่ดินจนกว่าผู้ยื่นคำขอรับที่ดินจะดำเนินการแก้ไขผลที่เกิดจากการกระทำนั้น ให้ครบถ้วนและถูกต้องตามหนังสือเตือนของ ส.ป.ก.จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

5) พิจารณานุมัติ อนุญาต

ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำเอกสารความเห็นเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัด โดยลำดับผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่หรือผู้ได้รับการโอนสิทธิ คือ คู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือเกษตรกรอื่น กรณีผู้รับการจัดที่ดินแทนที่หรือผู้ได้รับการโอนสิทธิไม่ใช่คู่สมรส การจัดที่ดินแทนที่หรือการโอนสิทธิจะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากคู่สมรสของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม ผู้สละสิทธิหรือผู้โอนสิทธิก่อน

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร ผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่ได้รับสิทธิดังนี้

- คู่สมรส บุตร เครือญาติ ได้รับสิทธิการเข้าทำประโยชน์ (ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร) เช่นเดียวกับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม

- เกษตรกรอื่น ได้รับสิทธิการเช่า

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ผู้ขอรับการโอนสิทธิจะได้รับสิทธิเช่นเดียวกับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม นั่นคือ

- การโอนสิทธิการเช่า คู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือเกษตรกรอื่น ได้รับสิทธิการเช่า

- การโอนสิทธิการเช่าซื้อ คู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือเกษตรกรอื่น ได้รับสิทธิการเช่าซื้อ

เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งอนุมัติให้ผู้ยื่นคำขอได้รับสิทธิการเข้าทำประโยชน์ หรือสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อ หรือคำสั่งไม่อนุญาตหรืออนุมัติตามคำขอแล้วแต่กรณี ให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดทำประกาศผลการคัดเลือกและจัดที่ดินพร้อมแนบบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการจัดที่ดิน รวมทั้งรายชื่อผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติหรืออนุญาตตามคำขอ และมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาให้แก่ผู้ยื่นคำขอดังกล่าวด้วย โดยผู้ไม่ผ่านการอนุมัติหรืออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ ภายใน 30 วัน

6) จัดทำและมอบส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร หรือสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อในเขตปฏิรูปที่ดิน

ภายหลังการแจ้งผลการพิจารณาการจัดที่ดินแทนที่แล้ว ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการจัดทำส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร หรือสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ (แล้วแต่กรณี)

ส.ป.ก. 4-01 หรือ โฉนดเพื่อการเกษตร ให้จัดทำ ส.ป.ก. 4-01 หรือ โฉนดเพื่อการเกษตร จำนวน 2 ฉบับคือ ฉบับผู้ถือ (ฉบับของผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่) และคู่ฉบับ (ฉบับของ ส.ป.ก.) ลงนามโดยปฏิรูปที่ดินจังหวัด และมอบฉบับผู้ถือให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่

สัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ให้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินหรือเช่าซื้อที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้มอบให้ผู้ขอรับการโอนสิทธิ 1 ฉบับ และเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก.จังหวัด แห่งละ 1 ฉบับ ทั้งนี้ในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินให้ระบุเนื้อที่ที่ให้เช่าหรือเช่าซื้อและที่ตั้งที่ดินด้วย จากนั้นบันทึกข้อมูลในระบบข้อมูล กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลพร้อมจัดส่งเอกสารให้ สบท. ทราบ

6.4 การจัดที่ดินกรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินหรือผู้ทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อรายเดิมถึงแก่ความตาย

การจัดที่ดินในส่วนนี้แบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ

- การจัดที่ดินแทนที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินซึ่งถึงแก่ความตาย เมื่อผู้ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตรถึงแก่ความตาย ทายาทของบุคคลรายดังกล่าวต้องยื่นคำขอรับการจัดที่ดินแทนที่ต่อ ส.ป.ก.จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

- การตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน เมื่อผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินถึงแก่ความตาย ทายาทของบุคคลรายดังกล่าวต้องยื่นคำขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อต่อ ส.ป.ก.จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

การยื่นคำขอของทายาทแบ่งออกเป็น 2 กรณี

- กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมยื่นหนังสือกำหนดลำดับทายาทไว้ก่อนถึงแก่ความตาย ให้ ส.ป.ก.จังหวัดทำหนังสือแจ้งให้ทายาทผู้มีสิทธิตามหนังสือกำหนดทายาทยื่นคำขอต่อ ส.ป.ก.จังหวัดภายใน 1 ปีนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว

- กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมไม่ได้ยื่นหนังสือกำหนดลำดับทายาทไว้ก่อนถึงแก่ความตาย ให้ทายาทของผู้ถึงแก่ความตายยื่นคำขอต่อ ส.ป.ก.จังหวัดภายใน 2 ปีนับแต่ผู้ได้รับการจัดที่ดินนั้นถึงแก่ความตาย ทั้งนี้ ทายาทที่ไม่ได้รับการระบุชื่อในหนังสือกำหนดทายาทตามข้อข้างต้นสามารถยื่นคำขอรับการจัดที่ดินแทนที่หรือมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อได้โดยดำเนินการตามกรณีไม่มีหนังสือกำหนดทายาทนี้

เมื่อทายาทของผู้ถึงแก่ความตายยื่นคำขอรับการจัดที่ดิน หรือยื่นคำขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อต่อ ส.ป.ก.จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการดังนี้

1) ตรวจสอบคำขอรับการคัดเลือกและเอกสารหลักฐาน

ตรวจสอบคำขอรับพร้อมเอกสารประกอบของผู้ยื่นคำขอ ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน และทะเบียนสมรส รวมทั้งใบมรณบัตรและหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ ในที่ดิน หรือสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อของผู้รับการจัดที่ดินรายเดิมซึ่งถึงแก่ความตาย

- คำขอที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีเอกสารหลักฐานครบถ้วน ให้จัดทำสรุปและ ดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

- กรณีต้องมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมคำขอ ให้แจ้งผู้ยื่นคำขอให้แก้ไขหรือยื่นเอกสาร หรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือ หลักฐานเพิ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคำขอนั้นเป็นอันยกเลิกและทำหนังสือแจ้งให้ ผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

- กรณีคำขอไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเกินระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถ แก้ไขได้ ให้ออกคำสั่งปฏิเสธไม่รับคำขอโดยทำเป็นหนังสือแจ้งต่อผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้ง สิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิคำสั่งดังกล่าว

2) สอบสวนสิทธิ

- ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขอ โดยนัดหมายผู้ยื่นคำขอเพื่อสอบสวนสิทธิ การถือครองและการทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม และเพื่อสอบสวนสิทธิ คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ขอรับการจัดที่ดินแทนที่ / ขอรับมรดกสิทธิ

- ตรวจสอบข้อมูลผู้ยื่นคำขอ โดยตรวจสอบข้อมูลผู้ยื่นคำขอในระบบฐานข้อมูล สารสนเทศของ ส.ป.ก. และระบบฐานข้อมูลของหน่วยงานของรัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยให้ผู้ยื่นคำขอ ตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวก่อนลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน หากข้อมูลที่ตรวจสอบ จากระบบส่วนใดไม่ถูกต้องให้เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนพร้อมทั้งระบุหรือ แนนพยานหลักฐานเพื่อยืนยันข้อเท็จจริงตามข้อมูลที่บันทึกเพิ่มเติมนั้น หรือการแสวงหาข้อเท็จจริงเพิ่มเติมจากผู้ปกครองท้องที่

