

คู่มือ การเช่าซื้อที่ดิน

สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กรกฎาคม 2554
จำนวน 400 ฉบับ

คำนำ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2527 โดยการปฏิบัติงานต้องอยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง สำนักบริหารกองทุนจึงได้รวบรวมกฎหมาย ระเบียบ รวมถึงหนังสือเวียนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จัดทำเป็นคู่มือการเช่าซื้อที่ดิน ให้เป็นหมวดหมู่ตามขั้นตอนการปฏิบัติงาน น โดยมี ความมุ่งหวังว่าจะอำนวยความสะดวกสำหรับเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน และผู้เกี่ยวข้องใช้ศึกษาค้นคว้า และอ้างอิงต่อไป

(นางพรทิพย์ อ้อยตา)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน

สารบัญ

	หน้า
คำนำ	
สารบัญ	
1. การเตรียมการเช่าซื้อที่ดิน.....	1
1.1 การจัดทำแผนงานการเช่าซื้อที่ดิน.....	1
1.2 การจัดทำประกาศ.....	2
1.3 การชี้แจงเกษตรกร.....	2
2. การยื่นคำร้อง และการทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน.....	2
2.1 การยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน.....	2
2.2 การรวบรวมคำร้องเสนอ คปจ.	3
2.3 การทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน.....	3
3. การจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญาฯ.....	7
4. การผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน.....	9
5. การเลิกการเช่าซื้อและการสิ้นสุดสิทธิการเช่าซื้อที่ดิน.....	12
6. การโอนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน.....	15
7. การให้เช่าซื้อที่ดินกับเกษตรกรรายใหม่ และการซื้อที่ดินคืนจากเกษตรกร.....	18
ภาคผนวก	
- เอกสารหมายเลข 1 ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ.2526.....	23
- เอกสารหมายเลข 2 ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดิน จากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535.....	29

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- เอกสารหมายเลข 3 รูปแบบ (ส.ป.ก. 4-16) คำร้องขอเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	34
- เอกสารหมายเลข 4 รูปแบบใบรับคำร้องขอเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	39
- เอกสารหมายเลข 5 สำเนาบันทึกที่ กษ 1204/ว 160 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2529 เรื่องคู่สมรสที่ให้ความยินยอมเช่าซื้อที่ดิน ของ ส.ป.ก. ไม่ได้จดทะเบียน สมรส.....	40
- เอกสารหมายเลข 6 สำเนาหนังสือที่ กษ 1205/ว 721 ลงวันที่ 27 สิงหาคม 2544 เรื่องการแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน และแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	41
- เอกสารหมายเลข 7 สำเนาหนังสือที่ กษ 1204/ว 0202 ลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2553 เรื่องสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	50
- เอกสารหมายเลข 8 บัญชีแสดงรหัสจังหวัด และรหัสอำเภอ.....	55
- เอกสารหมายเลข 9 สำเนาบันทึกที่ กษ 1203/ว 482 ลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2536 เรื่องการจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินตามรูปแบบสัญญาเช่าซื้อ ที่แก้ไขใหม่.....	84
- เอกสารหมายเลข 10 สำเนาบันทึกที่ กษ 1203/ว 117 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2534 เรื่องรายงานการประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่า และเช่าซื้อที่ดิน.....	87
- เอกสารหมายเลข 11 มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 5/2522 วันจันทร์ที่ 14 พฤษภาคม 2522.....	98
- เอกสารหมายเลข 12 สำเนาหนังสือที่ กษ 1204/ว 273 ลงวันที่ 18 มีนาคม 2547 เรื่องการมอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิกสัญญา เช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	100

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- เอกสารหมายเลข 13 สำเนาคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 133/2521
เรื่องการจัดเก็บเงินรายรับเพื่อนำส่งเข้าบัญชีเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม..... 104
- เอกสารหมายเลข 14 มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 3/2545
วันจันทร์ที่ 30 กันยายน 2545..... 105
- เอกสารหมายเลข 15 สำเนาบันทีกที่ กษ 1203/ว 115 ลงวันที่ 28 มีนาคม 2533
เรื่องการเรียกคืนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยก
ออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินเพื่อการเช่าซื้อ..... 107
- เอกสารหมายเลข 16 สำเนาหนังสือด่วนที่สุดที่ มท 0505.4/6551 ลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2553
เรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม..... 116
- เอกสารหมายเลข 17 มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 1/2551
วันพุธที่ 30 เมษายน 2551..... 119
- เอกสารหมายเลข 18 มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 7/2532
วันพุธที่ 30 สิงหาคม 2532..... 123
- เอกสารหมายเลข 19 ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกร
และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535..... 127
- เอกสารหมายเลข 20 รูปแบบ (ส.ป.ก. 4-52ก) คำขอสละสิทธิที่ดินของบุคคลที่ได้รับสิทธิ
โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม..... 135
- เอกสารหมายเลข 21 รูปแบบรายละเอียดเกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อครบ..... 137

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

- เอกสารหมายเลข 22 รูปแบบทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน.....	138
- เอกสารหมายเลข 23 สำเนาคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 384/2547 เรื่องมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	139
- เอกสารหมายเลข 24 สำเนาหนังสือที่ มท 0708/ว 9004 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2531 เรื่องการโอนสิทธิในที่ดิน เมื่อเกษตรกรได้ชำระค่าเช่าซื้อ ครบถ้วนแล้ว.....	144
- เอกสารหมายเลข 25 รูปแบบ (ท.ด.52) หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเช่าซื้อ.....	146
- เอกสารหมายเลข 26 สำเนาหนังสือที่ กษ 1207/ว 396 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2546 เรื่องแจ้งการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่.	148
- เอกสารหมายเลข 27 สำเนาหนังสือที่ กษ 1206/8373 ลงวันที่ 7 ธันวาคม 2550 เรื่องขอหารือเรื่องเกษตรกรรายเดิมและเกษตรกรรายใหม่เพื่อจัดทำ สัญญาเช่าซื้อ.....	150
- เอกสารหมายเลข 28 ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการโอน และการตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่า หรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ฉบับที่2) พ.ศ. 2536.....	153
- เอกสารหมายเลข 29 คู่มือโปรแกรมระบบงานลูกหนี้ค่าเช่าซื้อเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม.....	159

คู่มือการเช่าซื้อที่ดิน

ตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ดำเนินการ ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 โดยนำที่ดินที่ ส.ป.ก.จัดซื้อจากเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ทำประโยชน์ ในที่ดินนั้นด้วยตนเองหรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาดำเนินการจัดให้เกษตรกร ที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอต่อการครองชีพ เช่า หรือเช่าซื้อนั้น

การจัดให้ เกษตรกรเช่าซื้อในที่ดินที่ ส.ป.ก.จัดซื้อมาจากเอกชน เพื่อให้การ ดำเนินการเป็นไปตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ.2526 (เอกสารหมายเลข 1) ข้อกำหนดในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน และมติที่เกี่ยวข้อง จึงได้กำหนดแนวทาง ขั้นตอนวิธีการดำเนินการจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดิน ในที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อจากเอกชน โดยจัดทำ เป็นคู่มือการเช่าซื้อที่ดินดังกล่าว

1. การเตรียมการเช่าซื้อที่ดิน

1.1 การจัดทำแผนงานการเช่าซื้อที่ดิน

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) จะต้องจัดทำแผนงาน การเช่าซื้อที่ดิน เพื่อขอความเห็นชอบจาก ส.ป.ก. และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) ตามลำดับ โดย ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการ ดังนี้

(1) คัดเลือกแปลงที่ดินที่ประสงค์จะจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อ ออกจากเนื้อที่ ที่ ส.ป.ก.ได้จัดซื้อไว้แล้ว โดยพิจารณาจากหลักเกณฑ์ดังนี้

- มีผู้เช่าหรือเช่าทำประโยชน์แล้ว และไม่เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า
- เป็นที่ดินที่ไม่มีปัญหาการเช่าออกในแปลงที่ดิน
- ไม่เป็นที่ดินพระราชทาน ที่ดินที่ได้รับบริจาค และที่ราชพัสดุ

(2) จัดเตรียมงบประมาณสำหรับดำเนินการเช่าซื้อที่ดิน

(3) จัดทำแผนที่โครงการแสดงที่ตั้งของหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ ที่จะให้ เกษตรกรเช่าซื้อที่ดิน ประกอบข้อมูล ข้อ (1)

(4) จัดส่งข้อมูล ข้อ (1) (2) และ (3) ให้ ส.ป.ก.พิจารณาให้ความเห็นชอบ

(5) นำเสนอ คปจ. ให้ความเห็นชอบ

(6) นำเสนอ คปก. เพื่ออนุมัติแผนการเช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก.

1.2 การจัดทำประกาศ

ส.ป.ก.จังหวัด ต้องจัดทำประกาศของ คปจ. เพื่อแจ้งเกษตรกรมายื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. โดยประกาศดังกล่าวจะต้องมีสาระสำคัญ ดังนี้

- (1) กำหนดวัน เวลา และสถานที่ ที่ให้เกษตรกรมายื่นคำร้อง
- (2) หลักฐานที่เกษตรกรต้องนำมาเพื่อยื่นคำร้อง ได้แก่ บัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้าน
- (3) คุณสมบัติของเกษตรกรผู้มีสิทธิยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน เป็นดังนี้
 - (3.1) เป็นเกษตรกรซึ่งได้รับการคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบคปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (เอกสารหมายเลข 2)

- (3.2) เป็นผู้ที่ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด
- (4) หลักเกณฑ์การพิจารณา ผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ เป็นดังนี้
 - (4.1) เป็นผู้มีรายได้พอที่จะสามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินได้
 - (4.2) ในกรณีที่เป็นผู้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. จะต้องไม่เป็นผู้ติดค้างชำระค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. และหนี้สินของสถาบันการเงินอื่นๆโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร
 - (4.3) ไม่มีที่ดินประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเอง หรือของคู่สมรส หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อย แต่ไม่พอเพียงแก่การประกอบเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ

1.3 การชี้แจงเกษตรกร

ส.ป.ก.จังหวัด ต้องชี้แจงให้เกษตรกรที่ ต้องการเช่าซื้อที่ดินทราบ เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ อัตรา และระยะเวลาการเช่าซื้อที่ดิน ตลอดจนรายละเอียดอื่น ๆ ที่จำเป็น เช่น การยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ หลักฐานต่างๆ ในการยื่นคำร้อง การคำนวณอัตราค่าเช่าซื้อ การขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อ สิทธิและหน้าที่ของเกษตรกรในการเช่าซื้อที่ดิน การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และระยะเวลาการโอนกรรมสิทธิ์ตามสัญญา เป็นต้น

2. การยื่นคำร้องและการทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

2.1 การยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน

- (1) ให้เกษตรกรที่ประสงค์จะเช่าซื้อที่ดินยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน โดยกรอก ข้อความในแบบ บ “คำร้องขอเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ตามที่ ส.ป.ก.กำหนด (เอกสารหมายเลข 3) พร้อมแสดงสำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชน ส่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สถานที่ และวัน เวลาตามประกาศของ คปจ. . ซึ่ง ส.ป.ก.จังหวัด อาจจะกำหนดสถานที่ในหมู่บ้านเป็นแห่ง ๆ ไป เพื่อความสะดวกกับเกษตรกรในการยื่นคำร้อง
- (2) ส.ป.ก.จังหวัด ควรออก “ใบรับคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน” (เอกสารหมายเลข 4) ให้เกษตรกรเพื่อความสะดวกในการติดต่อกับพนักงานเจ้าหน้าที่

2.2 การรวบรวมคำร้องเสนอ คปจ.

(1) ส.ป.ก.จังหวัด รวบรวมคำร้องของเกษตรกรที่ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน โดยทำเป็นบัญชี รายชื่อ คุณสมบัติ และความเห็นว่าสมควรได้รับการอนุมัติให้เช่าซื้อหรือไม่ เสนอ คปจ.พิจารณาอนุมัติให้เช่าซื้อ

(2) คปจ. พิจารณาอนุมัติให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินได้ ตามหลักเกณฑ์การพิจารณาผู้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ ตาม ที่กำหนดไว้ในระเบียบ คปจ. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการ เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน และเหตุผลอื่นๆ ตามคำร้องที่ประกอบการพิจารณา

2.3 การทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

(1) เมื่อ คปจ. อนุมัติให้เช่าซื้อแล้ว ให้ประกาศรายชื่อเกษตรกรที่ได้รับ การอนุมัติให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. และมีหนังสือแจ้งกำหนดวันทำสัญญา สถานที่ทำสัญญา และหลักฐานที่เกษตรกรต้องนำมาในวันทำสัญญา เพื่อให้เกษตรกรที่ได้รับอนุมัติมาทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ภายใน 30 วัน นับแต่วันมีหนังสือบอกกล่าว

(2) ส.ป.ก.จังหวัด ต้องแจ้งให้เกษตรกรนำหลักฐานมาในวัน ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ดังนี้

ก. สำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชน

ข. กรณีเกษตรกรมีคู่สมรสต้องมีหนังสือยินยอมของคู่สมรสด้วย (โดยให้ ส.ป.ก.จังหวัด ส่งแบบ “หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรส ” ให้แก่เกษตรกร พร้อมกับ หนังสือแจ้งให้เกษตรกรมาทำสัญญา เพื่อที่คู่สมรสจะได้กรอกข้อความยินยอมในหนังสือดังกล่าว และนำมาในวันทำสัญญา หรือนำคู่สมรสมาด้วยในวันทำสัญญา) ทั้งนี้ คู่สมรสนั้นจะต้องเป็น คู่สมรสที่จดทะเบียนตามกฎหมาย หากคู่สมรสไม่ได้จดทะเบียนสมรส ให้ ส.ป.ก.จังหวัด แนะนำ เกษตรกรและถือปฏิบัติ ตามหนังสือเวียนที่ กษ 1204/ว 160 ลงวันที่ 26 มีนาคม 2529 (เอกสาร หมายเลข 5)

(3) สัญญาเช่าซื้อที่ดิน ให้จัดทำขึ้น 4 ฉบับ มีข้อความตรงกัน เมื่อจัดทำ แล้ว ให้ ส.ป.ก.จังหวัดส่งคู่ฉบับให้ ส.ป.ก. ภายใน 15 วัน นับตั้งแต่วันที่ทำ สัญญาเพื่อตรวจสอบ และเก็บไว้เป็นหลักฐาน โดยให้แยกเก็บไว้ที่ละ 1 ฉบับ ดังนี้

- สำนักกฎหมาย /สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน เพื่อรวบรวมสัญญาและ ติดตามผลการเช่าซื้อที่ดิน
- สำนักบริหารกองทุน เพื่อติดตามการชำระค่าเช่าซื้อ และ ติดตาม การบันทึกข้อมูลในระบบฐานข้อมูลเช่าซื้อ
- ส.ป.ก.จังหวัด
- เกษตรกร

(4) การจัดทำสัญญาเช่า ซื้อที่ดิน เพื่อเกษตรกรรวม ให้จัดทำตามแบบ ส.ป.ก. 4-18 ข. (เอกสารหมายเลข 6) ซึ่งได้แก้ไขรูปแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 5 วรรคสุดท้าย “ผู้เช่าซื้อและผู้ให้ เช่าซื้อตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และ นิติกรรม

ตามสัญญาที่เท่ากันทั้งสองฝ่าย.....โดยชำระให้แก่ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินสำหรับวิธีการรอกสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เพื่อให้การปฏิบัติเป็นแบบอย่างเดียวกัน จึงให้กรอกรายละเอียดในสัญญาเช่าซื้อ ดังนี้

(4.1) กรอบสี่เหลี่ยม 13 ช่อง (มุมบนด้านขวามือ) ให้เริ่มกรอกจากด้านซ้ายมือ (ใน 1 ช่อง สำหรับตัวเลข 1 ตัว) ประกอบด้วย

- ช่อง 1-2 เป็น รหัสจังหวัดที่ตั้งแปลงที่ดิน เป็นตัวเลข 2 หลัก มีเลขรหัสระหว่าง 01 ถึง 77 (เอกสารหมายเลข 8)

- ช่อง 3-4 เป็น รหัสอำเภอที่ตั้งแปลงที่ดิน เป็นตัวเลข 2 หลัก มีเลขรหัสระหว่าง 01 ถึง 36 (เอกสารหมายเลข 8)

- ช่องที่ 5 เป็น รหัสประเภทที่ดิน เป็นตัวเลข 1 หลัก หมายถึง ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก.ซื้อหรือได้มา มีรหัสตั้งแต่ 1-8 ดังนี้

รหัส 1 หมายถึง ที่ดินพระราชทาน

รหัส 2 หมายถึง ที่ดินบริจาค

รหัส 3 หมายถึง ที่ดินที่จัดซื้อจากเอกชน

รหัส 4 หมายถึง ที่ดินของรัฐ

รหัส 5 หมายถึง ที่ดินราชพัสดุ

รหัส 6 หมายถึง ที่ดินที่ ส.ป.ก.เวนคืน

รหัส 7 หมายถึง ที่ดินจัดซื้อกองทุนที่ดิน

รหัส 8 หมายถึง ที่ดินของรัฐกองทุนที่ดิน

- ช่องที่ 6 เป็น รหัสประเภทสัญญา เป็นตัวเลข 1 หลัก หมายถึง ประเภทสัญญาที่จัดทำกับเกษตรกร มีรหัส ตั้งแต่ 0-8 ดังนี้

รหัส 0 หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

รหัส 1 หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ฉบับถาวร)

รหัส 2 หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ฉบับชั่วคราว)

รหัส 3 หมายถึง สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

รหัส 4 หมายถึง สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

รหัส 5 หมายถึง สัญญาเช่าที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบ
กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินฯ

รหัส 6 หมายถึง สัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์
เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับ
การปฏิรูปที่ดินฯ

รหัส 7 หมายถึง สัญญาเช่าซื้อที่ดินกองทุนที่ดิน

รหัส 8 หมายถึง สัญญาเช่าที่ดินกองทุนที่ดิน

- ช่องที่ 7-8 เป็น รหัสปี พ.ศ. ที่ทำสัญญา (ใส่เฉพาะตัวเลข 2 หลักหลังของปี พ.ศ. เรียงตามปีปฏิทิน)

- ช่อง 9-13 เป็น รหัสเลขที่สัญญา เป็นตัวเลข 5 หลัก หมายถึง เลขที่สัญญาที่กำหนดขึ้นแต่ละฉบับของแต่ละปี มีรหัส 5 หลัก ถ้าหลักแรก ๆ วางให้กรอก เลข 0 ลงให้เต็มทุกช่อง

ตัวอย่าง ส.ป.ก.จัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินเอกชน อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นสัญญา ฉบับที่ 15 ของปี พ.ศ. 2553 ให้กรอก ดังนี้

ช่องที่ 1-2	เติมรหัสจังหวัดฉะเชิงเทรา	รหัส 07
ช่องที่ 3-4	เติมรหัสอำเภอบางน้ำเปรี้ยว	รหัส 03
ช่องที่ 5	เติมรหัสประเภทที่ดินเอกชน	รหัส 3
ช่องที่ 6	เติมรหัสประเภทสัญญาเช่าซื้อ	รหัส 3
ช่องที่ 7-8	เติมรหัสปี พ.ศ.ที่ทำสัญญา	รหัส 53
ช่องที่ 9-13	เติมรหัสลำดับที่ทำสัญญา	รหัส 00015

ตัวอย่าง

ส.ป.ก. 4-18 ข.																								
สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดิน <u>เอกชน</u> <u>อำเภอบางน้ำเปรี้ยว</u>																								
สัญญาเลขที่ <u>15/2553</u>																								
<table border="1"><tr><td>0</td><td>7</td><td>0</td><td>3</td><td>3</td><td>3</td><td>5</td><td>3</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>5</td></tr></table>												0	7	0	3	3	3	5	3	0	0	0	1	5
0	7	0	3	3	3	5	3	0	0	0	1	5												
1 13																								

(4.2) การกรอกตามเอกสารหนังสือสำคัญ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

ข้อ 1) ให้ดำเนินการดังนี้

- ช่องแปลงที่และกลุ่มที่ ให้กรอกเลขแปลงและเลขกลุ่มตามที่กำหนดไว้ในการแบ่งแปลง เพื่อการเช่าซื้อ

- เนื้อที่เช่าซื้อ ให้เป็นเนื้อที่ตามผลการรังวัดของกรมที่ดิน (กรณีที่ดินรังวัดแบ่งแยกเพื่อการเช่าซื้อที่ดินแล้ว) สำหรับ กรณีที่ยังมิได้รังวัดแบ่งแยกให้ใช้ผลการรังวัดของช่างสำรวจ ส.ป.ก.

(4.3) วันเข้าทำประโยชน์ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 1) ให้เป็นวันที่ “จริง” ที่ผู้เช่าซื้อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามผลของสัญญาเช่าซื้อ หากเป็นกรณีทำสัญญากับผู้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก.มาก่อน แล้วขอยกเลิกสัญญาเปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าซื้อ วันเข้าทำประโยชน์ในสัญญาเช่าซื้อให้เป็น วันที่ เดือน ปี เดียวกับวันครบกำหนดจ่ายค่าเช่าในงวดสุดท้ายก่อนเปลี่ยนเป็นสัญญาเช่าซื้อ และจะต้องขออนุมัติยกเลิกสัญญาเช่าตั้งแต่วันเข้าทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อด้วย (เอกสารหมายเลข 9)

ตัวอย่าง กรณีเกษตรกรเปลี่ยนจากผู้เช่าเป็นเช่าซื้อ การกำหนดวันเดือนปี ในสัญญาเช่าซื้อ เป็นดังนี้

ถ้าในสัญญาเช่ากำหนดให้ผู้เช่าครบกำหนดจ่ายค่าเช่าในวันที่ 31 มีนาคมของทุกปี เมื่อผู้เช่าขอเปลี่ยนเป็นผู้เช่าซื้อโดย ส .ป.ก. ทำสัญญาเช่าซื้อให้ ในวันที่ 10 กันยายน 2553 ดังนี้

1. วันทำสัญญาเช่าซื้อที่จะต้องระบุในสัญญาเช่าซื้อ จะต้องเป็น วันที่ 10 กันยายน 2553
2. วันทำประโยชน์ในสัญญาเช่าซื้อจะต้องเป็นวันที่ 31 มีนาคม 2554
3. วันครบกำหนดจ่ายค่าเช่าซื้อในงวดแรก ให้เป็นวันที่ 30 กันยายน 2555
4. เกษตรกรจะต้องจ่ายค่าเช่างวดสุดท้ายซึ่งเป็นค่าเช่าของปี 2553 ครบกำหนดต้องจ่ายภายในวันที่ 1 มีนาคม 2554
5. ต้องดำเนินการให้เกษตรกรรายดังกล่าว ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ตั้งแต่วันที่ 31 มีนาคม 2554

(4.4) มูลค่าที่ดิน (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อ ที่ดินฯ ข้อ 1) ให้คำนวณจากจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อ คูณราคาที่ดินต่อไร่ แต่ถ้าที่ดินทั้งหมดที่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์เปลี่ยนแปลง ทำให้ราคาที่ดินต่อไร่ที่ซื้อมาเปลี่ยนแปลง หรือเป็นกรณีที่เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินในพื้นที่ ที่ ส.ป.ก.เข้าไปพัฒนาระบบแปลงเกษตรกรรม เช่น ทำคลองส่งน้ำ ทำถนน ฯลฯ ทำให้เนื้อที่ที่ดินที่สามารถจัดให้เกษตรกร รเช่าทำประโยชน์น้อยกว่าเนื้อที่ ที่ซื้อมา ก็ให้คำนวณมูลค่าที่ดินที่ให้เช่าซื้อแต่ละสัญญาฯ โดยให้คิดราคาที่ดินต่อไร่ ซึ่งคำนึงถึงเรื่องเม็ดเงินที่ ส .ป.ก.จ่ายไปในการซื้อที่ดินทุกแปลงที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน ตามมติที่ประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน วันที่ 1 ธันวาคม 2533 เรื่องที่ 2.1 ข้อ 2 (เอกสารหมายเลข 10)

(4.5) ระยะเวลาเช่าซื้อ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 3) ให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อ โดยแบ่งชำระเป็นรายปี ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาในการเช่าซื้อ ภายใน 5 ปี 10 ปี 12 ปี หรือ 15 ปี แล้วแต่กรณี

(4.6) มูลค่าที่ดินปีละ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 3) คือ มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระต่อปี เท่ากับ มูลค่าที่ดินที่ระบุในสัญญา ข้อ 1 หาดด้วย ระยะเวลาเช่าซื้อที่ระบุในสัญญา ข้อ 3

(4.7) วันครบกำหนดจ่ายค่าเช่าซื้อในปีแรก(เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อ ที่ดินฯ ข้อ 3) ให้เป็นวันที่ 30 กันยายน ของปีถัดจากปี ที่เช่าทำ ประโยชน์ตามที่กำหนดในสัญญานั้น เพื่อให้เป็น วันเดียวกับวันปิดบัญชี แต่ทั้งนี้ ส .ป.ก.จังหวัดจะต้องเร่งรัดการจัดเก็บเงินให้ตรงกับฤดูกาลผลิตด้วย

(4.8) เมื่อผู้ให้เช่าซื้อ หรือผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อก่อนครบ ระยะเวลาเช่าซื้อ การจัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 14(3)) ให้ถือว่า ค่าเช่าซื้อที่ ได้ชำระไว้แล้ว เป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้ทำประโยชน์ในที่ดิน โดย ส .ป.ก.จังหวัด จะต้องหักค่าเช่าไว้ในอัตรา ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ (เอกสารหมายเลข 11) ดังนั้น เงื่อนไขใน สัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 14(3) ส.ป.ก.ต้องหักค่าเช่าไว้ ต่อปี ในอัตราไร่ละ เท่ากับมูลค่าที่ดินในสัญญา ข้อ 1 หาดด้วย เนื้อที่ที่เช่าซื้อที่ระบุในสัญญา ฯ ข้อ 1 คูณด้วย 3%

(4.9) การลงนามในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ส .ป.ก. มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการ จังหวัดปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ ส .ป.ก. จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม และหนังสือรับภาระหนี้ รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติม หรือบันทึกต่อท้ายสัญญา หรือ หนังสือรับสภาพหนี้ และพิจารณาบอกเลิกสัญญาพร้อมเรียกสัญญาคืน ส .ป.ก. และให้รายงานผลการดำเนินงานให้ ลธก . ทราบทุกครั้ง ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้นำดำเนินการแล้ว ทั้งนี้ หาก ผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการแทนก็ได้ (เอกสารหมายเลข 12)

(4.10) เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเรียบร้อยแล้ว ให้บันทึกข้อมูลรายละเอียด ใน สัญญาเช่าซื้อแต่ละรายในระบบฐานข้อมูลเช่าซื้อ เพื่อการควบคุมการทำประโยชน์ที่ดินของ ส.ป.ก. และการติดตามเรียกเก็บค่าเช่าซื้อ ทั้งนี้ เงื่อนไขสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 1 วรรคสุดท้าย และข้อ 15 ไม่ต้องกรอกข้อมูล

3. การจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญา

3.1 ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บและการนำส่งเงิน ค่าเช่าซื้อและค่าใช้จ่ายอื่นตามสัญญาเช่าซื้อ เข้าบัญชีกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ (เอกสารหมายเลข 13) โดยให้ผู้เช่าซื้อนำค่าเช่าซื้อมาชำระ ณ ส .ป.ก.จังหวัด หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดให้เจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก.จังหวัด ออกไปเก็บค่าเช่าซื้อ ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่าซื้อ ก็ได้ ซึ่งควรนัดวัน เวลา สถานที่ เพื่อให้ผู้เช่าซื้อมาชำระพร้อม ๆ กัน

3.2 การเรียกเก็บค่าเช่าซื้อ อจากผู้เช่าซื้อ ให้เรียกเก็บเป็นรายปี คิดเป็นมูลค่า ที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญา ข้อ 3 พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปีของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

(เอกสารหมายเลข14) และผู้เช่าซื้อต้องจ่ายค่าภาษีบำรุงท้องที่ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายให้กรมการปกครองไปแล้วภายในวันที่30 เมษายน ของทุกปีให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทุกปี พร้อมกับการจ่ายค่าเช่าซื้อนอกจากนี้ ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าซื้อก่อนผู้เช่าซื้อได้รับการโอนสิทธิในที่ดินจาก ส.ป.ก.ดังนี้

(1) ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการรังวัดตก หรือแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก.ได้ทรงจ่ายไปแล้ว (เอกสารหมายเลข 15)

(2) ค่าภาษี และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินหรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี)

(3) ให้ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติ กรรม ให้กรมที่ดินในวันจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน ในอัตราร้อย ละ 0.01 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งประกาศ ณ วันที่ 26 มกราคม 2553 โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ประกาศถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (เอกสารหมายเลข 16)

3.3 เมื่อเจ้า หน้าที่รับชำระเงินค่าเช่า ซื้อที่ดินจากผู้เช่าซื้อแล้ว ให้ออกใบเสร็จรับเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามแบบที่ ส .ป.ก.กำหนดให้แก่ผู้เช่าซื้อ และส่งสำเนาใบเสร็จรับเงินฉบับสำมายังสำนักบริหารกองทุน (สบท.) ต่อไป

3.4 การเก็บรักษาเงิน และการนำส่งเงินให้ดำเนินการตามระเบียบกระทรวงเกษตร และสหกรณ์ว่าด้วยการใช้จ่าย เงินการเบิกจ่ายเงิน และการเก็บรักษาเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2550 และระเบียบของกระทรวงการคลังที่เกี่ยวข้องโดยอนุโลม

3.5 ให้จัดเก็บข้อมูลการรับชำระค่าเช่าซื้อขอ งเกษตรกร ตามใบเสร็จรับเงิน ในระบบฐานข้อมูลเช่าซื้อที่ดินของแต่ละรายที่ทำสัญญาเช่าซื้อ และทำการประมวลผลการรับชำระ เพื่อกำหนดดอกเบี้ย เงินต้นและมูลค่าที่ดินที่ค้างชำระ เป็นต้น (เอกสารหมายเลข 29)

3.6 การคำนวณค่าเช่าซื้อเพื่อเรียกเก็บจากเกษตรกรที่ทำสั ญญาเช่าซื้อกับ ส.ป.ก. โดยให้ชำระเป็นรายปี เป็นจำนวนเงินตามมูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระต่อปีที่ปรากฏใน สัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ 3 พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังไม่ได้ชำระ ดังนี้

(ก) เรียกเก็บมูลค่าที่ดินพร้อมดอกเบี้ย เป็นรายปี ตามที่กำหนดในสัญญา เป็น 5 ปี 10 ปี 12 ปี หรือ 15 ปี

(ข) เรียกเก็บค่าเช่าซื้อที่ดิน หมายถึง มูลค่าที่ดินที่ถึงกำหนดชำระตาม สัญญาเช่าซื้อบวกดอกเบี้ย (การคำนวณดอกเบี้ยปีแรกคำนวณจากวันถัดจากวันเข้าทำประโยชน์ ถึงวันที่จ่ายค่าเช่าซื้อครั้งแรก และในปี ต่อๆไป คำนวณจากวันถัดจากวันที่จ่ายครั้งสุดท้ายจนถึง วันที่นำเงินมาจ่ายครั้งต่อไป)

(ค) การคำนวณดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ คิดเป็น ร้อยละของมูลค่าที่ดินทั้งหมด ที่ยังไม่ได้ชำระตามสัญญาฯ และการนับระยะเวลาให้นับเป็นวัน (ปีหนึ่งมี 365 วัน หรือ 366 วัน แล้วแต่กรณี แต่ให้ใช้ 365 วัน เป็นตัวหาร ในทุกกรณี)

ตัวอย่าง

ส.ป.ก.ซื้อที่ดินมาราคาไร่ละ 8,500 บาท เกษตรกรทำสัญญาเช่าซื้อ 10 ปี ในเนื้อที่เช่าซื้อ 15 ไร่ มูลค่าที่ดินทั้งหมด = $8,500 \times 15 = 127,500$ บาท

มูลค่าที่ดินผู้เช่าซื้อต้องชำระต่อปี = $(8,500 \times 15) \div 10 = 12,750$ บาท

โดยต้องชำระพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ วันที่เข้าทำประโยชน์ ที่กำหนดในข้อ 1 ของสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เป็นวันที่ 30 มีนาคม 2550 และในสัญญาข้อ 3 กำหนดให้ชำระปีแรกภายใน วันที่ 30 กันยายน 2551

- ถ้าเกษตรกรมาชำระค่าเช่าซื้อในวันที่ 2 พฤษภาคม 2551

ส.ป.ก.จังหวัดต้องเรียกเก็บ ค่าเช่าซื้อ เป็นเงินต้น = 12,750 บาท และ คำนวณดอกเบี้ยดังนี้

ระยะเวลาที่ใช้คำนวณดอกเบี้ย (ก.พ. 51 มี 29 วัน) $= 366 + (31 - 30 = 1) + 30 + 12 = 409$ วัน
ดอกเบี้ยที่ต้องเรียกเก็บ $= 127,500 \times (409 \div 365) \times (4 \div 100)$ บาท
 $= 5,714.79$ บาท

4. การผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

4.1 ผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อแตกต่างไปจากที่กำหนดในสัญญาฯ ได้ ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีได้รับยกเว้นเนื่องจากประสบภัยธรรมชาติ หรือมีเหตุอื่นที่ทำให้ประกอบเกษตรกรรมไม่ได้ผล หรือได้ผลไม่สมบูรณ์ ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้อง ชี้แจงเหตุผลพร้อมหลักฐานอ้างอิงประกอบคำร้อง เสนอ คปจ. พิจารณาผ่อนผันการเก็บ ค่าเช่าซื้อตามผลแห่งความเสียหายสำหรับปีนั้น

(2) กรณีผู้เช่าซื้อ มีความประสงค์ จะชำระค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนมากกว่าที่ต้องชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งมีผลให้ระยะเวลาที่ต้องชำระค่าเช่าซื้อน้อยลง ให้ผู้เช่าซื้อเสนอคำขอ เพื่อลดระยะเวลาเช่าซื้อต่อปฏิรูปที่ดิน จังหวัดพิจารณาให้ความเห็นชอบ แล้วแจ้งให้ คปจ.ทราบ

ตัวอย่าง

ส.ป.ก. ซื้อที่ดินมาราคาไร่ ละ 6,000 บาท ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับเกษตรกร เป็นระยะเวลา 12 ปี ในเนื้อที่ 15-0-00 ไร่

มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระตามสัญญา = $6,000 \times 15$ บาท

= 90,000 บาท

เกษตรกรต้องจ่ายค่าเช่าซื้อต่อปี = $90,000 \div 12$ บาท

= 7,500 บาท

ภายหลังจากที่ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อมาโดยตลอดถึงปีที่ 8

- ค่าเช่าซื้อที่ต้องชำระตามสัญญาฯเป็นเงิน = $7,500 \times 8 = 60,000$ บาท

แต่ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อมาแล้วเป็นเงิน 85,000 บาท ซึ่งมากกว่าที่ต้องชำระตามสัญญาฯ ดังนั้น

- มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระ เป็นเงิน = $90,000 - 85,000 = 5,000$ บาท

และเมื่อผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อถึงปีที่ 8 ผู้เช่าซื้อขอลดระยะเวลาเช่าซื้อจาก 12 ปี ให้เหลือ 9 ปี โดยประสงค์จะจ่าย ที่ดินที่ค้างชำระ เป็นจำนวนเงิน 5,000 บาท พร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 4 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ ให้ครบถ้วนในปีที่ 9 ปีสุดท้าย จึงขอลดระยะเวลาเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อที่ทำไว้กับ ส.ป.ก. จาก 12 ปี ให้คงเหลือ 9 ปี ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องดำเนินการแก้ไขสัญญา ฯ โดยทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินและตารางรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินแนบท้ายสัญญา

**ตารางละเอียดการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อ
ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เลขที่...../.....**

รายละเอียด การ เปลี่ยนแปลง	ราคาที่ดิน ที่ค้างชำระ (บาท)	จำนวนปี ที่คงเหลือ	จำนวนปี ที่ขอชำระ	มูลค่าที่ดิน ที่ต้องชำระ/ปี	รวมเป็นเงิน ที่ต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)	หมายเหตุ
- ขอลดระยะ เวลาการชำระ ตามสัญญาฯ จาก 12 ปี เหลือ 9 ปี	5,000.-	4	1	5,000.-	5,000.- (พร้อมดอกเบี้ย ร้อยละ 4 ต่อปี ของมูลค่าที่ดิน ที่ยังมิได้ชำระ)	

(3) กรณีผู้เช่าซื้อขอชำระค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนน้อยกว่าที่ต้องชำระตามที่กำหนดไว้ในสัญญา จำนวนเงินที่ค้างชำระ เกษตรกรสามารถนำมาจ่ายได้ในหลายกรณี ดังนี้

ก. ขอยายระยะเวลาในการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อออกไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญา ต้องให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดรวบรวมรายละเอียดเหตุผลความจำเป็นเพื่อทำความเข้าใจ (เอกสารหมายเลข7) พิจารณานุมัติเป็นรายๆ ไป และให้รายงานผลกระทบ ทั้งนี้ การขอยายระยะเวลามีให้เกินกว่า 5 ปี และการขอยายระยะเวลาก็ไม่เป็นไปเพื่อการปรับแผนการจัดเก็บในแต่ละปีให้ลดลง ก็ไม่จำเป็นต้องให้ผู้เช่าซื้อที่จ่ายน้อยกว่าที่ต้องชำระตามสัญญา ฯ ขอยายระยะเวลาทุกปี จะได้ไม่ยุ่งยากในการทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมอยู่เรื่อยๆ จึงให้ขอยายระยะเวลาเช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็นและสมควร แต่ทั้งนี้การขอยายระยะเวลาจะต้องดำเนินการก่อนครบอายุสัญญา และก่อนการชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนในปีสุดท้าย เป็น(เอกสารหมายเลข18)

ตัวอย่าง

ส.ป.ก. ซื้อที่ดินมาราคาไร่ละ 6,000 บาท ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับเกษตรกร เป็นระยะเวลา 12 ปี ในเนื้อที่ 15-0-00 ไร่

มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระตามสัญญา $= 6,000 \times 15 = 90,000$ บาท

เกษตรกรต้องจ่ายค่าเช่าซื้อต่อปี $= 90,000 \div 12 = 7,500$ บาท

ภายหลังจากผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อในแต่ละปีครบ 11 ปี ครบบ้างมาโดยตลอดจนถึงปีที่ 11

- ค่าเช่าซื้อที่ต้องชำระตามสัญญาเป็นเงิน $= 7,500 \times 11 = 82,500$ บาท

แต่ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อมาแล้วเป็นเงิน 66,000 บาท ซึ่งน้อยกว่าที่ต้องชำระตามสัญญา ดังนั้น

- มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระตามสัญญาในปีที่ 12

ซึ่งเป็นปีสุดท้ายเป็นเงิน $= 90,000 - 66,000 = 24,000$ บาท

ผู้เช่าซื้อจึงขอขยายระยะเวลาเช่าซื้อจากที่ปรากฏในสัญญา อีก 5 ปี เป็น 17 ปี

ดังนั้น ผู้เช่าซื้อต้องผ่อนค่าเช่าซื้อต่อไปอีก $= 17 - 11 = 6$ ปี

คิดเป็น มูลค่าที่ดินที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระปีละ $= 24,000 \div 6 = 4,000$ บาท

ซึ่งต้องจ่ายพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปีของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องดำเนินการแก้ไขสัญญา โดยทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินและตารางรายละเอียดการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินแนบท้ายสัญญา

ตารางละเอียดการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อ ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เลขที่...../.....