เมื่อสอบสวนสิทธิแล้วเสร็จ ให้ผู้ปกครองท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่รับรองคุณสมบัติ และระยะเวลาการครอบครองที่ดินของผู้ยื่นคำขอ แต่ในกรณีที่เจ้าหน้าที่สามารถตรวจสอบข้อเท็จจริงดังกล่าวได้จากพยานหลักฐานอื่น เช่น หลักฐานการขึ้นทะเบียนเกษตรกรกับกรมส่งเสริม การเกษตร หลักฐานการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างหรือการชำระภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษี

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวจาก อปท. เป็นต้น ให้นำพยานหลักฐานที่ตรวจสอบได้นั้นใช้ประกอบการพิจารณาได้โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้ปกครองท้องถิ่นรับรองคุณสมบัติของผู้ยื่นคำขออีก จากนั้นให้จัดทำสรุปผลการสอบสวนสิทธิพร้อมความเห็น

3) สำนักรังวัดที่ดิน

- การสำนักรังวัด รังวัดแบ่งแปลง / เต็มแปลง และให้ผู้ใหญ่บ้านรับรอง
- การรายงานและการส่งผลงาน ให้รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด และรายงานผลการปฏิบัติงานทางระบบรายงานของ ส.ป.ก.
- ในส่วนของผลงาน ให้ส่งผลการปฏิบัติงานและรายงานผลทางระบบออนไลน์ให้ สผส. เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของค่าพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ
- การบันทึกข้อมูล ให้บันทึกและจัดเก็บข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนด และส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ส.ป.ก.จังหวัดตรวจทานและจัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วยข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

4) ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน

เอกสารประกอบด้วย ผลการสอบสวนสิทธิ ผลการรังวัด หนังสือค้ำชำระของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม แปลงที่ดิน การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ หากผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมทำผิดระเบียบหรือกระทำผิดต่อสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ และ ส.ป.ก. ยังไม่ได้ดำเนินการ (ส่งคืนสิทธิ หรือยกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ) กับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม ห้ามไม่ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการจัดที่ดินหรือโอนสิทธิให้แก่ผู้ยื่นคำขอจนกว่าผู้ยื่นคำขอจะดำเนินการแก้ไขผลที่เกิดจากการกระทำนั้นให้ครบถ้วนและถูกต้องตามหนังสือเตือนของ ส.ป.ก.จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

5) พิจารณานุมัติ อนุญาต

ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำเอกสารความเห็นเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดโดยลำดับผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่ หรือได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ คือ คู่สมรส ผู้สืบสันดาน (หมายถึงผู้สืบสายโลหิตโดยตรงลงมา ได้แก่ บุตร หลาน เหลน) บิดามารดา พี่น้อง ปู่ย่าตายาย ลุงป้า น้าอา

โดยจัดที่ดินให้ทายาทผู้ยื่นคำขอที่มีสิทธิได้รับการจัดที่ดินที่อยู่ในลำดับก่อนเพียงรายเดียวยกเว้นที่ดินนั้นมีความสามารถแบ่งแยกได้และไม่ใช่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น การแบ่งแยกที่ดินทำให้ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งเป็นที่ดินตาบอด หรือก่อให้เกิดข้อพิพาทเกี่ยวกับแนวเขตที่ดิน เป็นต้น ให้ทายาทที่มีสิทธิได้รับการจัดที่ดินนั้นตกลงกันว่า จะให้ใครบ้าง แต่ถ้าไม่สามารถตกลงกันได้ให้แบ่งที่ดินในขนาดที่เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน โดยเกษตรกรผู้ขอรับการจัดที่ดินแทนที่หรือรับมรดกสิทธิจะได้รับสิทธิเช่นเดียวกับผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิม นั่นคือ

- การจัดที่ดินแทนที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมซึ่งได้รับส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร ทายาทได้รับ ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร

- การตกทอดมรดกสิทธิการเช่า ทายาทได้รับสิทธิการเช่า
- การตกทอดมรดกสิทธิการเช่าซื้อ ทายาทได้รับสิทธิการเช่าซื้อ

เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งคำสั่งอนุมัติให้ผู้ยื่นคำขอได้รับสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน หรือคำสั่งไม่อนุมัติหรืออนุญาตตามคำขอแล้วแต่กรณี ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดทำประกาศผลการคัดเลือกและจัดที่ดินพร้อมแนบบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินรวมทั้งรายชื่อผู้ที่ไม่ได้รับการอนุมัติหรืออนุญาตตามคำขอด้วย โดยผู้ไม่ผ่านการอนุมัติหรืออนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ภายใน 30 วัน

6) จัดทำและมอบ ส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร หรือสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อในเขตปฏิรูปที่ดิน

ภายหลังการแจ้งผลการพิจารณาการจัดที่ดินแทนที่แล้ว ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการจัดทำส.ป.ก. 4-01 หรือโฉนดเพื่อการเกษตร หรือ สัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ (แล้วแต่กรณี)

ส.ป.ก. 4-01 หรือ โฉนดเพื่อการเกษตร ให้จัดทำ ส.ป.ก. 4-01 จำนวน 2 ฉบับ คือ ฉบับผู้ถือ (ฉบับของผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่) และคู่มือ (ฉบับของ ส.ป.ก.) ลงนามโดยปฏิรูปที่ดินจังหวัด และมอบฉบับผู้ถือให้แก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่

สัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ให้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินหรือเช่าซื้อที่ดิน จำนวน 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน เมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้มอบให้ผู้ได้รับมรดกสิทธิ 1 ฉบับ และเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก.จังหวัด แห่งละ 1 ฉบับ ทั้งนี้ในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินให้ระบุเนื้อที่ที่ให้เช่าหรือเช่าซื้อและที่ตั้งที่ดินด้วย จากนั้นบันทึกข้อมูลในระบบข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลพร้อมจัดส่งเอกสารให้ สบท. ทราบ

6.5 การจัดที่ดินแปลงว่าง

การจัดที่ดินแปลงว่าง หมายถึง การจัดที่ดินใน

- ที่ดินที่ยังไม่เคยจัดให้บุคคลใดตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาก่อนและไม่มีผู้ยื่นคำขอ หรือผู้ยื่นคำขอไม่มีสิทธิได้รับการจัดที่ดินและ ส.ป.ก.จังหวัดได้ดำเนินการตามกฎหมายให้ผู้ถือครองที่ดินออกจากที่ดินนั้นแล้ว

- ที่ดินที่เคยจัดให้บุคคลตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่ ส.ป.ก.ได้รับคืนจากผู้ได้รับการจัดที่ดินด้วยเหตุที่บุคคลรายนั้นสละสิทธิ หรือโอนสิทธิหรือสิ้นสุดสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง และ ส.ป.ก. ไม่อาจจัดที่ดินดังกล่าวให้คู่สมรส บุตร เครือญาติ ทายาท หรือเกษตรกรอื่นได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนด

เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดมีแผนงานคัดเลือกและจัดที่ดินแปลงว่างให้บุคคลเข้าทำประโยชน์ในท้องที่ใดให้ดำเนินการดังนี้

1) นำเสนอ คปจ. พิจารณา

นำเสนอ คปจ.พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง การจัดแบ่งแปลงที่ดิน วิธีการจัดลำดับ และจำนวนผู้ที่คาดว่าจะได้รับการจัดที่ดินโดยจัดทำและใช้บัญชีเกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียน 4 ประเภท คือ

(1) บัญชีเกษตรกรซึ่งผ่านการประเมินในหลักสูตรเกษตรกรรุ่นใหม่และขอรับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.