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลง	ราคาที่ดินที่ค้างชำระ (บาท)	จำนวนปีที่คงเหลือ	จำนวนปีที่ขอชำระ	มูลค่าที่ดินที่ต้องชำระ/ปี	รวมเป็นเงินที่ต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)	หมายเหตุ
- ขอยาวระยะเวลาการชำระตามสัญญาจาก 12 ปี เป็น 17 ปี	24,000.-	1	6	4,000.-	4,000.- (พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 4 ต่อปีของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ)	

ข. ไม่ขอขยายระยะเวลา ให้ ส.ป.ก.จังหวัด เรียกเก็บเงินต้นค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระ แต่เกษตรกรยังค้างชำระอยู่ทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยไป

4.2 เมื่อผู้เช่าซื้อได้รับอนุมัติให้แก้ไขระยะเวลาชำระค่าเช่าซื้อ ทั้งกรณีลดระยะเวลาและเพิ่มระยะเวลา ให้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดิน แนบท้ายสัญญาเช่าซื้อฉบับเดิมทั้ง 4 ฉบับ โดย ส.ป.ก. มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ ส.ป.ก. จัดทำและลงนามในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดิน และหากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรมอบอำนาจให้ปฎิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการแทนก็ให้กระทำได้

4.3 รูปแบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดิน(เอกสารหมายเลข) ได้กำหนดให้เป็นรูปแบบเดียวแต่สามารถใช้แก้ไขสัญญาฯ ได้ในหลายกรณี ดังนี้

- ผู้เช่าซื้อต้องการเปลี่ยนระยะเวลาเช่าซื้อให้สั้นลงหรือยาวขึ้น
- มีการรังวัดสอบเขตแบ่งแปลงที่ดินที่ให้เช่าซื้อ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิ เนื้อที่ดินเปลี่ยนแปลงไป และยอดการชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อก็เปลี่ยนไป
- คปก. มีมติให้ลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อลง เพื่อจูงใจให้เกษตรกรขอเช่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

5. การเลิกการเช่าซื้อและการสิ้นสุดสิทธิการเช่าซื้อที่ดิน

ผู้เช่าซื้อจะสิ้นสุดสิทธิในการเช่าซื้อที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้

5.1 ผู้เช่าซื้อตาย (เอกสารหมายเลข 12-2)

5.2 ส.ป.ก. มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ไปยังผู้เช่าซื้อ

5.2.1 ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

5.2.2 ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

5.1 กรณีผู้เช่าซื้อตาย สิทธิในการเช่าซื้อจะตกทอดทางมรดกตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ที่ คปก.กำหนด

(1) ผู้รับมรดกสิทธิเช่าซื้อ อมีคุณสมบัติตามที่ คปก.กำหนด และมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง สัญญาเช่าซื้อที่ดินยังไม่สิ้นสุด ทายาทผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานั้นต่อไป

(2) ไม่มีทายาทรับมรดกสิทธิหรือผู้รับมรดกสิทธิขาดคุณสมบัติ สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อจะระงับสิ้นไปตั้งแต่วันที่ผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม และผู้เช่าซื้อสิ้นสุดสิทธิการเช่าทำประโยชน์ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการให้เกษตรกรและ สถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 (เอกสารหมายเลข 19) ซึ่งผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อพร้อมทั้งรถถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายใน 60 วัน นับจากวันได้รับหนังสือบอกกล่าว

ส.ป.ก.จังหวัด ต้องดำเนินการคืนค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระไว้แล้ว ให้กับทายาท โดยจะต้องหักค่าใช้จ่าย (ถ้ามี) ค่าเช่า หนี้เงิน กู้ยืม และหนี้สิน อื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน เพราะเป็นหนี้ของทรัพย์มรดกของ ผู้เช่าซื้อที่ถึงแก่กรรม แต่ทั้ง นี้ทายาทผู้รับมรดกไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเกินกว่ามรดกที่ตกทอดได้แก่ตน

กรณีผู้เช่าซื้อเดิมถึงแก่กรรมมีหนี้ค่าเช่า หนี้ค่าเช่าซื้อ หรือหนี้เงินกู้ยืมค้างชำระต่อ ส.ป.ก. โดยจะมีทายาทรับมรดกสิทธิหรือไม่ก็ตามให้ดำเนินการแบ่งจัดเก็บหนี้สิน ดังนี้

(ก) กรณีมีทายาทได้รับมรดกสิทธิการเช่าและเช่าซื้อที่ดิน

(1) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ผู้รับมรดกสิทธิ ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ตาย ให้เป็นไปตามที่ทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิตกลงกัน

(2) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ผู้รับมรดกสิทธิ ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ตาย ให้จัดเก็บหนี้สินตามสัดส่วนเนื้อที่ที่ทายาทรับ สิทธิและรับมรดกสิทธิแต่ละคน ได้รับสิทธิ

(3) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ผู้รับมรดกสิทธิ ต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ตาย หากทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(ข) กรณีมีทายาทแต่ขาดคุณสมบัติหรือไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อที่ดิน

(1) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ให้นำค่าเช่าซื้อที่ชำระแล้วมาหักเป็นค่าเช่า ค่าภาษี รวมทั้งหนี้สินอื่นๆ ที่ผู้เช่าซื้อ ค้างชำระ ยังมีหนี้สินคงเหลือฟ้องเรียกจากทายาท แต่ถ้ามีเงินเหลือต้องจ่ายคืนทายาท

(2) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ทายาทรับผิดชอบไม่เกินมรดกที่ตก ได้แก่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1601 และ 1734 แต่ถ้ามีเงินเหลือต้องจ่ายคืนทายาท

(ค) กรณีไม่มีทายาท

(1) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ต้องฟ้องเรียกจากผู้ค้ำประกัน ลูกหนี้ร่วม (ถ้ามี) แต่ถ้ามีเงินเหลือให้ตกเป็นของแผ่นดิน

(2) หนี้สินที่ค้างชำระ ส.ป.ก. ต้องฟ้องเรียกจากกองมรดก แต่ถ้ามีเงินเหลือให้ตกเป็นของแผ่นดิน

5.2 ส.ป.ก.มีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อ คู่สัญญา คือ ส.ป.ก. กับเกษตรกร มีการบอกเลิกสัญญาได้เนื่องจากสาเหตุต่างๆ กัน เช่น เกษตรกรต้องการเปลี่ยนสัญญาจากเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่า ขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์ หรือปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญาเป็นต้น เลขาธิการหรือผู้ที่เลขาธิการมอบหมาย มีอำนาจบอกให้เลิกสัญญา โดยจะต้องมีหนังสือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อที่ขอบอกเลิกสัญญา หรือที่ ส.ป.ก.บอกให้เลิกสัญญา ทั้งนี้ ตามคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 89/2547 วันที่ 16 มีนาคม 2547 มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ ส.ป.ก. ในการพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และหากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรมอบอำนาจให้ ปทจปฏิบัติราชการแทนสิทธิกระทำได้ (เอกสารหมายเลข 2-1)

5.2.1 กรณีผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าก่อนระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อในปีต่อไปไม่น้อยกว่า 2 เดือน

(1) ผู้เช่าซื้อต้องการเปลี่ยนสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่าที่ดิน ส.ป.ก.จังหวัด ต้องดำเนินการให้ผู้เช่าซื้อที่ต้องการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และประสงค์จะเช่าที่ดิน

เพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไปยื่นคำร้องต่อ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อนำเสนอ คปจ . พิจารณออนุมัติให้เปลี่ยนจากสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่า และดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเดิมให้ถูกต้องตามเงื่อนไขในสัญญา และเงื่อนไขในระเบียบฯ โดยให้วันบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและวันที่ทำสัญญาเช่าใหม่คือวันที่ คปจ.มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนสัญญา

(2) ผู้เช่าซื้อขอสิทธิการเช่าซื้อที่ดิน โดยไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดินของ ส.ป.ก.ต่อไป ส.ป.ก.จังหวัด ต้องดำเนินการให้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อซึ่งวันบอกเลิกสัญญา คือวันที่ผู้เช่าซื้อแสดงเจตนาขอสิทธิ ตามแบบส.ป.ก. 4-52ก (เอกสารหมายเลข 20) และมีผลให้ผู้เช่าซื้อสิ้นสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินทันทีที่ได้แสดงเจตนาสิทธิ ส.ป.ก. มีสิทธิเข้าครอบครองที่ดิน ที่ให้เช่าซื้อได้ทันที โดย แจ้งให้ผู้เช่าซื้อและบริวารออกจากที่ดินนั้น พร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเอง ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว

5.2.2 กรณีผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

(1) ส.ป.ก.สามารถบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ เมื่อผู้เช่าซื้อปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่าซื้อ ข้อหนึ่งข้อใด หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบ คปจ . ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540

(2) ส.ป.ก.มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ จะต้อง มีหนังสือเตือนให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยอาจจะกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนด้วยก็ได้ ถ้าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือเตือนแล้วยังละเลย เพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามคำเตือนนั้น ถึง 2 ครั้งโดยไม่มีเหตุอันสมควร ก็อาจบอกเลิกสัญญาได้

(3) การพิจารณาบอกเลิกสัญญา ต้องดำเนินการให้ถูกต้องและครบถ้วนตามเงื่อนไขในสัญญาและเงื่อนไขในระเบียบที่เกี่ยวข้อง

(4) เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อแล้วผู้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดิน พร้อมทั้งรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเอง ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว เว้นแต่ผู้เช่าซื้อได้ใช้สิทธิอุทธรณ์

(5) ให้สิทธิแก่ผู้เช่าซื้อสามารถอุทธรณ์ได้ภายใน 30 วัน โดยให้ยื่นคำร้อง พร้อมหลักฐานประกอบคำร้อง ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทำความเห็นเสนอ คปจ . พิจารณา และให้แจ้งผลการพิจารณาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าซื้อทราบ

(6) กรณีมีการยื่นคำร้องอุทธรณ์ให้สัญญาเช่าซื้อ มีผลบังคับใช้อยู่ การบอกเลิกสัญญาต้องดำเนินการหลังจากสิ้นสุดขั้นตอนของการอุทธรณ์แล้ว

(7) การจัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อชำระให้กับ ส.ป.ก. โดยให้ถือว่า ค่าเช่าซื้อที่ได้รับชำระไว้แล้ว เป็นค่าเช่า ตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และจะคืนค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อได้หักค่าเช่า ค่าบำรุงท้องที่ และหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระออกแล้ว

ส่วนกรณีโอนสิทธิการเช่าซื้อที่ดิน ให้ทำสัญญาเช่าซื้อฯ กับผู้รับโอนหรือทายาท โดยมีต้องบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ทั้งนี้ ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้รับมรดกสิทธิจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าซื้อเดิมรวม หมายถึง ต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดด้วย

การตรวจสอบและจัดเก็บหนี้สิน ส.ป.ก.จังหวัด จะต้อง ดำเนินการตรวจสอบหนี้สินที่ค้างชำระและแจ้งให้เกษตรกร ทายาทของเกษตรกร หรือผู้รับโอนแล้วแต่กรณีชำระหนี้สินที่ค้างชำระ หากไม่ยอมชำระหนี้สินที่ค้างชำระจะต้องดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด คำนึงถึงในเรื่องอายุความด้วย

6. การโอนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

6.1 ส.ป.ก.จะโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาฯ ข้อ 5 ครบถ้วนแล้ว ดังนี้

- (1) ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา ข้อ 3 และ
- (2) ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วนถูกต้องและ
- (3) ผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

กรณีผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม แต่ได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว และมีทายาทรับมรดกสิทธิ สิทธิการเช่าซื้อ ดังกล่าว จะตกทอดทางมรดก ได้เฉพาะตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งให้เป็นไปตามมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

6.2 ขั้นตอนการโอนสิทธิในที่ดิน

6.2.1 ตรวจสอบการปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อ

(1) ผู้เช่าซื้อจ่ายค่าเช่าซื้อเป็นระยะเวลาครบ ตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ3

(2) ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนเงินครบถ้วน ถูกต้องตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ข้อ1

(3) ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน แปลงตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อ ที่ดินฯ ข้อ 1 เรียบร้อยแล้ว พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อ

6.2.2 การตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

(1) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ ส.ป.ก.จัดซื้อมาเป็น น.ส.3 หรือ น.ส.3ก. และจัดให้เกษตรกรรายเดียวเช่าซื้อทั้งแปลงให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบแนวเขต หากพบว่าจำนวนเนื้อที่หรือแนวเขตคลาดเคลื่อนจากเดิม ให้ประสานสำนักงานที่ดิน ยื่นคำร้องขอรังวัดสอบเขตใหม่

(2) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อเป็น น.ส.3 น.ส.3ก. หรือโฉนดที่ดิน และ ส.ป.ก. ได้ทำการรังวัดแบ่งแยกจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อ ตามเนื้อที่ที่ ส.ป.ก. รังวัด ให้ ส.ป.ก.จังหวัดประสานสำนักงานที่ดิน ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

สำหรับค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย ในการรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยก แปลงที่ดิน ทั้งกรณี (1) และ (2) ส.ป.ก.จังหวัด สามารถขอรับการสนับสนุนจากสำนักบริหาร กองทุน (สบท.) และให้เรียกเก็บจากเกษตรกรคืนเมื่อมีการโอนสิทธิในที่ดินให้เกษตรกร

(3) ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่สำนักงานที่ดิน ออกให้หลังจากที่ ส.ป.ก.จังหวัด ได้ยื่นขอรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกแล้ว

6.2.3 การตรวจสอบด้านการเงิน

(1) แปลงที่ดินที่ได้มีการรังวัดสอบเขต หรือแบ่งแยกออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ได้เนื้อที่เพิ่มขึ้น ลดลง ให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ที่สำนักงานที่ดิน รังวัดได้ คำนวณค่าเช่าซื้อใหม่ และให้ ส.ป.ก.จังหวัดเรียกเก็บค่าเช่าซื้อให้ครบถ้วน

(2) ค่าใช้จ่ายที่ ส.ป.ก.จังหวัด ได้ทตรงจ่ายเป็นค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายตามท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ในการรังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยกหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินโดยกรมที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด เรียกเก็บจากผู้เช่าซื้อให้ครบถ้วนก่อน **(เอกสาร หมายเลข 15)**

(3) ค่าภาษีบำรุงท้องที่และค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี) ให้ ส.ป.ก.จังหวัดเรียกเก็บให้ครบถ้วนก่อน

(4) การตรวจสอบการปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อตกลงต่างๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อครบถ้วน

6.2.4 การตรวจสอบรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

(1) ส.ป.ก.จังหวัดแจ้งรายชื่อเกษตรกรผู้เช่าซื้อ ซึ่งจะรับโอนสิทธิที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อและรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่จะโอน ส่งให้สำนักบริหารกองทุนตรวจสอบ ดังนี้

- รายละเอียดเกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อ**(เอกสารหมายเลข 1)**
 - ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดินโดยพิมพ์จากระบบฐานข้อมูลเช่าซื้อที่ดิน
- (เอกสารหมายเลข 22)**

- สำเนาสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.4-18ข)

(2) เมื่อสำนักบริหารกองทุนตรวจสอบแล้ว เห็นว่าถูกต้อง ให้แจ้ง ส.ป.ก.จังหวัดทราบ

6.3 การโอนสิทธิในที่ดิน

6.3.1 อำนาจการโอนกรรมสิทธิในที่ดิน ซึ่ง เลขานุการ ส.ป.ก. มอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนในการจดทะเบียนโอน การจดทะเบียนรับโอนสิทธิขึ้นคำขอ

รังวัดสอบเขต รังวัดแบ่งแยก ยื่นคำขอและรับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน รายละเอียดตามคำสั่ง ส.ป.ก.ที่ 384/2547 วันที่ 13 สิงหาคม 2547 (เอกสารหมายเลข 23)

6.3.2 ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- (1) ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
- (2) ผู้เช่าซื้อต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 และประกาศกระทรวงมหาดไทย ณ วันที่ 26 มกราคม 2553 ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ประกาศ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2555 (เอกสารหมายเลข 16)

6.3.3 การเตรียมความพร้อมของผู้เช่าซื้อที่จะได้รับการโอนสิทธิในที่ดิน

- (1) ส.ป.ก.จังหวัด และ /หรือผู้เช่าซื้อ ประสานสำนักงานที่ดินขอทราบค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระให้กับสำนักงานที่ดินในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิและแจ้งเกษตรกรผู้เช่าซื้อ
- (2) ส.ป.ก.จังหวัด นัดหมายผู้เช่าซื้อที่ดินที่รับโอนสิทธิในที่ดิน พร้อมเตรียมเอกสาร ดังนี้
 - สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ของตนเองและคู่สมรส
 - สำเนาทะเบียนบ้าน ของตนเองและคู่สมรส
 - สำเนาใบสำคัญการสมรส ใบสำคัญการหย่า (ถ้ามี)
 - สัญญาเช่าซื้อฉบับผู้เช่าซื้อ
 - ใบมอบฉันทะ (ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนด) กรณีผู้เช่าซื้อและ/หรือคู่สมรสไม่สามารถมาดำเนินการด้วยตนเอง
 - ค่าใช้จ่ายตามที่สำนักงานที่ดินเรียกเก็บ
 - ค่าใช้จ่ายตามข้อ 6.2.3 กรณีผู้เช่าซื้อยังชำระให้ ส.ป.ก. ไม่ครบ
 - ค่าธรรมเนียมตามข้อ 6.3.2 (2)

6.3.4 การจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

- (1) ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งเจ้าพนักงานที่ดินให้จดแจ้งด้วยอักษรสีแดงในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายการจดทะเบียน ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยก หรือโอนตามมาตรา 39 แห่ง พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับ ตามหนังสือที่ มท 0708/9004 ลงวันที่ 2 พฤษภาคม 2531 (เอกสารหมายเลข 24)

- (2) ส.ป.ก.จังหวัด แจ้งต่อสำนักงานที่ดิน ให้ใช้แบบ ท .ด.52 “หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเช่าซื้อ” (เอกสารหมายเลข 25)

(3) ค่าใช้จ่ายตามข้อ 6.2.3 หากผู้เช่าซื้อยังชำระไม่ครบในงวดสุดท้ายของการชำระค่าเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อต้องชำระให้ครบถ้วนแล้วเสร็จใน วันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

(4) ส.ป.ก.ต้องมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ที่มีชื่อผู้เช่าซื้อ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ฉบับเจ้าของที่ดินให้แก่ผู้เช่าซื้อ

(5) ผู้เช่าซื้อ เมื่อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ต้องคืนสัญญาเช่าซื้อ ฉบับผู้เช่าซื้อให้แก่ ส.ป.ก.

7. การให้เช่าซื้อที่ดินกับเกษตรกรรายใหม่และการซื้อที่ดินคืนจากเกษตรกร

การให้เกษตรกรรายใหม่ เช่าซื้อที่ดินแทนเกษตรกรเดิมที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และการซื้อที่ดินคืนจากเกษตรกรที่ได้กรรมสิทธิ์จาก ส .ป.ก. โดยการเช่าซื้อ แล้วไม่ต้องการจะทำการเกษตรในที่ดินอีกต่อไป นั้น คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้มีมติในการประชุม ครั้งที่ 2/2546 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 (เอกสารหมายเลข 26) อนุมัติให้ใช้หลักเกณฑ์ในการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดิน (เอกชน)เพื่อเกษตรกร สำหรับเกษตรกรรายใหม่ที่จะทำสัญญา เช่าซื้อที่ดินกับ ส .ป.ก. และการขาย คืนที่ดินให้ ส .ป.ก. เมื่อไม่ประสงค์ จะทำการเกษตรต่อไป โดยกำหนดเพดานราคา ดังนี้

ภาคกลาง	24,245.78	บาท/ไร่
ภาคเหนือ	21,497.30	บาท/ไร่
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	15,559.02	บาท/ไร่
ภาคใต้	25,804.64	บาท/ไร่

7.1 กรณีที่ ส.ป.ก. ให้เช่าซื้อที่ดินกับเกษตรกรรายใหม่ ให้คิดค่าเช่าซื้อ ที่ดิน เท่ากับราคาที่ดินที่ได้จัดซื้อ หรือเวนคืนรวมกับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4 อันเกิดจากค่าที่ดิน แต่ถ้า ราคาที่ดินได้จัดซื้อหรือเวนคืนต่ำกว่าเพดานที่กำหนด ให้ใช้ราคาเพดานที่กำหนด

7.2 กรณี ที่ ส.ป.ก.ซื้อที่ดินคืนจากเกษตรกรที่ไม่ประสงค์จะทำการเกษตรต่อไป ให้คิดราคาที่ดินที่ซื้อคืน เท่ากับ ราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เช่าซื้อที่ดินนั้น แต่ถ้าราคาที่ให้เช่าซื้อต่ำกว่า เพดานที่กำหนด ให้ใช้ราคาเพดานที่กำหนด

สำหรับความหมายของคำว่า “เกษตรกรรายเดิม” และ “เกษตรกรรายใหม่” (เอกสารหมายเลข 27 และ 27-1) เป็นดังนี้

เกษตรกรรายเดิม หมายถึง

- (1) เกษตรกรผู้เช่า ที่ติดมากับที่ดินที่ ส .ป.ก.จัดซื้อ หรือเกษตรกรที่ได้รับ การจัดที่ดิน รายแรก ตั้งแต่ ส .ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินมา (ก่อนที่ ส .ป.ก. จะกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่)

- (2) เกษตรกรผู้รับโอนและตกทอดทางมรดกจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน หรือ ผู้เช่าซื้อที่ดินในข้อ 1 ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือ เช่าซื้อ ที่ดินในการปฏิรูปที่ดินฯ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536 (เอกสารหมายเลข 28)

เกษตรกรรายเดิม เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อให้คำนวณค่าเช่าซื้อเท่ากับราคาที่ดิน ที่ซื้อมารวมกับอัตราดอกเบี้ยอันเกิดจากค่าที่ดิน

เกษตรกรรายใหม่ หมายถึง เกษตรกรที่ได้รับการจัด ที่ดินนอกเหนือจาก ความหมายของการเป็นเกษตรกรรายเดิม ให้ถือว่าเป็นเกษตรกรรายใหม่ทั้งหมด เช่น

- (1) กรณีที่เกษตรกรรายเดิม ได้ขอสละสิทธิในที่ดินหรือคณะกรรมการปฏิรูป ที่ดินจังหวัด มีมติสั่งให้สละสิทธิในที่ดิน ทำให้เป็นที่ดินแปลงว่าง และ ส.ป.ก. ได้มีการจัดที่ดินให้กับเกษตรกรรายต่อมา แทนเกษตรกรรายเดิม ให้ถือว่าเป็นเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินรายต่อมาดังกล่าว เป็นเกษตรกร รายใหม่
- (2) กรณีที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินมา และยังมีได้จัดเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ แต่นำมาจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ภายหลัง จากที่ได้มีการกำหนด หลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่แล้ว และ เกษตรกรได้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน ให้ถือว่าเป็นเกษตรกรรายใหม่

ทั้งนี้ เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน ที่เป็นเกษตรกรรายเดิม ให้ใช้หลักเกณฑ์อัตรา ค่าเช่าซื้อที่ดินตามหลักเกณฑ์เดิม ส่วนเกษตรกรผู้เช่าที่ดินที่เป็นเกษตรกรราย ใหม่ให้ใช้หลักเกณฑ์ อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินตามมติ คปก. ครั้งที่ 2/2546 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 ดังกล่าว

ภาคผนวก

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการ เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน
พ.ศ. 2526**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19 (7) (12) และมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการ เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526”

ข้อ 2. ให้ยกเลิก

(1) มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การประชุมครั้งที่ 5/2522 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2522 เรื่อง หลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ และเงินคืนทุนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินและเรื่อง กำหนดค่าเช่าที่พระราชทานเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

(2) มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การประชุมครั้งที่ 6/2522 เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2522 เรื่อง หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าซื้อที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดินเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ มติคณะกรรมการและคำสั่งอื่นใดในส่วนที่บัญญัติไว้แล้วซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 3. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 24 ตุลาคม 2526 เป็นต้นไป

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“ผู้เช่าซื้อ” หมายความว่า เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ซึ่งได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับ ส.ป.ก.

“ค่าคืนทุน” หมายความว่า ค่าตอบแทนอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อ ที่ดินได้รับประโยชน์จากการสาธารณูปโภค และ หรือการจัดกิจการอื่น ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ดำเนินการในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ค่าธรรมเนียม ” หมายความว่า เงินที่ ส.ป.ก. ได้ทรงจ่ายไปเป็นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัดออกหรือแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“เลขาธิการ” หมายความว่า เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 5. ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไข ว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน ในรายละเอียดได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

เมื่อมีการกำหนดตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแจ้งให้ ส.ป.ก. ทราบ

ข้อ 6. ให้เลขาธิการ หรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมาย คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามระเบียบนี้แล้วแต่กรณี

หมวด 1

บททั่วไป

ข้อ 7. ประเภทที่ดินที่จัดให้เช่าซื้อได้แก่

- (1) ที่ดินที่ได้มาจากการจัดซื้อ หรือเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (2) ที่ดินที่ได้มาโดยประการอื่น

ข้อ 8. ที่ดินที่จะจัดให้เช่าซื้อ ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดทำเป็นแผนงานการเช่าซื้อที่ดินเพื่อขอความเห็นชอบจาก ส.ป.ก. และเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดตามลำดับ

ข้อ 9. การยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. ให้ยื่นคำร้องตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สถานที่และเวลาตามประกาศของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ข้อ 10. ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

- (1) กรณีผู้ยื่นคำร้องขอเป็นเกษตรกร

ก. เป็นเกษตรกรซึ่งได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกรซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข. เป็นเกษตรกรซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินมาแล้วเป็นระยะเวลาหนึ่งหรือตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นสมควร

ค. เป็นผู้ที่ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

- (2) กรณีที่ผู้ยื่นคำร้องเป็นสถาบันเกษตรกร

ก. ในขณะที่ยื่นคำร้องต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยคุณสมบัติของสถาบันเกษตรกร นั้น

ข. ต้องเป็นสถาบันเกษตรกร ที่มีวัตถุประสงค์ในการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม หรือมีวัตถุประสงค์เพื่อการเกษตรกรรม

ค. มีคุณสมบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยอนุโลม

ง. ต้องยินยอมปฏิบัติตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

จ. เป็นสถาบันเกษตรกร ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินมาแล้วระยะเวลาหนึ่งหรือตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นสมควร

ข้อ 11. ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด รวบรวมคำร้องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาอนุมัติให้เช่าซื้อ

โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาผู้ยื่นคำร้องดังนี้

ก. เป็นผู้ที่มีรายได้พอที่จะสามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินได้

ข. ในกรณีที่ เป็นผู้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. จะต้องไม่เป็นผู้ติดค้างชำระค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. และหนี้สินของสถาบันอื่น ๆ โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร

ค. ไม่มีที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือของคู่สมรส หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อยแต่ไม่พอเพียงแก่การประกอบเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ

ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาตามวรรคแรกให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบ

หมวดที่ 2 การทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินและการคำนวณค่าเช่าซื้อหรือค่าใช้จ่าย

ส่วนที่ 1 การทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

ข้อ 12.เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ได้อนุมัติให้เช่าซื้อแล้วให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีหนังสือแจ้งกำหนดวันทำสัญญาและสถานที่ทำสัญญาไปยังเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ซึ่งได้รับอนุมัติให้เช่าซื้อ เพื่อให้มาทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับเลขาธิการ หรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมายตามแบบสัญญาเช่าซื้อ ที่คณะกรรมการกำหนด ภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันมีหนังสือบอกกล่าว และให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรนำหลักฐานต่อไปนี้มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในวันทำสัญญาเช่าซื้อ

(1) สำเนาทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวประชาชนหรือหลักฐานทางทะเบียนของสถาบันเกษตรกร

(2) ในกรณีที่เกษตรกรมีคู่สมรส ต้องมีหนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสด้วย

ถ้าเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ซึ่งได้รับอนุมัติให้เช่าซื้อไม่มาแสดงตนเพื่อทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินตามระยะเวลาและสถานที่ที่กำหนด โดยไม่แจ้งเหตุขัดข้องอันสมควรเป็นหนังสือให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ หรือแสดงตนแต่สละสิทธิการเช่าซื้อที่ดินให้ถือว่าผู้นั้นสละสิทธิการเช่าซื้อที่ดินที่ได้รับอนุมัติในคราวนั้น

เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรซึ่งได้รับอนุมัติให้เช่าซื้อ แต่ไม่ได้มาทำสัญญาตามวรรคแรก อาจยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ภายใน สิบห้าวัน นับแต่วันครบกำหนดให้มาทำสัญญาตามวรรคแรก โดยแสดงเหตุผลอันสมควร หรือเหตุสุดวิสัย เพื่อขอม้วนผัน เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เห็นว่าคำร้องดังกล่าวมีเหตุผลอันสมควร ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาผ่อนผันให้ผู้ยื่นคำร้องมาทำสัญญาเช่าซื้อภายในเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่เกินสิบห้าวันนับแต่วันที่มีหนังสือแจ้งให้มาทำสัญญา และรายงานให้ ส .ป.ก. ทราบโดยเร็ว

ข้อ 13.สัญญาเช่าซื้อที่ดินให้จัดทำขึ้นเป็นสื่อบับ โดยมีข้อความตรงกันและให้เก็บไว้ ณ กองนิติการ กองบริการกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ส่วนที่ 2 หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าซื้อที่ดิน

ข้อ 14. การกำหนดอัตราค่าเช่าซื้อที่ ส.ป.ก. จัดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรเช่าซื้อ ให้คิดค่าเช่าซื้อเท่ากับราคาที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืนรวมกับอัตราดอกเบี้ยอันเกิดจากค่าที่ดิน

สำหรับอัตราดอกเบี้ยตามวรรคแรก ให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ยร้อยละหกต่อปีของราคาจัดซื้อหรือเวนคืนของที่ดิน^{1/}

ข้อ 15. การชำระค่าเช่าซื้อนั้น ส .ป.ก. อาจรับชำระค่าเช่าซื้อเป็นเงินหรือผลผลิตก็ได้ ถ้าผู้เช่าซื้อชำระเป็นเงินให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ถ้าชำระเป็นผลผลิต ให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) การคำนวณค่าเช่าซื้อ เป็นผลผลิต ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดคำนวณผลผลิตตามราคาท้องตลาดในท้องถิ่นนั้น ในวันที่ถึงกำหนดชำระ

^{1/} มติ คปก. ครั้งที่ 3/2545 ลงวันที่ 30 กันยายน 2545 อนุมัติปรับลดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อจากเดิมอัตราร้อยละ 6 ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ 4 ต่อปี ของราคาจัดซื้อหรือเวนคืนของที่ดิน

(2) การพิจารณาชำระผลผลิตเป็นค่าเช่าซื้อ อาจตกลงชำระตั้งแต่วันถึงกำหนดชำระงวดแรก

(3) วิธีการรับค่าเช่าซื้อเป็นผลผลิต การเก็บผลผลิตและการจำหน่ายผลผลิตที่ผู้เช่าซื้อชำระเป็นค่าเช่าซื้อ ให้เป็นไปตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

(4) ในกรณีที่มีการชำระค่าเช่าซื้อเป็นผลผลิต ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดออกหลักฐานการรับชำระผลผลิตนั้นเพื่อแสดงว่าได้รับค่าเช่าซื้อเป็นผลผลิตในงวดใด เป็นผลผลิตประเภทใด

ข้อ 16. การเรียกเก็บค่าเช่าซื้อให้เรียกเก็บตั้งแต่ปีแรกที่ทำสัญญาเช่าซื้อ โดยมีระยะเวลาในการเช่าซื้อภายในห้าปี สิบปี สิบสองปี หรือสิบห้าปี แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

ส่วนที่ 3

หลักเกณฑ์การคำนวณค่าคืนทุนและค่าใช้จ่าย

ข้อ 17. การเรียกเก็บเงินค่าคืนทุน ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินให้เรียกเก็บตามสัญญา

หมวด 3

การชำระค่าเช่าซื้อและค่าใช้จ่าย

ข้อ 18. ผู้เช่าซื้อที่ดินต้องนำค่าเช่าซื้อไปชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งที่ภายในกำหนดเก้าสิบวัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระเงินค่าเช่าซื้อแต่ละงวดตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดจะกำหนด ในกรณีที่เห็นสมควรปฏิรูปที่ดินจังหวัดอาจจะให้เจ้าหน้าที่ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดออกไปเก็บค่าเช่าซื้อ ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่าซื้อได้