(2) บัญชีเกษตรกรผู้ขอรับการจัดที่ดินเป็นการเฉพาะ เช่น ผู้สูญเสียที่ดินทำกินเนื่องจากการดำเนินโครงการของทางราชการ ผู้ประสบภัยธรรมชาติ ผู้ได้รับผลกระทบจากโรคระบาด และโครงการจัดที่ดินทำกินตามนโยบายเร่งด่วนของรัฐบาล

(3) บัญชีเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขอรับการจัดที่ดินและขึ้นทะเบียนกับ ส.ป.ก.

(4) บัญชีเกษตรกรอื่นๆ ตามที่ คปจ. กำหนด เช่น เกษตรกรตามโครงการแก้ไขปัญหาดินทำกินของจังหวัด

2) ประกาศรับคำขอเป็นการทั่วไป

เมื่อ คปจ. ให้ความเห็นชอบแล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัดออกประกาศให้บุคคลยื่นคำขอเข้าเข้ารับการคัดเลือกและจัดที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่อ ส.ป.ก.จังหวัด โดยปิดประกาศ ณ ศาลากลางจังหวัด ส.ป.ก.จังหวัด ที่ว่าการอำเภอ อปท. ที่ทำการกำนัน แห่งท้องที่ และที่ชุมชนในท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินแห่งละ 1 ฉบับ หรือจะประกาศทางสื่อมวลชนอื่น หรือผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของ ส.ป.ก. ด้วยก็ได้

ในประกาศต้องแจ้งรายละเอียดต่าง ๆ ดังนี้

- ระยะเวลาการให้ยื่นคำขอ ต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน อาจขยายเวลาได้ตามความจำเป็นแต่ระยะเวลาโดยรวมต้องไม่เกิน 90 วัน
- สถานที่ยื่นคำขอ ซึ่งรวมถึงการยื่นคำขอผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของ ส.ป.ก.
- คุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้มีสิทธิยื่นคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน
- เอกสารหลักฐานประกอบคำขอเช่น บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส
- แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินที่นำมาปฏิรูปที่ดินพร้อมแผนผัง การจัดแบ่งแปลงที่ดิน วิธีการจัดลำดับและจำนวนของบุคคลที่คาดว่าจะได้รับการคัดเลือกและจัดที่ดินโดยความเห็นชอบของ คปจ.

2) ตรวจสอบคำขอรับการคัดเลือกและเอกสารหลักฐาน

ตรวจสอบความถูกต้องและความครบถ้วนของคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขอดำเนินการ ได้แก่ ทะเบียนบ้าน บัตรประชาชน ทะเบียนสมรสหรือทะเบียนหย่า รวมทั้งหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือใบเสร็จชำระภาษีบำรุงท้องที่ (ถ้ามี) พร้อมสำเนา

- คำขอที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์และมีเอกสารหลักฐานครบถ้วนให้จัดทำสรุปและดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

- กรณีต้องมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมคำขอให้แจ้งผู้ยื่นคำขอให้แก้ไขหรือยื่นเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มเติมให้ครบถ้วน หากผู้ยื่นคำขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมคำขอหรือไม่ส่งเอกสารหรือหลักฐานเพิ่มภายในระยะเวลาที่กำหนดให้ถือว่าคำขอนั้นเป็นอันยกเลิกและทำหนังสือแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว
- กรณีคำขอไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์หรือเกินระยะเวลาที่กำหนดและไม่สามารถแก้ไขได้ ให้ออกคำสั่งปฏิเสธไม่รับคำขอโดยทำเป็นหนังสือแจ้งต่อผู้ยื่นคำขอทราบพร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มิคำสั่งดังกล่าว

3) รังวัดและปูผังแบ่งแปลงที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการรังวัดและปูผังแบ่งแปลงที่ดินเพื่อให้ทราบเนื้อที่ จำนวน แปลงที่ชัดเจนประกอบการปูผังแบ่งแปลงที่ดิน กำหนดพื้นที่สาธารณูปโภคอย่างเหมาะสมกับพื้นที่ และจัดทำแผนผังที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพการทำประโยชน์ที่ดิน รวมถึงที่ดินแต่ละแปลง จะต้องรังวัดปูผังแบ่งแปลงให้มีถนนเข้าถึงได้ทุกแปลง เพื่อใช้ในการสัญจรและขนส่งผลผลิตทางการเกษตรด้วย โดยมีขั้นตอน ดังนี้

ที่ดินของรัฐ

- การตรวจสอบข้อมูลพื้นที่ที่จะดำเนินการ
- ตรวจสอบข้อมูลงานสำรวจรังวัดจากฐานข้อมูลจัดที่ดิน
- ตรวจสอบข้อมูลจัดทำแผนที่และประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- ดำเนินการรังวัดและปูผังแบ่งแปลงที่ดิน
- การคำนวณโดยคำนวณวงรอบ เส้นซอย รายการรังวัดโยงยึด และการคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดินโดยยึดตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่ ส.ป.ก. กำหนด
- การรายงานและการส่งผลงาน ให้รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อ ส.ป.ก.จังหวัด กรณี สผส. สนับสนุนเจ้าหน้าที่ปฏิบัติงาน เจ้าหน้าที่จากส่วนกลาง ต้องรายงานผลการปฏิบัติงานต่อ ส.ป.ก.จังหวัด และ สผส. ตามระยะเวลาที่กำหนด จากนั้น ส.ป.ก.จังหวัดรายงานผลการปฏิบัติงานทางระบบรายงานของ ส.ป.ก. สำหรับการส่งผลงาน ให้ส่งผลการปฏิบัติงานและรายงานผลทางระบบออนไลน์ให้ สผส. จากนั้น สผส. ตรวจสอบความถูกต้องของคำพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

- การบันทึกข้อมูล ให้บันทึกข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนดและส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ส.ป.ก.จังหวัดตรวจทานและจัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

ที่ดินเอกชน

- ตรวจสอบข้อมูลที่ดินจะทำการรังวัดและข้อมูลงานสำรวจรังวัดจากฐานข้อมูลจัดที่ดิน รวมทั้งประสานสำนักงานที่ดินท้องที่เพื่อตรวจสอบข้อมูลที่ดินเพื่อจัดทำแผนที่แปลงที่ดิน

- คำนวณวงรอบ เส้นซอย รายการรังวัดโยงยัด และการคำนวณเนื้อที่แปลงที่ดินในระบบค่าพิกัดฉาก UTM โดยยึดตามหลักเกณฑ์และแนวทางที่ ส.ป.ก. กำหนด

- รังวัดและวางผังแบ่งแปลง

- รายงานผลการปฏิบัติงานและงบประมาณที่ใช้ต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด และรายงานผลการปฏิบัติงานทางระบบรายงานของ ส.ป.ก. ในส่วนของผลงาน ให้ส่งผลการปฏิบัติงานและรายงานผลทางระบบออนไลน์ให้ สผส. เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของค่าพิกัดและรายการคำนวณก่อนแจ้งผลการตรวจสอบให้ ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

- บันทึกและจัดเก็บข้อมูลในโปรแกรมที่ ส.ป.ก. กำหนดและส่งให้ สผส. ขณะเดียวกัน ส.ป.ก.จังหวัดตรวจทานและจัดเก็บเอกสารต้นฉบับประกอบด้วย ข้อมูลเกี่ยวกับระวางแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานแผนที่แปลงที่ดิน หลักฐานการรังวัด และหลักฐานการคำนวณเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

4) การสอบสวนสิทธิ

เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดได้รับคำขอรับการคัดเลือกแล้วให้ดำเนินการดังนี้

ที่ดินของรัฐ

- นัดหมายผู้ยื่นคำขอเพื่อตรวจสอบคุณสมบัติส่วนบุคคล การถือครองที่ดิน การได้มาซึ่งที่ดิน การทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ยื่นคำขอและครอบครัว (คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) รวมทั้งรายได้ทางการเกษตร

- ตรวจสอบข้อมูลผู้ยื่นคำขอในระบบฐานข้อมูลสารสนเทศของ ส.ป.ก. และระบบฐานข้อมูลของหน่วยงานของรัฐอื่นที่เกี่ยวข้อง จากนั้นให้ผู้ยื่นคำขอตรวจสอบความถูกต้องของข้อมูลดังกล่าวก่อนลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน หากข้อมูลที่ตรวจสอบจากระบบไม่ว่าในระบบใดไม่ถูกต้อง ให้เจ้าหน้าที่บันทึกข้อมูลเพิ่มเติมให้ถูกต้อง ครบถ้วน พร้อมทั้งระบุหรือแนบพยานหลักฐานเพื่อยืนยันข้อเท็จจริงตามข้อมูลที่บันทึก กรณีเห็นว่าข้อเท็จจริงที่มีอยู่ยังไม่เพียงพอให้สอบถามข้อเท็จจริงจากผู้ปกครองท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เพิ่มเติม

- การจัดทำสรุปผลการสอบสวนสิทธิพร้อมความเห็นเสนอให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา

ที่ดินเอกชน

- จัดเตรียมบัญชีรายชื่อผู้ยื่นคำขอ เพื่อจัดทำประชาคมคัดเลือกเกษตรกร
- จัดทำประชาคม โดยชี้แจงระเบียบการคัดเลือกผู้ที่จะได้รับการจัดที่ดิน แผนผังแปลงที่ดินและรายละเอียดของที่ดินที่จะจัดให้ หลักเกณฑ์การเช่าหรือเช่าซื้อ การจัดเก็บค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ การชำระเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ และร่วมกับผู้นำชุมชนพิจารณาคัดกรองผู้ยื่นคำขอที่มีคุณสมบัติตามที่ ส.ป.ก. กำหนด

- จัดทำรายงานผลการประชาคมและบัญชีรายชื่อผู้ผ่านการคัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินเสนอให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา

5) พิจารณาคัดเลือกผู้ได้รับการจัดที่ดินและการจัดที่ดิน

อำนาจในการคัดเลือกผู้ได้รับการจัดที่ดินและจัดที่ดินเป็นอำนาจของปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย กรณีการจัดที่ดินส่วนที่เกินกว่า 50 ไร่แต่ไม่เกิน 100 ไร่เพื่อเลี้ยงสัตว์ใหญ่ คือ โค กระบือ หรือม้า จำนวนไม่น้อยกว่า 10 ตัว ผู้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรต้องมีหลักฐานการเป็นเจ้าของสัตว์นั้น ๆ

การจัดที่ดินทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนให้แก่ผู้ขึ้นทะเบียนเกษตรกรโดยการให้สิทธิการเช่า อย่างไรก็ตาม หาก ส.ป.ก. เห็นชอบให้จัดที่ดินเอกชนแปลงนั้นโดยให้สิทธิการเช่าซื้อ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดคัดเลือกผู้ขึ้นทะเบียนซึ่งประสงค์ขอรับสิทธิการเช่าซื้อและมีรายได้เพียงพอที่จะสามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินได้

เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งอนุมัติให้บุคคลได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อหรือคำสั่งไม่อนุญาตหรืออนุมัติตามคำขอแล้วแต่กรณี ให้จัดทำประกาศผลการคัดเลือกและจัดที่ดินพร้อมแนบบัญชีรายชื่อผู้ได้รับการคัดเลือกและจัดที่ดิน ซึ่งต้องระบุวิธีการจัดที่ดินและแผนผังแปลงที่ดิน รวมทั้งรายชื่อผู้ที่ไม่ได้รับการอนุญาตหรืออนุมัติตามคำขอด้วย ทั้งนี้แผนผังแปลงที่ดินตามประกาศผลการคัดเลือกอาจแตกต่างจากแผนผังท้ายประกาศให้บุคคลยื่นคำขอได้โดยปรับตามความเหมาะสมและจำเป็น นอกจากนี้ให้ระบุวันเดือนปีที่ทำคำสั่ง ตำแหน่งและลายมือชื่อของปฏิรูปที่ดินจังหวัด รวมถึงวันเวลาและสถานที่ที่กำหนดให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินเข้ารับมอบหนังสืออนุญาตหรือเช่าทำสัญญาเช่า พร้อมทั้งแจ้งสิทธิอุทธรณ์ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดประกาศด้วย

6) จัดทำและมอบสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อในเขตปฏิรูปที่ดิน

ภายหลังการแจ้งผลการพิจารณาการจัดที่ดินแทนที่แล้ว ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการจัดทำสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ (แล้วแต่กรณี) จำนวน 3 ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกันเมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้วให้มอบให้ผู้ได้รับการจัดที่ดิน 1 ฉบับ และเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. และ ส.ป.ก.จังหวัด แห่งละ 1 ฉบับ ทั้งนี้ในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินให้ระบุเนื้อที่ที่ให้เช่าหรือเช่าซื้อและที่ตั้งที่ดินด้วย จากนั้นบันทึกข้อมูลในระบบข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลพร้อมจัดส่งเอกสารให้ สบท. ทราบ



6.6 การจัดเก็บสารบบทะเบียนที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ที่ดินของรัฐ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดจัดเก็บเอกสารในแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก และ Scan เอกสาร
ทุกฉบับจัดเก็บในระบบ

- บันทึกการนำทำการรังวัด หรือบันทึกการตรวจสอบและรับรองผลการสำรวจรังวัด
- แผนที่แปลงที่ดินเกษตรกรรม
- คำขอเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- แบบสอบสวนสิทธิ
- แบบกระจายสิทธิการถือครอง (ถ้ามี)
- หนังสือสัญญายินยอมให้เข้าทำประโยชน์ (ถ้ามี)
- หนังสือรับมอบที่ดิน
- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการจัดที่ดิน เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประชาชน

ทะเบียนสมรส เป็นต้น

- แบบตรวจสอบการถือครอง
- เอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สำหรับ ส.ป.ก. 4-01 คู่มือให้จัดเก็บในแฟ้มเก็บหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ใน
เขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-08) และ Scan ส.ป.ก. 4-01 คู่มือทุกฉบับจัดเก็บในระบบ

ที่ดินเอกชน เอกสารที่จัดเก็บประกอบด้วยเอกสารเกี่ยวกับการได้มาของที่ดินเอกชน
และเอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเอกสารการจัดที่ดิน

1) เอกสารเกี่ยวกับการได้มาของที่ดินเอกชนเป็นรายแปลงและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง
และเป็นประโยชน์ต่อการใช้อ้างอิง จัดเก็บในแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก ที่ดินเอกชน

(1) ที่ดินจัดซื้อ

- แบบคำเสนอขายพร้อมหลักฐานของผู้เสนอขาย
- การตรวจสอบภาพและเจรจาต่อรองราคาที่ดิน
- หนังสือรับรองความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- บัญชีราคาประเมินที่ดิน
- รายงานการประชุมของคณะทำงาน / คณะอนุกรรมการจัดซื้อที่ดิน

- รายงานการประชุม คปจ. / อกก.คจ. (ถ้ามี)
- สัญญาจะซื้อจะขาย
- รายงานการประชุม คปก. ครั้งที่อนุมัติกำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน
- พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน
- รูปแผนที่รังวัดใหม่ (ร.ว. 9) ต้นร่างแผนที่ แบบคำนวณเนื้อที่
- สำเนาใบสำคัญแสดงการจ่ายเงินค่าที่ดิน
- สัญญาซื้อขายที่ดิน
- สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(2) ที่ปรึกษา ได้แก่ เอกสารหลักฐานของผู้บริจาค รายละเอียดเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของผู้บริจาคและรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน เช่น การตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน หนังสือรับรองความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัดแบ่งแปลง ภาระติดพัน สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นต้น

(3) ที่ดินพระราชทาน เช่น สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(4) ที่ราชพัสดุ เช่น หนังสือกระทรวงการคลังที่เกี่ยวข้อง สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เป็นต้น

2) เอกสารการจัดที่ดินเป็นรายแปลง ให้จัดเก็บในแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก ที่ดินเอกชน และ Scan เอกสารทุกฉบับจัดเก็บในระบบ

- คำขอแบ่งแยกหรือขอรวมแปลงที่ดิน (ถ้ามี)
- ต้นร่างแผนที่ (การปูผังแบ่งแปลงของ ส.ป.ก.)
- ทะเบียนคุมแปลงที่ดิน
- บันทึกนํ้าทำการรังวัดที่ดิน
- กระดาษจำลองรูปแผนที่
- สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- สารบัญจดทะเบียนทุกหน้า
- รูปแผนที่ (ใบต่อ) ถ้ามี
- รูปแผนที่รังวัดใหม่
- คำขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน
- แบบสอบสวนสิทธิ

- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการจัดที่ดิน เช่น สำเนาทะเบียนบ้าน/บัตรประชาชน ทะเบียนสมรส เป็นต้น
 - สัญญาเช่าหรือเช่าซื้อ พร้อมแผนที่แสดงแปลงที่ดินประกอบเกษตรกรรมแนบท้ายสัญญา
 - บันทึกแนบท้ายสัญญา (ถ้ามี)
 - เอกสารอื่นกรณีมีการเปลี่ยนแปลงประเภทสัญญา เปลี่ยนแปลงระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อขาย หรือมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้เช่าที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา เช่น แบบคำขอเช่าซื้อที่ดินปฏิรูปที่ดิน คำขอลดหรือขยายระยะเวลา สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาซื้อขาย สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่โอนกรรมสิทธิให้แก่ผู้เช่าซื้อ เป็นต้น
- ทั้งนี้ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบการจัดเก็บแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก ทั้งที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชนลงลายมือชื่อกำกับทุกรายการ และลงวันที่จัดเก็บเอกสารในแฟ้ม รวมทั้งระบุตัวคปจ. ครั้งที่เห็นชอบการจัดที่ดินปิดท้ายรายการเอกสารทุกครั้ง

6.7 การเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-01) และโฉนดเพื่อการเกษตร

การเพิกถอนให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ ดังนี้

- คปจ. มีมติและคำสั่งแล้วแต่กรณีสั่งให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินสันสิทธิการทำประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินพ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- ผู้ได้รับการจัดที่ดินแทนที่ไม่ยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ในทรัพย์สินและหนี้สินของผู้ได้รับการจัดที่ดินรายเดิมซึ่งตนรับการจัดที่ดินแทนที่
- การออกหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินหรือโฉนดเพื่อการเกษตรผิดพลาด
- แนวเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเปลี่ยนแปลงไปทำให้ที่ดินแปลงนั้นไม่อยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- คำสั่งอนุญาตหรืออนุมัติให้ผู้ยื่นคำขอได้รับสิทธิในที่ดินผิดพลาด

ทั้งนี้ การเพิกถอน ส.ป.ก. 4-01 และโฉนดเพื่อการเกษตร ให้เป็นไปตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 1029/2566 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2566 เรื่องกำหนดแบบและขั้นตอนการออก แก้ไขเพิ่มเติม ยกเลิก เพิกถอน และการออกใบแทนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน และโฉนดเพื่อการเกษตร

6.8 การบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า

ผู้เช่าสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้โดยยื่นหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าต่อ ส.ป.ก. ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 เดือนก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่างวดถัดไป ซึ่งผู้เช่าจะสิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินทันทีเมื่อแสดงเจตนาสละสิทธิ

ส.ป.ก. บอกเลิกสัญญาเช่า

ส.ป.ก. สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ เมื่อ

- ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่า หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบของ ส.ป.ก. เช่น โอนสิทธิในสัญญาเช่าให้แก่บุคคลอื่น ใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นนอกเหนือจากการทำการเกษตร เป็นต้น และ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่า
- ส.ป.ก. มีความจำเป็นในการใช้ที่ดินนั้นเพื่อดำเนินการตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการและทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นได้

ทั้งนี้ ผู้เช่าจะสิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนับตั้งแต่วันที่ ส.ป.ก. จังหวัดแจ้งให้ผู้เช่าทราบเป็นหนังสือ

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่า ให้ ส.ป.ก. จังหวัดคิดค่าเช่าที่ดินถึงวันที่ผู้เช่ายื่นหนังสือบอกเลิกสัญญา หรือ ณ วันที่ ส.ป.ก. จังหวัดมีหนังสือแจ้งผู้เช่า และเร่งจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าในทันทีเพื่อหักเป็นค่าใช้จ่ายและหนี้ค้างชำระ พร้อมทั้งเรียกสัญญาเช่าที่ดินคืนจากผู้เช่า โดยผู้เช่าต้องรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 60 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ส.ป.ก.