ข้อ 19. หากผู้เช่าซื้อไม่เหตุจำเป็นที่ไม่อาจชำระค่าเช่าซื้อ ตามข้อ 18.ได้เนื่องจากประสบภัยธรรมชาติ หรือมีเหตุสมควรประการอื่น อันทำให้การประกอบเกษตรกรรมไม่ได้ผล หรือได้ผลไม่สมบูรณ์ ทั้งนี้ จะมีประกาศของคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าท้องที่ใดเป็นท้องที่เสียหายหรือไม่ก็ตามให้ผู้เช่าซื้อ ยื่นคำร้อง โดยชี้แจงข้อเท็จจริง และเหตุผลพร้อมกับหลักฐานอ้างอิงประกอบคำร้องต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาผ่อนผันการเก็บค่าเช่าซื้อ ตามผลแห่งความเสียหายสำหรับงวดนั้น ๆ

ข้อ 20. ให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อเป็นงวด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ถ้าผู้เช่าซื้อประสงค์จะชำระค่าเช่าซื้อแตกต่างจากที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อ ให้ผู้เช่าซื้อเสนอคำร้องพร้อมทั้งแสดงผลประกอบคำขอและแผนการชำระค่าเช่าซื้อ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนเงินมากกว่าที่ต้องชำระในแต่ละงวด ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งจะมีผลให้ระยะเวลาที่ต้องชำระค่าเช่าซื้อน้อยลง ให้ผู้เช่าซื้อเสนอคำขอต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่เห็นสมควร แล้วแจ้งให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ

การชำระค่าเช่าซื้อดังกล่าว ส.ป.ก.จะโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อต่อเมื่อครบระยะเวลาที่เช่าซื้อ ห้าปี สิบปี สิบสองปี หรือสิบห้าปี หรือตามระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนดไว้ในสัญญา

(2) ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระค่าเช่าซื้อเป็นจำนวนเงินน้อยกว่าที่ต้องชำระในแต่ละงวดตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งอาจชำระได้ดังนี้

ก. ขอชำระน้อยกว่า แต่ไม่เป็นการขยายระยะเวลาให้ผู้เช่าซื้อ นำเงิน ที่ค้างชำระทั้งหมด โดยนำไปชำระเฉลี่ยกับงวดที่เหลือ หรือไปพบกับเจ้าไป

ข. ขอชำระน้อยกว่าแต่เป็นการขยายระยะเวลาไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญา ให้พิจารณาตามที่เห็นสมควร แต่มิให้เกินกว่าห้าปี โดยให้ผู้เช่าซื้อนำเงินที่ค้างชำระทั้งหมดโดยนำไปชำระเฉลี่ยกับงวดที่เหลือ

2/ ทั้งนี้ ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องดังกล่าวเสนอต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อความเห็นเสนอเลขาธิการพิจารณาอนุมัติเป็นรายๆ ไป และรายงานให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ

กรณีตาม (2) หากผู้เช่าซื้อได้รับการผ่อนผันตามข้อ 19 ไม่ต้องขออนุมัติจากเลขาธิการ

ข้อ 21. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้องวดหนึ่งงวดใด ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระเงินค่าปรับ^{3/} ตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่ผู้เช่าซื้อจะได้รับการพิจารณาให้ผ่อนผันการเก็บค่าเช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ถ้าผู้เช่าซื้อขาดการชำระเงินค่าเช่าซื้อ 2 งวด ติดต่อกันโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ดำเนินการตามข้อ 22

หมวด 4 การเลิกการเช่าซื้อ

ข้อ 22. ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดสัญญาเช่าซื้อ เลขาธิการหรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมายมีหนังสือบอกเลิกการเช่าซื้อไปยังผู้เช่าซื้อแล้ว ให้ดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของ ผู้เช่าซื้อตามที่คณะกรรมการกำหนด

เมื่อได้มีการบอกเลิกการเช่าซื้อที่ดินแล้ว ให้ผู้เช่าซื้อที่ ดินและบริวารออกจากที่ดินภายใน หกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด เว้นแต่ผู้เช่าซื้อได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามระเบียบนี้

ข้อ 23. เมื่อได้มีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ตามข้อ 22 หากผู้ถูกบอกเลิกสัญญาดังกล่าวประสงค์จะเช่าที่ดินนั้น เพื่อเข้าทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไปให้ยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาตามที่เห็นสมควรแล้วให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด รายงาน ส.ป.ก. เพื่อทราบด้วย

หมวด 5 บทเบ็ดเตล็ด

ข้อ 24. ถ้าผู้เช่าซื้อที่ดินเห็นว่า ค่าเช่าซื้อและค่าใช้จ่ายไม่ถูกต้องหรือไม่เป็นธรรมหรือมีข้อพิพาทอื่นเกี่ยวกับเช่าซื้อ หรือค่าใช้จ่ าย หรือมีการกล่าวอ้างว่า ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาโดยไม่ชอบ ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ท้องที่นั้นภายในสามสิบวันนับแต่วันชำระค่าเช่าซื้อที่ดินหรือค่าใช้จ่ายหรือวันที่ทราบหรือควรที่จะทราบมูลเหตุที่ พิพาทหรือวันที่บอกเลิกสัญญา พร้อมทั้งแสดงหลักฐานอ้างอิงประกอบคำร้อง เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้สอบสวนแล้ว ให้ความเห็นพร้อมทั้งรายงานเกี่ยวกับคำร้องนั้น เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดต่อไป เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดวินิจฉัยเป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งผลการวินิจฉัยแก่ผู้เช่าซื้อเป็นหนังสือโดยไม่ชักช้า

^{2/} แก้ไขตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 1/2551 วันที่ 30 เมษายน 2551 เป็น “ทั้งนี้ ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องดังกล่าวต่อปฏิรูปที่ดินจังหวัด แล้วให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดรวบรวมรายละเอียดเหตุผลความจำเป็น ความสามารถในการชำระหนี้ของเกษตรกร เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาเป็นรายๆ และรายงานผลให้คณะกรรมการทราบ”

^{3/} มติ คปค. ครั้งที่ 3/2536 วันที่ 18 มิถุนายน 2536 อนุมัติแก้ไขแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยรูปแบบใหม่ได้ตัดข้อความกรณีเรียกเก็บค่าปรับเมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระหนี้ ที่ปรากฏใน ข้อ 4 ของสัญญาฯ เดิมออก

ในกรณีที่มีการร้องเรียนหรือมีการยื่นคำร้องอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองให้สัญญาเข้าซื้อยังคงมีผลบังคับใช้อยู่จนกว่าคณะกรรมการจะมีคำวินิจฉัย

ข้อ 25. ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการตามระเบียบนี้ หรือมีเหตุจำเป็นไม่อาจปฏิบัติตามข้อหนึ่งข้อใดแห่งระเบียบนี้ได้ ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือเลขาธิการรวบรวมข้อเท็จจริงพร้อมทั้งให้ความเห็นนำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาวินิจฉัยต่อไป

ข้อ 26. ให้เลขาธิการ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือปฏิรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งได้รับมอบหมายเมื่อดำเนินการในเรื่องใด ๆ ตามระเบียบนี้ รายงานผลการดำเนินงานความก้าวหน้าของงานรวมตลอดทั้งปัญหาและอุปสรรคในการปฏิบัติงานตามหน้าที่ให้คณะกรรมการทราบ

ให้ไว้ ณ วันที่ 24 ตุลาคม พ.ศ. 2526

(ลงชื่อ) พัน บุญชิต

(นายพัน บุญชิต)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร
ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ.2535**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19 (7) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2535”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3. ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2525 ลงวันที่ 29 มีนาคม พ.ศ.2525

ข้อ 4. ในระเบียบนี้

“เกษตรกร” หมายความว่า

(1) ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยพิจารณาจากการใช้เวลาส่วนใหญ่ในรอบปีเพื่อประกอบเกษตรกรรมแห่งท้องถื่นนั้น

(2) ผู้ยากจน ผู้จบการศึกษาทางเกษตรกรรม และผู้เป็นบุตรของเกษตรกรที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ข้อ 5. เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเสนอ ให้ดำเนินการจัดเกษตรกรเข้าอยู่อาศัยหรือเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ท้องที่ใด ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่นั้น ประกาศให้เกษตรกรในท้องที่ดังกล่าวยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม แบบของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมภายในระยะเวลาและสถานที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด กำหนด ระยะเวลาดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ในกรณีที่มีเหตุผลอันสมควรคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด อาจประกาศให้ขยายระยะเวลาได้ตามความจำเป็น แต่กำหนดระยะเวลา ยื่นคำร้องนี้เมื่อรวมแล้วต้องไม่เกินเก้าสิบวัน

ประกาศตามวรรคหนึ่ง จะต้องมียาละเอียดเกี่ยวกับความในข้อ 6. และข้อ 7. พร้อมทั้งกำหนดให้ผู้ยื่นคำร้องนำหลักฐานมาประกอบคำร้องและให้มีแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งที่ดินที่นำมา ดำเนินการปฏิรูปที่ดินปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ และที่ชุมชนในท้องที่ ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดิน นั้น แห่งละหนึ่งฉบับ หรือจะประกาศทางสื่อมวลชนอื่นด้วยก็ได้

ในกรณีที่ที่ดินที่จะจัดให้มีจำกัด และมีเกษตรกรซึ่งเป็นผู้เช่าอยู่ขณะโอนกรรมสิทธิ์เป็นของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีเกษตรกรผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2534 เมื่อวันที่

5 เมษายน 2534 ไว้แล้ว ให้ดำเนินการคัดเลือกเกษตรกรดังกล่าวต่อไปโดยไม่ต้องประกาศตามวรรคหนึ่ง และสำหรับผู้ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนไว้แล้วให้ได้รับยกเว้นการยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ตามระเบียบนี้

ข้อ 6. เกษตรกรผู้ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้ มีสิทธิยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินตามข้อ 5. ได้

- (1) มีสัญชาติไทย
- (2) บรรลุนิติภาวะ หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว
- (3) มีความประพฤติดีและซื่อสัตย์สุจริต
- (4) มีร่างกายสมบูรณ์ ขยันขันแข็ง และสามารถประกอบการเกษตรได้
- (5) ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ
- (6) ไม่มีที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือของบุคคลในครอบครัว

เดียวกัน หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อย แต่ไม่เพียงพอแก่การประกอบเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ

(7) เป็นผู้ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด

ข้อ 7. ผู้ใดเคยได้รับการจัดให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือของหน่วยงานอื่นใดของรัฐ แต่ขาดสิทธิที่จะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เพราะไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบ ข้อบังคับที่ใช้บังคับว่าด้วยการนั้นและยังไม่พ้นกำหนดระยะเวลาห้าปีก่อนวันที่จะได้รับการคัดเลือกตามระเบียบนี้ผู้นั้นไม่มีสิทธิได้รับการคัดเลือก เว้นแต่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นสมควรยกเว้นในกรณีที่มีการขาดสิทธิไปนั้น เกิดจากเหตุที่จำเป็นและสมควร

ข้อ 8. เกษตรกรผู้จะได้รับการพิจารณาคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินได้ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้

(1) เกษตรกรผู้ถือครองที่ดินของรัฐหรือเกษตรกรผู้เช่าที่ดินที่นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเป็นผู้ทำกินในที่ดินนั้น

(2) เกษตรกรผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(3) เกษตรกรอื่นตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด

ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาในกา รจัดลำดับเกษตรกรที่จะจัดที่ดินให้ตามวรรคหนึ่ง

ข้อ 9. การคัดเลือกและจัดเกษตรกรเข้าทำกินในที่ดินตามแปลงที่กำหนดให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันประกาศตามรัฐธรรมนูญ หรือภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่มีที่ดินที่จะจัดให้เกษตรกร ตามข้อ 5 วรรคสาม ในกรณีมีเหตุผลสมควรคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด อาจขยายระยะเวลาดังกล่าวออกไปได้ตามความจำเป็น

มิให้นำกำหนดระยะเวลาตามวรรคหนึ่งมาใช้บังคับ ในกรณีที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นสมควรให้มีการยื่นคำร้องขอรับที่ดินจากเกษตรกรไว้ล่วงหน้า โดยยังมีได้ทำการคัดเลือก

ข้อ 10. ในการคัดเลือกเกษตรกรเข้าทำกินในที่ดิน ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดตรวจสอบข้อเท็จจริงตามข้อ 6(6) และการเข้าทำประโยชน์โดยได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยและประกอบการเกษตรในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ และ วิธีการที่ ส.ป.ก.กำหนด เพื่อมิให้บุคคลใดได้รับการจัดที่ดินจากหน่วยงานของรัฐหลายแห่ง

สำหรับผู้ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าอยู่อาศัยและประกอบการเกษตรในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ผู้นั้นจะได้รับการคัดเลือกตามระเบียบนี้ต่อเมื่อได้ทำหนังสือยินยอมสละสิทธิในหนังสือ ยินยอมดังกล่าว ต้องกำหนดเงื่อนไขให้เกิดผลตั้งแต่วันที่ผู้นั้นได้รับสิทธิเข้าทำประโยชน์ ในที่ดินตามระเบียบ นี้เป็นต้นไป

ข้อ 11. ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดประกาศผลการคัดเลือกเกษตรกรตามข้อ 9. โดยมีแผนผังการจัดแบ่งแปลงที่ดิน ซึ่ง คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ประกอบด้วย (ถ้ามี) และมีบัญชีรายชื่อเกษตรกรผู้ได้รับการคัดเลือกและได้รับที่ดินทำกินด้วย ประกาศดังกล่าว ให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ศาลากลางจังหวัด สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่ง อำเภอ ที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ และที่ชุมชนในท้องที่ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้น แห่งละหนึ่ง ฉบับ สำหรับกรณีตามข้อ 5 วรรคสาม ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งให้เกษตรกรดังกล่าวทราบ โดยไม่ต้อง ดำเนินการประกาศผลการคัดเลือก

ข้อ 12. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด อาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง หรือ หลายคณะเพื่อทำหน้าที่คัดเลือกเกษตรกร ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในระเบียบนี้

ข้อ 13. ในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการตามระเบียบนี้ ให้นำเสนอคณะกรรมการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อวินิจฉัยต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 19 มิถุนายน 2535

(ลงชื่อ) อำพล เสนาณรงค์

(นายอำพล เสนาณรงค์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หน้า 39 เล่ม 109 ตอนที่ 80 วันที่ 24 กรกฎาคม 2535)

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร
ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2537**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19 (7) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2537"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในวรรคสามของ ข้อ 5 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกรซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ในกรณีที่ที่ดินที่จะจัดให้มีจำกัด และมีเกษตรกรซึ่งเป็นผู้เช่าอยู่ขณะโอนกรรมสิทธิ์เป็นของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเป็นเกษตรกรซึ่งเป็นผู้ครอบครองที่ดินของรัฐอยู่ก่อนและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำมาปฏิรูปที่ดิน หรือมีเกษตรกรผู้ได้ รับการขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2534 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2534 ไว้แล้ว ให้ดำเนินการคัดเลือกเกษตรกรดังกล่าวต่อไปโดยไม่ต้องประกาศตามวรรคหนึ่งและสำหรับผู้ซึ่งได้รับการขึ้นทะเบียนไว้แล้วให้ได้รับยกเว้นการยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ตามระเบียบนี้"

ประกาศ ณ วันที่ 7 ตุลาคม พ.ศ. 2534

(ลงชื่อ) สุเทพ เทือกสุบรรณ

(นายสุเทพ เทือกสุบรรณ)

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 111 ตอนที่ 46 ง วันที่ 17 ตุลาคม 2537)

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร
ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2538**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19 (7) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2538"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกความในข้อ 3 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกรซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2537

ข้อ 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสามของข้อ 5 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจาก การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535

"ในกรณีที่ที่ดินที่จะจัดให้มีจำกัด และมีเกษตรกรซึ่งเป็นผู้เช่าอยู่ขณะโอนกรรมสิทธิ์เป็นของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือมีเกษตรกรผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนขอรับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2534 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2534 ไว้แล้ว ให้ดำเนินการคัดเลือกเกษตรกรดังกล่าวต่อไป โดยไม่ต้องประกาศตามวรรคหนึ่ง และสำหรับผู้ซึ่งได้รับ การขึ้นทะเบียนไว้แล้วให้ได้รับการยกเว้นการยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ตามระเบียบนี้"

ข้อ 5 โครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมท้องที่ใด ได้มีการรับคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ ในที่ดินของเกษตรกรผู้ครอบครองที่ดินของรัฐอยู่ก่อนแล้ว โดยมีได้มีการประกาศให้เกษตรกรยื่นคำร้องขอ เข้าทำประโยชน์ แต่ยังมีได้ดำเนินการคัดเลือกเกษตรกร ให้ถือว่าคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ดี กล่าวว่ามีผล โดย ไม่ต้องมีการประกาศตามระเบียบฉบับนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๘

(ลงชื่อ) สุวิทย์ คุณกิตติ

(นายสุวิทย์ คุณกิตติ)

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 112 ตอนที่ 90 ง วันที่ 17 พฤศจิกายน 2538)

เอกสารหมายเลข 3

ส.ป.ก. 4-16

คำร้องที่.....

รับเมื่อ.....

คำร้องขอเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เขตปฏิรูปที่ดิน.....
อำเภอ..... จังหวัด.....

เขียนที่.....
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี อาชีพ.....
บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่..... ออกให้ ณ อำเภอ.....
จังหวัด..... เมื่อ..... บัตรหมดอายุเมื่อ.....
ภูมิลำเนาปัจจุบันเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... สามเ/ภรรยา ชื่อ.....
นามสกุล.....

ทั้งนี้ ตามสำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประจำตัวประชาชนที่แนบท้ายมานี้
ข้าพเจ้าขอยื่นคำร้องต่อเจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....
เพื่อขอรับการคัดเลือกในการเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด.....

ข้อ 1. ข้าฯ มีบุตรทั้งหมด.....คน ปัจจุบันบุตรที่ยังอยู่ในความปกครองของข้าฯ โดยอาศัย
อยู่บ้านเดียวกันทั้งหมด.....คน ในจำนวนนั้นบรรลุนิติภาวะแล้ว.....คน

ข้อ 2. ข้าฯ และบุคคลในครอบครัวมีรายได้จากการประกอบอาชีพต่อปี ดังนี้

2.1 รายได้จากการประกอบอาชีพหลัก ปีละประมาณ.....บาท

2.2 รายได้จากการประกอบอาชีพรอง ปีละประมาณ.....บาท

/ข้อ 3. ...

ข้อ 3. ข้าฯ มีหนี้สิน ดังนี้

- 3.1 เป็นลูกหนี้..... จำนวน.....บาท
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ครบกำหนดชำระในวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.....
- 3.2 เป็นลูกหนี้..... จำนวน.....บาท
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ครบกำหนดชำระในวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.....
- 3.3 เป็นลูกหนี้..... จำนวน.....บาท
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ครบกำหนดชำระในวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.....

ข้อ 4. ปัจจุบันข้าฯ และบุคคลในครอบครัวเดียวกันได้ครอบครองที่ดิน ดังนี้

- 4.1 ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน อำเภอ.....
มีจำนวน.....แปลง ดังนี้

ก.) ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญ

- แปลงที่ 1 คือ..... เนื้อที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
โดยที่ดินนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของ..... เกี่ยวข้องกับข้าฯ ในฐานะ.....
แปลงที่ 2 คือ..... เนื้อที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
โดยที่ดินนี้เป็นกรรมสิทธิ์ของ..... เกี่ยวข้องกับข้าฯ ในฐานะ.....

ข.) ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญ

- แปลงที่ 1 เนื้อที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
แปลงที่ 2 เนื้อที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

/4.2 ที่ดิน...

4.2 ที่ดินที่อยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน มีจำนวน.....แปลง ดังนี้

ก.) ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญ

แปลงที่ 1 คือ.....เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

แปลงที่ 2 คือ.....เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข.) ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญ

แปลงที่ 1 เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

แปลงที่ 2 เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

5. ข้าฯ ได้เข้าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จำนวนแปลง
ดังนี้

แปลงที่ 1 เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามสัญญาเช่าเลขที่.....เสียค่าเช่า.....บาท/ปี

แปลงที่ 2 เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามสัญญาเช่าเลขที่.....เสียค่าเช่า.....บาท/ปี

แปลงที่ 3 เนื้อที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามสัญญาเช่าเลขที่.....เสียค่าเช่า.....บาท/ปี

6. ข้าฯ ประสงค์จะทำสัญญาเช่าซื้อในที่ดินดังกล่าวต่อไปนี้

แปลงที่ 1 ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....ตามหลักฐานคือ.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาในการเช่าซื้อ.....ปี

/แปลงที่ 2...

แปลงที่ 2 ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... ตามหลักฐานคือ.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาในการเช่าซื้อ..... ปี

แปลงที่ 3 ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... ตามหลักฐานคือ.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยมีกำหนดระยะเวลาในการเช่าซื้อ..... ปี

ข้อ 7. ข้าฯ ขอยืนยันว่า ข้าฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน ดังนี้คือ

7.1 เป็นเกษตรกร ซึ่งได้รับการคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ตามระเบียบ ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

7.2 เป็นผู้มิรายได้พอที่จะสามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินได้

7.3 ไม่เป็นผู้ติดค้างชำระค่าเช่าที่ดิน ส.ป.ก.

7.4 มีความประพฤติดีและซื่อสัตย์สุจริต

7.5 มีร่างกายสมบูรณ์ ขยันขันแข็ง และสามารถประกอบกิจการเกษตรได้

7.6 ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ

7.7 ไม่มีที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือของคู่สมรส หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อย แต่ไม่เพียงพอแก่การประกอบเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ

7.8 เป็นผู้ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่ราชการกำหนด

ข้อ 8. ข้าฯ ขอให้คำปฏิญาณว่า หากข้าฯ ได้รับการคัดเลือกให้เช่าซื้อที่ดินตาม ข้อ 6. ข้าฯ ยินดีปฏิบัติตามระเบียบ หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... กำหนดไว้ทุกประการ

ข้าฯ ขอรับรองว่า ข้อความดังกล่าวข้างต้นเป็นความจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำร้องขอ
(.....)

/บันทึกความเห็นของเจ้าหน้าที่

บันทึกความเห็นของเจ้าหน้าที่

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ผู้บันทึก
(.....)

ตำแหน่ง.....

ใบรับคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน

ได้รับคำร้องที่...../..... เมื่อ.....
ของ.....นามสกุล.....บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ผู้รับ
(.....)
ตำแหน่ง.....

คำเตือน ต้องนำหลักฐานนี้ไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ทุกครั้งที่ไปติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

สำเนา

กองนิติการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. 0-2281-2904

กษ 1204/ว 160

26 มีนาคม 2529

คู่สมรสที่ให้ความยินยอมเช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ไม่ได้จดทะเบียนสมรส

เรียน ปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ตามหนังสือเวียนที่ กษ 1204/ว 663 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2528 ให้ ส.ป.ก.จังหวัดดำเนินการอย่างเคร่งครัดในเรื่อง คู่สมรสที่ให้ความยินยอมในสัญญาเช่าซื้อ จะต้องเป็นคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย แต่ปรากฏจากสัญญาเช่าซื้อที่ ส .ป.ก.จังหวัดต่างๆ ได้ดำเนินการมาในใบคำยินยอม บางฉบับคู่สมรสและผู้เช่าซื้อมีนามสกุลไม่ตรงกัน ทาง ส .ป.ก. ไม่อาจทราบได้ว่าคู่สมรสที่ให้ความยินยอมนั้น ได้จดทะเบียนสมรสถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ หรือจดทะเบียนสมรสแล้ว แต่ไม่ได้เปลี่ยนนามสกุลตามคู่สมรส

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติถูกต้องเป็นแนวเดียวกัน จึงขอให้ทาง ส .ป.ก.จังหวัดถือปฏิบัติดังต่อไปนี้

1. หากผู้เช่าซื้อที่ดินมีคู่สมรสแต่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสก่อนจะทำสัญญาเช่าซื้อ ให้คู่สมรสนั้นไปจดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย หากไม่ไปจดทะเบียนและยังยืนยันที่จะทำสัญญาเช่าซื้อให้ ส .ป.ก.จังหวัดจดคำยินยอมของคู่สมรสที่ไม่ได้จดทะเบียนลงในคำยินยอมตามแบบท้ายสัญญาเช่าซื้อ และแจ้งให้ผู้เช่าซื้อและคู่สมรสนั้นทราบว่า ทาง ส .ป.ก. จะถือเสมือนว่าผู้เช่าซื้อเป็นบุคคลที่ ไม่มีคู่สมรส และคู่สมรสที่ไม่ได้จดทะเบียนของผู้เช่าซื้อนั้น จะเสียสิทธิในการรับช่วงสิทธิที่ดินที่เช่าซื้อในภายหลัง หรือเสียสิทธิในการรับมรดกในฐานะผู้เป็นทายาท แล้วแต่กรณี

2. หากผู้เช่าซื้อที่ดินมีคู่สมรสที่จดทะเบียนสมรส แต่ไม่ได้เปลี่ยนนามสกุลให้ตรงกัน ให้จดคำยินยอมลงในคำยินยอมตามแบบท้ายสัญญาเช่าซื้อแล้วให้หมายเหตุว่า จดทะเบียนสมรสแต่ไม่ได้เปลี่ยนนามสกุล

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) สุทธิพร จีระพันธุ์

(นายสุทธิพร จีระพันธุ์)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำเนา

ที่ กษ 1205/ว 721

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

27 สิงหาคม 2544

เรื่อง การแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินและแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1205/ว 228 ลงวันที่ 27 มีนาคม 2544

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน (แบบ ส.ป.ก. 4 - 10 ก.)
 2. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ตามโครงการกองทุนที่ดิน (แบบ ส.ป.ก. 4 - 97 ก.)
 3. แบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (แบบ ส.ป.ก.4 - 18 ข.)
 4. แบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการกองทุนที่ดินแบบ ส.ป.ก.4 - 124)

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งผลการหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในเรื่องการได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา มีความเห็นว่า ส.ป.ก. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมฯ เฉพาะในส่วนที่เป็นภาระหน้าที่ที่กฎหมายกำหนดให้ ส .ป.ก.ต้องชำระเพียงครั้งหนึ่งเท่านั้น ส่วนค่าธรรมเนียมอีกครั้งหนึ่งที่ ส .ป.ก. ตกลงรับภาระในการชำระมากไปกว่าที่ ส .ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมายซึ่งเป็นภาระในส่วนของผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งนั้น เมื่อไม่มีกฎหมายกำหนดยกเว้นให้ ส .ป.ก. จึงต้องชำระค่าธรรมเนียมในส่วนดังกล่าวแทนคู่สัญญานั้นตามข้อตกลงที่มีผลใช้บังคับ และ ส.ป.ก. ได้แจ้งให้จังหวัดชะลอการจัดทำสัญญาจะซื้อ-จะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน และสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไว้ก่อนจนกว่าจะได้มีการแก้ไขรูปแบบในสัญญา เพื่อให้เป็นไปตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาต่อไป ความโดยละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการประชุม ครั้งที่ 4/2544 เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2544 ได้มีมติอนุมัติให้ ส .ป.ก. แก้ไขรูปแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ในเรื่องของค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยกำหนดให้ผู้ซื้อ ผู้ขาย พึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้ว และ ส.ป.ก. ได้อนุมัติให้ใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ที่แก้ไขแล้ว โดยให้คู่สัญญาที่ตกลงทำสัญญาดังกล่าวกับ ส .ป.ก. เป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนข้อตกลงอื่นๆ ในสัญญาดังกล่าวให้เป็นไปตามเดิม ทั้งนี้แบบของสัญญาที่แก้ไขดังกล่าวให้รวมถึงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฯ และแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ ที่ใช้ตามโครงการกองทุนที่ดินด้วย รายละเอียดแบบของสัญญาที่แก้ไขแล้วปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

/อนึ่ง ...

อนึ่ง เนื่องจากในขณะนี้ ส.ป.ก. ยังไม่มีมาตรการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เกษตรกรได้กรรมสิทธิ์ โดยการเช่าซื้อที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน ดังนั้น หากให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอาจมีการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่มีใช้เพื่อเกษตรกรรม ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ ดังนั้น เมื่อมีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนแล้ว ส.ป.ก. จะได้แจ้งแนวทางปฏิบัติในเรื่องการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินให้จังหวัดทราบต่อไป ดังนั้น ในขณะนี้จึงขอให้จังหวัดให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเฉพาะตามโครงการปฏิรูปที่ดินเท่านั้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ไพศาล กุลย์รัตน์
(นายไพศาล กุลย์รัตน์)
เลขาธิการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0-2281-2904

โทรสาร 0-2281-2940

ส.ป.ก. 4-18ข



สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดิน

สัญญาเลขที่

สัญญาฉบับนี้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... ถนน.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย.....

ตำแหน่ง..... ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่ง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่าซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ

อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล

อำเภอ..... จังหวัด..... บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยได้รับอนุมัติของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งสองฝ่ายตกลง
ทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดิน ตามเอกสารหนังสือสำคัญ
.....เลขที่..... ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน.....
แปลงที่..... กลุ่มที่ หรือระหว่าง ส.ป.ก. ที่.....
เลขที่..... เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณไร่..... งาน ตารางวา
ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าซื้อตามแผนผังแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ และ
ให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ เดือน..... พ.ศ. (วันที่เข้าทำประโยชน์) เพื่อประโยชน์

.....โดยให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดิน จำนวนเงิน..... บาท
(.....) กับดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี¹ ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยัง
มิได้ชำระ

ทั้งนี้ ก่อนวันทำสัญญานี้ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ สป.ก. ไว้แล้ว
เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงินต้น.....บาท ดอกเบี้ย.....บาท) ตั้งแต่วันที่ พ.ศ.

ข้อ 2. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้

(1) ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้เช่าซื้อด้วยตนเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ
ปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) ในปีแรกต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอย่างน้อยตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการ
ปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด และต้องทำให้แล้วเสร็จเต็มตามพื้นที่ที่ให้เช่าซื้อภายในระยะเวลาสามปี
นับแต่วันทำสัญญานี้

(3) ต้องไม่นำที่ดินไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือเช่าช่วงหรือเข้าทำประโยชน์

(4) ต้องใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ
ตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ

(5) ต้องยินยอมปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่คณะกรรมการ
ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กำหนด

(6) ต้องปรับปรุง บำรุงดินให้คงสภาพความสมบูรณ์เหมาะแก่การประกอบ
เกษตรกรรมอยู่เสมอ รวมทั้งไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดหรือน่าจะเกิดความเสียหาย
แก่ผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียง หรือเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการดำเนินงานตามโครงการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม

(7) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบโดยไม่ชักช้าเมื่อมีภัยพิบัติอันก่อให้เกิด
ความเสียหายแก่ที่ดินจนถึงขนาดทำให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมที่จะใช้ในการเกษตรกรรม

(8) ต้องช่วยเหลือ ค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือ
เพื่อการพัฒนาาระบบแปลงที่ดินหรือกิจการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กำหนด ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาสิ่งสาธารณูปโภคดังกล่าว
ตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

การฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญาข้อ 2. เมื่อเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้ให้คำแนะนำและ
ว่ากล่าวตักเตือนเป็นหนังสือตามระเบียบที่ทางราชการกำหนดถึงสองครั้งแล้ว ผู้เช่าซื้อยังเพิกเฉย หรือ
ละเลยเสียโดยไม่มีเหตุอันควร ผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้

ข้อ 3. ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ โดยแบ่ง
ชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา ปี เป็นมูลค่าที่ดิน ปีละ.....บาท พร้อมดอกเบี้ย
ร้อยละ 6 ต่อปี² ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระโดยปีแรกจะชำระภายในวันที่.....เดือน.....

^{1/} มติ คปก. 3/2545 ปรับลดดอกเบี้ยเป็น ร้อยละ 4 ต่อปี ของราคาค่าเช่าซื้อที่ดิน มีผล 1 ตุลาคม 2545

^{2/} มติ คปก. 3/2545 ปรับลดดอกเบี้ยเป็น ร้อยละ 4 ต่อปี ของราคาค่าเช่าซื้อที่ดิน มีผล 1 ตุลาคม 2545

พ.ศ. และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ. เว้นแต่
จะได้ตกลงกันในภายหลังเป็นอย่างอื่นตามสัญญาที่แนบท้าย สำหรับราคาเช่าซื้อ ซึ่งกำหนดไว้ตาม
สัญญาข้อ 1. คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจากจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ฉะนั้น หากได้ทำการรังวัดสอบเขต
หรือแบ่งแยกแล้ว ปรากฏว่า ได้เนื้อที่มากหรือน้อยกว่าที่ได้ระบุ ไว้ตามสัญญา ข้อ 1. ทั้งสองฝ่ายตกลง
ให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่ดินที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ดินที่ ตกลงเช่าซื้อกันตามสัญญานี้ และผู้เช่าซื้อ
ตกลงชำระราคาเช่าซื้อเพิ่มขึ้น หรือลดลงตามส่วนในงวดสุดท้าย หรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิ
ในที่ดิน โดยถือเอาราคาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 1. เป็นเกณฑ์คำนวณ

ข้อ 4. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา ข้อ 3. สองปีติด ๆ กันหรือผิดนัด
ไม่ชำระค่าเช่าซื้อในปีสุดท้ายจนล่วงพ้นเวลาหนึ่งปี นับแต่วันถึงกำหนดชำระปีสุดท้ายนั้น เมื่อผู้ให้เช่า
เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ชำระค่าเช่าซื้อ ภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าซื้อ
ยังละเลยหรือเพิกเฉยเสีย ให้ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ 5. ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่เช่าซื้อนี้ ให้แก่
ผู้เช่าซื้อในเมื่อ

5.1 ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3. และ

5.2 ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วนถูกต้อง และ

5.3 ผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และ
นิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือการโอนสิทธิ ในที่ดิน
ที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออกโดยชำระให้แก่ ส.ป.ก.ในวันจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

ข้อ 6. ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระ

(1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัด ออกหรือ
แบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทรงจ่ายไปแล้ว

(2) ค่าคืนทุนซึ่งเป็นค่าตอบแทนอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อที่ดินได้รับประโยชน์
จากการสาธารณูปโภค และหรือกิจการอื่น ๆ ซึ่ง ส.ป.ก.ได้จ่ายไป

(3) ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี)

ข้อ 7. ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าในระหว่างเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่
ของผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ให้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อแนะนำประการใด ผู้เช่าซื้อยินยอมปฏิบัติตามคำแนะนำทันที

ข้อ 8. หากผู้ให้เช่าซื้อมีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบกระเทือนสิทธิในที่ดิน
ตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเข้าดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น ถ้าการ
ดำเนินการนั้น เป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลง คู่สัญญายินยอมให้ลดอัตราส่วนขอ ้องจำนวนเนื้อที่ที่ลดลง
ในกรณีทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมชดใช้ค่าทดแทนตามความเสียหายนั้น
แล้วแต่กรณี

ข้อ 9 หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าซื้อนี้ก็ดีหรือผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมในระหว่าง
ที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ก็ดี การโอนหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับ

ของมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฉบับที่ 3 พ.ศ. 2532

ในกรณีที่ผู้รับโอนหรือผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด หรือเป็นผู้ไม่ประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุดลง และผู้ให้เช่าซื้อจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้นั้นโดยหักค่าใช้จ่ายค่าเช่า และหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน ทั้งนี้ ผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อ พร้อมทั้งรื้อถอนและขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนดด้วย แต่ถ้าผู้รับโอน หรือ ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อที่มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดและมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ต่อไป

ข้อ 10. ผู้เช่าซื้อตกลงว่า เมื่อผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าซื้อไปแล้วจะใช้ที่ดินนี้เพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองเท่านั้น ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขนี้ ผู้เช่าซื้อจะต้องโอนที่ดินซึ่งได้รับกรรมสิทธิ์แปลงนี้คืน ส.ป.ก.ภายใน 1 ปี นับแต่วันทำผิดเงื่อนไขนี้ โดยจะได้รับค่าที่ดินคืนจาก ส.ป.ก. เท่ากับราคาที่เขาซื้อไปจาก ส.ป.ก.

ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการเช่าซื้อจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนี้ไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นกรณีตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรืออาจแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินได้ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

ข้อ 11. ผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อในปีต่อไป ไม่น้อยกว่าสองเดือน

ข้อ 12. ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อ

ก. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง หรือสัญญาเก็บเงินคินทุน ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ หรือข้อตกลงหรือข้อสัญญาในการกู้ยืมเงินจากผู้ให้เช่าซื้อหรือ

ข. หากปราศ กฎในภายหลังว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง เพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้วก่อนได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญานี้ หรือขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ค. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญา ข้อ 7. ข้อ 8. หรือ ข้อ 9. ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยจะกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วยก็ได้ และถ้าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือเตือนจากเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อแล้วไม่ปฏิบัติตามคำเตือนนั้นถึงสองครั้งโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ข้อ 13 เมื่อสัญญาเช่าซื้อได้ระงับลงเพราะเหตุบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าซื้อได้เพาะปลูกข้าวหรือพืชล้มลุกใดลงในที่ดินที่เช่าซื้อก่อนที่จะมีการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อ มีสิทธิที่จะใช้ที่ดินนั้นต่อไปจนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวพืชผลนั้น แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานี้ และหากผู้เช่าซื้อประสงค์จะเช่าที่ดินนั้นเพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไป ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อสำนักงาน การปฏิรูปที่ดินจังหวัด ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด พิจารณาตามความเห็นสมควร

ข้อ 14. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ 2. วรรคสอง หรือข้อ 12. หรือผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ 11. แล้ว ผู้ให้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินนั้นพร้อมทั้งรถยนต์ และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด และให้ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิที่จะดำเนินการดังนี้

(1) เข้าครอบครองที่ดินที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทันที
(2) เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้ให้เช่าซื้อตามวิธีการที่ทางราชการกำหนด
(3) จัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ โดยให้ถือว่าค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วเป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อได้เข้าทำประโยชน์ที่ดินในอัตราไร่ละ บาท
(.....) ต่อปี หากผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายเกินกว่าค่าเช่า ผู้ให้เช่าซื้อจะคิดค่าเสียหายส่วนที่ขาดจนครบถ้วน

(4) จะคืนค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อเมื่อได้หักค่าเช่าตาม (3) ค่าภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งหนี้สินอื่น ๆ ที่ผู้ให้เช่าซื้อค้างชำระ

ข้อ 15. ผู้ให้เช่าซื้อตกลงยอมรับเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่นี้ใช้บังคับแทนสัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับที่ ลงวันที่ ทุกประการ

สัญญานี้ทำขึ้นสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้เข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้ให้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และเก็บไว้ที่กองนิติการหนึ่งฉบับ กองบริการกองทุนฯ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ผู้ให้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ ผู้ให้เช่าซื้อ
(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้าพเจ้า.....อายุปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน.....หมู่ที่ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ลงชื่อพยาน
(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน.....หมู่ที่ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ลงชื่อพยาน
(.....)

หนังสือยินยอมของคู่สมรส

ข้าพเจ้า.....อายุปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน.....หมู่ที่ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นคู่สมรสของ.....ยินยอมให้คู่สมรสของข้าพเจ้าทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเลขที่.....
ลงวันที่เดือนพ.ศ.จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อผู้ยินยอม
(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน.....หมู่ที่ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ขอรับรองว่าคำยินยอมข้างต้น
ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อพยาน
(.....)

ข้าพเจ้า.....อายุปี อยู่บ้านเลขที่
ถนน.....หมู่ที่ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ขอรับรองว่าคำยินยอมข้างต้น
ได้กระทำต่อหน้าข้าพเจ้าจริง

ลงชื่อพยาน
(.....)

สำเนา

ที่ กษ 1204/ว 0202

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

11 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด 69 จังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พร้อมคำอธิบาย จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย ในการดำเนินงานจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-18 ข) ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ในบางครั้งประสบปัญหาไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวได้ อาจเนื่องมาจากสาเหตุ ดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าซื้อต้องการเปลี่ยนระยะเวลาการเช่าซื้อให้สั้นลงหรือยาวขึ้น
2. มีการรังวัดสอบเขต แบ่งแปลงที่ดินที่ให้เช่าซื้อใหม่ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิ เนื้อที่ดินเปลี่ยนแปลงไป และยอดการชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อก็เปลี่ยนไป
3. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีมติให้ลดดอกเบี้ยค่าเช่า ชื้อลงเพื่อจูงใจให้เกษตรกรขอเช่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

เพื่อให้การบังคับตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เป็นไปตามข้อเท็จจริงและตามความประสงค์ของคู่สัญญา ส.ป.ก. จึงได้ส่งร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจสอบแล้ว ซึ่งในการแก้ไขสัญญาฯ ในแต่ละครั้งอาจไม่ใช่การแก้ไขสัญญาฯ ในทุกกรณีที่ระบุ แต่เนื่องจากการแก้ไขสัญญาฯ ในบางครั้งบางกรณีอาจกระทบถึงข้อความในสัญญาข้ออื่น ๆ ด้วย อาทิ เช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย กระทบสัญญาในข้อ 1 และข้อ 3 ดังนั้น เพื่อมิให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขัดกันกับข้อความในสัญญาเช่าซื้อฯ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่สับสน และเมื่อจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกร ณ สำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินสามารถตรวจสอบจากสัญญาแก้ไขฯ ได้ทั้งหมด ส.ป.ก. จึงได้กำหนดแบบสัญญาแก้ไขฯ ให้ใช้เพียงแบบเดียว โดยสามารถ Download แบบสัญญาแก้ไขฯ ได้ที่ www.alro.go.th ในขั้นตอนการดำเนินงานขอให้จังหวัดตรวจสอบความถูกต้องของสัญญาเช่าซื้อฯ ทั้งหมดแล้ว จึงแก้ไขให้ถูกต้อง ข้อความใดที่มีการแก้ไขก็ให้คัดลอกข้อความตามสัญญาเช่าซื้อฯ เดิมหรือในกรณีใช้แบบ ส.ป.ก. 4-18 ก ซึ่งระบุว่า “ผู้ให้เช่าซื้อจะชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสามารถเพิ่มเติมลงในแบบสัญญาแก้ไขฯ อีกข้อหนึ่งได้เป็น “ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็น

/ผู้ชำระ...

ผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ” ก็สามารถทำได้โดยให้คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงยอมรับและลงนาม ซึ่งในขั้นนี้ให้เริ่มดำเนินการก่อนกับสัญญาเช่าซื้อๆ ที่จะมีการชำระค่าเช่าซื้องวดสุดท้าย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ ส.ป.ก. ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สติตย์พงษ์ สูดชูเกียรติ

(นายสติตย์พงษ์ สูดชูเกียรติ)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. 0 2282 9004 ต่อ 369

โทรสาร 0 2281 2902



สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เลขที่...../.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

สัญญาฉบับนี้ ทำขึ้นเมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
จังหวัด.....ถนน.....ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด..... ระหว่างสำนักงานการ
ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดย.....ตำแหน่ง.....
ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่/..... ลงวันที่
.....เดือน..... พ.ศ.และคำสั่งจังหวัด.....ที่...../..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
เรียกว่า “ผู้ให้เช่าซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....ผู้ถือบัตรประจำตัวประชาชน
ดังปรากฏตามสำเนาแนบท้ายสัญญานี้ อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ข้อ 1. ความว่า “ หนังสือสำคัญ
.....เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน.....แปลงที่.....กลุ่มที่.....หรือระหว่าง สป.ก.ที่.....
เลขที่.....เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยให้ผู้เช่าซื้อชำระ
ค่าเช่าซื้อ คิดเป็นมูลค่าที่ดินจำนวนเงิน.....บาท(.....)
กับดอกเบี้ยร้อยละ.....ต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ
ให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน หนังสือสำคัญ.....เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน.....แปลงที่.....
กลุ่มที่.....หรือระหว่าง สป.ก. ที่.....เลขที่.....เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่
.....งาน.....ตารางวา โดยให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดิน จำนวนเงิน.....บาท
(.....กับดอกเบี้ยตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในอัตราร้อยละ..... (.....ต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

/ ข้อ 2.....

ข้อ 2. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ข้อ 3. ความว่า “ ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยแบ่งชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลาปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ.....บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยปีแรกจะชำระภายในวันที่ เดือน..... พ.ศ. และครบกำหนด ปีสุดท้ายในวันที่ เดือน.....พ.ศ. ”

ให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน “ ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อโดยแบ่งชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา (.....) ปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ (.....)บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ (.....)ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยปีแรกจะชำระภายในวันที่.....เดือน..... พ.ศ..... และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่ เดือน..... พ.ศ. ซึ่งเป็นมูลค่าที่ดินในปีสุดท้าย เป็นเงิน..... (.....)บาท ”

ข้อ 3. ให้ยกเลิกข้อความในสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ข้อ 14 (3) ความว่า “ อัตราไร้อะ.....บาท (.....) ต่อปี ”

ให้ใช้ข้อความดังต่อไปนี้แทน “ อัตราไร้อะ..... (.....)บาท ต่อปี ”

ข้อ 4. นอกเหนือจากข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาแก้ไขฉบับนี้ คู่สัญญาตกลงให้ใช้บังคับตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. และให้ถือเอาสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฉบับนี้ เป็นส่วนหนึ่งแห่งสัญญานับเดิม

สัญญานับนี้ทำขึ้นสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อถือฝ่ายละหนึ่งฉบับ เก็บไว้สำนักกฎหมายหนึ่งฉบับ และสำนักบริหารกองทุนฯ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน / ผู้รับรอง
(.....) ลายพิมพ์นิ้วมือ

ลงชื่อ.....พยาน / ผู้รับรอง
(.....) ลายพิมพ์นิ้วมือ

หมายเหตุ 1. ชื่อพยาน.....อายุ.....ปี เลขประจำตัวประชาชน.....
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
2. ชื่อพยาน.....อายุ.....ปี เลขประจำตัวประชาชน.....
อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

คำอธิบายการกรอกแบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1. เลขที่สัญญา.....กำหนดภายในจังหวัดเรียงลำดับ 1.... 2.... 3.... / ตามปีปฏิทิน
2. คำสั่ง ส.ป.ก. มอบอำนาจผู้ว่าราชการจังหวัด.....ที่ 89/2547 สั่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2547
คำสั่งจังหวัด มอบอำนาจ ปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... กำหนดขึ้นเฉพาะแต่ละจังหวัด
3. ข้อ 1.เลขที่หนังสือสำคัญ เนื้อที่ที่เช่าซื้อ..... ใช้ตามที่ระบุในเอกสารสิทธิที่สำนักงานที่ดินออกให้
(กรณีมีการรังวัด แบ่งแยก หรือสอบเขตที่ดินใหม่ ต้องดำเนินการแก้ไข เปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิเดิม/ออกเอกสารสิทธิใหม่ให้เรียบร้อย ก่อนดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)
มูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อ.....เท่ากับเนื้อที่ที่เช่าซื้อ คูณกับ ราคาที่ดินต่อไร่ โดยไม่รวมดอกเบี้ยย
อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 4 ต่อปี ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 3/2545
เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2545
4. ข้อ 2.มูลค่าที่ดินในที่สุดท้ายกำหนดตามข้อเท็จจริงของมูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อที่เหลือ สามารถกำหนด ให้มากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อในงวดอื่นๆ
5. ข้อ 3.อัตราไร่ละ.....เท่ากับราคาที่ดินที่จัดซื้อต่อไร่ หรือตามวิธีการประเมินราคาที่ดินเพื่อการให้เช่าหรือเช่าซื้อในที่ดินเอกชน ตามบันทึกกองบริการกองทุนที่ กษ 1203/ว 117 ลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2534
6. ข้อ 4.เลขที่สัญญาเช่าซื้อจำนวนเลข 4 ตัวหลัง ตามแบบ ส.ป.ก. 4-18 ก หรือแบบ ส.ป.ก. 4-18 ข /ตามปีปฏิทิน

ข้อสังเกต 1. กรณีในข้อใดไม่มีการแก้ไข เปลี่ยนแปลงให้กรอกข้อความเดิม หรือตัดออกตามข้อเท็จจริง
2. กรณีใช้แบบ ส.ป.ก. 4-18 ก ซึ่งระบุว่า “ผู้ให้เช่าซื้อจะชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม....” สามารถเพิ่มเติมลงในแบบสัญญาแก้ไขฯ อีกข้อหนึ่งได้เป็น “ผู้ให้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย”

บัญชีแสดงรหัสจังหวัดและรหัสอำเภอ

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
กระบี่	01	เมืองกระบี่	01	
		เกาะลันตา	02	
		เขาพนม	03	
		คลองท่อม	04	
		อ่าวลึก	05	
		ปลายพระยา	06	
		ลำทับ	07	
		เหนือคลอง	08	
กาญจนบุรี	02	เมืองกาญจนบุรี	01	
		ทองผาภูมิ	02	
		ท่าม่วง	03	
		ท่ามะกา	04	
		ไทรโยค	05	
		บ่อพลอย	06	
		พนมทวน	07	
		ศรีสวัสดิ์	08	
		สังขละบุรี	09	
		เลาขวัญ	10	
		ด่านมะขามเตี้ย	11	
		หนองปรือ	12	
		ห้วยกระเจา	13	
กาฬสินธุ์	03	เมืองกาฬสินธุ์	01	
		กมลาไสย	02	
		กุฉินารายณ์	03	
		ท่าคันโท	04	
		ยางตลาด	05	
		สมเด็จ	06	
		สหัสขันธ์	07	
		เขาวง	08	
		ห้วยเม็ก	09	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
กาฬสินธุ์(ต่อ)	03	คำม่วง	10	
		ร่องคำ	11	
		หนองกุงศรี	12	
		นามน	13	
		ห้วยผึ้ง	14	
		สามชัย	15	
		นาคู	16	
		ดอนจาน	17	
		ฆ้องชัย	18	
กาฬสินธุ์	04	เมืองกาฬสินธุ์	01	ทุ่งทราย
		ขามเฒ่า	02	
		คลองขลุง	03	
		พรานกระต่าย	04	
		โพนทราย	05	
		คลองลาน	06	
		ลานกระบือ	07	
		ทรายทองวัฒนา	08	
		ปางศิลาทอง	09	
		บึงสามัคคี	10	
		โกสัมพีนคร	11	
ขอนแก่น	05	เมืองขอนแก่น	01	
		กระนวน	02	
		ชนบท	03	
		ชุมแพ	04	
		น้ำพอง	05	
		บ้านไผ่	06	
		พล	07	
		ภูเวียง	08	
		มัญจาคีรี	09	
		สีชมพู	10	
		หนองเรือ	11	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ขอนแก่น(ต่อ)	05	หนองสองห้อง	12	
		แวงน้อย	13	
		อุบลรัตน์	14	
		บ้านฝาง	15	
		พระยืน	16	
		แวงใหญ่	17	
		เปือยน้อย	18	
		เขาสวนกวาง	19	
		ภูผาม่าน	20	
		โคกโพธิ์ไชย	21	
		หนองนาคำ	22	
		ซำสูง	23	
		บ้านแฮด	24	
		โนนศิลา	25	
จันทบุรี	06	เมืองจันทบุรี	01	
		ขลุง	02	
		ท่าใหม่	03	
		โป่งน้ำร้อน	04	
		มะขาม	05	
		แหลมสิงห์	06	
		สอยดาว	07	
		แก่งหางแมว	08	
		นายายอาม	09	
		เขาคิชฌกูฏ	10	
ฉะเชิงเทรา	07	เมืองฉะเชิงเทรา	01	
		บางคล้า	02	
		บางน้ำเปรี้ยว	03	
		บางปะกง	04	
		บ้านโพธิ์	05	
		พนมสารคาม	06	
		สนามชัยเขต	07	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ฉะเชิงเทรา (ต่อ)	07	ราชสาส์น	08	
		แปลงยาว	09	
		ท่าตะเกียบ	10	
		คลองเขื่อน	11	
ชลบุรี	08	เมือง	01	
		เกาะสีชัง	02	
		บางละมุง	03	
		บ้านบึง	04	
		พนัสนิคม	05	
		พานทอง	06	
		ศรีราชา	07	
		สัตหีบ	08	
		หนองใหญ่	09	
		บ่อทอง	10	
		เมืองพัทยา	99	
		เกาะจันทร์	11	
ชัยนาท	09	เมืองชัยนาท	01	
		มโนรมย์	02	
		วัดสิงห์	03	
		สรรคบุรี	04	
		สรรพยา	05	
		หันคา	06	
		หนองมะโมง	07	
ชัยภูมิ	10	เมืองชัยภูมิ	01	
		เกษตรสมบูรณ์	02	
		แก้งคร้อ	03	
		คอนสวรรค์	04	
		คอนสาร	05	
		จัตุรัส	06	
		บ้านเขว้า	07	
		บ้านแท่น	08	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ชัยภูมิ (ต่อ)	10	บำเหน็จณรงค์	09	แยกมาจากอ.จัตุรัส
		ภูเขียว	10	
		หนองบัวแดง	11	
		เทพสถิต	12	
		หนองบัวระเหว	13	
		ภักดีชุมพล	14	
		เนินสง่า	15	
		ซับใหญ่	16	
ชุมพร	11	เมืองชุมพร	01	
		ท่าแซะ	02	
		ปะทิว	03	
		พะโต๊ะ	04	
		สวี	05	
		หลังสวน	06	
		ละแม	07	
		ทุ่งตะโก	08	
เชียงราย	12	เมืองเชียงราย	01	
		เชียงของ	03	
		เชียงแสน	05	
		เทิง	07	
		พาน	10	
		แม่จัน	11	
		แม่สรวย	13	
		แม่สาย	14	
		เวียงป่าเป้า	15	
		ป่าแดด	17	
		เวียงชัย	18	
		พญาเม็งราย	19	
		เวียงแก่น	20	
		แม่ฟ้าหลวง	21	
		ขุนตาล	22	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
เชียงราย (ต่อ)	12	แม่ลาว	23	
		เวียงเชียงรุ้ง	24	แยกมาจากอ.เวียงชัย
		ดอยหลวง	25	แยกมาจากอ.แม่จัน
เชียงใหม่	13	เมืองเชียงใหม่	01	
		จอมทอง	02	
		เชียงดาว	03	
		ดอยสะเก็ด	04	
		ฝาง	05	
		พร้าว	06	
		แม่แจ่ม	07	
		แม่แตง	08	
		แม่ริม	09	
		แม่อาย	10	
		สะเมิง	11	
		สันกำแพง	12	
		สันทราย	13	
		สันป่าตอง	14	
		สารภี	15	
		หางดง	16	
		อมก๋อย	17	
		ฮอด	18	
		ดอยเต่า	19	
		เวียงแหง	20	
		ไชยปราการ	21	
		แม่วาง	22	
		แม่ออน	23	
		ดอยหล่อ	24	แยกมาจากอ.จอมทอง
ตรัง	14	เมือง	01	
		กันตัง	02	
		ปะเหลียน	03	
		ย่านตาขาว	04	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ตรัง (ต่อ)	14	สิเกา ห้วยยอด วังวิเศษ นาโยง รัชฎา หาดสำราญ	05 06 07 08 09 10	
ตราด	15	เมืองตราด เขาสมิง คลองใหญ่ แหลมงอบ บ่อไร่ เกาะกูด เกาะช้าง	01 02 03 04 05 06 07	
ตาก	16	เมืองตาก ท่าสองยาง บ้านตาก แม่ระมาด แม่สอด สามเงา อุ้มผาง พบพระ วังเจ้า	01 02 03 04 05 06 07 08 09	แยกมาจากอ.เมือง
ยโสธร	17	เมือง กุดชุม คำเขื่อนแก้ว ป่าดัว มหาชนะชัย เลิงนกทา ทรายมูล ค้อวัง ไทยเจริญ	01 02 03 04 05 06 07 08 09	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
นครนายก	18	เมือง	01	
		บ้านนา	02	
		ปากพลี	03	
		องครักษ์	04	
นครปฐม	19	เมือง	01	
		กำแพงแสน	02	
		ดอนตูม	03	
		นครชัยศรี	04	
		บางเลน	05	
		สามพราน	06	
		พุทธมณฑล	07	
นครพนม	20	เมือง	01	
		ท่าอุเทน	04	
		ธาตุพนม	05	
		นาแก	06	
		บ้านแพง	07	
		ปลาปาก	08	
		ศรีสงคราม	10	
		เรณูนคร	11	
		นาหว้า	12	
		โพนสวรรค์	16	
		นาทม	17	
นครราชสีมา	21	เมืองนครราชสีมา	01	
		ขามทะเลสอ	02	
		ขามสะแกแสง	03	
		คง	04	
		ครบุรี	05	
		จักราช	06	
		ชุมพวง	07	
		โชคชัย	08	
		ด่านขุนทด	09	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
นครราชสีมา (ต่อ)	21	โนนไทย	10	
		โนนสูง	11	
		บัวใหญ่	12	
		ประทาย	13	
		ปักธงชัย	14	
		ปากช่อง	15	
		พิมาย	16	
		สีคิ้ว	17	
		สูงเนิน	18	
		ห้วยแถลง	19	
		เสิงสาง	20	
		บ้านเหลื่อม	21	
		หนองบุญมาก	22	
		แก้งสนามนาง	23	
		วังน้ำเขียว	24	
		โนนแดง	25	
		เทพารักษ์	26	แยกมาจากอ.ด่านขุนทด
		เมืองยาง	27	แยกมาจากอ.ชุมพวง
		เฉลิมพระเกียรติ	28	แยกมาจากอ.จักราช
		ลำทะเมนชัย	29	แยกมาจากอ.ชุมพวง
นครศรีธรรมราช	22	พระทองคำ	30	แยกมาจากอ.โนนไทย
		สีดา	31	แยกมาจากอ.บัวใหญ่
		หนองบัวลาย	32	แยกมาจากอ.บัวใหญ่
		เมือง	01	
		ขนอม	02	
		ฉวาง	03	
		ชะอวด	04	
		เชียรใหญ่	05	
		ท่าศาลา	06	
		ทุ่งสง	07	
		ทุ่งใหญ่	08	
		ปากพนัง	09	
		ร่อนพิบูลย์	10	
		ลานสกา	11	ลานสกา
		สิชล	12	
		หัวไทร	13	
		พิปูน	14	
		พรหมคีรี	15	
		นาบอน	16	
		บางขัน	17	
		ถ้ำพรรณรา	18	
		จุฬาภรณ์	19	
		พระพรหม	20	
		นบพิตำ	21	แยกมาจาก อ.ท่าศาลา
		ช้างกลาง	22	แยกมาจาก อ.ฉวาง
		เฉลิมพระเกียรติ	23	แยกมาจาก อ.เชียรใหญ่

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
นครสวรรค์	23	เมือง	01	
		โกรกพระ	02	
		ชุมแสง	03	
		ตากสิน	04	
		ท่าตะโก	05	
		บรรพตพิสัย	06	
		พยุหะคีรี	07	
		ไพศาลี	08	
		ลาดยาว	09	
		หนองบัว	10	
		เก้าเลี้ยว	11	
		ตากฟ้า	12	
		แม่วงก์	13	
นนทบุรี	24	เมือง	01	
		ไทรน้อย	02	
		บางกรวย	03	
		บางบัวทอง	04	
		บางใหญ่	05	
		ปากเกร็ด	06	
นราธิวาส	25	เมืองนราธิวาส	01	
		ตากใบ	02	
		บาเจาะ	03	
		ยี่งอ	04	
		ระแงะ	05	
		รือเสาะ	06	
		แว้ง	07	
		สุไหงโก-ลก	08	
		สุไหงปาดี	09	
		ศรีสาคร	10	
		สุคิริน	11	
		จะแนะ	12	
		เจาะไอร้อง	13	
น่าน	26	เมืองน่าน	01	
		เชียงกลาง	02	
		ท่าวังผา	03	
		ทุ่งช้าง	04	
		น่าน้อย	05	
		ปัว	06	
		เวียงสา	07	
		แม่จริม	08	
		บ้านหลวง	09	
		นาหมื่น	10	
		บ่อเกลือ	11	
		สันติสุข	12	
		สองแคว	13	
		เฉลิมพระเกียรติ	14	แยกมาจากอ.ทุ่งช้าง

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
น่าน (ต่อ)	26	ภูเพียง	15	แยกมาจากอ.เมือง
บุรีรัมย์	27	เมือง	01	
		กระสัง	02	
		นางรอง	03	
		บ้านกรวด	04	
		ประโคนชัย	05	
		พุทไธสง	06	
		ละหานทราย	07	
		ลำปลายมาศ	08	
		สตึก	09	
		คูเมือง	10	
		หนองกี่	11	
		ปะคำ	12	
		หนองหงส์	13	
		นาโพธิ์	14	
		พลับพลาชัย	15	
		ห้วยราช	16	
		โนนสุวรรณ	17	
		ชำนิ	18	
		บ้านใหม่ไชยพจน์	19	
		โนนดินแดง	20	
		เฉลิมพระเกียรติ	21	แยกมาจากอ.นางรอง
		บ้านด่าน	22	แยกมาจากอ.เมือง
		แคนดง	23	แยกมาจากอ.สตึก
ปทุมธานี	28	เมือง	01	
		คลองหลวง	02	
		ธัญบุรี	03	
		ลาดหลุมแก้ว	04	
		ลำลูกกา	05	
		สามโคก	06	
		หนองเสือ	07	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ประจวบคีรีขันธ์	29	เมือง	01	แยกมาจากอ.ปราณบุรี
		กุยบุรี	02	
		ทับสะแก	03	
		บางสะพาน	04	
		ปราณบุรี	05	
		หัวหิน	06	
		บางสะพานน้อย	07	
		สามร้อยยอด	08	
ปราจีนบุรี	30	เมือง	01	
		กบินทร์บุรี	02	
		บ้านสร้าง	04	
		ประจันตคาม	05	
		ศรีมหาโพธิ์	07	
		ศรีมโหสถ	10	
		นาดี	11	
ปัตตานี	31	เมืองปัตตานี	01	
		โคกโพธิ์	02	
		ปะนาเระ	03	
		มายอ	04	
		ยะรัง	05	
		ยะหริ่ง	06	
		สายบุรี	07	
		หนองจิก	08	
		ไม้แก่น	09	
		ทุ่งยางแดง	10	
		กะป้อ	11	
		แม่ลาน	12	
กรุงเทพมหานคร	32	พระนคร	01	
		ดุสิต	02	
		บางกะปิ	03	
		บางเขน	04	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
กรุงเทพมหานคร (ต่อ)	32	บางรัก	05	
		ปทุมวัน	06	
		ป้อมปราบศัตรูพ่าย	07	
		พญาไท	08	
		พระโขนง	09	
		มีนบุรี	10	
		ยานนาวา	11	
		ลาดกระบัง	12	
		สัมพันธวงศ์	13	
		หนองจอก	14	
		ห้วยขวาง	15	
		ธนบุรี	16	
		คลองสาน	17	
		ตลิ่งชัน	18	
		บางกอกน้อย	19	
		บางกอกใหญ่	20	
		บางขุนเทียน	21	
		ภาษีเจริญ	22	
		ราษฎร์บูรณะ	23	
		หนองแขม	24	
		สาทร	25	
		บางคอแหลม	26	
		บางซื่อ	27	
		ราชเทวี	28	
		คลองเตย	29	
		ประเวศ	30	
		ดอนเมือง	31	
		จตุจักร	32	
		ลาดพร้าว	33	
		บึงกุ่ม	34	
		จอมทอง	35	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
กรุงเทพมหานคร(ต่อ)	32	บางพลัด	36	
พระนครศรีอยุธยา	33	พระนครศรีอยุธยา	01	
		ท่าเรือ	02	
		นครหลวง	03	
		บางซ้าย	04	
		บางไทร	05	
		บางบาล	06	
		บางปะหัน	07	
		บางปะอิน	08	
		บ้านแพรก	09	
		ผักไห่	10	
		ภาชี	11	
		มหาราช	12	
		ลาดบัวหลวง	13	
		วังน้อย	14	
		เสนา	15	
		อุทัย	16	
พังงา	34	เมืองพังงา	01	
		กะปง	02	
		เกาะยาว	03	
		คุระบุรี	04	
		ตะกั่วทุ่ง	05	
		ตะกั่วป่า	06	
		ทับปุด	07	
		ท้ายเหมือง	08	
พัทลุง	35	เมืองพัทลุง	01	
		เขาชัยสน	02	
		ควนขนุน	03	
		ปากพะยูน	04	
		กงหรา	05	
		ตะโหมด	06	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
พัทลุง (ต่อ)	35	ศรีบรรพต ป่าบอน บางแก้ว ป่าพะยอม ศรีนครินทร์	07 08 09 10 11	แยกมาจากอ.เมือง
พิจิตร	36	เมือง ตะพานหิน บางมูลนาก โพทะเล โพธิ์ประทับช้าง สามง่าม วังทรายพูน ทับคล้อ บึงนาราง ดงเจริญ สากเหล็ก	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11	
พิษณุโลก	37	เมือง ชาติตระการ นครไทย บางกระทุ่ม บางระกำ พรหมพิราม วังทอง วัดโบสถ์ เนินมะปราง	01 02 03 04 05 06 07 08 09	
เพชรบุรี	38	เมืองเพชรบุรี เขาย้อย ชะอำ ท่ายาง บ้านลาด บ้านแหลม	01 02 03 04 05 06	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
เพชรบุรี (ต่อ)		หนองหญ้าปล้อง แก่งกระจาน	07 08	
เพชรบูรณ์	39	เมือง ชนแดน วิเชียรบุรี หนองไผ่ หล่มเก่า หล่มสัก ศรีเทพ บึงสามพัน น้ำหนาว วังโป่ง เขาค้อ	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11	
แพร่	40	เมืองแพร่ เด่นชัย ร้องกวาง ลอง วังชิ้น สอง สูงเม่น หนองม่วงไข่	01 02 03 04 05 06 07 08	
ภูเก็ต	41	เมืองภูเก็ต กะทู้ ถลาง	01 02 03	
มหาสารคาม	42	เมือง กันทรวิชัย โกสุมพิสัย เขียงยืน นาเชือก บรบือ พยัคฆภูมิพิสัย	01 02 03 04 05 06 07	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
มหาสารคาม (ต่อ)	42	วาปีปทุม นาคูน แกดำ ยางสีสุราช กุตุรัง	08 09 10 11 12	แยกมาจากอ.บรบือ
แม่ฮ่องสอน	43	เมืองแม่ฮ่องสอน ขุนยวม ปาย แม่ลาน้อย แม่สะเรียง ปางมะผ้า สบเมย	01 02 03 04 05 06 07	
ยะลา	44	เมืองยะลา บันนังสตา เบตง ยะหา รามัน ธารโต กาบัง กรงปินัง	01 02 03 04 05 06 07 08	
ร้อยเอ็ด	45	เมืองร้อยเอ็ด เกษตรวิสัย จตุรพักตรพิมาน ธวัชบุรี ปทุมรัตน์ พนมไพร โพนทอง สุวรรณภูมิ เสลภูมิ หนองพอก อาจสามารถ	01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ร้อยเอ็ด (ต่อ)	45	เมืองสรวง	12	
		โพธิ์ชัย	13	
		โพนทราย	14	
		เมยวดี	15	
		ศรีสมเด็จ	16	
		หนองฮี	17	
		ทุ่งเขาหลวง	18	
ระนอง	46	เมืองระนอง	01	
		กระบุรี	02	
		กะเปอร์	03	
		ละอุ่น	04	
		สุขสำราญ	05	
ระยอง	47	เมือง	01	
		แกลง	02	
		บ้านค่าย	03	
		ปลวกแดง	04	
		บ้านฉาง	05	
		วังจันทร์	06	
		เขาชะเมา	07	
		นิคมพัฒนา	08	
ราชบุรี	48	เมืองราชบุรี	01	
		จอมบึง	02	
		ดำเนินสะดวก	03	
		บางแพ	04	
		บ้านโป่ง	05	
		ปากท่อ	06	
		โพธาราม	07	
		วัดเพลง	08	
		สวนผึ้ง	09	
		บ้านคา	10	
ลพบุรี	49	เมือง	01	แยกมาจากอ.สวนผึ้ง

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ลพบุรี (ต่อ)	49	โคกสำโรง	02	
		ชัยบาดาล	03	
		ท่าม่วง	04	
		บ้านหมี่	05	
		พัฒนานิคม	06	
		ท่าหลวง	07	
		สระโบสถ์	08	
		โคกเจริญ	09	
		ลำสนธิ	10	
		หนองม่วง	11	
ลำปาง	50	เมืองลำปาง	01	
		เกาะคา	02	
		งาว	03	
		แจ้ห่ม	04	
		เถิน	05	
		แม่ทะ	06	
		แม่พริก	07	
		วังเหนือ	08	
		สบปราบ	09	
		ห้างฉัตร	10	
		เสริมงาม	11	
		แม่เมาะ	12	
		เมืองปาน	13	
ลำพูน	51	เมืองลำพูน	01	
		บ้านโฮ่ง	02	
		ป่าซาง	03	
		แม่ทา	04	
		ลี้	05	
		ทุ่งหัวช้าง	06	
		บ้านธิ	07	
		เวียงหนองล่อง	08	
				แยกมาจากอ.ป่าซาง