6.9 การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยผู้เช่าซื้อ ต้องเป็นกรณีที่ผู้เช่าซื้อยังไม่ผิณฑ์ชำระหนี้ค่าเช่าซื้อ ซึ่งผู้เช่าซื้อสามารถบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้โดยยื่นหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อต่อ ส.ป.ก. ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 2 เดือนก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดถัดไป ซึ่งผู้เช่าซื้อจะสิ้นสุดสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินทันทีเมื่อแสดงเจตนาสละสิทธิ

ส.ป.ก. บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

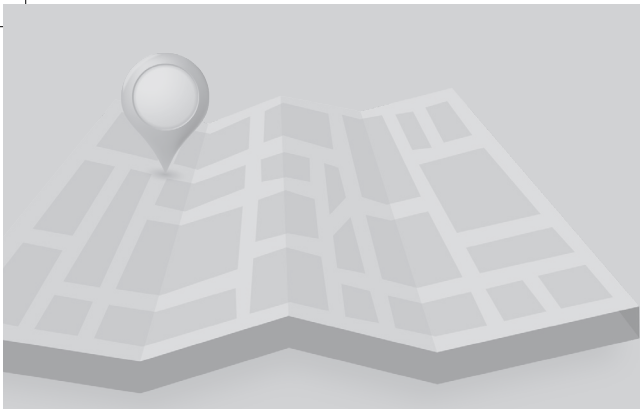
ส.ป.ก. สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ เมื่อ

- ผู้เช่าซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบของ ส.ป.ก. เช่น โอนสิทธิในสัญญาเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น ใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่นนอกเหนือจากการทำการเกษตร เป็นต้น และ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อ
- ส.ป.ก. มีความจำเป็นในการใช้ที่ดินนั้นเพื่อดำเนินการตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการและทำให้ผู้เช่าซื้อไม่สามารถเช่าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนั้นได้

ทั้งนี้ ผู้เช่าซื้อจะสิ้นสุดสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินนับตั้งแต่วันที่ ส.ป.ก. จังหวัดแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบเป็นหนังสือ

เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดคิดค่าเช่าซื้อที่ดินถึงวันที่ผู้เช่าซื้อยื่นหนังสือบอกเลิกสัญญา หรือ ณ วันที่ ส.ป.ก. จังหวัดมีหนังสือแจ้งผู้เช่าซื้อ และเร่งจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อในทันทีเพื่อหักเป็นค่าใช้จ่ายและหนี้ค้างชำระ พร้อมทั้งเรียกสัญญาเช่าซื้อที่ดินคืนจากผู้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อต้องรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินออกจากที่ดินที่เช่าภายใน 60 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้งจาก ส.ป.ก.

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและเปลี่ยนเป็นทำสัญญาเช่าแทนสามารถทำได้โดยให้ยื่นคำร้องต่อ ส.ป.ก. จังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนดเพื่อนำเสนอให้ คปจ. พิจารณา



ส่วนที่ 7

การควบคุมสิทธิ

การควบคุมสิทธิในที่นี้หมายถึงการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้ได้รับ การจัดที่ดินเพื่อให้การทำประโยชน์ในที่ดินเป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งกระบวนการในการควบคุมสิทธิผู้ได้รับการจัดที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ประกอบด้วย การตรวจสอบ การถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจากการใช้ภาพถ่ายทางอากาศหรือภาพถ่ายดาวเทียม และการตรวจสอบจากบุคคลโดยผู้ที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบจะถูกสั่งให้สิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ในที่ดินและออกจากที่ดิน อย่างไรก็ตาม ผู้ถูกสั่งให้สิ้นสุดสิทธิสามารถอุทธรณ์คำสั่งให้สิ้นสุด สิทธิการเข้าทำประโยชน์ได้

7.1 การตรวจสอบการถือครองกรณีพบว่าภาพถ่ายทางอากาศ หรือภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูงมีภาพปรากฏ การใช้ประโยชน์ในที่ดินผิดปกติ

การควบคุมสิทธิในขั้นตอนนี้เป็นการตรวจสอบการถือครองที่ดินรายแปลงโดยใช้ ภาพถ่ายทางอากาศหรือภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูงเพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่ว่าเป็นเช่นไร มีการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ผิดปกติหรือไม่ ซึ่งมีขั้นตอนการดำเนินงานดังนี้

1) การจัดทำแผนการตรวจสอบการถือครองกรณีพบการใช้ประโยชน์ในที่ดินผิดปกติ

สผส. จัดส่งภาพถ่ายทางอากาศหรือภาพถ่ายดาวเทียมรายละเอียดสูงที่มีภาพการใช้ ประโยชน์ในที่ดินผิดปกติให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงรายแปลง โดยพื้นที่ดังกล่าว อาจเป็นพื้นที่ที่ใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์จากการทำเกษตรกรรมเป็นการใช้ที่ดินเพื่อกิจกรรมอื่น เช่น รีสอร์ท สิ่งปลูกสร้าง การขุดหน้าดิน หรือพื้นที่การใช้ประโยชน์ทางการเกษตรเป็นผืนใหญ่ เช่น พื้นที่ปลูกยางพารา ปาล์มน้ำมัน อ้อย ซึ่งพื้นที่เหล่านี้มีความเสี่ยงในการเปลี่ยนผู้ถือครอง และใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก.

2) การตรวจสอบการถือครองที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัดลงพื้นที่ตรวจสอบข้อเท็จจริงรายแปลง โดยสอบถามผู้ได้รับการจัดที่ดินตามแบบบันทึกถ้อยคำและรวบรวมหลักฐานอื่น เช่น รูปถ่ายแปลงที่ดิน กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินไม่สามารถให้ข้อมูลได้ด้วยตนเอง ให้สอบถามจากแปลงข้างเคียง เกษตรกรที่ทำประโยชน์ในแปลงร่วมกัน หรือผู้ปกครองท้องที่

หากพบว่าแปลงใดหรือผู้ที่ได้รับการจัดที่ดินปฏิบัติไม่ถูกต้องตามระเบียบ ใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ หรือขาดคุณสมบัติของการเป็นเกษตรกร ให้ ส.ป.ก.จังหวัดส่งหนังสือเตือนหรือแจ้งสิทธิแล้วแต่กรณี อย่างไรก็ตาม หากภายหลังการแจ้งเตือนผู้ได้รับการจัดที่ดินประสงค์เปลี่ยนการใช้ที่ดินเป็นกิจการอื่นที่สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการตามระเบียบที่เกี่ยวข้องและแก้ไขข้อมูลที่ดินในระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) ให้เป็นปัจจุบัน

กรณีที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเตือนหรือหนังสือแจ้งสิทธิตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้รวบรวมข้อเท็จจริงเสนอ คปจ. หรือเลขาธิการ ส.ป.ก. หรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี เพื่อประกอบการพิจารณาสั่งให้สิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบเข้าทำประโยชน์

เมื่อ คปจ. หรือเลขาธิการ ส.ป.ก. หรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี มีมติสั่งให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินรายใดสิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ให้ดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ให้รายงานสรุปผลการตรวจสอบความก้าวหน้าให้ สจก. ทราบเป็นระยะๆ

7.2 การตรวจสอบการถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ขั้นตอนนี้เป็นการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้ที่ได้รับการจัดที่ดินทุกรายว่าทำประโยชน์ด้วยตัวเองหรือไม่ ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบหรือมีการซื้อขายเปลี่ยนมือหรือไม่อย่างไร โดยมีขั้นตอนการดำเนินงาน ดังนี้

1) การสร้างการรับรู้

ส.ป.ก.จังหวัดประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ให้หน่วยงานในจังหวัดทราบถึงการตรวจสอบการถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ขณะเดียวกันประชาสัมพันธ์ให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินทราบและเข้าใจในสิทธิและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามระเบียบและกฎหมายของ ส.ป.ก.

2) การจัดทำแผนการตรวจสอบการถือครองที่ดิน

ศทส. ประมวลรายชื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินจากฐานข้อมูลระบบจัดที่ดินออนไลน์ (ALRO Land) ส่งให้ สจก. เพื่อกำหนดแผนงานตรวจสอบการถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และส่งรายชื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบการถือครองที่ดินตามแผนงานต่อไป

3) การตรวจสอบการถือครองที่ดิน

คปจ. แต่งตั้งคณะกรรมการกลั่นกรองการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ได้รับการจัดที่ดินจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน โดยมีนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้รับผิดชอบตำบลเป้าหมายในการตรวจสอบเป็นประธาน คณะกรรมการประกอบด้วย ผู้แทนท้องถิ่นหรือผู้ปกครองท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง ผู้นำเกษตรกรหรือ อาสาสมัครปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือปราชญ์เกษตรกรหรือผู้นำกลุ่มเกษตรกรหรือผู้นำสถาบันเกษตรกร และเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.จังหวัด มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบในการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ได้รับการจัดที่ดิน

ในการตรวจสอบ ส.ป.ก.จังหวัดหาข้อมูลการใช้ประโยชน์ที่ดินเบื้องต้นจากผู้ที่น่าเชื่อถือได้ในพื้นที่ เช่น ผู้แทนท้องถิ่น ผู้ปกครองท้องถิ่น ผู้นำเกษตรกร เป็นต้น เพื่อสรุปข้อเท็จจริงของผู้ได้รับการจัดที่ดินในประเด็นการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วยตนเอง การใช้ที่ดินตามระเบียบการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือผู้ได้รับการจัดที่ดินถึงแก่ความตาย (กรณีถึงแก่ความตายต้องมีหลักฐานยืนยัน เช่น ใบมรณบัตร เอกสารการแจ้งการถึงแก่ความตาย เป็นต้น) จากนั้นรวบรวมข้อมูลในแบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินนำเสนอคณะกรรมการกลั่นกรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ๖ เพื่อพิจารณา ซึ่งมติของคณะกรรมการกลั่นกรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ๖ ถือเป็นข้อยุติ และ ส.ป.ก.จังหวัด รายงานผลการตรวจสอบการถือครองในระบบรายงานแผนงาน และผลการดำเนินงาน



ที่มา : เว็บไซต์สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนราธิวาสและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดยโสธร

ภาพที่ 8 การตรวจสอบการถือครองที่ดิน

กรณีมีข้อสงสัยว่าผู้ได้รับการจัดที่ดินไม่ปฏิบัติตามระเบียบ หรือถึงแก่ความตาย และมีบุคคลอื่นทำประโยชน์ในที่ดินแทน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดประสานผู้ปกครองท้องถิ่นที่ได้รับ การจัดที่ดินหรือทายาทมาชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม เมื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินหรือทายาทชี้แจงแล้ว ให้บันทึกข้อมูลเพิ่มเติมในแบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินพร้อมทั้งให้ผู้ชี้แจงลงนามรับรอง ในแบบเพื่อดำเนินการต่อไป

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินถึงแก่ความตายและทายาททำประโยชน์ในที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งให้ทายาทมารับมรดกสิทธิในที่ดิน

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินหรือทายาทไม่มาชี้แจงตามที่นัดหมาย ให้ ส.ป.ก.จังหวัด จัดทำหนังสือแจ้งให้มาชี้แจงข้อเท็จจริงเพิ่มเติม หากไม่มาชี้แจงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับ หนังสือลงทะเบียนตอบรับ ให้บันทึกในแบบตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าพบความผิดปกติ มีการเปลี่ยนมือ เปลี่ยนการใช้ประโยชน์ รวบรวมหลักฐานเพิ่มเติม

ให้บันทึกผลการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดินของผู้ได้รับการจัดที่ดินและ ลงนามรับรอง ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

- ปฏิบัติตามระเบียบ
- มาชี้แจงแต่ฟังไม่ขึ้น หรือ ไม่มาชี้แจง
- พบความผิดปกติให้สงสัยได้ว่าเป็นผู้ไม่ใช่ประโยชน์ในที่ดิน
- ถึงแก่ความตาย (ทายาททำประโยชน์ หรือบุคคลอื่นทำประโยชน์)

จากนั้น รายงานผลในระบบรายงานแผนงานและผลการดำเนินงาน และจัดเก็บแบบตรวจสอบ การใช้ประโยชน์ในที่ดินเข้าแฟ้ม ส.ป.ก. 4-06 ก

7.3 การตรวจสอบการถือครองกรณีพบความผิดปกติมีการเปลี่ยนมือ

เมื่อ ส.ป.ก. พบว่าผู้ได้รับการจัดที่ดินไม่ปฏิบัติตามระเบียบ หรือถึงแก่ความตาย และมีบุคคลอื่นทำประโยชน์ในที่ดินแทน หรือไม่มาชี้แจงข้อเท็จจริงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือลงทะเบียนตอบรับ ให้ดำเนินการดังนี้

1) การจัดทำแผนการตรวจสอบการถือครองกรณีพบความผิดปกติมีการเปลี่ยนมือ

สจก. รวบรวมรายชื่อผู้ได้รับการจัดที่ดินที่ผ่านการตรวจสอบการถือครองที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินในปีที่ผ่านมาและพบความผิดปกติให้สงสัยได้ว่าเป็นผู้ไม่ใช่ประโยชน์ในที่ดิน (เปลี่ยนมือหรือเปลี่ยนการทำประโยชน์) เพื่อกำหนดแผนงาน และส่งรายชื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบ

2) การตรวจสอบการถือครองที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด แต่งตั้งคณะทำงานติดตามและตรวจสอบข้อเท็จจริงแปลงที่ดินเพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่เป็นรายแปลง รวบรวมพยานหลักฐาน เช่น รูปถ่ายแปลงที่ดิน ข้อมูลจากผู้ทำประโยชน์ในที่ดินร่วมกับผู้ได้รับการจัดที่ดิน ข้อมูลจากแปลงข้างเคียง ข้อมูลจากผู้ปกครองท้องที่ หลักฐานอื่น ๆ

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินที่ไม่ปฏิบัติตามระเบียบ ใช้ที่ดินผิดวัตถุประสงค์ ขาดคุณสมบัติของการเป็นเกษตรกร ให้ ส.ป.ก.จังหวัดมีหนังสือแจ้งเตือนหรือแจ้งสิทธิแล้วแต่กรณี หรือหากพบว่ามีบุคคลอื่นเข้าทำประโยชน์ในที่ดินไม่ว่าผู้ได้รับการจัดที่ดินยังมีชีวิตอยู่หรือไม่ก็ตาม ให้ ส.ป.ก.จังหวัดมีหนังสือแจ้งให้บุคคลนั้นและบริวารออกจากที่ดินพร้อมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

หากพบว่าผู้ได้รับการจัดที่ดินถึงแก่ความตายและทายาททำประโยชน์แทน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดมีหนังสือแจ้งสิทธิให้ทายาทมาดำเนินการขอรับการจัดที่ดินแทนที่หรือรับมรดกสิทธิ

กรณีผู้ได้รับการจัดที่ดินไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเตือนหรือหนังสือแจ้งสิทธิตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมาชี้แจงแต่ฟังไม่ขึ้น ให้สรุปรวบรวมผลเสนอ คปจ. หรือเลขาธิการ ส.ป.ก. หรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี เพื่อประกอบการพิจารณาสั่งให้สันติธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ ฯ

เมื่อ คปจ. หรือเลขาธิการ ส.ป.ก. หรือผู้ซึ่งเลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมาย หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ผู้ได้รับการจัดที่ดินรายใดสืบทอดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องและจัดเก็บแบบตรวจเข้าแฟ้มสารบบที่ดิน (ส.ป.ก.4-06)

7.4 การอุทธรณ์คำสั่งให้สืบทอดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ได้รับการจัดที่ดินรับทราบคำสั่งให้สืบทอดสิทธิการเข้าทำประโยชน์แต่เห็นว่าคำสั่งดังกล่าวไม่เป็นธรรม ผู้ได้รับการจัดที่ดินสามารถยื่นอุทธรณ์ได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งคำสั่งให้สืบทอดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการ ดังนี้

1) การรับคำอุทธรณ์และตรวจคำอุทธรณ์

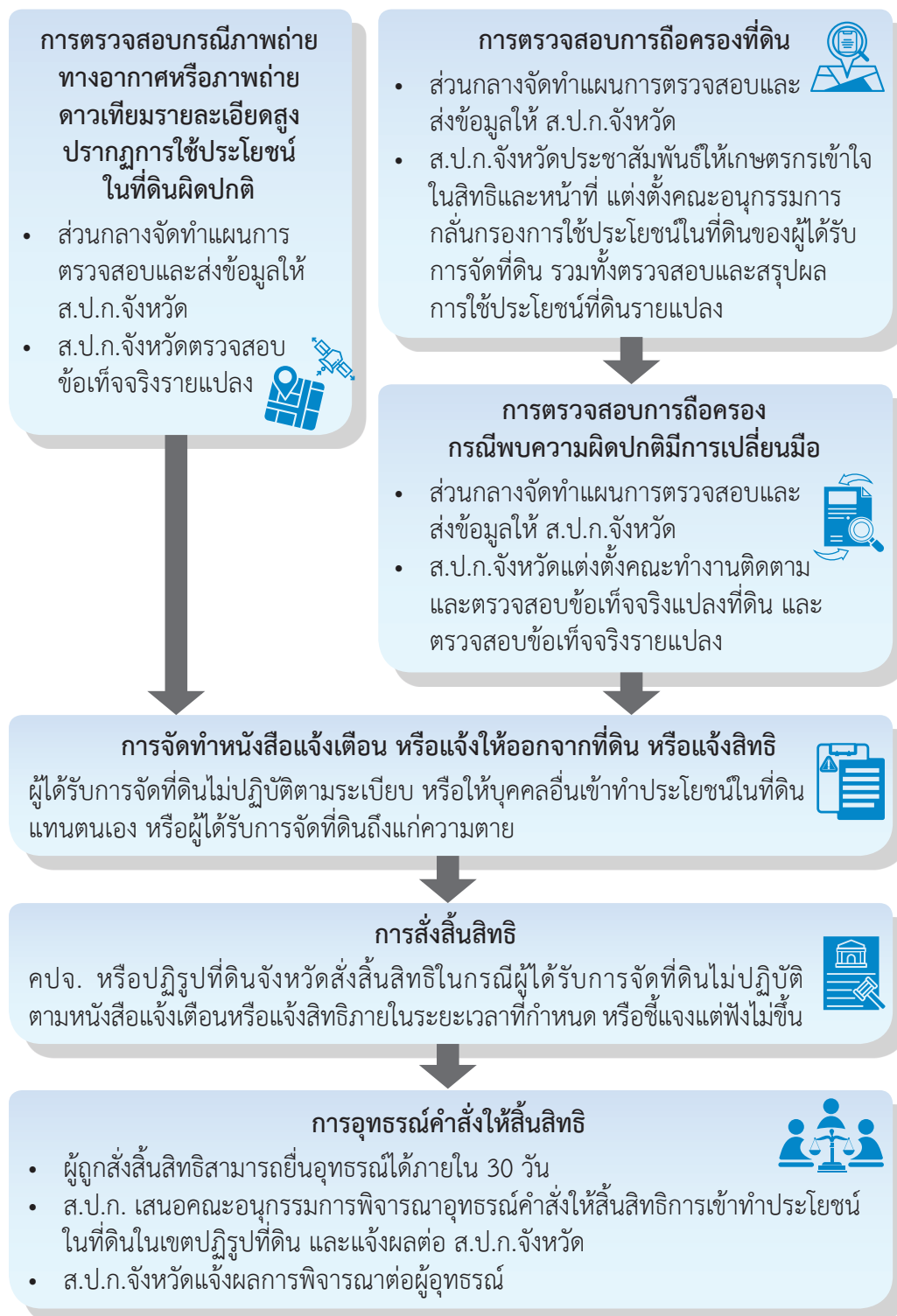
ให้รับคำอุทธรณ์และตรวจคำอุทธรณ์ว่ายื่นภายในระยะเวลาที่กำหนดและมีข้อโต้แย้งเพียงพอหรือไม่ หากเห็นว่าครบถ้วนให้ออกใบรับอุทธรณ์ให้แก่ผู้ยื่นอุทธรณ์ และนำเสนอคำอุทธรณ์พร้อมหลักฐานต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาภายใน 30 วัน

2) การพิจารณาคำอุทธรณ์

ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีอำนาจพิจารณาทบทวนคำสั่งทางปกครองที่ออกไปได้ไม่ว่าจะเป็นปัญหาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย หรือความเหมาะสมของการทำคำสั่งทางปกครอง และอาจมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งทางปกครองเดิมหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งนั้นไปในทางใด ในกรณีที่ปฏิรูปที่ดินจังหวัดไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้เร่งรายงานความเห็นพร้อมเหตุผลไปยังผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะผู้บังคับบัญชาผู้มีอำนาจพิจารณาคำอุทธรณ์ ทั้งนี้ ตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

3) การแจ้งผลการพิจารณา

เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาคำอุทธรณ์แล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นอุทธรณ์ทราบและแจ้งสิทธิในการฟ้องคดีต่อศาลปกครอง



ภาพที่ 9 การควบคุมสิทธิ

เอกสารอ้างอิง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2559. คู่มือการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. เอกสารเผยแพร่ ฉบับที่ 538 กลุ่มจัดการที่ดินเอกชน สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน.

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2563. คู่มือปฏิบัติงานการตรวจสอบที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ประจำปี พ.ศ. 2565 ฉบับปรับปรุง พ.ศ. 2568. สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน.

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2566. คู่มือการออกโฉนดเพื่อการเกษตร ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2566 สำหรับเจ้าหน้าที่ใช้ในการปฏิบัติงาน. กลุ่มวิชาการกฎหมาย สำนักกฎหมาย.