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
เลย	52	เมือง	01	
		เชียงคาน	02	
		ด่านซ้าย	03	
		ท่าลี่	04	
		ปากชม	05	
		ภูกระดึง	06	
		ภูเรือ	07	
		วังสะพุง	08	
		นาแห้ว	09	
		นาด้วง	10	
		ภูหลวง	11	
		ผาขาว	12	
		เอราวัณ	13	
ศรีสะเกษ	53	เมือง	01	แยกจากอ.วังสะพุง
		กันทรลักษณ์	02	
		กันทรารมย์	03	
		ขุขันธ์	04	
		ขุนหาญ	05	
		ปรางค์กู่	06	
		ราษีไศล	07	
		อุทุมพรพิสัย	08	
		ไพรบึง	09	
		ยางชุมน้อย	10	
		ห้วยทับทัน	11	
		บึงบูรพ์	12	
		โนนคูณ	13	
		ศรีรัตนะ	14	
		น้ำเกลี้ยง	15	
		วังหิน	16	
		ภูสิงห์	17	
		เมืองจันทร์	18	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
ศรีสะเกษ (ต่อ)	53	เบญจลักษณ์	19	
		พยุห์	20	
		โพธิ์ศรีสุวรรณ	21	
สกลนคร	54	เมืองสกลนคร	01	
		กุดบาก	02	
		กุสุมาลย์	03	
		บ้านม่วง	04	
		พรรณานิคม	05	
		พังโคน	06	
		วานรนิวาส	07	
		วาริชภูมิ	08	
		สว่างแดนดิน	09	
		อากาศอำนวย	10	
		ส่องดาว	11	
		นิคมน้ำอูน	12	
		คำตากล้า	13	
		เต่างอย	14	
		โคกศรีสุพรรณ	15	
		เจริญศิลป์	16	
		โพนนาแก้ว	17	
		ภูพาน	18	
สงขลา	55	เมืองสงขลา	01	
		จะนะ	02	
		เทพา	03	
		นาทวี	04	
		ระโนด	05	
		รัตภูมิ	06	
		สะเดา	07	
		สะบ้าย้อย	08	
		สทิงพระ	09	
		หาดใหญ่	10	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
สงขลา(ต่อ)	55	กระแสดินธุ์ นาหม่อม ควนเนียง บางกล่ำ สิงหนคร คลองหอยโข่ง	11 12 13 14 15 16	
สตูล	56	เมือง ทุ่งหว้า ละงู ควนกาหลง ท่าแพ ควนโดน มะนัง	01 02 03 04 05 06 07	ตั้งขึ้นใหม่
สมุทรปราการ	57	เมือง บางป่อ บางพลี พระประแดง พระสมุทรเจดีย์	01 02 03 04 05	
สมุทรสงคราม	58	เมือง บางคนที อัมพวา	01 02 03	
สมุทรสาคร	59	เมือง กระทุ่มแบน บ้านแพ้ว	01 02 03	
สระบุรี	60	เมืองสระบุรี แก่งคอย บ้านหมอ พระพุทธบาท มวกเหล็ก วิหารแดง เสาไห้	01 02 03 04 05 06 07	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
สระบุรี (ต่อ)	60	หนองแค	08	แยกมาจากอ.เมือง
		หนองแซง	09	
		หนองโดน	10	
		ดอนพุด	11	
		วังม่วง	12	
		เฉลิมพระเกียรติ	13	
สิงห์บุรี	61	เมือง	01	
		ท่าช้าง	02	
		บางระจัน	03	
		พรหมบุรี	04	
		อินทร์บุรี	05	
		ค่ายบางระจัน	06	
สุโขทัย	62	เมือง	01	
		กงไกรลาศ	02	
		คีรีมาศ	03	
		ทุ่งเสลี่ยม	04	
		บ้านด่านลานหอย	05	
		ศรีสัชนาลัย	06	
		ศรีสำโรง	07	
		สวรรคโลก	08	
		ศรีนคร	09	
สุพรรณบุรี	63	เมือง	01	
		ดอนเจดีย์	02	
		เดิมบางนางบวช	03	
		บางปลาม้า	04	
		ศรีประจันต์	05	
		สองพี่น้อง	06	
		สามชุก	07	
		อู่ทอง	08	
		ด่านช้าง	09	
		หนองหญ้าไซ	10	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
สุราษฎร์ธานี	64	เมือง	01	
		กาญจนดิษฐ์	02	
		เกาะสมุย	03	
		คีรีรัฐนิคม	04	
		ไชยา	05	
		ดอนสัก	06	
		ท่าฉาง	07	
		ท่าชนะ	08	
		บ้านนาสาร	09	
		พนม	10	
		พระแสง	11	
		พุนพิน	12	
		เวียงสระ	13	
		เกาะพะงัน	14	
		เคียนซา	15	
		บ้านตาขุน	16	
		บ้านนาเดิม	17	
		ชัยบุรี	18	
		วิภาวดี	19	
สุรินทร์	65	เมือง	01	
		จอมพระ	02	
		ชุมพลบุรี	03	
		ท่าตูม	04	
		ปราสาท	05	
		รัตนบุรี	06	
		ศีขรภูมิ	07	
		สังขะ	08	
		ลำโรงทับ	09	
		สนม	10	
		กาบเชิง	11	
		ลำดวน	12	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
สุรินทร์ (ต่อ)	65	บัวเชด	13	
		ศรีณรงค์	14	แยกมาจากอ.สังขะ
		พนมดงรัก	15	แยกมาจากอ.กาบเชิง
		เขวาสินรินทร์	16	แยกมาจากอ.เมือง
หนองคาย	66	เมืองหนองคาย	01	
		ท่าบ่อ	03	
		โพนพิสัย	05	
		ศรีเชียงใหม่	06	
		สังคม	07	
		สระใคร	14	
		เฝ้าไร่	15	อ.ตั้งใหม่
		รัตนวาปี	16	อ.ตั้งใหม่
อ่างทอง	67	เมือง	01	
		ไชโย	02	
		ป่าโมก	03	
		โพธิ์ทอง	04	
		วิเศษชัยชาญ	05	
		สามโก้	06	
		แสวงหา	07	
อุดรธานี	68	เมือง	01	
		กุมภวาปี	02	
		บ้านดุง	05	
		บ้านฝื่อ	06	
		เพ็ญ	07	
		ศรีธาตุ	08	
		หนองหาน	11	
		น้ำโสม	12	
		หนองวัวซอ	13	
		กุดจับ	14	
		โนนสะอาด	16	
		สร้างคอม	17	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
อุดรธานี (ต่อ)	68	วังสามหมอ	18	
		ทุ่งฝน	19	
		ไชยวาน	20	
		หนองแสง	21	
		นาูง	22	
		พิบูลย์รักษ์	23	
		กุมภกร	24	
อุดรดิตถ์	69	เมือง	01	
		ตรอน	02	
		ท่าปลา	03	
		น้ำปาด	04	
		พิชัย	05	
		พากท่า	06	
		ลับแล	07	
		บ้านโคก	08	
		ทองแสนขัน	09	
อุทัยธานี	70	เมืองอุทัยธานี	01	
		ทัพทัน	02	
		บ้านไร่	03	
		สว่างอารมณ์	04	
		หนองขาหย่าง	05	
		หนองฉาง	06	
		ลานสัก	07	
		ห้วยคต	08	
อุบลราชธานี	71	เมือง	01	
		เขมราฐ	03	
		เขื่องใน	04	
		ศรีเมืองใหม่	05	
		เดชอุดม	08	
		ตระการพืชผล	09	
		น้ำยืน	10	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
อุบลราชธานี (ต่อ)	71	โขงเจียม	11	
		บุญศรี	12	
		พิบูลมังสาหาร	15	
		ม่วงสามสิบ	16	
		วารินชำราบ	20	
		กุดข้าวปุ้น	23	
		นาจะหลวย	24	
		ตาลชุม	26	
		โพธิ์ไทร	27	
		สำโรง	28	
		ดอนมดแดง	29	
		สิรินธร	31	
		ทุ่งศรีอุดม	32	
		นาเยีย	33	
		นาตาล	35	
		เหล่าเสือโก้ก	36	
		สว่างวีระวงศ์	37	แยกมาจากอ.วารินชำราบ
		น้ำขุ่น	38	แยกมาจากอ.น้ำยืน
พะเยา	72	เมืองพะเยา	01	
		จุน	02	
		เชียงคำ	03	
		เชียงม่วน	04	
		ดอกคำใต้	05	
		ปง	06	
		แม่ใจ	07	
		ภูกามยาว	08	แยกมาจากอ.เมือง
		ภูซาง	09	แยกมาจากอ.เชียงคำ
มุกดาหาร	73	เมือง	01	
		คำชะอี	02	
		ดอนตาล	03	
		นิคมคำสร้อย	04	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
มุกดาหาร (ต่อ)	73	ดงหลวง ห้วยน้ำใหญ่ หนองสูง	05 06 07	
สระแก้ว	74	เมืองสระแก้ว คลองหาด ตาพระยา วังน้ำเย็น วัฒนานคร อรัญประเทศ เขาฉกรรจ์ โคกสูง วังสมบูรณ์	01 02 03 04 05 06 07 08 09	แยกจากอ.ตาพระยา
หนองบัวลำภู	75	เมือง นากลาง โนนสัง ศรีบุญเรือง สุวรรณคูหา นาวัง	01 02 03 04 05 06	
อำนาจเจริญ	76	เมืองอำนาจเจริญ ชานุมาน ปทุมราชวงศา พนา เสนางคนิคม ห้วยตะพาน ลืออำนาจ	01 02 03 04 05 06 07	
บึงกาฬ	77	เมืองบึงกาฬ พรเจริญ โซ่พิสัย เซกา ปากคาด	01 02 03 04 05	

ชื่อจังหวัด	รหัสจังหวัด	ชื่ออำเภอ	รหัสอำเภอ	หมายเหตุ
บึงกาฬ (ต่อ)	77	บึงโขงหลง	06	
		ศรีวิไล	07	
		บึงคล้า	08	

สำเนา

กบก. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. 0-2282-1568

กษ 1203/ว 482

15 กรกฎาคม 2536

การจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินตามรูปแบบสัญญาเช่าซื้อที่แก้ไขใหม่

เรียน ปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ตามที่ คปก. ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ 3/2536 วันที่ 18 มิถุนายน 2536 เรื่องที่ 4.3 ให้ ส.ป.ก. นำร่างรูปแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามที่เสนอให้ คปก. พิจารณาในการประชุม ดังกล่าว ใช้ทำสัญญาเช่าซื้อกับเกษตรกรผู้เป็นคู่สัญญากับ ส.ป.ก. ต่อไปได้ และให้ใช้ทำสัญญาใหม่กับเกษตรกร รายเดิม ที่เคยทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. ตามรูปแบบสัญญาฯ เดิมไว้แล้ว และยังมีสภาพเป็นผู้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. อยู่ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2531 ทุกรายด้วย นั้น

เนื่องจากรูปแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ คปก. อนุมัติให้แก้ไขใหม่ดังกล่าว แตกต่างจากรูปแบบ สัญญาเช่าซื้อเดิมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเรียกเก็บเงิน ดังนี้

1. กำหนดวันทำประโยชน์ไว้ในสัญญาฯ
2. ไม่กำหนดจำนวนเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระไว้ในสัญญาฯ
3. กำหนดจำนวนต้นเงินที่เกษตรกรต้องชำระแต่ละงวดไว้ในสัญญาฯ
4. ดอกเบี้ยคิดเป็นร้อยละของเงินต้นที่ค้างชำระเช่นเดียวกับการคิดดอกเบี้ยของการให้กู้ยืม
5. ยกเลิกการเรียกเก็บค่าปรับเมื่อผู้เช่าซื้อค้างชำระค้างงวด

ส.ป.ก. จึงขอกำหนดวิธีการกรอกแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดินตามรูปแบบใหม่ เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด ถือปฏิบัติให้เป็นแบบอย่างเดียวกัน ดังนี้

1. เลขที่สัญญา กรณีที่ ส.ป.ก.จังหวัด ทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่กับเกษตรกรรายเดิม ซึ่งมีสภาพเป็นผู้เช่าซื้อของ ส.ป.ก.อยู่ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2531 ให้ใช้เลขที่สัญญาเช่าซื้อ และรหัสผู้เช่าซื้อ ในสัญญาเช่าซื้อฉบับใหม่เป็นเลขเดียวกันกับสัญญาเช่าซื้อฉบับเดิม
2. วันทำสัญญาเช่าซื้อที่จะต้องระบุในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ไม่ว่าจะทำกับผู้เช่าซื้อ รายเดิมหรือผู้เช่าซื้อรายใหม่ ให้ใช้วันที่ “จริง” ที่ผู้เช่าซื้อทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่กับ ส.ป.ก.จังหวัด
3. วันที่เข้าทำประโยชน์ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ข้อ 1) กรณีทำสัญญาใหม่ แทนสัญญาเดิมให้เป็นวันก่อนครบกำหนดจ่ายค่าเช่าซื้อในงวดแรก ตามที่กำหนดในสัญญาเดิม เท่า กับ 1 ปี แต่ถ้าเป็นกรณีที่ทำสัญญาฯ กับผู้เช่าซื้อรายใหม่ ให้เป็นวันที่ “จริง” ที่ผู้เช่าซื้อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามผล ของสัญญาเช่าซื้อ
4. วันครบกำหนดจ่ายค่าเช่าซื้อในปีแรก (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ข้อ 3) กรณีทำสัญญาใหม่แทนสัญญาเดิม ให้เป็นว นที่ 30 กันยายน ของ ปีเดียวกับปีที่ครบกำหนดจ่ายค่าเช่าซื้อ งวดแรกในสัญญาเดิม หรือถ้าเป็นกรณีที่ทำสัญญาฯ กับผู้เช่าซื้อรายใหม่ให้เป็นวันที่ 30 กันยายน ของปี ถัดจากปีที่เข้าทำประโยชน์ตามที่กำหนดในสัญญาตามรูปแบบใหม่นั้น เพื่อให้เป็นวันเดียวกับวันปิดบ ัญชี แต่ทั้งนี้ ส.ป.ก.จังหวัดจะต้องเร่งรัดการจัดเก็บเงินให้ตรงกับฤดูกาลผลิตด้วย

/5. เนื้อที่ที่...

5. เนื้อที่ที่เช่าซื้อ (เงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ ข้อ ๕) กรณี ส.ป.ก.จังหวัด เรียกเก็บเงินค่าเช่าซื้อตามเนื้อที่ในทะเบียนเช่าซื้อที่ดิน ซึ่งต่างไปจากเนื้อที่ที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เนื่องจากได้แก้ไขเนื้อที่ในทะเบียนตามผลการรังวัดโดยมิได้แก้ไขสัญญาฯ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่น ซึ่งมีหลักฐานแน่ชัดว่าเนื้อที่ ที่เรียกเก็บตามทะเบียนถูกต้องกว่า ให้ทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่กับผู้เช่าซื้อรายเดิม ตามเนื้อที่ที่ถูกต้อง และตรงกันกับเนื้อที่ที่ระบุในทะเบียนเช่าซื้อ และสำหรับรายที่ทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ไปแล้ว โดยยังไม่ได้รังวัดก็ไม่ให้แก้ไขเนื้อที่ในทะเบียนและสัญญาฯ อีก จนกว่าผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อในงวดสุดท้ายตามข้อกำหนดในสัญญาฯ ข้อ 3

6. มูลค่าที่ดิน (เงื่อนไขในสัญญาฯ ตามรูปแบบใหม่ ข้อ 1) ให้คำนวณจากจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อ x ราคาที่ดินไร่ละ ตามที่ระบุในสัญญาเดิม หรือให้ใช้เนื้อที่ที่เปลี่ยนแปลงตามผลการรังวัดในข้อ 4 แต่ถ้าเป็นกรณีที่เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินในพื้นที่ที่ ส .ป.ก. ได้เข้าไปพัฒนาระบบแปลงเกษตรกรรม เช่น ทำคลองส่งน้ำ ทำถนน ฯลฯ แล้ว ทำให้เนื้อที่ดินที่ ส .ป.ก. สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อน้อยกว่าเนื้อที่ที่ซื้อมา ก็ให้คำนวณมูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อในแต่ละสัญญา โดยให้คิดราคาที่ดินต่อไร่ ซึ่งคำนึงถึงเรื่องเม็ดเงินที่ ส .ป.ก. จ่ายไปในการซื้อที่ดินทุกแปลงที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน (ตามมติที่ประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน วันที่ 11 ธันวาคม 2533 เรื่องที่ 2.1 ข้อ 2)

7. อายุของสัญญาฯ กรณีที่ทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่แทนสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบเดิม ให้กำหนดอายุสัญญาฯ ในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่เท่ากับอายุสัญญาฯ ที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบเดิม หรือตามที่ใดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อขอลดหรือขยายระยะเวลาไว้แล้วและเมื่อให้ผู้เช่าซื้อทำสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่แล้ว ไม่ต้องให้ผู้เช่าซื้อขอขยายหรือขอลดระยะเวลาเช่าซื้ออีก นอกจากเป็นกรณีที่มีความจำเป็นหรือสมควร เช่น ในงวดสุดท้าย(ตามมติ คปก ครั้งที่ 7/2532 วันที่ 30 สิงหาคม 2532 ข้อ 3.2)

8. ให้ใช้แบบสัญญาเช่าซื้อที่ขอแก้ไขใหม่ดังกล่าว ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับผู้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ทั้งในรายใหม่ต่อไป และในรายเดิมทุกรายที่มีสภาพเป็นผู้เช่าซื้ออยู่ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2531 เว้นแต่ในรายที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ไปเรียบร้อยแล้วก่อนวันที่ได้รับอนุมัติให้ใช้รูปแบบสัญญาเช่าซื้อใหม่

ทั้งนี้ ในขณะที่ ส .ป.ก. โดย กนก . ยังดำเนินการจัดพิมพ์แบบสัญญาเช่าซื้อยังไม่แล้วเสร็จ ให้ ส.ป.ก.จังหวัดจัดพิมพ์แบบสัญญาเช่าซื้อตามรูปแบบใหม่ ที่ได้แนบมาพร้อมนี้ไปพลางก่อน เพื่อใช้สำหรับทำสัญญาเช่าซื้อกับผู้เช่าซื้อในกรณีดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าซื้อรายใหม่ ที่ทำสัญญาเช่าซื้อหลังวันที่ 18 มิถุนายน 2536
2. ผู้เช่าซื้อรายเดิมที่ขอโอนกรรมสิทธิ์กับ ส .ป.ก. หรือรายเดิมที่ ส.ป.ก. อนุมัติให้ยกเลิก หรือ ส.ป.ก. จะต้องคืนเงินหรือเรียกเก็บเงิน ตามข้อกำหนดในสัญญาฯ ข้อ 14(4) โดยให้คำนวณเงินค่าเช่าซื้อที่ได้จ่ายไว้แล้วทั้งหมดของผู้เช่าซื้อที่ยกเลิกสัญญาและได้ทำสัญญา ตามรูปแบบใหม่แล้วดังกล่าว ตามข้อกำหนดในสัญญาใหม่ด้วย คือ

- คิดดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปีของราคาที่ดินที่ค้างชำระ ตั้งแต่วันทำประโยชน์ในสัญญาฉบับใหม่

- ไม่คิดค่าปรับของค่าเช่าซื้อที่ค้างชำระในรายที่ได้ชำระค่าปรับไว้แล้ว ให้รวมกับดอกเบี้ยและเงินต้นที่ชำระในแต่ละงวด แล้วคำนวณดอกเบี้ยและเงินต้นใหม่ให้ถูกต้อง

/ส่วนการที่...

ส่วนการที่ ส.ป.ก. จะต้องจัดทำสัญญาเช่าซื้อ ตามรูปแบบใหม่กับเกษตรกรรายเดิมที่เคยทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. ตามรูปแบบสัญญาเดิมไว้แล้ว และยังมีสภาพเป็นผู้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. อยู่ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2531 ทุกรายด้วยนั้น ส.ป.ก. ก็ได้ชี้แจงรายละเอียดในการกรอกแบบสัญญาเช่าซื้อแต่ละสัญญาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อ ส.ป.ก. ได้จัดส่งทะเบียนรายละเอียดยบุคคลของสัญญาเช่าซื้อเดิมที่จัดพิมพ์โดยคอมพิวเตอร์ให้ ส.ป.ก.จังหวัดตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

(ลงชื่อ) ดนัย สุขศรี

(นายดนัย สุขศรี)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำเนา

กกก. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. 282-1568

กษ 1203/ว 117

19 กุมภาพันธ์ 2534

รายงานการประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน

เรียน

ตามที่ได้มีการประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน วันที่ 11 ธันวาคม 2533 ระหว่างกองต่างๆ และ ส.ป.ก.จังหวัดแล้ว นั้น

กกก. ได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าว ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ตามที่แนบมาพร้อมนี้ และมีประเด็นจากมติที่ประชุมดังกล่าว ซึ่งกอง และ ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ดังนี้

1. เรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อการให้เช่าหรือเช่าซื้อในที่ดินเอกชน

- ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องคำนวณราคาที่ดินที่ซื้อมาต่อไร่ในการทำสัญญาเช่าและเช่าซื้อ

โดยคำนึงถึงเม็ดเงินตามรายละเอียดของมติที่ประชุม เรื่องที่ 2.1 ข้อ 2

- กกก. จะต้องกำหนดรูปแบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน กรณีที่ต้อง

เปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อไร่ เนื่องจากเนื้อที่ดินทั้งหมดที่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ได้เปลี่ยนแปลง

2. เรื่องหลักการและวิธีการบัญชีเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

- ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องคำนวณดอกเบี้ยเช่าซื้อจากเกษตรกรในอัตราร้อยละ 6 ต่อปีของเงินต้นที่ค้างชำระ โดยคำนวณจากเงินต้นที่ลดลงเช่นเดียวกับดอกเบี้ยของการให้กู้ยืม

- กกก. จะต้องเปลี่ยนแปลงรูปแบบของสัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยไม่กำหนดจำนวนเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดไว้ในสัญญาฯ และให้ ส.ป.ก. สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าซื้อได้เท่ากับราคาที่ดินซื้อมาบวกดอกเบี้ยร้อยละ 6 ของเงินที่ค้างชำระ จนกว่าผู้เช่าซื้อจะจ่ายค่าเช่าซื้อครบถ้วน

3. เรื่องการยกเลิกการเช่าซื้อที่ดิน

- กกก. จะต้องดำเนินการให้วัน ที่อนุมัติให้เกษตรกรยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เป็นวันที่เกษตรกรมายื่นคำร้องขอยกเลิกการเช่าซื้อที่ดิน

- ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องแจ้ง ส.ป.ก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อภายใน 15 วัน หลังจากวันที่ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

4. เรื่องการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดิน

- ขณะนี้ คปก. ได้อนุมัติให้คำว่า “ค่าดอกเบี้ย” ในสัญญาเช่าซื้อข้อ 14 (4) หมายถึงดอกเบี้ยอื่นๆ อันผู้เช่าซื้อเป็นหนี้สินค้างชำระผู้ให้เช่าซื้อแล้ว ตามมติ คปก. ครั้งที่ 1/2534 วันที่ 18 มกราคม 2534

5. เรื่องการคิดค่าปรับค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดิน

- กกก. จะต้องนำเรื่องนี้เสนอ คปก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกค่าปรับ ค่าเช่าซื้อ และค่าปรับเงินให้กู้ยืม

/6. เรื่องการจัด...

6. เรื่องการจัดทำบัตรรายชื่อเกษตรกร

- กบก. จะต้องศึกษารายละเอียดและกำหนดรูปแบบการจัดทำ บัตรรายชื่อเกษตรกรเสนอ
ให้ที่ประชุมพิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

(ลงชื่อ) ประเสริฐพันธุ์ พิพัฒกุล

(นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒกุล)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำเนา

ผดง. กบก.

โทร. 282-1568

กษ 1203.1/7975

26 ธันวาคม 2533

รายงานการประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน

เรียน ลธก.

ตามที่ได้มีการประชุมเรื่องการพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อ ที่ดิน ในวันที่ 11 ธันวาคม 2533 ณ ห้องประชุม ส.ป.ก.ห้อง 325 แล้ว นั้น

กบก. ได้จัดทำรายงานการประชุมดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ตามที่ได้แนบมาพร้อมนี้ หากเห็นชอบ กบก. จะได้เวียนให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

วรเวทย์ อารงธัญลักษณ์
(นายวรเวทย์ อารงธัญลักษณ์)
ผู้อำนวยการกองบริการกองทุนฯ

1. เรียน ลธก.
เพื่อโปรดพิจารณา
สุทิน มุลพฤกษ์
(นายสุทิน มุลพฤกษ์)
รองเลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
3 ม.ค. 2534

3. เรียน ลธก.
กระผมเห็นว่าถูกต้องแล้ว
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบ
สุทิน มุลพฤกษ์
(นายสุทิน มุลพฤกษ์)
รองเลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
15 ม.ค. 2534

2. ท่านรองสุทิน
ตรวจบันทึกการประชุมแทนที่ว่าถูกต้องหรือไม่
ประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล
(นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล)
เลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
4 ม.ค. 2534

4. ดำเนินการได้
ประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล
(นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
17 ม.ค. 2534

รายงานการประชุม
เรื่อง การพิจารณาปัญหาการให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน
วันที่ 11 ธันวาคม 2533 ณ ห้องประชุม ส.ป.ก. ห้อง 325

ผู้เข้าร่วมประชุม

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล | เลขาธิการ ส.ป.ก. ประธาน |
| 2. นายสุทิน มุลพฤษ | รองเลขาธิการ ส.ป.ก. |
| 3. นายวรเวทย์ อารังธัญลักษณ์ | ผู้อำนวยการกองบริการกองทุนฯ |
| 4. นายวิจิตร สกุกทับ | ผู้อำนวยการกองนิติการ |
| 5. นายฉันทลักษณ์ บุศยอังกูร | ผู้อำนวยการกองวิชาการและแผนงาน |
| 6. นายกิตติ นุตาลัย | ผู้ตรวจการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม |
| 7. นายไพโรจน์ โลกนิยม | ผู้อำนวยการพิเศษด้านกฎหมายปฏิรูปที่ดิน |
| 8. นายวีระ อุบลชลเขตต์ | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครปฐม |
| 9. นายอารี อิงคะวนิช | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี |
| 10. นายพุทธ เทียมสมบูรณ์ | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี |
| 11. นายเสมอ กลิ่นেলা | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจิตร |
| 12. นายวิจิตร จงวัฒนา | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดลพบุรี |
| 13. นายบุญยก วงษ์เรืองโรจน์ | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดอุทัยธานี |
| 14. นายธนา ถนนศักดิ์ยุทธ | รักษาการในตำแหน่งปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ |
| 15. นางนภาพร ธาระวานิช | แทนปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา |
| 16. นางมยุรี มังกรานนท์ชัย | แทนปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา |
| 17. นายมงคล บุญเรือง | แทนปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายก |
| 18. นายปิติ สุขนิคม | หัวหน้าฝ่ายตรวจและติดตามผลเงินทุน กบก. |
| 19. นายดุขฎิ คันฉาย | หัวหน้าฝ่ายที่ดินและผลประโยชน์ กบก. |
| 20. นายเสน่ห์ สุวรรณาลัย | นิติกร 7 กนก. |
| 21. นางสาวชินตา รัตตะสุข | นิติกร 5 กนก. |
| 22. นายสมชัย อร่ามพงษ์พันธ์ | หัวหน้าฝ่ายสถิติ กวก. |
| 23. นายพินิจ นิภาวรรณ | หัวหน้างานประเมินมูลค่าที่ดิน กวก. |
| 24. นางสาวเรวดี ชัยสนิท | นิติกร 6 ส.ป.ก.นครปฐม |
| 25. นางกรรณิการ์ โกสัยรัตน์ | นักวิชาการเงินและบัญชี 5 ส.ป.ก.นครปฐม |
| 26. นายดุสิต บุญพิทักษ์ | นิติกร 6 ส.ป.ก.สุพรรณบุรี |
| 27. นางอุไรรัตน์ แจ่มวิจิตรโต | เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี 4 ส.ป.ก.ปทุมธานี |
| 28. นางสุภา สิ้นสู่เรือน | หัวหน้าฝ่ายการเงินและบัญชี ส.ป.ก.ลพบุรี |
| 29. นายบัณฑิต ยังวิเชียร | เจ้าหน้าที่บริหารงานการเงินฯ 5 ส.ป.ก.อุทัยธานี |
| 30. นางสาวจรุงศรี มานาค | เจ้าหน้าที่การเงินและบัญชี 3 ส.ป.ก.นครนายก |
| 31. นายดิเรก นุชชม | นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 6 กบก. |
| 32. นางสาวพิมพ์พรณ อนันตเสรี | นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 6 กบก. |
| 33. นางสะไมพร ค่ายกนกวงศ์ | นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 5 กบก. |

เริ่มประชุมเวลา 9.30 น.

ระเบียบวาระที่ 1 ประธานให้ ผบก. แจ้งให้ที่ประชุมทราบความเป็นมาของเรื่องต่างๆ ที่ได้นำมาพิจารณาในครั้งนี้ ซึ่ง ผบก. ได้ชี้แจงดังนี้

จากการที่ได้มีการสัมมนาข้าราชการใน กบก. เรื่องการบริหารด้านการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ณ โรงแรมมาเจสติคพาเลซ กรุงเทพฯ ระหว่างวันที่ 13-23 กุมภาพันธ์ 2533 และสัมมนาเจ้าหน้าที่ทั้งส่วนกลาง ส่วนภูมิภาค หลักสูตรการเงินและบัญชีกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ ณ วิทยาลัยครูเชียงใหม่ ระหว่างวันที่ 23-27 เมษายน 2533 แล้วนั้น กบก. ได้สรุปผลการสัมมนาซึ่งแยกได้เป็น 2 ประเด็น คือ เรื่องที่หาข้อมูลยุติได้หรือ กบก. สามารถดำเนินการไปได้เองกับเรื่องที่จะต้องนำมาพิจารณาเพื่อหาข้อยุติร่วมกัน กบก. จึงได้สรุปเรื่องที่จะต้องหาข้อยุติร่วมกันซึ่งมีทั้งหมด 8 เรื่อง ตามระเบียบวาระการประชุม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา โดยขออนุญาตให้ นายดิเรก นุชชม นักวิชาการตรวจสอบบัญชี 6 เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดของปัญหาในแต่ละเรื่อง

ระเบียบวาระที่ 2 เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ 2.1 เรื่องการประเมินราคาที่ดินเพื่อการให้เช่าหรือเช่าซื้อในที่ดินเอกชน

เนื่องจากปัจจุบัน ส.ป.ก. ให้เกษตรกรเช่าที่ดินในอัตรา 3% ของราคาที่ดินที่ซื้อเข้ามา และให้เช่าซื้อที่ดินเท่ากับราคาที่ซื้อเข้ามาบวกดอกเบี้ย 6% ของราคาที่ดินที่ค้างชำระ ซึ่งการที่ ส.ป.ก. กำหนดอัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ โดยอิงราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ซื้อเข้ามา ทำให้เกิดปัญหาและอุปสรรค ดังนี้

1. ที่ดินที่ ส.ป.ก. ซื้อเข้ามาส่วนหนึ่ง ส.ป.ก. ต้องใช้ไปในการพัฒนาระบบแปลงเกษตรกรรม เช่น ทำคลองส่งน้ำ ทำถนน ฯลฯ ทำให้ ส.ป.ก. มีจำนวนเนื้อที่ดินที่จะให้เกษตรกรเช่าซื้อน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ซื้อเข้ามา ดังนั้น ถ้าให้เช่าซื้อที่ดินในราคาทุน ราคาขายที่ดินทั้งหมดก็จะน้อยกว่าราคาต้นทุนของที่ดินแปลงนั้น

2. หลักเกณฑ์การเช่าและเช่าซื้อที่ดิน ตามมติ คปก. ครั้งที่ 6/2528 ลงวันที่ 24 มิถุนายน 2528 กำหนดให้

2.1 ที่ดินที่มีการเปลี่ยนตัวบุคคลโดยการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ให้ปรับราคาเช่าหรือค่าเช่าซื้อตามราคาประเมินใหม่ของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาเช่าและเช่าซื้อ เว้นแต่กรณีตกทอดทางมรดก

แต่ในขณะนี้แม้จะมีการเปลี่ยนตัวบุคคลในการเช่าหรือเช่าซื้อ ก็ไม่มี ส.ป.ก. จังหวัดใดปรับราคาตามราคาประเมินใหม่ของ ส.ป.ก. และการควบคุมทางทะเบียนการทำประโยชน์ในที่ดิน ก็ไม่สามารถตรวจสอบได้ว่าที่ดินแปลงนั้นๆ ได้มีการเช่าหรือเช่าซื้อเปลี่ยนมือหรือไม่ ดังนั้น แม้ว่า ส.ป.ก. จะมีมาตรการในการหารายได้เพิ่มขึ้น แต่ ส.ป.ก. ก็ยังไม่สามารถดำเนินการตามมาตรการดังกล่าวได้

2.2 เมื่อเกษตรกรชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว และไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดินต่อไป ส.ป.ก. จะซื้อคืนในราคาที่ ส.ป.ก. กำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการในปีที่มีการซื้อที่ดิน ดังนั้น จึงทำให้ราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เช่าซื้อต่างจากราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ซื้อคืนจากเกษตรกรมาก เกษตรกรบางรายอาจซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เพื่อหวังผลในการเก็งกำไร

3. เกษตรกรที่เช่าและเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ซื้อเข้ามาในหลายปีก่อนจะจ่ายค่าเช่าและค่าเช่าซื้อต่อไบน้อยกว่าเกษตรกรที่เช่าและเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ซื้อเข้ามาในปีหลัง แม้ว่าความสมบูรณ์ของดิน ปัจจัยอื่นๆ ของสภาพดินหรือแปลงที่ดินอาจจะใกล้เคียงกัน

แนวทางแก้ไข

วิธีที่ 1 เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว เห็นควรปรับวิธีการคิดค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ โดยให้อัตราค่าเช่าเท่ากับ 3% ของราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ และให้อัตราค่าเช่าซื้อเท่ากับ ราคาประเมินในปีที่มีการทำสัญญาฯ รวมกับดอกเบี้ย 6% ของเงินต้นคงเหลือ และสัญญาเช่าให้กำหนดอายุของสัญญาไว้ด้วย ซึ่งอาจเป็น 3-6 ปี เปลี่ยนครั้ง ทั้งนี้ เมื่อ ส.ป.ก. ประเมินราคาที่ดินใหม่ จะยกเลิกการเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่

ข้อดีข้อเสียในการใช้ราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาเป็นตัวกำหนดอัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ

ข้อดี 1. ส.ป.ก. มีรายได้จากการให้เช่าและเช่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

2. ลดภาระการเก็งกำไร

3. ทำให้เกิดความเป็นธรรมกับเกษตรกร ซึ่งไม่ว่า ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินมาในปีใด ก็จะทำให้เช่า และเช่าซื้อตามราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ ทุกแปลง

4. ทำให้เกษตรกรเห็นประโยชน์ในการเช่าซื้อมากขึ้น เพราะอัตราค่าเช่าเปลี่ยนทุก 3-6 ปี

5. ค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่ ส.ป.ก. ในฐานะเจ้าของที่ดินต้องจ่าย ก็ได้ตัดเป็นรายจ่ายไม่ต้องตั้งเป็น ลูกหนี้ในบัญชี ซึ่งปัจจุบันมีความยุ่งยากมาก

ข้อเสีย 1. เกษตรกรต้องรับภาระในการจ่ายค่าเช่าและค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น

2. อาจเกิดปัญหากับเกษตรกรที่เป็นผู้เช่าอยู่เดิม เมื่อต้องจ่ายค่าเช่าต่อปีเพิ่มขึ้นสำหรับผู้เช่าเดิม ซึ่งทำสัญญากับ ส.ป.ก. ในปีแรกที่มีการใช้หลักเกณฑ์ใหม่ดังกล่าว เห็นควรเรียกผู้เช่าเดิมมาทำสัญญาเช่าใหม่ โดยให้สัญญาใหม่มีการกำหนดอายุของสัญญา ซึ่งควรให้ระยะสั้นเพียง 2-3 ปี และชี้แจงว่าจะมีการปรับอัตราค่าเช่าในคราวต่อไป เมื่อหมดอายุสัญญา

วิธีที่ 2

- เห็นควรปรับปรุงการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ให้ = 3% ของราคาที่ดินที่ซื้อมาเฉลี่ยของแต่ละตำบล

- กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในแต่ละตำบลไว้ในแต่ละปีงบประมาณ โดยสัญญาเช่าที่ทำในปีเดียวกัน ในแต่ละตำบลจะเท่ากัน

- กรณีเกษตรกรยกเลิกจากเช่าซื้อมาเป็นเช่า ก็ให้เช่าในราคาเฉลี่ยของแต่ละตำบลใน ปีที่ทำสัญญาฯ ดังนั้นจึงเห็นควรยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ 6/2528 วันที่ 24 มิถุนายน 2528 เรื่องที่ 3.3 ข้อ 3

- กรณี ส.ป.ก. จะซื้อคืนให้ซื้อในราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เช่าซื้อ เพื่อเกษตรกรจะได้ไม่หวังผลกำไรในการจะขายคืนให้ ส.ป.ก. และทำให้เกษตรกรถือครองที่ดินโดย ไม่สนใจในราคาที่สูงขึ้น ทำให้โอกาสตกทอดโดยทางมรดกมีมากขึ้น

วิธีที่ 3

เห็นควรคิดค่าเช่าจากผลผลิตที่ได้ โดยให้เสียค่าเช่าในอัตราเดียวกันทุกพื้นที่และให้ปรับอัตราดังกล่าว 4 ปีครั้ง

ความเห็นของ กบก.

- เห็นควรดำเนินการปรับอัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อโดยใช้ราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ เป็นฐานในการคำนวณเช่นเดียวกับแนวทางแก้ไขในวิธีที่ 1 ของผลการสัมมนาฯ เพื่อให้กองทุนฯ มีเงินหมุนเวียนเพิ่มขึ้น และสามารถลดภาระการเก็งกำไรและทำให้เกิดความเป็นธรรมกับเกษตรกรซึ่งจะเช่าและเช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ได้ในราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ ทุกแปลง

- แต่ถ้าที่ประชุมมีความเห็นว่าอัตราค่าเช่าซึ่งเห็นควรให้ = 3% ของราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ เป็นอัตราที่สูงเกินไปอาจทำให้เกิดปัญหากับเกษตรกรที่เช่าอยู่เดิม ก็สามารถลดจำนวน% ให้ต่ำกว่า 3% ได้ตามความเหมาะสมเพื่อไม่ให้ค่าเช่าที่ต้องจ่ายในแต่ละปี ซึ่งคำนวณจากราคาประเมินของ ส.ป.ก. ในปีที่ทำสัญญาฯ สูงกว่าค่าเช่าเดิมซึ่งคำนวณจากราคาที่ดินที่ซื้อใหม่มากนัก และเห็นควรยกเลิกการเรียกเก็บค่าภาษีบำรุงท้องที่จากเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าและเช่าซื้อกับ ส.ป.ก. ด้วย
- เห็นควรกำหนดอายุของสัญญาเช่าไว้ในสัญญาฯ ด้วย โดยให้เปลี่ยนทุก 6 ปี

ความเห็นของที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณากันอย่างกว้างขวางมีความเห็นแตกต่างกันในหลายประเด็น ดังนี้

1. ให้คำนึงถึงเรื่องเม็ดเงินที่ ส.ป.ก. จ่ายไปในการซื้อที่ดินทุกแปลงที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกันในการคำนวณราคาเช่าและค่าเช่าซื้อ เพื่อแก้ปัญหาที่ ส.ป.ก. ให้เช่าและเช่าซื้อในอัตราที่อิงราคาที่ดินที่ซื้อมา และเมื่อ ส.ป.ก. นำที่ดินบางส่วนไปใช้ในการพัฒนาทำให้เนื้อที่ดินที่ให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อน้อยกว่าเนื้อที่ดินที่ซื้อมา ทำให้ ส.ป.ก. ขายหรือให้เช่าซื้อที่ดินได้ในราคาต่ำกว่าราคาทุนทั้งหมด
2. เห็นควรเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อเช่นเดียวกับแนวทางแก้ไขในวิธีที่ 1 ของผลการสัมมนาฯ
3. เห็นควรเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าโดยคิดจากผลผลิตเช่นเดียวกับแนวทางแก้ไขในวิธีที่ 3 ของผลการสัมมนาฯ
4. เห็นควรเพิ่มอัตราค่าเช่าเฉพาะในที่ดินเอกชน เพื่อให้เกษตรกรสนใจที่จะเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. มากยิ่งขึ้น แต่ไม่ควรเพิ่มอัตราค่าเช่าในที่ดินทรัพย์สิน เพราะหากเกษตรกรในที่ดินทรัพย์สินต้องการจะเช่าซื้อ ส.ป.ก. ก็ไม่สามารถนำที่ดินทรัพย์สินให้เช่าซื้อได้ อาจทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้
5. เห็นควรให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อในอัตราเดิม ที่เรียกเก็บในปัจจุบัน
ทั้งนี้ ส.ป.ก. จังหวัดส่วนใหญ่ไม่เห็นควรให้มีการเปลี่ยนแปลงอัตราค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ เพราะเกรงว่าจะมีปัญหาในการชี้แจงเกษตรกรและปัญหาในทางปฏิบัติ

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้ดำเนินการ ดังนี้

1. ให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก. ในอัตราเดิม คือ ในที่ดินเอกชนอัตราค่าเช่า 3% ของราคาที่ดินที่ซื้อมา
อัตราค่าเช่าซื้อ = ราคาที่ดินที่ซื้อมาบวกดอกเบี้ย 6% ของราคาที่ดินที่ค้างชำระ
2. ให้คำนึงถึงเรื่องเม็ดเงินที่ ส.ป.ก. จ่ายไปในการซื้อที่ดิน ในที่ดินทุกแปลงที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกันด้วย
ดังนั้นจากมติข้อ 1 ให้
$$\text{ราคาที่ดินที่ซื้อมา/ไร่} = \frac{\text{รวมราคาที่ดินที่ซื้อมาในแปลงที่ดินที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน}}{\text{เนื้อที่ดินทั้งหมดที่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ได้}}$$

ตัวอย่าง ส.ป.ก. ซื้อที่ดินมา 3 แปลง ดังนี้

แปลงที่ 1 เนื้อที่ 100 ไร่ ละ 2,000 บาท ราคาที่ดินที่ซื้อมา = $2,000 \times 100 = 200,000$ บาท
แปลงที่ 2 เนื้อที่ 25 ไร่ ละ 2,500 บาท ราคาที่ดินที่ซื้อมา = $2,500 \times 25 = 62,500$ บาท
แปลงที่ 3 เนื้อที่ 35 ไร่ ละ 3,000 บาท ราคาที่ดินที่ซื้อมา = $3,000 \times 35 = 105,000$ บาท

- ดังนั้น ส.ป.ก. ซื้อที่ดินมารวม 3 แปลง เนื้อที่ 160 ไร่ เป็นเงิน 367,500 บาท

ถ้า ส.ป.ก. ทำถนนและสาธารณูปโภคอื่นในที่ดินทั้ง 3 แปลง ซึ่งผู้เช่าและผู้เช่าซื้อใช้ป ะโยชน์ร่วมกัน และมีที่ดินบางส่วนขาดหายไป เนื่องจากการรังวัดใหม่คิดเป็นเนื้อที่รวม 10 ไร่

- ดังนั้น ที่ดินทั้งหมดที่ซื้อมาทั้ง 3 แปลง สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ได้ในเนื้อที่
= 160-10 = 150 ไร่
ราคาที่ดินที่ซื้อมา/ไร่ = $\frac{\text{รวมราคาที่ดินที่ซื้อมาในแปลงที่ดินที่ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน}}{\text{เนื้อที่ดินทั้งหมดที่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ได้}}$
= $\frac{367,500}{150}$ = 2,450.- บาท

3. ให้กำหนดรูปแบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดิน ก กรณีที่ต้องเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินค่าเช่าที่ดิน/ไร่ เนื่องจากที่ดินทั้งหมดที่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ได้เปลี่ยนแปลง

เรื่องที่ 2.2 เรื่องหลักการและวิธีการบัญชีเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

ตามระบบบัญชีที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน มีปัญหาในเรื่องการตัดบัญชีดอก ผลที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้มาเป็น รายได้ (ดอกเบียร์รับ) ในการรับชำระในแต่ละคราว การคำนวณค่าเช่าซื้อได้มาจากฐานดอกเบียร์ร้อยละ 6 ต่อปี ตามระยะเวลาที่เช่าสัญญาและราคาที่ดินที่ซื้อมา ผลต่างระหว่างค่าเช่าซื้อรวมกับค่าที่ดินที่เช่าซื้อรวม จะนำไป ตั้งเป็นบัญชีดอกผลที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ ซึ่งถือว่าเป็นดอกเบียร์จากการเช่าซื้อที่พึงจะได้รับตลอดอายุการเช่าซื้อ ในรายนั้นๆ เมื่อรับชำระค่าเช่าซื้อในแต่ละคราวต้องคำนวณแยกออกมาว่าเป็นดอกเบียร์รับเท่าใด เป็นเงินต้นเท่าไร คำนวณโดยนับตามวัน และคิดดอกเบียร์จากเงินต้นที่ลดลง และด อกเบียร์ที่คำนวณได้นี้จะต้องนำไปหัก จากบัญชีดอกผลที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้ทุกคราวที่มีการชำระ เมื่อชำระค่าเช่าซื้อเสร็จสิ้นตามสัญญาแล้ว ถ้าการ ชำระไม่ตรงตามงวดที่กำหนดจะทำให้ดอกเบียร์ที่พึงจะได้รับ (บัญชีดอกผลที่ยังไม่ถึงเป็นรายได้) มีจำนวน แตกต่างจากดอกเบียร์รับจริง ซึ่งป็นสาเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถเดินบัญชีที่เกี่ยวกับการเช่าซื้อให้เสร็จสมบูรณ์ ไปได้

แนวทางแก้ไข

เห็นควรให้เช่าซื้อในราคาที่กำหนดขึ้นใหม่ตามราคาที่ต่ำกว่าระดับราคาตลาดกับราคาประเมินของ กรมที่ดิน และคิดดอกเบียร์ร้อยละ 6 ต่อปี ตามวันที่ชำระจากราคาขาย และกำหนดให้ชำระค่าเช่าซื้อจากราคาขาย เป็นงวดๆ ละเท่าๆ กัน ส่วนดอกเบียร์ให้ถือเป็นรายรับคิดจากราคาขายคงเหลือ

เนื่องจากกองทุนฯ มีผู้เช่าซื้อเป็นจำนวนมาก ผู้เช่าซื้อแต่ละรายไม่สามารถชำระได้ตามงวดที่กำหนด การคำนวณค่าเช่าซื้อโดยวิธีนี้จึงทำให้ไม่ยุ่งยากในการรับรู้รายได้ทางบัญชีแต่ละปี แต่ทั้งนี้ต้องแก้ไขการคำนวณ ค่าเช่าซื้อ การคิดค่าปรับจากการผิดนัด ต้องแก้ไขสัญญาในเรื่องยกเลิกค่าปรับและยกเลิกค่าภาษีบำรุงท้องที่

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้

1. คิดดอกเบียร์เช่าซื้อร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินต้นที่ค้างชำระ โดยคำนวณจากเงินต้นที่ลดลง เช่นเดียวกับดอกเบียร์ของการให้กู้ยืม

2. เปลี่ยนแปลงรูปแบบสัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยจะต้องไม่กำหนดจำนวนเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดไว้ใน สัญญา ส.ป.ก. สามารถเรียกเก็บเงินจากผู้เช่าซื้อได้ ~ 95 ~ าทที่ดินที่ซื้อมาบวกดอกเบียร์ร้อยละ 6 ของเงิน ที่ค้างชำระจนกว่าผู้เช่าซื้อจะจ่ายค่าเช่าซื้อครบถ้วน

เรื่องที่ 2.3 เรื่องการยกเลิกการเช่าซื้อที่ดิน

ในการยกเลิกการเช่าซื้อที่ดินของเกษตรกรจะเกิดปัญหาในการคิดดอกเบี้ยเช่าซื้อ เนื่องจากในทางปฏิบัติจะคิดดอกเบี้ย/ค่าปรับ เช่าซื้อจากเกษตรกรที่ยื่นคำร้องขอยกเลิกจนถึงวันที่ ส.ป.ก.จังหวัด ทำเรื่องแจ้งกองนิติการ เพื่อขออนุมัติยกเลิกจาก ลธก. ทำให้เกษตรกรต้องรับภาระดอกเบี้ย /ค่าปรับมากขึ้น เนื่องจากความล่าช้าของเจ้าหน้าที่

แนวทางแก้ไข

1. เห็นควรกำหนดให้วันที่เกษตรกรมายื่นคำร้องขอยกเลิกการเช่าซื้อเป็นวันที่ได้รับ บอมนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ หรือเป็นวันสิ้นสุดการคิดดอกเบี้ย/ค่าปรับเช่าซื้อ
2. เห็นควรกำหนดระยะเวลาให้เจ้าหน้าที่แจ้ง ส.ป.ก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อที่ยื่นคำร้องภายใน 15 วัน

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้

1. กำหนดให้วันที่เกษตรกรมายื่นคำร้องขอยกเลิกการเช่าซื้อเป็นวันที่ได้รับบอมนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ
2. กำหนดระยะเวลาให้เจ้าหน้าที่แจ้ง ส.ป.ก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกสัญญาเช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อที่ยื่นคำร้องภายใน 15 วัน

เรื่องที่ 2.4 เรื่องการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดิน

เมื่อเกษตรกรขอยกเลิกการเช่าซื้อที่ดิน ค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรได้ชำระไปแล้ว ส.ป.ก.จะคืนเงินเมื่อได้หักค่าเช่า ค่าภาษี ค่าดอกเบี้ย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งหนี้สินที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระตามข้อ 14(4) ของสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งคำว่า “ค่าดอกเบี้ย” กรมอัยการได้ตีความว่า เป็นค่า ดอกเบี้ยเช่าซื้อที่ดิน ซึ่งในทางปฏิบัติในการคืนเงินค่าเช่าซื้อ ให้ผู้เช่าซื้อที่ยกเลิกสัญญาฯ ส.ป.ก. ไม่เคยหักดอกเบี้ยเช่าซื้อจากเกษตรกรไว้เลย

แนวทางแก้ไข

1. เห็นควรแก้ไขรูปแบบ สัญญาเช่าซื้อข้อ 14(4) ดังกล่าว โดยตัดคำว่า “ค่าดอกเบี้ย” ออก
2. นำเรื่องเสนอ คปก. ให้ทราบเจตนาของ ส.ป.ก. ที่จะไม่รับดอกเบี้ยเช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อที่ยกเลิกสัญญาฯ และขออนุมัติ คปก. ไม่รับดอกเบี้ยเช่าซื้อจากผู้เช่าซื้อที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อไปแล้ว

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้นำเรื่องนี้เสนอ คปก. เพื่อขออนุมัติให้คำว่า “ค่าดอกเบี้ย” ของสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 14(4) หมายถึง ดอกเบี้ยอื่นๆ เช่น ดอกเบี้ยเงินกู้

เรื่องที่ 2.5 เรื่องการคิดค่าปรับค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดิน

ปัญหาปัจจุบัน ส.ป.ก. มีการคิดค่าปรับทั้งค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการคิดค่าปรับค่าเช่าซื้อที่ดิน ผู้เช่าซื้อที่ดินต้องชำระดอกเบี้ย 6% ต่อปีของเงินต้นที่ลดลง เมื่อไม่สามารถชำระค่าเช่าซื้อได้ตามกำหนดก็ต้องเสียค่าปรับ 1% ต่อเดือน ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระให้เกษตรกรมากไม่ตรงกับวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินที่ต้องการช่วยเหลือเกษตรกรที่ยากจนไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น

แนวทางแก้ไข

1. เห็นควรนำเสนอ คปก. เพื่อขอยกเลิกข้อกำหนดในสัญญาเช่าซื้อเรื่องการคิดค่าปรับ เพราะการคำนวณดอกเบี้ยเช่าซื้อตามระบบบัญชีใหม่คิดดอกเบี้ย ~ 96 ~ นที่ค้างชำระเช่นเดียวกับดอกเบี้ยเงินกู้ หากชำระล่าช้ากว่า ที่กำหนดก็ต้องเสียดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นมาตรการลงโทษเกษตรกรอยู่แล้วจึงไม่ควรคิดค่าปรับอีก
2. เห็นควรคงให้มีการคิดค่าปรับค่าเช่าไว้ในสัญญาเช่าเช่นเดิม เพื่อเป็นการเร่งรัดให้เกษตรกรรีบมาชำระค่าเช่าให้ ส.ป.ก. ตามเวลาที่กำหนด ประกอบกับอัตราค่าเช่าของ ส.ป.ก. ต่ำมาก

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้นำเรื่องนี้เสนอ คปก. เพื่อขออนุมัติยกเลิกค่าปรับ ค่าเช่าซื้อ และค่าปรับเงินกู้

เรื่องที่ 2.6 เรื่องการให้เกษตรกรเปลี่ยนจากเช่าซื้อเป็นเช่า

การที่ ส.ป.ก. ให้เกษตรกรสามารถเปลี่ยนแปลงการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินจากการเช่าซื้อเป็นเช่า และสามารถเปลี่ยนจากเช่าซื้อกลับมาเป็นเช่าได้ ทำให้เกิดความยุ่งยากในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการควบคุมทางทะเบียน การคิดดอกเบี้ย การคืนเงินให้เกษตรกร

แนวทางแก้ไข

กำหนดวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าซื้อให้ชัดเจน และยกเลิกวิธีปฏิบัติเดิมที่เกษตรกรเปลี่ยนจากเช่าซื้อเป็นเช่า พร้อมทั้งประชาสัมพันธ์ให้เกษตรกรทราบถึงสิทธิที่จะได้รับจาก ส.ป.ก.

มติที่ประชุม

ให้เกษตรกรสามารถเปลี่ยนแปลงการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินจากเช่าซื้อเป็นเช่าได้เช่นเดิม

เรื่องที่ 2.7 เรื่องการจัดทำบัตรรายชื่อเกษตรกร

ปัญหา ในแต่ละจังหวัดมีความแตกต่างกันในการจัดหมวดหมู่ลูกหนี้ ผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อ ซึ่งอาจแยกเก็บตามเลขที่สัญญา ตามโครงการ ตามตำบล อำเภอ หรือตามตัวอักษร รายชื่อ ทำให้เกิดความสับสนไม่สะดวกในการค้นหาข้อมูล และอาจไม่ได้ข้อมูลทั้งหมดที่ต้องการทราบ

แนวทางแก้ไข

ควรมีการจัดทำ รทำการจัดดัชนีรายชื่อของเกษตรกรรายตัว โดยรายละเอียดในการจัดจะควบคุมสาระสำคัญเกี่ยวกับการครอบครองที่ดิน การเป็นลูกหนี้ การเป็นผู้เช่า หรือเป็นผู้เช่าซื้อ โดยจัดเก็บเรียงตามรายชื่อของเกษตรกรเป็นหลัก ซึ่งในบาง ส .ป.ก.จังหวัด อาจมีการจัดทำบัตรรายชื่อขึ้นใช้แล้ว จึงควรประสานงานให้เป็นรูปแบบเดียวกัน

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้ กบก. ศึกษารายละเอียด กำหนดรูปแบบนำเสนอใหม่

เรื่องที่ 2.8 เรื่องหลักการวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าภาษีบำรุงท้องที่

เนื่องจาก ส.ป.ก. อยู่ในฐานะที่เป็นเจ้าของที่ดินทั้งที่ของรัฐและเอกชน สำหรับ ปในที่ของรัฐ เกษตรกรบางรายเสียค่าภาษีบำรุงท้องที่ด้วยตนเอง เพราะเขามีความรู้สึกรู้ว่าเป็นเจ้าของที่ดิน ประกอบกับ เห็นควรให้มีการปรับปรุงหลักเกณฑ์การคิดค่าเช่าในที่ดินเอกชน (วาระที่ 2.1) ซึ่งตามหลักเกณฑ์ใหม่ค่าเช่า จะเพิ่มสูงขึ้นมาก และการเก็บค่าภาษีบำรุงท้องที่ โดยบันทึกบัญชีไว้เป็นลูกหนี้ค่าภาษีบำรุงท้องที่ วงเงินที่จ่ายให้อำเภอ ซึ่งตั้งไว้ไม่เท่ากับเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่จัดเก็บได้ ซึ่งต้องนำมาหักจากบัญชี เพราะ ส .ป.ก. จ่ายค่าภาษีบำรุงท้องที่ตามเนื้อที่ที่ได้ทำประโยชน์แล้ว แต่เนื้อที่ที่ทำประโยชน์แล้ว มักไม่คงที่ อาจเปลี่ยนโดยการรังวัดใหม่ เมื่อจัดเก็บตามเนื้อที่ใหม่จะทำให้ไม่เท่ากับยอดที่ตั้งไว้ หรือเปลี่ยนเพราะผู้ได้รับการคัดเลือกไม่เข้าทำประโยชน์ ทำให้เก็บค่าภาษีฯ คืนมาไม่ได้ เรื่องเหล่านี้ทำให้ไม่สามารถปิดบัญชีลูกหนี้ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ได้ ซึ่งจะเป็นภาระทางบัญชีอยู่ต่อไป

แนวทางแก้ไข

เห็นควรปรับปรุงสัญญาเช่าและเช่าซื้อที่ดิน โดยจะไม่มีการเรียกเก็บค่าภาษีบำรุงท้องที่ ทั้งที่ดินของรัฐ และเอกชน และให้ถือว่ารายจ่ายค่าภาษีบำรุงท้องที่เป็นรายจ่ายจ่ายขาดในทางบัญชี แต่เงินค่าภาษีฯ ที่ ส.ป.ก. จ่ายไป ส.ป.ก. ก็อาจเรียกคืนได้จากเกษตรกร โดยคำนวณรวมอยู่ในรูปของค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ

มติที่ประชุม

ลธก. มีมติให้ ส.ป.ก.จังหวัด สำรวจเนื้อที่ในที่เอกชนที่จะต้องเสียภาษีบำรุงท้องที่ ให้อำเภอทราบ เพื่อจ่ายค่าภาษีบำรุงท้องที่ เฉพาะเนื้อที่ที่มีเกษตรกรเข้าทำประโยชน์จริงในปีนั้นๆ

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องอื่น

ลธก. มีบัญชาให้

1. ผทผ. กบก. สรุปยอดรายได้ค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ เสนอภายในวันที่ 17 ธันวาคม 2533
2. ให้ กบก. และ ส.ป.ก.จังหวัด สรุปเนื้อที่ที่จัดซื้อโดย
 - กบก. แสดงยอดเนื้อที่ดินที่จัดซื้อตามหนังสือสำคัญและตามผลการรังวัดของ ส.ป.ก.
 - ส.ป.ก.จังหวัด แสดงยอดเนื้อที่ดินที่จัดซื้อตามที่จัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์

เลิกประชุมเวลา 14.40 น.

(ลงชื่อ) พิมพรรณ อนันตเสรี

(นางสาวพิมพรรณ อนันตเสรี)

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

วันจันทร์ที่ 14 พฤษภาคม 2522

เรื่องที่ 3.2 หลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่า ค่าเช่าซื้อที่ดินและเงินค้ำประกันในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

ผู้อำนวยการกองวิชาการและแผนงานได้เสนอต่อที่ประชุมว่า เพื่อเป็นการเตรียมงานด้านการเช่าและการเช่าซื้อที่ดินเอกชนให้สอดคล้องกับการจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดิน ส.ป.ก. ได้ทำการศึกษาและร่างหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่าและค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชน โดยพิจารณาจากความสามารถในการผลิตของที่ดิน

ความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกรและพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ .ศ. 2517

ซึ่ง คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้พิจารณาแล้วเมื่อการประชุมครั้งที่ 13/2521 และมีมติให้ ส.ป.ก. เสนอหลักเกณฑ์ในการคิดคำนวณเงินค้ำประกันในพื้นที่ซึ่งได้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพิ่มเติม ส .ป.ก.

ได้ทำการศึกษาและเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อพิจารณาอีกในการประชุมครั้งที่

16/2521 คณะกรรมการมีมติให้ ส .ป.ก. นำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่า ค่าเช่าซื้อและเงินค้ำประกันให้

คณะกรรมการพิจารณากฎหมายและระเบียบพิจารณาว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะขัด

พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ .ศ.2517 หรือไม่ และคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนด

ค่าเช่าหรือไม่ และจากการประชุมคณะกรรมการพิจารณากฎหมายและระเบียบครั้งที่ 7/2521 เมื่อวันที่

8 ธันวาคม 2521 ที่ประชุมมีมติให้นำเรื่องเสนอสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาตีความ

คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาตีความแล้ว และแจ้งให้ทราบว่า ในกรณีของการปฏิรูปที่ดิน

การให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินไม่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ .ศ.2517

อัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินอาจกำหนดให้สูงกว่าอัตราค่าเช่านาขั้นสูงที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านา

ประจำอำเภอกำหนดไว้

สำหรับ หลักเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อที่ดินและการคำนวณเงินค้ำประกันในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินนั้น ปรากฏตามรายละเอียดที่เสนอในบันทึกนี้

มติคณะกรรมการ คณะกรรมการได้พิจารณาแล้ว มีมติดังนี้

1. **หลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน** คณะกรรมการมีมติให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่า ดังนี้

1.) ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรรายใหม่ ไม่ได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินให้เท่ากับ 3% ต่อปี ของราคาที่ดินต่อไร่ ที่ ส.ป.ก. ซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน

2.) ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า ถ้าค่าเช่าที่เคยจ่ายหรือได้ตกลงว่าจะจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิมนั้น สูงกว่าค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ (1) ให้เก็บตามที่กำหนด ถ้าต่ำกว่าให้เก็บตามที่เคยจ่ายหรือตกลงไว้ว่าจะจ่ายให้เจ้าของที่ดินเดิม

3.) ถ้าผู้เช่ารายใดเห็นว่าค่าเช่าไม่เป็นธรรม หรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสมให้จัดทำคำร้องต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

~ 99 ~

2. **สำหรับหลักเกณฑ์เกี่ยวกับค่าเช่าซื้อที่ดินและเงินค้ำประกันต่อปีในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน**

คณะกรรมการมีมติให้ ส .ป.ก. นำไปพิจารณาใหม่ร่วมกับ ธ .ก.ส. สำนักงานจัดรูปที่ดินกลาง และสำนักงาน

เศรษฐกิจการเกษตร โดยอาศัยหลักการคำนวณเงินคืนทุนขอ ึ่งสำนักงานจัดรูปที่ดินกลางเป็นหลัก และให้
นำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอีกในครั้งต่อไป

ที่ กษ 1204/ว 273

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

18 มีนาคม 2547

เรื่อง การมอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 11/2528 ส.ง.ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ.2528

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 89/2547
ส.ง.ณ วันที่ 16 มีนาคม 2547

2. แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ในการปฏิบัติตามสัญญาบางกรณี อาจต้องมีการบอกเลิกสัญญาระหว่าง ส.ป.ก. กับเกษตรกร จากสาเหตุต่างๆ กัน เนื่องจาก ส.ป.ก.เป็นคู่สัญญา อำนาจในการพิจารณาบอกเลิกสัญญา จึงเป็นของเลขาธิการ ส.ป.ก. ในฐานะคู่สัญญา และเพื่อให้การพิจารณา บอกเลิกสัญญาเป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และเป็นการลดขั้นตอนในการพิจารณา จึงเห็นควรให้มีการปรับปรุงและยกเลิกคำสั่งที่อ้างถึง นั้น

ส.ป.ก. จึงยกเลิกคำสั่งอ้างถึง และมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้จัดทำและลงนาม ในสัญญาเช่าที่ดินฯ สัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ พร้อมพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ แทน เลขาธิการ ส.ป.ก. โดยพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ ตามแนวทางปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. และ ให้งานผลการพิจารณาให้ ส.ป.ก. ทราบทุกครั้งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการแล้ว ตามคำสั่ง ส.ป.ก. สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ

(นายอติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0 2281 8787

โทรสาร 0 2281 2940

~ 101 ~

เอกสารหมายเลข 12-1

สำเนา

คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ 89/2547

เรื่อง มอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหนังสือรับภาระหนี้

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรปรับปรุงคำสั่ง
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 611/2528 เรื่อง มอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดและ
ผู้อำนวยการกองนิติการ จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
สัญญาเก็บเงินคืนทุน รวมทั้งสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและ /หรือบันทึกต่อท้ายสัญญาดังกล่าว สืบ ณ วันที่ 16
พฤศจิกายน 2528 และคำสั่งที่ 487/2535 เรื่องมอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดทำและลงนามใน
สัญญารับสิทธิการเช่า ซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหนังสือรับภาระหนี้ สืบ ณ วันที่ 10 สิงหาคม 2535
เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความคล่องตัวในการปฏิบัติราชการยิ่งขึ้น จึงยกเลิกคำสั่งดังกล่าว และให้ใช้คำสั่ง
นี้แทน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(7) มาตรา 38 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ ระเบียบ
บริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 5 พ.ศ. 2545 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี
ว่าด้วยการมอบอำนาจ พ.ศ. 2546 จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. จัดทำและลงนามในสัญญา เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และหนังสือรับภาระหนี้ รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือบันทึกต่อท้ายสัญญา หรือหนังสือรับภาระหนี้ และ
พิจารณาบอกเลิกสัญญา พร้อมเรียกสัญญาคืนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลการ
ดำเนินการ ให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่
ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

2. ติดตาม เร่งรัด จัดเก็บหนี้สิน ออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้
กำหนดไว้ในข้อสัญญา ตลอดจนดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อสัญญา และรายงานผลการ
ดำเนินการ ให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งที่ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการ
แทนต่อไปก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2547

(ลงชื่อ) อติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ

(นายอติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการฯ ~ 102 ~ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เอกสารหมายเลข 12-2

แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

เพื่อเกษตรกร

ตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร(ส.ป.ก.) ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกร และสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกร ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ในการปฏิบัติตามสัญญา บางกรณี อาจต้องมีการบอกเลิกสัญญาระหว่างคู่สัญญา คือ ส.ป.ก. กับเกษตรกร จากสาเหตุต่างๆ กัน เช่น เกษตรกร คู่สัญญาปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญา เกษตรกรขอบอกเลิกสัญญาและขอสละสิทธิ เป็นต้น การพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ จึงต้องพิจารณาถึงสาเหตุและเหตุผลของการบอกเลิกสัญญา และต้องปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วนตามเงื่อนไขในสัญญาและระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร (คปก.) ส.ป.ก. จึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณา พร้อมซักซ้อมความเข้าใจ ดังนี้

1. กรณีเกษตรกรถึงแก่กรรม

เกษตรกรผู้เช่าหรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม และไม่มีทายาทรับมรดกตามระเบียบที่คปก. กำหนด สิทธิตามสัญญาจึงระงับสิ้นไปตั้งแต่วันที่เกษตรกรถึงแก่กรรม และเกษตรกรจึงสิ้นสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบ คปก . ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกร ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 ข้อ 11.

ค่าเช่าซื้อตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อฯ ส .ป.ก. จะคืนให้กับทายาท และหากมีหนี้สิน ที่เกษตรกรค้างชำระ รวมถึงหนี้เงินกู้ยืม จึงเป็นหนี้ของทรัพย์มรดกของเกษตรกรที่ถึงแก่กรรม แต่ทั้งนี้ ทายาท ผู้รับมรดกไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเกินกว่าทรัพย์มรดกที่ตกทอดได้แก่ตน

2. กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิ

เกษตรกรมีความประสงค์ขอสละสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อกับ ส.ป.ก. โดยไม่ประสงค์จะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของ ส.ป.ก. ต่อไป ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา และมีผลทำให้เกษตรกรสิ้นสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินทันทีที่ได้แสดงเจตนาสละสิทธิ

ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดดำเนินการตรวจสอบและจัดเก็บหนี้สินที่ค้างชำระให้ครบถ้วน ซึ่งวันบอกเลิกสัญญาคือวันที่เกษตรกรแสดงเจตนาขอสละสิทธิตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด (ส.ป.ก.4-52 ก)

3. กรณีบอกเลิกสัญญา

ส.ป.ก.เป็นผู้พิจารณาบอกเลิกสัญญา เนื่องจากเกษตรกรผู้เช่าหรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบ คปก . ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรปฏิบัติเกี่ยวกับการ เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 การพิจารณาบอกเลิกต้องดำเนินการให้ถูกต้องและครบถ้วนตามเงื่อนไขในสัญญาและเงื่อนไขในระเบียบฯ ซึ่งตามระเบียบดังกล่าวได้ให้สิทธิแก่เกษตรกรสามารถอุทธรณ์คำสั่ง การพิจารณาของคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินจังหวัด(คปจ.) ได้ภายใน 30 วัน การบอกเลิกสัญญาต้องดำเนินการ หลังจากสิ้นสุดขั้นตอนของการอุทธรณ์แล้ว

4. กรณีสัญญาเช่าฯ มีข้อผิดพลาด

การจัดทำสัญญาเช่าฯ มีข้อผิดพลาดให้ทำสัญญาเช่าฯ ฉบับใหม่ และบอกเลิกสัญญาเช่าฯ ฉบับเดิม นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าฯ ฉบับใหม่

5. กรณีเปลี่ยนสัญญา

เกษตรกรขอเปลี่ยนสัญญาเช่าฯ เ้ ~ 103 ~ เชื้อฯ หรือกรณีเปลี่ยนจากสัญญาเช่าซื้อฯ เป็นสัญญาเช่าฯ ซึ่งตามระเบียบ คปก . ว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ .ศ. 2526 กำหนดว่าต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) วันบอกเลิกสัญญา และวันที่ ทำสัญญาฉบับใหม่ คือ วันที่ คปจ. มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนสัญญา

6. กรณีโอนสิทธิ

เกษตรกรผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อที่มีความประสงค์ขอโอนสิทธิ หรือกรณีรับมรดกสิทธิโดยจะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจาก คปจ. ให้บอกเลิกสัญญาเช่าฯ และจัดทำสัญญาเช่าฯ ให้กับผู้รับโอนหรือทายาท ส่วนสัญญาเช่าซื้อฯ ให้ทำสัญญาเช่าซื้อฯ กับผู้รับโอนหรือทายาท โดยมีต้องบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อฯ ทั้งนี้ ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้รับมรดกสิทธิจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อเดิมรวมหมายถึงต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดด้วย

7. การตรวจสอบและจัดเก็บหนี้สิน

ส.ป.ก.จังหวัดจะต้องดำเนินการตรวจสอบหนี้สินที่ค้างชำระและแจ้งให้เกษตรกร ทายาทของเกษตรกรหรือผู้รับโอนแล้วแต่กรณีชำระหนี้สินที่ค้างชำระ หากไม่ยอมชำระหนี้สินที่ค้างชำระจะต้องดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดคำนึงถึงในเรื่องอายุความด้วย

ผู้เช่าซื้อเดิมถึงแก่กรรมมีหนี้ค่าเช่า หนี้ค่าเช่าซื้อ หรือหนี้เงินกู้ยืมค้างชำระต่อ ส.ป.ก. โดยจะมีทายาทรับมรดกสิทธิหรือไม่ก็ตามให้ดำเนินการแบ่งจัดเก็บหนี้สิน ดังนี้

การจัดการ	หนี้สินค้างชำระ ส.ป.ก.	มีเงินที่ ส.ป.ก. ต้องจ่ายคืน
1. กรณีมีทายาทได้รับมรดกสิทธิการเช่าและเช่าซื้อที่ดิน	ผู้รับมรดกสิทธิต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้ตาย 1. ให้เป็นไปตามที่ทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิตกลงกัน 2. ให้จัดเก็บหนี้สินตามสัดส่วนเนื้อที่ที่ทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิแต่ละคนได้รับสิทธิ 3. หากทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	
2. กรณีมีทายาทแต่ขาดคุณสมบัติหรือไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน	- นำค่าเช่าซื้อที่ชำระแล้วมาหักเป็นค่าเช่า , ค่าภาษี รวมทั้งหนี้สินอื่นๆ ที่ ผู้เช่าซื้อค้างชำระ ยังมีหนี้สินคงเหลือฟ้องเรียกจากทายาท - ทายาทรับผิดชอบไม่เกินมรดกที่ตกได้แก่ตน ตาม ป .พ.พ. มาตรา 1601, 1734	คืนทายาท
3. กรณีไม่มีทายาท	- ฟ้องเรียกจากผู้ค้าประกัน ลูกหนี้ร่วม (ถ้ามี) - ฟ้องเรียกจากกองมรดก	ตกเป็นของแผ่นดิน

8. กรณีผู้เช่าเดิมมีหนี้สินค้างชำระอยู่กับ ส.ป.ก. ให้ผู้รับโอนหรือทายาททำหนังสือรับภาระหนี้

9. กรณีหากผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว มีทายาทรับมรดกสิทธิให้ถือว่าอยู่ในมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่ 133/2521

เรื่อง การจัดเก็บเงินรายรับเพื่อนำส่งเข้าบัญชีเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เนื่องจาก ส.ป.ก. มีเงินผลประโยชน์และเงินรายรับอื่นตามนัยมาตรา 10 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 ที่จะต้องจัดเก็บตามสัญญา และข้อผูกพันอื่น เช่น ค่าเช่าที่ดิน ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ฯลฯ ฉะนั้น เพื่อให้การจัดเก็บเงินและการนำส่งเงินเข้าบัญชีเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นไปโดยเรียบร้อย จึงให้ถือปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวดังต่อไปนี้

1. การจัดเก็บเงิน

1.1 จังหวัดที่มีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือมีผู้ประสานงานการปฏิรูปที่ดินประจำจังหวัด ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดหรือผู้ประสานงานฯ จังหวัดนั้นๆ เป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บ

1.2 จังหวัดที่ไม่มีสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่อยู่ใกล้เคียงที่สุด โดยถือเกณฑ์ว่าเป็นจังหวัดซึ่งอยู่ในระยะทางที่สามารถเดินทางไปกลับได้โดยไม่ต้องพักแรมเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บ ทั้งนี้ เว้นแต่เลขาธิการ ส.ป.ก. จะสั่งการเป็นอย่างอื่น

1.3 กรณีนอกจาก ข้อ 1.1 และ 1.2 ให้กองบริการกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่เลขาธิการ ส.ป.ก. มอบหมายเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดเก็บ

2. การนำส่งเงิน

เงินที่จัดเก็บได้แล้วให้ผู้มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดเก็บเป็นผู้รับผิดชอบ ในการนำส่งเงินที่จัดเก็บได้ ณ สำนักงานคลังจังหวัดที่จัดเก็บหรือสำนักงานคลังจังหวัดที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดผู้จัดเก็บตั้งอยู่แล้วแต่กรณี เข้าบัญชีเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รหัสหน่วยงาน 05110 รหัสบัญชีย่อย 960 โดยปฏิบัติตามบัญชี 4 วรรค 3 แห่งระเบียบกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ว่าด้วยการเบิกจ่ายเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2519 แล้วแจ้งให้กองบริการกองทุนฯ ทราบพร้อมกับแนบสำเนาใบนำส่งเงินนอกงบประมาณที่สำนักงานคลังจังหวัดรับไว้แล้วด้วย

วิธีปฏิบัติในการนำส่งเงินเข้าบัญชีกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นอกจากการนำส่งเงินของ ส.ป.ก. ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้นำส่งโดยวิธีโอนขายบิลตามระเบียบเงินโอนขายบิล ในกรณีที่มีเหตุขัดข้องไม่อาจนำส่งเงินได้ทันในวันที่จัดเก็บให้นำฝาก คลังจังหวัดไว้ก่อน (ถ้าไม่มีตู้নির্য) แล้วนำส่งในวันทำการถัดไป

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2521

(ลงชื่อ) จำลอง อตันโก

(นายจำลอง อตันโก)

เลขาธิการสภา ~ 105 ~ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เอกสารหมายเลข 14

ครั้งที่ 3/2545
วันจันทร์ที่ 30 กันยายน 2545

เรื่องที่ 3.3 ขออนุมัติปรับลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืน

เรื่องเดิม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินใน ที่ดินเอกชน โดยการจัดซื้อที่ดินเพื่อจัดให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อ ส .ป.ก. ได้จัดซื้อที่ดิน ตั้งแต่ปี พ .ศ. 2520 จนถึงปัจจุบัน เนื้อที่ประมาณ 483,500 ไร่ จัดให้เกษตรกรเช่าประมาณ 315,160 ไร่ เช่าซื้อประมาณ 150,840 ไร่ ซึ่งตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526 กำหนดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อเท่ากับร้อยละหกต่อปีของราคาจัดซื้อหรือเวนคืน และ ส.ป.ก. ได้ถือปฏิบัติตามระเบียบนี้มาจนถึงปัจจุบัน

ประเด็นปัญหา

1. ในระยะเริ่มแรกระหว่าง ปี พ.ศ.2520-2529 ราคาที่ดินไม่สูงมาก ที่ดินที่ ส .ป.ก.จัดซื้อ มีราคาอยู่ระหว่าง 1,000 – 5,000 บาท/ไร่ อัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ 6% ต่อปีของราคาจัดซื้อที่ดินหรือเวนคืนคิดเป็นเงิน 60 – 300 บาท/ไร่/ปี ในช่วงเศรษฐกิจรุ่งเรือง ราคาที่ดินสูงขึ้นมาก คือระหว่าง พ.ศ. 2530 – ปัจจุบัน ราคาที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อมีราคาอยู่ระหว่าง 10,000 – 40,000 บาท/ไร่ อัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อ 6% ต่อปีของราคาจัดซื้อหรือเวนคืน คิดเป็นเงิน 600 – 2,400 บาท/ไร่/ปี จึงเป็นราคาที่สูงสำหรับเกษตรกรในการเช่าซื้อที่ดิน
2. เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินส่วนใหญ่มีฐานะยากจน ประกอบกับต้นทุนการผลิตอื่นๆ มีราคาสูงขึ้น เช่น ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง น้ำมันเชื้อเพลิง เป็นต้น แต่ผลผลิตและราคาของพืชผลทางการเกษตรไม่ค่อยเปลี่ยนแปลง ทำให้เกษตรกรประสบภาวะขาดทุนต้องเป็นหนี้สินกันมาก

ข้อพิจารณา

1. ในปัจจุบัน อัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงินต่างๆ ลดต่ำลงมาก ดอกเบี้ยเงินฝากประจำ ระยะเวลา 3 เดือนถึง 1 ปี อัตราร้อยละ 1.75 – 3 ต่อปี ดอกเบี้ยเงินกู้สำหรับลูกค้ารายย่อยขึ้นดี (MRR) อัตราร้อยละ 7.25 – 7.75 ต่อปี ดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลที่ออกในปี 2545 อายุ 15 ปี มีอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี แต่ ส.ป.ก. ยังคงคิดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อกับเกษตรกรในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ตามที่ได้ถือปฏิบัติมาตั้งแต่ ปี 2526 ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่เกษตรกร
2. รัฐบาลมีนโยบายเร่งด่วนที่สำคัญด้านนโยบายการสร้างรายได้ด้านการเกษตรฟื้นฟูและเสริมสร้างความเข้มแข็งของเกษตรกร โดยการปรับโครงสร้างสินเชื่อและเงินทุนภาคการเกษตรให้สอดคล้องกับวงจรการผลิต เร่งรัดการแก้ไขปัญหาหนี้สินของเกษตรกร พักชำระหนี้ และยกเว้นดอกเบี้ยเป็นเวลา 3 ปี แก่เกษตรกรรายย่อยและสถาบันเกษตรกร
3. ส.ป.ก. มีนโยบายในการลดดอกเบี้ยสินเชื่อจากเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็นการช่วยเหลือเกษตรกรตามแนวนโยบายของรัฐบาล โดยลดดอกเบี้ยการให้กู้ยืมแก่เกษตรกรทุกประเภท จากเดิมอัตราร้อยละ 5 ต่อปี เป็นร้อยละ 4 ต่อปี ดอกเบี้ยการให้สถาบันเกษตรกรกู้ยืม จากเดิมอัตราร้อยละ 3 ต่อปี เป็นร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการประชุมครั้งที่ 2/2545 เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2545 แล้ว

ส.ป.ก. ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการปรับตัวตามสภาวะเศรษฐกิจ และให้เกิดความเป็นธรรมแก่เกษตรกร ในกรณี ที่สถาบันการเงินต่างๆ ได้ปรับลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ จึงควรช่วยเหลือเกษตรกร ในเขตปฏิรูปที่ดินตามนโยบายของรัฐบาล โดยการปรับลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืนให้แก่เกษตรกร ทั้งนี้เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลที่ออกในปี 2545 อายุ 15 ปี เท่ากับระยะเวลาการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อสูงสุด มีอัตราร้อยละ 5.5 ต่อปี ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินควรมีอัตราที่ต่ำกว่าอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรเช่นเดียวกับที่ได้กำหนดในครั้งแรก ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมแก่เกษตรกรปรับ ลดลงเหลือร้อยละ 4 ต่อปี ดังนั้น จึงเห็นควรกำหนดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อลดลงจากเดิมเหลือร้อยละ 4 ต่อปี การปรับอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อดังกล่าวจะมีผลดังนี้

- | | |
|--------|---|
| ผลดี | 1. เป็นการช่วยเหลือเกษตรกรโดยการลดต้นทุนการผลิต |
| | 2. จูงใจให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินมากขึ้น เป็นผลให้กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีรายได้จากค่าเช่าซื้อมากขึ้น |
| ผลเสีย | รายได้ดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อลดลง |

ประเด็นที่เสนอขอ

ขออนุมัติปรับลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืนจากเดิมอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ของราคาจัด ซื้อหรือเวนคืนเป็นอัตราร้อยละ 4 ต่อปีของราคาเช่าซื้อที่ดิน ทั้งนี้ โดยให้กับผู้เช่าซื้อทุกราย และให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2545

มติคณะกรรมการ อนุมัติ

สำเนา

กบก. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. 0-2282-1547

กษ 1203/ว 115

28 มีนาคม 2533

การเรียกคืนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยกออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินเพื่อการเช่าซื้อ
เรียน ปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ด้วยมี ส.ป.ก.จังหวัดบางจังหวัด ได้หารือเกี่ยวกับการเรียกคืนค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่าย
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในการรังวัดแบ่งแยกออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดินเพื่อการเช่าซื้อ ซึ่ง ส.ป.ก.
ได้ทศรองจ่ายไปแล้ว และต้องเรียกคืนจากเกษตรกรตามเงื่อนไขสัญญาเช่าซื้อที่ ดิน ข้อ 7(1) กรณีเกษตรกร
ได้ผ่อนชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา และพร้อมจะรับโอนที่ดินจาก ส.ป.ก. นั้น

ส.ป.ก. ขอเรียนว่า การเรียกคืนค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยกออกหนังสือแสดงสิทธิที่ดิน
ให้เรียกคืน จากขั้นของการยื่นคำขอรังวัด จนถึงขั้นของการจดทะเบียนรับโอนที่ดินซึ่งแยก ดังนี้

1. ค่าธรรมเนียมตามรายละเอียดแนบท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน ให้เรียกเก็บตามจำนวน
ที่ใช้จ่ายจริง
2. ค่าใช้จ่ายในการรังวัด ซึ่งเป็นการรังวัดโดยช่างของกรมที่ดินส่วนกลางให้เรียกเก็บในอัตรา
เฉลี่ยต่อไร่แยกเป็นรายปี ตามเอกสารที่แนบหมายเลข 1

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อ จะต้องชำระตามสัญญาเช่าซื้อ ข้อ 7(2) คือค่าคืนทุน
ซึ่งเป็นค่าตอบแทน อันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อที่ดินได้รับประโยชน์จากการสาธารณูปโภค และ /หรือกิจการ
อื่นๆ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายไปให้เรียกเก็บตามหลักเกณฑ์ที่ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้อนุมัติไว้แล้ว
เมื่อการประชุม ครั้งที่ 10/2523 วันที่ 22 ตุลาคม 2523 และครั้งที่ 7/2528 วันที่ 23 กรกฎาคม 2528
ซึ่งได้สรุปหลักเกณฑ์การเรียกเก็บเงินคืนทุนจากเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ตามเอกสารที่แนบหมายเลข 2

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการ

(ลงชื่อ) ปิติพงศ์ พึ่งบุญ ณ อยุธยา

(นายปิติพงศ์ พึ่งบุญ ณ อยุธยา)

เลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



กฎกระทรวง

ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541)

ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 15 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 และมาตรา 103 วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

- (1) กฎกระทรวง ฉบับที่ 32 (พ.ศ. 2522) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- (2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 37 (พ.ศ. 2532) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- (3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 41 (พ.ศ. 2534) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
- (4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 46 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ข้อ 2 ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน รายละ 500 บาท
- (2) ค่าสัมปทานต่อปี ไร่ละ 20 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (3) ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 - (ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ 30 บาท
 - (ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ 2 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (4) ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 - (ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ 30 บาท
 - (ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ 30 บาท
 - (ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
 - (ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแสด แปลงละ 30 บาท
 - (จ) ค่าจำระยะ แปลงละ 10 บาท

- (5) ค่าธรรมเนียมออกโฉนดที่ดิน
- (ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน 20 ไร่ แปลงละ 50 บาท
- (ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน 20 ไร่ ส่วนที่เกิน ไร่ละ 2 บาท
- เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (6) ค่าธรรมเนียมรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
- (ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ 40 บาท
- (ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ 40 บาท
- (ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ 30 บาท
- (ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแส แปลงละ 30 บาท
- (จ) ค่าจ้างระยะ แปลงละ 10 บาท
- (7) ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- (ก) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์
- เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 2
- (ข) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่
- องค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์ หรือบริษัท
- จำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง
- องค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540
- จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์
- โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทย
- เป็นผู้รับโอนหรือโอนคืน หรือกรณีที่กองทุนรวม
- อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเห็นชอบจาก
- คณะกรรมการ ก.ล.ต.เป็นผู้รับโอนให้เรียกตาม
- ราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนด
- ราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.01
- แต่อย่างสูงไม่เกิน 100,000 บาท
- (ค) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณี
- ที่มูลนิธิพัฒนา มูลนิธิส่งเสริมศิลปาชีพในสมเด็จพระนางเจ้าสิริกิติ์พระบรมราชินีนาถ หรือมูลนิธิ
- สายใจไทยในพระบรมราชูปถัมภ์ เป็นผู้รับโอน
- หรือผู้โอน เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่
- คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.001

- (ง) ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้ เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.05
- (จ) ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่ดินวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้ เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน 50 ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนด ร้อยละ 0.01
- (ฉ) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิ แต่อย่างสูงไม่เกิน ร้อยละ 1
200,000 บาท
- (ช) ค่าจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อการเกษตรของสถาบันการเงินที่รัฐมนตรีกำหนด แต่อย่างสูงไม่เกิน ร้อยละ 0.5
100,000 บาท
- (ซ) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ เฉพาะในกรณีท้องที่การบริหารสินเชื่อสงฆ์หรือสงฆ์หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อสงฆ์หรือสงฆ์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่อสงฆ์หรือสงฆ์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน ร้อยละ 0.01
100,000 บาท
- (ณ) ค่าจดทะเบียนโอนสิทธิการรับจำนอง เฉพาะในกรณีที่สถาบันการเงินรับโอนสิทธิเรียกร้องจากการขายทรัพย์สินเพื่อชำระบัญชีของบริษัทที่ถูกกระทำการดำเนินกิจการตามมาตรา 30 แห่งพระราชกำหนดการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน พ.ศ. 2540 เป็นผู้จดทะเบียน แต่อย่างสูงไม่เกิน ร้อยละ 0.01
100,000 บาท

(ญ)	ค่าจดทะเบียนการจำนอง สำหรับการ ให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่รัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฎ)	ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าจดทะเบียนการจำนอง เฉพาะในกรณี ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม เป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือ ความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด	ร้อยละ 0.01
(ฏ)	ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินที่มีค่าตอบแทน ยกเว้นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ที่มีทุนทรัพย์ตาม (ก) (ข) (ค) (ง) (จ) และ (ฉ)	ร้อยละ 1
(ฐ)	ค่าจดทะเบียนการเช่า	ร้อยละ 1
(ฑ)	ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ แปลงละ	50 บาท
(8)	ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว รายละเอียด ค่าอนุญาต ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	500 บาท 100 บาท
(9)	ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าที่ดิน รายละเอียด ค่าอนุญาต ไร่ละ เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	500 บาท 20 บาท
(10)	ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด	
	(ก) ค่าคำขอ แปลงละ	5 บาท
	(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่างๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนา เอกสารเป็นพยานในคดีแพ่ง โดยเจ้าหน้าที่ เป็นผู้คัด ร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ร้อยคำต่อไป ร้อยละ เศษของร้อยให้คิดเป็นหนึ่งร้อย	10 บาท 5 บาท
	(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ	10 บาท
	(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ	10 บาท
	(จ) ค่ารับอายุที่ดิน แปลงละ	10 บาท

(ฉ) ค่ามอบอำนาจ เรื่องละ	10 บาท
(ช) ค่าออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินอย่างอื่น ฉบับละ	50 บาท
(ซ) ค่าประกาศ แปลงละ	10 บาท
(ณ) ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ	15 บาท
ถ้าเป็นการเดินสำรวจหรือสอบเขตทั้งตำบล สำหรับกรณีออกโฉนดคิดเป็นรายแปลง แปลงละ	60 บาท

ข้อ 3 ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือ
ราคาทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามข้อ 2(7) ถ้ามีเศษต่ำกว่าหนึ่ง
ร้อยบาทให้คิดเป็นหนึ่งร้อยบาท

การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามข้อ 2 เศษของหนึ่งบาทให้คิดเป็นหนึ่งบาท

ข้อ 4 ค่าใช้จ่าย

- | | |
|---|---|
| (1) ค่าพาหนะเดินทาง ให้แก่เจ้าพนักงาน
พนักงานเจ้าหน้าที่ และคนงานที่จ้างไป
ทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือ
พิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่
เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ | ให้จ่ายในลักษณะ
เหมาจ่ายตามระเบียบ
กระทรวงมหาดไทย
ด้วยความเห็นชอบของ
กระทรวงการคลัง |
| (2) ค่าเบี้ยเลี้ยง ให้แก่เจ้าพนักงาน
พนักงานเจ้าหน้าที่ และค่าจ้างคนงาน
ที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่
เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ | ให้จ่ายในลักษณะ
เหมาจ่ายตามระเบียบ
กระทรวงมหาดไทย
ด้วยความเห็นชอบของ
กระทรวงการคลัง |
| (3) ค่าป่วยการ ให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่
หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน
หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับ
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ | 50 บาท |
| (4) ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ในการรังวัด
เกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์
สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่
เกี่ยวกับหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์ | ให้จ่ายในลักษณะ
เหมาจ่ายตามระเบียบ
กระทรวงมหาดไทย
ด้วยความเห็นชอบของ
กระทรวงการคลัง |

- | | |
|--|--------|
| (5) คำปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ แปลงละ | 10 บาท |
| (5) คำพยาน ให้แก่พยาน คนละ | 10 บาท |

ให้ไว้ ณ วันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2541

(ลงชื่อ) วัฒนา อัครเหม
 (นายวัฒนา อัครเหม)
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฎหมาย เล่ม 115 ตอนที่ 76 ก วันที่ 26 ตุลาคม 2541)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่รัฐบาลมีนโยบายปรับลดค่าธรรมเนียมการจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อสนับสนุนการขยายตลาดทรัพย์สินขององค์การเพื่อการปฏิรูปสถาบันการเงินให้ได้รับความสนใจมากยิ่งขึ้น อันจะมีผลทำให้ราคาประมูลซื้อดีขึ้น นอกจากนี้เพื่อกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองเพื่อประกันการกู้ยืมเงินเพื่อฟื้นฟูความเสียหายอันเกิดจากอุทกภัย อัคคีภัย หรือมหันตภัยอื่น การจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่องค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ หรือบริษัทจำกัดที่สถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 จัดตั้งขึ้นเพื่อดำเนินการบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์โดยความเห็นชอบของธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นผู้โอนค้ำให้แก่ผู้โอน การจดทะเบียนยกที่ดินให้แก่ ศาสนสถานของ ศาสนาต่าง ๆ และการจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิที่มีค่าตอบแทนการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ค่าจดทะเบียนหรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ค่าจดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิที่มีค่าตอบแทน และค่าจดทะเบียนการเช่า และการกำหนดค่าธรรมเนียมสำหรับกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประชาชน ประกอบกับกฎกระทรวงว่าด้วยอัตราค่าธรรมเนียมออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้ใช้บังคับมาตั้งแต่ พ.ศ. 2522 และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมหลายครั้ง สมควรปรับปรุงเป็นฉบับเดียวกันเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบและอ้างอิงของพนักงานเจ้าหน้าที่และประชาชนทั่วไป

ค่ารังวัดแบ่งแยกออกโฉนดเพื่อการเข้าซื้อที่ดิน (โดยกรมที่ดิน)
เพื่อเรียกคืนจากเกษตรกรตามเงื่อนไข ตามสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลำดับที่	ปีงบประมาณ	ราคาเฉลี่ย บาท/ไร่	หมายเหตุ
1	2526	69.46	1. ค่าเฉลี่ยตามผลอนุมัติของคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนฯ รายปี รวมกับผลอนุมัติเพิ่มเติมตามอำนาจของเลขาธิการ ส.ป.ก. (ถ้ามี)
2	2527	70.94	
3	2528	70.56	
4	2529	69.85	
5	2530	73.11	
6	2531	72.57	
7	2532	81.35	
8	2533	83.94	
9	2534	117.74	
10	2535	112.23	
11	2536	122.45	
12	2537	131.50	
13	2538	146.96	
14	2539	146.96	
15	2540	168.45	
16	2541	128.42	
17	2542	146.05	
18	2543	142.40	
19	2544	138.55	
20	2545	124.59	
21	2546	111.74	
22	2547	154.12	

สรุปหลักเกณฑ์การเรียกเก็บเงินคืนทุนจากเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

ตามมติ คปก. 10/2523 วันที่ 22 ตุลาคม 2523 และครั้งที่ 7/2528 วันที่ 23 กรกฎาคม 2528

- ข้อ 1. ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาพื้นที่ที่ ส.ป.ก. จะเรียกเก็บจากเกษตรกร มีดังนี้
 - 1.1 ค่าใช้จ่ายในการถางป่าและบุกเบิกพื้นที่เพื่อทำการเกษตร ซึ่งจะนำมาคิดต่อเมื่อได้มีการพัฒนาส่งเสริมเพื่อเพิ่มผลผลิตและรายได้ให้แก่เกษตรกรแล้ว
 - 1.2 ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาระบบแปลงเกษตรกรรม เฉพาะในส่วนที่เกิดประโยชน์กับเกษตรกรในโครงการ ซึ่งประกอบด้วย
 - 1.2.1 ค่าใช้จ่ายในการจัดสร้างระบบชลประทานและการระบายน้ำในไร่นา
 - 1.2.2 ค่าใช้จ่ายในการจัดสร้างทางลำเลียงในไร่นา
 - 1.2.3 ค่าใช้จ่ายในการปรับระดับดิน
 - 1.2.4 ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในแปลงเกษตรกรรม
- ข้อ 2. ระยะเวลาที่จะเริ่มเก็บเงินคืนทุน ส.ป.ก. จะเริ่มเก็บภายหลังจากที่ได้ดำเนินการพัฒนาพื้นที่ (ตามข้อ 1) เสร็จแล้ว และเกษตรกรได้รับประโยชน์จากสิ่งก่อสร้างนั้นแล้วไม่เกินกว่าปีที่ 5
- ข้อ 3. เรียกเก็บเงินคืนทุนเป็นรายปี ๆ ละเท่า ๆ กัน โดยให้เกษตรกรผ่อนใช้คืนเป็นระยะเวลาไม่เกิน 20 ปี
- ข้อ 4. คิดอัตราดอกเบี้ยจากยอดเงินคืนทุนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 6 ต่อปี
- ข้อ 5. รัฐบาลให้เงินอุดหนุนไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ตามข้อที่ 1
- ข้อ 6. เกษตรกรจะต้องจ่ายเงินค่าใช้จ่ายในการส่งน้ำ และค่าบำรุงรักษาสสิ่งก่อสร้างต่างๆ ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด โดยการเสนอของคณะอนุกรรมการพิจารณากำหนดอัตราค่าลงทุนที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินโดยให้สหกรณ์การเกษตรปฏิรูปที่ดินในแต่ละพื้นที่ หรือผู้ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนั้นมอบอำนาจเป็นผู้เรียกเก็บ
- ข้อ 7. หากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เห็นว่าเงื่อนไขการเรียกเก็บเงินคืนทุนไม่เหมาะสมให้จัดทำคำร้อง เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณา ต่อไป
- ข้อ 8. พื้นที่โครงการปฏิรูปที่ดินมีงานก่อสร้างที่ใช้เงินกองทุนหรือเงินงบประมาณที่อยู่ในหลักเกณฑ์เรียกเก็บเงินคืนทุนได้ ให้ผู้รับผิดชอบพื้นที่ดังกล่าวชี้แจงให้เกษตรกรทราบแต่แรก ก่อนทำการก่อสร้างว่าจะมีการเรียกเก็บเงินคืนทุน

สำเนา

ด่วนที่สุด

ที่ มท 0505.4/6551

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

5 ธันวาคม 2550 อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. 10210

23 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อ้างถึง หนังสือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/271 ลงวันที่ 13 มกราคม 2553

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงวันที่ 26 มกราคม 2553
2. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 5275 ลงวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2553

ตามที่แจ้งว่าคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2552 เห็นชอบให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ 0.01 ตามราคาประเมินทุนทรัพย์และเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทยตามร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยที่ได้นำเสนอประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรีแล้วนั้น พร้อมทั้งขอให้พิจารณาสั่งการให้กรมที่ดินประสานงานสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อทราบถึงขั้นตอนแนวทางปฏิบัติ ตามมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องดังกล่าวด้วย นั้น

กรมที่ดินได้รับมอบหมายให้ดำเนินการเรื่องนี้ และได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. และกรมที่ดินได้แจ้งแนวทางปฏิบัติให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปแล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองนิติการ

โทร. 0 2141 5687 โทรสาร 0 2143 9060

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์
ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันสี่ 4 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552 เห็นชอบเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลที่ต้องการให้เกษตรกรสามารถมีที่ดินทำกิน เป็นของตนเองและเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของเกษตรกรและลดต้นทุนโครงการปฏิรูปที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 103 วรรคหนึ่งแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินฉบับที่ 2) พ.ศ. 2521 ประกอบกับ ข้อ 2 (7) (ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละ 0.01 ตามข้อ 2 (7) (ฎ) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในกรณีดังต่อไปนี้

(1) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในส่วนที่เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องชำระ

(2) กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ

ข้อ 2 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศ ถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555

ประกาศ ณ วันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2553

(ลงชื่อ) ถาวร เสนเนียม

(นายถาวร เสนเนียม)

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หน้า 31 เล่ม 127 ตอนพิเศษ 18 ง วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2553)

สำเนา

ที่ มท 0515.1/ว 5275

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา

5 ธันวาคม 2550 อาคารบี

ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. 10210

15 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/271 ลงวันที่ 13 มกราคม 2553

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอน
อสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 26 มกราคม 2553
2. สรุปการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์
กรณีโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศกำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์
ในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดิน โอนให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม เพื่อนำไปใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในส่วนที่เจ้าของที่ดินมีหน้าที่ต้องชำระ และ
กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกร
ผู้เช่าซื้อที่ดิน ในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ โดยมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2553
ไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 127
ตอนพิเศษ 18 ง วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2553 ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรการจดทะเบียน
ขายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีข้างต้นถูกต้องและเป็นไปในแนวเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปแนวทางปฏิบัติในการ
เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ กรณีการโอน
อสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. มาเพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. 0-2141-5766 โทรสาร 0-2143-9124

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ครั้งที่ 1/2551
วันที่ 30 เมษายน 2551

เรื่องที่ 3.6 มาตรการจูงใจการชำระหนี้เงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ชี้แจงว่า

1) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้ดำเนินการบริหารเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดิน ตั้งแต่ปี 2518 ถึงปัจจุบัน จำแนกประเภท ดังนี้

1.1 **ด้านที่ดิน** ดำเนินการจัดซื้อที่ดินจากเอกชนและนำที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ได้รับพระราชทานจากพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ ที่ดินบริจาคและที่ดินราชพัสดุที่ได้รับมอบจากกระทรวงการคลังนำมาจัดให้เกษตรกรเช่าและเช่าซื้อ สรุปดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภท	ทั้งสิ้น		หมายเหตุ
	ราย	วงเงิน	
1. ค่าเช่า	39,071	609.35	อัตราค่าเช่า 3% ของราคาจัดซื้อ
2. ค่าเช่าซื้อ	15,396	943.22	อัตรดอกเบี้ย 4%
รวม	54,467	1,552.57	

1.2 **ด้านการให้บริการสินเชื่อ** แก่เกษตรกรรายย่อย สหกรณ์ วิสาหกิจชุมชน รวมทั้งการรับโอนงานกองทุนที่ดิน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภท	ทั้งสิ้น		หมายเหตุ
	ราย	วงเงิน	
1. กองทุน ส.ป.ก.(รายย่อย สหกรณ์)	98,019	2,102.98	กู้ยืมปี 19-48 อัตรดอกเบี้ย 4% 2%
2. กองทุน ส.ป.ก.(วิสาหกิจ)	45,084	1,361.61	กู้ยืมปี 49-50 อัตรดอกเบี้ย 1%
3. กองทุนที่ดิน (เดิม)	3,346	1,182.13	รับโอนจาก ธ.ก.ส. ตามมติ ครม. อัตรดอกเบี้ย 4% หรือมากกว่า
รวม	146,449	4,646.72	

2) การดำเนินการที่ผ่านมาเกษตรกรประสบปัญหาไม่สามารถชำระหนี้ได้ เนื่องจากขาดความพร้อมและไม่สามารถเพิ่มศักยภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อสร้างรายได้ ประกอบกับมีการเกิดภัยธรรมชาติอยู่เนืองๆ ทำให้พืชผลเกิดความเสียหายรายได้ไม่เพียงพอที่จะชำระเงินตามสัญญากู้ยืม ส .ป.ก. ได้มีมาตรการช่วยเหลือในการปรับโครงสร้างหนี้ประเภทต่างๆ ให้แก่เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรตามระเบียบหลัก เกณฑ์ และมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) มาโดยตลอด (ตามเอกสารประกอบ 1 ในวาระการประชุม)

2.1 เรื่องที่ดิน ได้ดำเนินการ ดังนี้

- (1) เร่งรัดการจัดเก็บค่าเช่า – ค่าเช่าซื้อ
- (2) การลด – ยกเว้น การเก็บค่าเช่าในกรณีประสบภัยธรรมชาติ
- (3) การขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อ

2.2 เรื่องสินเชื่อ ได้ดำเนินการ ดังนี้

- (1) ผ่อนผัน – ขยายเวลาการชำระหนี้
- (2) การยกเว้นดอกเบี้ยเงินกู้ (เป็นการดำเนินการตามกระบวนการของ

คณะกรรมการบริหารสินเชื่อเกษตรกรแห่งชาติ (กบส.))

(3) การจำหน่ายหนี้สูญ (ผ่านความเห็นชอบจาก กบส . แล้ว อยู่ระหว่างรอนำเสนอ
กรม.) (ตามเอกสารประกอบ 2 ในวาระการประชุม)

3) รัฐบาลได้กำหนดนโยบายที่จำเป็นเร่งด่วนในการแก้ไขปัญหาความยากจน โดยการพักหนี้
ของเกษตรกรรายย่อยและยากจน ที่ผ่านกระบวนการจัดทำแผนฟื้นฟูอาชีพ เพื่อสร้างโอกาสให้เกษตรกร
สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตด้วยการสร้างรายได้และอาชีพที่มั่นคง

การดำเนินงาน

1) ส.ป.ก. ได้พิจารณาดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลในเรื่องหนี้ของเกษตรกรรายย่อย
โดยได้ตรวจสอบในเบื้องต้นเกษตรกร และสถาบันเกษตรกรที่มีหนี้ค้างชำระ สรุปดังนี้

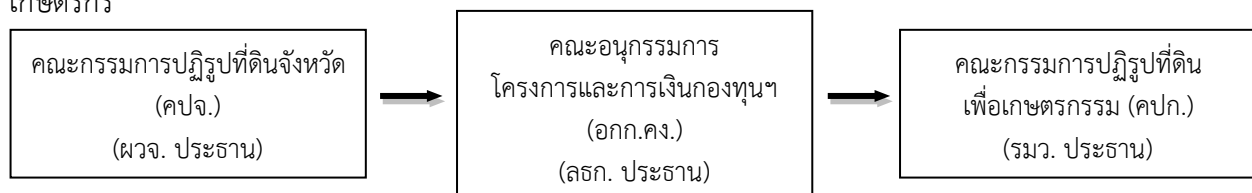
หน่วย : ล้านบาท

ประเภท	ทั้งสิ้น		ค้างชำระ			ร้อยละ
	ราย	วงเงิน	ราย	เงินต้น	ดอกเบี้ย	
1. ค่าเช่า	39,071	609.35	9,270	112.24	-	18.00
2. ค่าเช่าซื้อ	15,396	943.22	2,236	36.96	17.73	3.91
3. เงินกู้	146,449	4,646.72	24,535	395.44	108.17	8.51
- กองทุน ส.ป.ก.(รายย่อย สหกรณ์)	98,019	2,102.98	20,187	230.61	-	10.96
- กองทุน ส.ป.ก.(วิสาหกิจ)	45,084	1,361.61	1,002	12.79	-	0.94
- กองทุนที่ดิน (เดิม)	3,346	1,182.13	3,346	152.04	-	12.86
	200,916	6,199.29	36,041	544.63	125.90	8.78

(ตามเอกสารประกอบ 3 ในวาระการประชุม)

หมายเหตุ หนี้ค้างชำระบางส่วนรอเสนอคณะรัฐมนตรี อนุมัติจำหน่ายหนี้สูญ

2) จากระเบียบและมติ คปก. ที่เกี่ยวข้องกับการปรับโครงสร้างหนี้เงินกองทุนฯ ตามเอกสาร
ประกอบ 1 บางรายการมีการพิจารณา 3 ระดับ ทำให้เกิดความล่าช้าในการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ
เกษตรกร



ความเห็น ส.ป.ก.

(1) การจัดให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อที่ดิน หรือกู้ยืมเงินกองทุนฯ ในระยะแรก เน้นในเรื่องการจัดที่ดินและเป็นแหล่งทุนเท่านั้น เกษตรกรยังขาดองค์ความรู้ในการพัฒนาอาชีพที่เหมาะสมประกอบกับพื้นที่ส่วนใหญ่ขาดความอุดมสมบูรณ์ ขาดแหล่งน้ำ (เป็นพื้นที่ ชลประทานเพียง 10%) ประสพภัยธรรมชาติ ความผันผวนทางราคาผลผลิต ซึ่งเป็น ความเสี่ยงในการประกอบอาชีพเกษตรกร ทำให้เกษตรกรมีรายได้ไม่เพียงพอในการชำระหนี้ รวมทั้งปัญหาการบริหารงานกองทุนในส่วนของกองทุนที่ดินเดิม ความแตกต่างของอัตราดอกเบี้ย บางโครงการเป็นการแก้ไขปัญหาของรัฐ โดยใช้เงินกองทุนฯ

(2) ระเบียบหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่กำหนดไว้ มีขั้นตอนปฏิบัติมากในระดับส่วนจังหวัดและส่วนกลาง ทำให้ไม่สามารถช่วยเหลือเกษตรกรได้ทันทั่วถึง จึงเห็นสมควรพิจารณาปรับลดขั้นตอนการทำงาน อำนาจการพิจารณาอนุมัติ

ทั้งนี้ มาตรการจูงใจในการชำระหนี้จะก่อให้เกิดผลในการใช้ที่ดินอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการมีวินัยทางการเงินของเกษตรกร ซึ่งจะช่วยให้ช่วยบรรเทาภาระการชำระหนี้ของเกษตรกร รวมทั้งสร้างโอกาสในการฟื้นฟูพัฒนาอาชีพให้มีรายได้เพิ่มมากขึ้น สามารถชำระหนี้ได้ เกิดการประกอบอาชีพที่ยั่งยืนตามนโยบายของรัฐบาลต่อไป

ประเด็นที่นำเสนอ

ขออนุมัติหลักการ

1. เห็นชอบมาตรการจูงใจในการชำระหนี้ ให้แก่เกษตรกร สถาบันเกษตรกร ในกรณีชำระหนี้คงค้างครบถ้วนภายในระยะเวลา 2 ปี (1 พฤษภาคม 2551 – 30 เมษายน 2553) ถ้ากรณีไม่สามารถชำระหนี้ได้ครบถ้วนภายในระยะเวลา 2 ปี หนี้คงเหลือนับแต่ครบกำหนดให้ใช้หลักเกณฑ์เดิม)

ประเภท	มาตรการจูงใจ	ผลกระทบเงินกองทุน
1. ที่ดิน		
1.1 ค่าเช่า	- ลดค่าเช่าคงค้างลงครึ่งหนึ่ง (กรณี ผู้เช่าตายและไม่มีทายาทให้ยกเว้น ค่าเช่าคงค้างและให้นำที่ดินไปจัดให้เกษตรกร รายใหม่)	56.12 ล้านบาท
1.2 ค่าเช่าซื้อ	- ลดดอกเบี้ยคงค้างลงครึ่งหนึ่ง	8.87 ล้านบาท
2. สินเชื่อ	- ลดดอกเบี้ยคงค้างลงครึ่งหนึ่ง - ลดอัตราดอกเบี้ยวงหนี้คงเหลือลง ให้เหลือ อัตราดอกเบี้ย 2% (กรณีอัตราดอกเบี้ย 4% หรือมากกว่า)	54.09 ล้านบาท ประมาณ 7.9 ล้านบาท ต่อปี

2. พิจารณาปรับขั้นตอนการปฏิบัติและการมอบอำนาจการพิจารณาให้คณะกรรมการ
ปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) ดำเนินการ

ประเภท	อำนาจการพิจารณาเดิม	อำนาจ การพิจารณา ใหม่
1. ที่ดิน 1.1 ลดหรือยกเว้นค่าเช่าเกินกว่า 1 ปี 1.2 ขยายระยะเวลาเช่าซื้อ	คปก. เลขาธิการ ส.ป.ก.	คปจ. คปจ.
2. สินเชื่อ - ขยายระยะเวลาชำระหนี้เงินกู้ เกินกว่าอำนาจ คปจ.	คปจ. - เงินกู้ระยะสั้น ขยายเกินกว่า 1 ครั้ง - เงินกู้ระยะปานกลาง ขยายเกินกว่า 2 ครั้ง - เงินกู้ระยะยาว ขยายเกินกว่า 3 ครั้ง	คปจ. ทุกระยะ 5/2538 ลว. 8 พ.ย. 2538

ทั้งนี้ ให้มีผลนับแต่วันที่ คปก. มีมติอนุมัติ และการดำเนินการให้ ส.ป.ก.จังหวัด รวบรวม
รายละเอียดเหตุผลความจำเป็น ความสามารถในการชำระหนี้ของเกษตรกร สถาบันเกษตรกร แนวทางการ
ฟื้นฟูอาชีพและการรวมกลุ่มเป็นวิสาหกิจชุมชน (กรณีเป็นเกษตรกรรายย่อย) เสนอ คปจ. พิจารณาเป็นรายๆ
และรายงานผลให้ คปก. ทราบ

มติคณะกรรมการ อนุมัติ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 7/2532

วันที่ 30 สิงหาคม 2532

เรื่องที่ 3.2 การขออนุมัติหลักการปรับปรุงแก้ไขระเบียบและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน

เลขาธิการคณะกรรมการขออนุญาตต่อประธานให้อำนวยการกองบริการกองทุนฯ เป็นผู้เสนอและชี้แจง ซึ่ง นายวรเวทย์ อารังธัญลักษณ์ เสนอว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ส.ป.ก.) ได้รับความร่วมมือจากกรมบัญชีกลาง และสำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน ปรับปรุงระบบบัญชีสหทุนการปฏิรูปที่ดินฯ ขึ้นใหม่ ให้เป็นระบบสากลตามหลักการบัญชีเงินหมุนเวียนโดยทั่วไป เพื่อให้สามารถสนองงานปฏิรูปที่ดิน ได้อย่างเต็มที่ และสามารถรายงานผลการดำเนินงานอันเกี่ยวกับกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต่อคณะรัฐมนตรีและรัฐสภา ได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยได้เปลี่ยนหลักการบัญชี จากหลักเกณฑ์เงินสด (Cash Basis) เป็นหลักเกณฑ์สิทธิ (Accrual Basis) และในส่วนที่เกี่ยวกับการลงบัญชีเช่าซื้อที่ดิน เดิมลงบัญชี ได้รับค่าเช่าซื้อจากเกษตรกรเป็นรายได้ค่าเช่าซื้อ และคำนวณดอกเบี้ยจากเงินต้นคงเหลือตามสัญญาในแต่ละงวด แต่ตามระบบบัญชีใหม่ต้องตั้งบัญชีเป็นลูกหนี้เช่าซื้อและคำนวณดอกเบี้ยจากเงินต้นที่ลดลงเช่นเดียวกับการคำนวณดอกเบี้ยของการให้กู้ยืม

ส.ป.ก. จึงเห็นควรขออนุมัติหลักการปรับปรุงแก้ไขระเบียบ และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน ให้สามารถคำนวณได้ง่าย สะดวกในการปฏิบัติ เป็นธรรมกับเกษตรกร และสอดคล้องกับการลงบัญชีหลักเกณฑ์ สิทธิด้วย ดังนี้

1. ขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับ กรณีที่เกษตรกรไม่จ่ายค่าเช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

เนื่องจากเดิม ส.ป.ก. คิดดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อจากรเงินต้นคงเหลือตามสัญญา ไม่ว่าเกษตรกร จะจ่ายก่อนหรือหลังวันครบกำหนด ดอกเบี้ยจะคงที่ในแต่ละงวด ส.ป.ก. จึงกำหนดโทษให้ผู้เช่าซื้อที่ไม่จ่าย ค่าเช่าซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญาต้องเสียค่าปรับ แต่ในปัจจุบันตามระบบบัญชีเกณฑ์สิทธิ ให้คิดดอกเบี้ย ค่าเช่าซื้อจากรเงินต้นที่ลดลงเช่นเดียวกับการคิดดอกเบี้ยจากการให้กู้ยืม ทำให้ดอกเบี้ยที่ผู้เช่าซื้อต้องจ่ายให้ ส.ป.ก. ในแต่ละงวดเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามแต่จะจ่ายค่าเช่าซื้อในงวดนั้นช้าหรือเร็ว

ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับเกษตรกร โดยการลดภาระของเกษตรกรที่ไม่จ่ายค่าเช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งจะต้องจ่ายทั้งดอกเบี้ยและค่าปรับเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ตามระยะเวลา

ส.ป.ก. จึงเห็นควรยกเลิกหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับ กรณีที่เกษตรกรไม่จ่ายค่าเช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

2. ขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์การกำหนดอัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของเงิน ที่ค้างชำระในกรณีที่ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อ

เนื่องจากเดิม เมื่อผู้เช่าซื้อไม่สามารถชำระค่าเช่าซื้อได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่าซื้อ จะต้องเสียค่าปรับในอัตราร้อยละ 12 ต่อปี แต่ถ้าได้รับการยกเว้นเนื่องจากประสบภัยธรรมชาติไม่ต้องชำระ ค่าปรับและถ้าหากได้รับการผ่อนผันผู้เช่าซื้อไม่ต้องชำระค่าปรับ แต่จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินที่ค้างชำระ แต่ปัจจุบันการคำนวณดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อคิดจากเงินต้นที่ลดลงและระยะเวลาที่จ่ายเช่นเดียวกับการให้กู้ยืม ซึ่งได้เสนอ คปก.ขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์เรื่องค่าปรับตามความในข้อ 1 แล้ว

ส.ป.ก. จึงเห็นควรขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินที่ค้างชำระในกรณีที่ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อด้วย

3. ขออนุมัติหลักการปรับปรุงระเบียบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อ โดย กำหนดให้ผู้เช่าซื้อสามารถขยายระยะเวลาเช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็นและสมควร

เดิมเมื่อผู้เช่าซื้อไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ผู้เช่าซื้อสามารถขอ เปลี่ยนแผนการเช่าซื้อ เพื่อที่จะไม่ต้องเสียค่าปรับได้ โดยขอขยายระยะเวลาหรือขอเฉลี่ยจ่าย แต่ถ้าไม่มีการ เรียกเก็บค่าปรับค่าเช่าซื้อ ตามความในข้อ 1. แล้ว การขอเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อก็จะไม่เกิดประโยชน์ กับเกษตรกร แต่กลับจะทำให้ ส.ป.ก. เกิดความยุ่งยากในการปฏิบัติงาน ซึ่งต้องทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา เช่าซื้อที่ดินอยู่เรื่อยๆ และต้องปรับแผนการชำระค่าเช่าซื้อของผู้เช่าซื้อแต่ละราย

ส.ป.ก. จึงเห็นควรขออนุมัติหลักการปรับปรุงระเบียบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อ โดยกำหนดให้ผู้เช่าซื้อสามารถขยายระยะเวลาเช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็นและสมควร

4. ขออนุมัติหลักการขอกำหนดค่างวดค่าเช่าซื้อในสัญญาให้เป็นเลขกลม ยกเว้นงวดสุดท้าย เพื่อให้เกิดความสะดวกกับเจ้าหน้าที่ที่ไปเก็บเงินจากเกษตรกรจะได้ไม่ต้องยุ่งยากในการ เตรียมเศษเงินทอน ส.ป.ก. จึงเห็นควรปรับค่างวดค่าเช่าซื้อจากที่คำนวณได้ ให้ปรากฏในสัญญาเป็นเลขกลม และเศษเงินให้ไปคิดเพิ่มหรือลดในงวดสุดท้ายจนครบตามจำนวนเงินค่าเช่าซื้อทั้งหมดตามสัญญา

ทั้งนี้ ส.ป.ก. เห็นควรปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการที่ขออนุมัติ คปก . ในครั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ. 2532 เพื่อที่เจ้าหน้าที่จะได้ไม่ สับสนในวิธีปฏิบัติ และในแง่ของหลักการบัญชีแล้วจะได้เป็น หลักการที่มีวิธีปฏิบัติที่เหมือนกัน และสม่ำเสมอในรอบปีบัญชีนั้น

ประเด็นที่เสนอขออนุมัติ

1. ขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับ กรณีที่เกษตรกรไม่จ่ายค่าเช่าซื้อ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา

2. ขออนุมัติหลักการยกเลิกหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปีของเงิน ที่ค้างชำระในกรณีที่ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อ

3. ขออนุมัติหลักการปรับปรุงระเบียบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงการชำระค่าเช่าซื้อ โดย กำหนดให้ผู้เช่าซื้อสามารถขยายระยะเวลาเช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็นและสมควร

4. ขออนุมัติหลักการขอกำหนดค่างวดค่าเช่าซื้อในสัญญาให้เป็นเลขกลม ยกเว้นงวดสุดท้าย

ทั้งนี้ การขออนุมัติหลักการปรับปรุงแก้ไขระเบียบ และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน ทั้งหมดดังกล่าว ให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2532 เป็นต้นไป

ข้อพิจารณาของคณะกรรมการ

นายศุภชัย พิศิษฐวานิช ขอทราบว่ สำหรับ ธ.ก.ส. นั้น

1. ถ้าลูกค้ากู้ยืมเงินของ ธ.ก.ส. และไม่ชำระตามกำหนด มีการปรับหรือไม่
2. กรณีผู้กู้ขอผ่อนผันระยะเวลาชำระเงินต้น (หรือค่าเช่าซื้อ) จะมีการปรับหรือไม่
3. กรณีผู้เช่าซื้อขอขยายเวลาชำระค่าเช่าซื้อจาก 10 ปี เป็น 20 ปี โดยเก็บดอกเบี้ยร้อยละ 6 แต่ต่อมาผู้เช่าซื้อสามารถขอขยายเวลาเช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็น ธ.ก.ส. มีความเห็นอย่างไร

ผู้จัดการ ธ .ก.ส. ชี้แจงว่าโดยทั่วไปดอกเบี้ยเงินกู้ของ ธ .ก.ส. ต่ำกว่าของสถาบันการเงินเอกชนอื่นๆ ทำให้เกษตรกรทวงหนี้เพื่อการชำระหนี้เพื่อนำเงินไปใช้ประโยชน์อื่น ธ .ก.ส. ได้กำหนดค่าปรับร้อยละ 3 แต่ไม่ปรับทุกราย โดยยกเว้นให้สำหรับรายที่ผลผลิตเสียหายเนื่องจากภัยธรรมชาติ

ตามที่ ส.ป.ก. เสนอแก้ไขระเบียบโดยไม่ปรับและไม่ คิดดอกเบี้ยกรณีที่ขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อนั้น น่าจะมองย้อนไปที่เจตนารมณ์เดิมของเงื่อนไขดังกล่าว และพิจารณาว่าขอบด้วยเหตุผลหรือไม่ โดยเหตุที่การจัดให้เช่าซื้อนี้ รัฐลงทุนซื้อที่ดินมา เกษตรกรควรช่วยรับภาระบ้าง การที่ดอกเบี้ยต่ำก็เป็นการผ่อนปรนอยู่แล้ว

กรณีเกษตรกรชำระไม่ได้ หากพิสูจน์ได้ว่าเนื่องมาจากผลผลิตเสียหายจากภัยธรรมชาติ จึงอยู่ในเหตุผลที่น่าผ่อนผัน แต่ในรายที่ได้ผลผลิตตามปกติไม่น่าผ่อนผัน เพราะการชำระค่าเช่าซื้อได้คำนวณจากขีดความสามารถชำระคืน

เลขาธิการคณะกรรมการ ชี้แจงว่าเหตุที่ ส.ป.ก. ต้องเสนอผ่อนปรนค่าปรับเนื่องจาก

1. ส.ป.ก. ไม่อาจเลือกผู้เช่าซื้อได้ เพราะต้องจัดให้ผู้เช่าอยู่แล้วเดิม ซึ่งไม่มีที่ดินทำกินหรือมีไม่เพียงพอเป็นผู้เช่าซื้อ
2. การคิดค่าเช่าซื้อที่ดินจากเกษตรกรจะเทียบกับการให้กู้เงินของธนาคารไม่ได้ เพราะการเช่าซื้อที่ดินทำให้เกิดผลผลิตโดยตรง แต่การให้กู้ของ ธ .ก.ส. หรือธนาคารพาณิชย์ให้กู้เพื่อการผลิต ซึ่งมีผลตอบแทนโดยตรงต่อเงินกู้นั้น
3. ตามระบบบัญชีเกณฑ์เงินสด กำหนดระยะเวลาและดอกเบี้ยที่แน่นอนไว้ด้วยในสัญญา แต่ตามเกณฑ์สิทธิ หากเกษตรกรไม่ชำระเงินตามกำหนดดอกเบี้ย จะเดินอยู่แล้ว ดังนั้น ถ้าบวกค่าปรับด้วย ก็จะเป็นการเพิ่มภาระให้เกษตรกรมากเกินไป

ผู้อำนวยการกองบริการกองทุนฯ ชี้แจงเพิ่มเติมว่า เดิม ส .ป.ก. คิดค่าปรับเพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกษตรกรหลีกเลี่ยงการชำระเงิน แต่ตามเกณฑ์สิทธิดอกเบี้ยจะเปลี่ยนไปตามระยะเว ลาถือเป็นการปรับอยู่ในตัวตามที่ เลขาธิการ ส.ป.ก. ชี้แจงแล้ว

จากการเช่าซื้อ พบว่าเกษตรกรจำนวนมากขอเปลี่ยนแผนการชำระค่าเช่าซื้อ เนื่องมาจากรายได้ไม่แน่นอน กองทุนฯ เองไม่มีเจตนาค้ากำไร การซื้อขายที่ดินกับเกษตรกร และเห็นว่าเมื่อมีการคิดดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นตามเวลาที่ค้างชำระ น่าจะเป็นการปรับเกษตรกรแล้ว

นายศุภชัย พิศิษฐวานิช มีความเห็นว่ามองโดยกว้างแล้วน่าจะเห็นใจเกษตรกร แต่หากมองในระบบที่ดีแล้วจะเป็นการส่งเสริมให้เกษตรกรบิดพลิ้ว โดยการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้ และโดยที่เงินกองทุนฯ มีไม่เพียงพออยู่ จึงไม่น่ายกเลิกหลักเกณฑ์ดังกล่าว แต่ควรกำหนดเงื่อนไขพิเศษในการพิจารณาปรับลดไว้ด้วยเหตุจากธรรมชาติ ก็จะเป็นการแก้ไขตัวบุคคลได้ แต่จะใช้ทั้งระบบไม่ได้ เพราะจะทำให้เงินทุนขาดลงไปอีก

ม.ล.ประกิต ทินกร มีความเห็นว่าการเช่าซื้อที่ดินของ ส .ป.ก. ต่างจากการเช่าซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัย รายได้ของเกษตรกรไม่แน่นอนต้องพึ่งดินฟ้าอากาศ ภาวะการตลาด การที่เกษตรกรขอขยายระยะเวลาเนื่องจากไม่สามารถชำระได้จริงๆ

ผู้จัดการ ธ.ก.ส. มีความเห็นสอดคล้องกับ ม.ล.ประกิต ทินกร แต่ก็ไม่ควรยกเลิกหลักเกณฑ์เดิม โดยอาจวางหลักเกณฑ์กว้างๆ ไว้ให้ คปจ. ใช้เป็นหลักในการพิจารณาผ่อนปรนไม่คิดค่าปรับเป็นรายๆ ไป เนื่องจากบางรายอยู่ในขีดความสามารถที่จะชำระได้ แต่เมื่อเห็นมีคนทำได้ก็ถือเอาเป็นตัวอย่าง

นายพลทรัพย์ ปิยะอนันต์ มีความเห็นว่า ตามระบบบัญชีเดิม คิดค่าปรับร้อยละ 2 เทียบกับระบบบัญชีใหม่ คิดดอกเบี้ยเพียงร้อยละ 6 นั้น เห็นว่าต่ำเกินไปไม่กระตุ้นให้เกิดการชำระเงิน จึงควรคงการคิดค่าปรับไว้ แต่หากเกษตรกรรายใดไม่สามารถชำระได้ค่อยพิจารณาเป็นรายๆ ไป

มติคณะกรรมการ อนุมัติในหลักการให้

1. ยกเลิกหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินที่ ค้างชำระในกรณีที่ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องขอผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อ
 2. ปรับปรุงระเบียบเกี่ยวกับการเปลี่ยนแผนการชำระค่าเช่าซื้อ โดยกำหนดให้ผู้เช่าซื้อสามารถขยายระยะเวลาการเช่าซื้อได้เท่าที่จำเป็นและสมควร
 3. กำหนดค่างวดค่าเช่าซื้อในสัญญาให้เป็นเลขกลม ยกเว้นงวดสุดท้าย
- ส่วนเรื่องหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับ กรณีที่เกษตรกรไม่จ่ายค่าเช่าซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ คณะกรรมการฯ ไม่เห็นชอบให้ยกเลิก แต่ให้ ส.ป.ก. สามารถกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ยกเว้นการเรียกเก็บค่าปรับจากเกษตรกรที่ไม่จ่ายค่าเช่าซื้อตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฯ ได้ในรายละเอียดที่ผลผลิตเสียหาย

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย
การให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๓๕**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๙ (๘) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕”

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๓

ข้อ ๔. ในระเบียบนี้

“เกษตรกร” หมายความว่า เกษตรกรซึ่งเป็นผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“สถาบันเกษตรกร” หมายความว่า สถาบันเกษตรกรซึ่งเป็นผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“หนังสือรับมอบที่ดิน” หมายความว่า หนังสือที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มอบให้แก่เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร เพื่อแสดงให้ทราบถึงการได้รับมอบที่ดินและได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินตามแบบที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

“สัญญาจัดให้โดยมีค่าชดเชย” หมายความว่า สัญญาที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จัดทำกับเกษตรกรที่ได้รับที่ดินเพิ่มขึ้นจากการจัดให้เกินกว่า ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กำหนดตามมาตรา ๓๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยตกลงว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เมื่อเกษตรกรได้ชำระค่าชดเชย ครบถ้วนแล้ว

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ส.ป.ก.” หมายความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“เลขานุการ” หมายความว่า เลขานุการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๑

การรับมอบที่ดิน

ข้อ ๕ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันประกาศรายชื่อเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับการ คัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการเกี่ยวกับการคัดเลือกเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหนังสือรับมอบที่ดินให้ผู้ได้รับการคัดเลือกและให้ผู้ได้รับการคัดเลือกลงลายมือชื่อในหนังสือรับมอบที่ดินไว้เป็นหลักฐาน

หากเกษตรกร ครัวผู้ได้รับการคัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ไม่ลงลายมือชื่อในหนังสือรับมอบที่ดินให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือเตือนโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ให้ผู้ได้รับการคัดเลือกมาลงลายมือชื่อรับมอบที่ดิน ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในกำหนดสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือเตือน หากผู้ได้รับการคัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ไม่มาลงลายมือชื่อในหนังสือรับมอบที่ดิน ณ สถานที่ที่กำหนดภายในระยะเวลาดังกล่าว ให้ผู้นั้นหมดสิทธิในการได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้น

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้ได้รับการคัดเลือกมิได้เป็น ผู้ถือครองที่ดินหรือมิได้เป็นผู้เช่าที่ดินในที่ดินแปลงที่ได้รับการจัดให้อยู่เดิม ให้มีการนำชี้แนวเขตแปลงที่ดิน และให้เจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งกำหนดวันเวลานำชี้แนวเขตให้ผู้ได้รับการคัดเลือกทราบโดยให้ส่งหนังสือแจ้งก่อนถึงกำหนดนัดนำชี้แนวเขตไม่น้อยกว่าสิบวัน

เมื่อผู้ได้รับการคัดเลือกมาแสดงตนตามวันเวลาที่กำหนด ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานว่าเป็นผู้ที่ได้รับการคัดเลือกจริงหรือไม่ เมื่อเห็นว่าถูกต้องแล้วให้นำชี้แนวเขตแปลงที่ดินที่จัดให้ และให้ผู้ได้รับการคัดเลือกลงลายมือชื่อรับมอบที่ดินไว้เป็นหลักฐาน

ถ้าผู้ได้รับการคัดเลือกไม่มาแสดงตนตามวันเวลาที่กำหนดโดยไม่มีเหตุอันสมควรและไม่แจ้งเหตุขัดข้องให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ หรือมาแสดงตนแต่ไม่ยอมลงลายมือชื่อรับมอบที่ดินไว้เป็นหลักฐาน ให้ผู้นั้นหมดสิทธิในการได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้น แล ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดที่ดินนั้นให้แก่ผู้ได้รับการคัดเลือกผู้อื่นต่อไป

หมวด ๒

การทำประโยชน์ในที่ดิน

ข้อ ๗ เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับมอบที่ดินให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินมีหน้าที่ปฏิบัติงานดังนี้ต่อไป

(๑) ต้องทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเองเต็มความสามารถ และไม่นำที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่นไม่ว่าจะโดยการขาย ให้เช่า หรือเข้าทำประโยชน์ หรือโดยพฤติกรรมใดๆ ที่แสดงให้เห็นในลักษณะนั้น

(๒) ยินยอมทำสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ หรือสัญญาจัดให้โดยมีค่าเช่า และต้องปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว

(๓) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดิน จนเป็นเหตุให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมแก่การประกอบเกษตรกรรม

(๔) ไม่ขุดบ่อเพื่อการเกษตรกรรมเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ที่ได้รับมอบ

(๕) ไม่ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใดๆ เว้นแต่การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับ โรงเรือน ที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรของเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรนั้น

(๖) ดูแลรักษาหมุดหลักฐานของ ส .ป.ก. และหลักเขตที่ดินในที่ดินที่ได้รับมอบมิให้เกิดการชำรุดเสียหายหรือเคลื่อนย้ายไปจากตำแหน่งเดิม

(๗) ไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งก่อสร้างในโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การทำประโยชน์ในที่ดินของเกษตรกรอื่นและสภาพแวดล้อม

(๘) ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการและคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

(๙) ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมที่ทำกับ ส .ป.ก. และปฏิบัติตามพันธกรณีที่มีอยู่กับสถาบันการเงิน หรือบุคคลที่ดำเนินงานร่วมกับ ส.ป.ก.

ข้อ ๘ หากเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรกระทำการฝ่าฝืน ข้อ ๗ ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีหนังสือเตือนให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรละเว้นการกระทำหรือปฏิบัติให้ถูกต้องหรือทำให้ที่ดินกลับสู่สภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด ถ้าผู้นั้นยังคงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามโดยไม่มีเหตุอันสมควร ก็ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ ต่อไป

ในกรณีที่เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร ได้โอนการทำประโยชน์ในที่ดินไม่ว่าทั้งหมด หรือ บางส่วนไปยังบุคคลอื่นหรือกระทำการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกรณีหนึ่ง กรณีใดในข้อ ๗ และไม่สามารถหาตัวได้พบให้ดำเนินการตามข้อ ๑๑ ได้โดยมิต้องมีการเตือน

ข้อ ๙ การขุดบ่อเพื่อการเกษตรกรรมที่เกินจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ (๔) หรือการปลูกสร้างโรงเรียน ที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรที่เกินสมควรตามข้อ ๗ (๕) ให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรยื่นคำขอ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เป็นผู้พิจารณาขออนุญาต

ในการอนุญาตนั้นให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาถึงผลดีผลเสียสภาพของที่ดิน ที่จะต้องเสียหาย ผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมแปลงที่ดินข้างเคียง และความเป็นไปได้ในการประกอบกิจการนั้น ประกอบด้วย

ในกรณีการอนุญาตให้ดำเนินการขุดบ่อ เพื่อการเกษตรกรรมเกินจำนวนที่กำหนดไว้ในข้อ ๗ (๔) ถ้ามีการนำดินหรือสิ่งของที่ขุดได้ออกไปนอกบริเวณที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ไม่ว่าเพื่อการใด ๆ เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรต้องใช้เงินเท่ามูลค่าของดินหรือสิ่งของที่ขุดได้ดังกล่าว เป็นรายได้ของ ส .ป.ก. เพื่อนำเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เว้นแต่เป็นการนำออกไปโดยได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

หากผู้ได้รับอนุญาตดังกล่าว ไม่ดำเนินการตามที่ขออนุญาตหรือผิดเงื่อนไขที่กำหนดในการอนุญาต หรือไม่ชำระเงินตามวรรคสามภายในระยะเวลาที่คณะ กรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด ให้ถือว่าเป็นการ ไม่ปฏิบัติตามข้อ ๗ และให้ดำเนินการตามระเบียบนี้ต่อไป ทั้งนี้ หากผู้ได้รับอนุญาตได้เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินไปแล้ว ให้ผู้ได้รับอนุญาตนั้นทำที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิมโดยเป็นผู้เสียค่าใช้จ่าย

การพิจารณาอนุญาตตามข้อ ๙ นี้ ในกรณีมีเหตุอันควรคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดจะมอบหมาย ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตแทนก็ได้

ข้อ ๑๐ กรณีเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรใดประสงค์จะสละสิทธิการทำประโยชน์ในที่ดิน ที่ได้รับมอบ ให้ยื่นคำขอสละสิทธิพร้อมกับคำขอบอกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ หรือสัญญาจัดให้ โดยมีค่าชดเชย ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ ตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด

หมวด ๓

การสิ้นสุดสิทธิและผลของการสิ้นสุดสิทธิการทำประโยชน์ในที่ดิน

ข้อ ๑๑ เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสิ้นสุดสิทธิหรือจะสิ้นสุดสิทธิการทำประโยชน์ในที่ดินเขตปฏิรูปที่ดิน ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) ตาย เลิกสถาบันเกษตรกร หรือสละสิทธิ เว้นแต่จะมีการตกทอดทางมรดกตาม พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

(๒) โอนสิทธิการทำประโยชน์ การเช่า เช่าซื้อ หรือการจัดให้โดยมีค่าชดเชยไปยังบุคคลอื่น ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

(๓) ขาดคุณสมบัติตามระเบียบคณะกรรมการ การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกรและสถาบันเกษตรกรซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในสาระสำคัญดังต่อไปนี้

ก. สัญชาติไทย

ข. มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกันเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้ว ก่อนดำเนินการคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

(๔) ไม่ปฏิบัติตามความในข้อ ๗ และไม่ปฏิบัติตามคำเตือนในข้อ ๘

การสืบสิทธิตาม (๑) และ (๒) ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดรายงานให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ และการสืบสิทธิย่อมมีผลในทันทีที่เกิดเหตุการณ์เช่นนั้นขึ้น สำหรับกรณีตาม (๓) และ (๔) ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสืบสิทธิและให้มีผลเป็นการสืบสิทธิหลังจากพ้นระยะเวลาการอุทธรณ์ เว้นแต่มีการอุทธรณ์ ให้การสืบสิทธิมีผลเมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยยืนตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งคำสั่งการ สืบสิทธิให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรทราบภายในสิบห้าวันนับแต่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติ พร้อมทั้งแจ้งระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนดให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรพร้อมบริวารออกจากที่ดิน หากเกษตรกร หรือสถาบันเกษตรกรไม่ยอมออกจากที่ดินให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป

ในกรณีไม่สามารถแจ้งคำสั่งดังกล่าวให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรทราบได้ ให้ปิดคำสั่งนั้นไว้ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และที่เปิดเผย เห็นได้ง่ายในหมู่บ้านแห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ

ข้อ ๑๒ เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรใดสืบสิทธิเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามข้อ ๑๑ ให้เลขาธิการหรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมายมีหนังสือเรียกสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อ หรือสัญญาจำ ดให้ โดยมีค่าชดเชยหรือหนังสือรับมอบที่ดินคืนให้แก่ ส.ป.ก. ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือหากไม่สามารถเรียกเอกสารดังกล่าวคืนภายในระยะเวลาที่กำหนดไม่ว่าจะเป็นด้วยเหตุใดก็ตามให้จัดทำเป็นประกาศของทางราชการเพื่อแสดงให้ทราบว่าเอกสารดังกล่าวเป็นอันเลิกใช้ตั้งแต่วันที่เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสืบสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้น โดยให้ปิดประกาศดังกล่าวไว้ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหมู่บ้านแห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

เพื่อประโยชน์แห่งการนี้ ให้เลขาธิการหรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมายดำเนินการเกี่ยวกับการจัดการทรัพย์สินหรือหนี้สินของเกษตรกร หรือสถาบันเกษตรกร อันเกี่ยวเนื่องกับกิจการที่ทางราชการได้ลงทุนไปหรือให้กู้ยืมตามสัญญา ทั้งนี้ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด ๔

อุทธรณ์

ข้อ ๑๓ หากเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ถูกสั่งให้สืบสิทธิตามข้อ ๑๑ เห็นว่าคำสั่งนั้นไม่เป็นธรรม ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับหนังสือแจ้งหรือวันที่ได้ปิดคำสั่ง โดยแสดงหลักฐานอ้างอิงประกอบ

ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดรวบรวมหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการอุทธรณ์ส่งไปยัง ส .ป.ก. ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ เพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาต่อไป

ข้อ ๑๔ ในระหว่างพิจารณาอุทธรณ์ ให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้สันติ ออกรายการประโยชน์ที่ดินต่อไปจนกว่าคณะกรรมการมีคำวินิจฉัย

เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยแล้ว ให้ ส.ป.ก. แจ้งคำวินิจฉัยไปยังสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย และให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับคำวินิจฉัยจาก ส .ป.ก. ในกรณีที่คณะกรรมการวินิจฉัยยืนตามคำสั่งของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ให้แจ้งระยะเวลาให้ผู้อุทธรณ์พร้อมทั้งบริวารออกจา กที่ดินตามระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้กำหนดไปพร้อมกับหนังสือแจ้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการด้วย

หมวด ๕

ข้อ ๑๕ ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในรายละเอียดได้ ทั้งนี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการตามระเบียบนี้ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

อำพล เสนาณรงค์

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หน้า ๔๖ เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๙๗ วันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๓๕)

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย

การให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540

.....

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 19 (8) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกร
และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ใน
ที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 4 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับ
การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535

“หนังสือรับมอบที่ดิน ” หมายความว่า หนังสือที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
มอบให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรเพื่อแสดงให้ทราบถึงการได้รับมอบที่ดินและได้รับอนุญาตให้
เข้าทำประโยชน์ ในที่ดิน ตามแบบที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ข้อ 4 ให้ยกเลิกความในข้อ 11 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการ
ให้เกษตรกร และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการ
เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ 11 เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับมอบจาก
ส.ป.ก. ในกรณีดังต่อไปนี้

(1) ตาย เลิกสถาบันเกษตรกร หรือสละสิทธิ เว้นแต่จะมีการตกทอดทางมรดก
ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

(2) โอนสิทธิการทำประโยชน์ การเช่า เช่าซื้อ หรือการจัดให้ โดยมีค่าชดเชย ไปยังบุคคลอื่น
ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

(3) ขาดคุณสมบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังต่อไปนี้

ก. สัญชาติไทย

ข. เป็นเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ค. มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกันเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้ว

(4) ไม่ปฏิบัติตามความในข้อ 7 และไม่ปฏิบัติตามคำเตือนในข้อ 8

การสันนิษฐานตามวรรคหนึ่ง (1) และ (2) ย่อมมีผลในทันทีที่เกิดเหตุการณ์เช่นนั้นขึ้น

สำหรับการสันนิษฐานตามวรรคหนึ่ง (3) และ (4) นั้น ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีมติให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรสันนิษฐาน เว้นแต่ในกรณีที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีข้อสงสัยเกี่ยวกับพฤติการณ์ที่จะสั่งให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรใดสันนิษฐานและไม่อาจวินิจฉัยได้ ก็ให้ขอความเห็นจากคณะกรรมการเพื่อนำไปประกอบการพิจารณาสั่งให้สันนิษฐานต่อไป

การสันนิษฐานตามวรรคสามให้มีผลตั้งแต่เมื่อพ้นระยะเวลาอุทธรณ์ตามข้อ 13 แต่ถ้าการอุทธรณ์และคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยยืนยันว่าผู้ อุทธรณ์สันนิษฐานการทำประโยชน์แล้ว ให้การสันนิษฐานมีผลตั้งแต่วันที่ ได้รับแจ้งมติคณะกรรมการ

ในกรณีที่การสันนิษฐานตามวรรคหนึ่ง (3) และ (4) ปรากฏต่อคณะกรรมการ คณะกรรมการจะมีมติให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้นั้นสันนิษฐานก็ได้

ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งการสันนิษฐานพร้อมทั้งระยะเวลาที่ให้เกษตรกรหรือสถาบัน เกษตรกร พร้อมทั้งบริวารออกจากที่ดิน หากบุคคลดังกล่าวไม่ยอมออกจากที่ดิน ให้ปฏิรูปที่ดิน จังหวัดดำเนินคดีตามกฎหมายต่อไป

ในกรณีไม่สามารถแจ้งตามวรรคหกได้ ให้ปิดหนังสือแจ้งนั้นไว้ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการผู้ใหญ่บ้าน และที่เปิดเผยเห็นได้ง่ายในหมู่บ้านแห่งท้องที่ ที่ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ”

ข้อ 5 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของข้อ 13 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ที่ดิน พ.ศ. 2535 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“หากเกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรผู้ถูกสั่งให้สันนิษฐานตามข้อ 11 เห็นว่าคำสั่งนั้นไม่เป็นธรรม ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด แห่งท้องที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับหนังสือแจ้งหรือวันที่ได้ปิดคำสั่ง โดยแสดงหลักฐานอ้างอิงประกอบ เว้นแต่เป็นกรณีที่คณะกรรมการมีมติให้สันนิษฐาน

ประกาศ ณ วันที่ 17 มิถุนายน พ.ศ. 2540
ชูชีพ หาญสวัสดิ์
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา หน้า 26 เล่ม 114 ตอนพิเศษที่ 51 ง วันที่ 25 มิถุนายน 2540)

(ส.ป.ก. 4-52ก)

คำขอสละสิทธิที่ดิน
ของบุคคลที่ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ฉบับที่...../.....

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อายุ.....ปี มีภูมิลำเนาอยู่บ้าน
เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน โดยอาศัยสิทธิ
จากการ..... (เข้าทำประโยชน์ , เช่า , เช่าซื้อ หรือจัดให้โดยมีค่าชดเชย) และได้รับ
เอกสารของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. หนังสืออนุญาต

1.1 สำหรับที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม แปลงที่ เลขที่..... เล่ม.....
หน้า..... ระวัง ส.ป.ก. ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
1.2 สำหรับที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงที่ เลขที่..... เล่ม.....
หน้า..... ระวัง ส.ป.ก. ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

2. หนังสือรับมอบแปลงที่ดิน

2.1 สำหรับที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม แปลงที่ เลขที่..... เล่ม.....
หน้า..... ระวัง ส.ป.ก. ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
2.2 สำหรับที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แปลงที่ เลขที่..... เล่ม.....
หน้า..... ระวัง ส.ป.ก. ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... จำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

3. สัญญา..... (เช่า , เช่าซื้อ หรือจัดให้โดยมีค่าชดเชย)
เลขที่...../..... เมื่อวันที่.....

/ข้าพเจ้า...

ข้าพเจ้าขอยื่นคำขอพร้อมทั้งแนบ (หนังสืออนุญาตตาม 1 หรือหนังสือรับมอบแปลงที่ดินตาม 2) และ (สัญญาเช่า, สัญญาเช่าซื้อ หรือสัญญาจัดให้โดยมีค่าชดเชย) เพื่อประกอบการพิจารณาต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....เพื่อ

1. ขอสละสิทธิที่ได้รับอนุญาตเช่าทำประโยชน์ที่ดินเนื่องจาก

.....

2. ขอบอกเลิกสัญญา..... (เช่า, เช่าซื้อ หรือจัดให้โดยมีค่าชดเชย)
ที่ทำกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขที่...../..... เมื่อวันที่.....

3. ขอออกจากที่ดินพร้อมด้วยบริวารตั้งแต่วันที่ไ้ยื่นคำขอสละสิทธิที่ดินเป็นต้นไป

4. ยินยอมให้ทางราชการเข้าดำเนินการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินตามระเบียบที่ทาง
ราชการกำหนด หรือตามข้อกำหนดที่ได้ตกลงกันเป็นอย่างอื่นโดยได้รับความเห็นชอบจากทางราชการ

ในการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว ข้าพเจ้าได้รับความช่วยเหลือจาก
และยังมีหนี้ผูกพันที่พึงต้องชำระให้แก่.....

รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

จึงขอให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... พิจารณาดำเนินการ
ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....ผู้ขอสละสิทธิ
(.....)

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่ผู้บันทึก
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ความเห็นเจ้าหน้าที่.....

.....

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)

รายละเอียดเกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อครบ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

[illegible]

หมายเหตุ

1. ส.ป.ก. แบ่งแยก หมายถึง ที่ดินแปลงที่ ส.ป.ก.รังวัด หรือรังวัดแบ่งแยกจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์
2. กรมที่ดินรังวัดแบ่งแยก หมายถึง หนังสือสำคัญแสดงสิทธิที่ดิน แปลงเลขที่ และเนื้อที่ที่จะโอนสิทธิให้เกษตรกร
3. เนื้อที่เพิ่ม (ลด) หมายถึง ผลต่างระหว่างเนื้อที่ตามสัญญาเช่าซื้อ กับเนื้อที่กรมที่ดินรังวัดแบ่งแยก

ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน จังหวัด.....

ประเภทที่ดิน ที่จัดซื้อ

วันทำสัญญารูปแบบใหม่..... สถานะสัญญา วันที่

รหัสสัญญา..... สัญญาที่..... ลงวันที่..... วันทำประโยชน์.....

ชื่อ-สกุล..... บัตรประชาชนเลขที่

ที่อยู่..... หมู่ที่..... ตำบล อำเภอ..... จังหวัด.....

ที่ตั้งที่ดิน หมู่ที่..... ตำบล อำเภอ.....

โฉนดเลขที่..... เนื้อที่..... แปลง กลุ่ม.....

ราคา/ไร่ บาท มูลค่าที่ดิน.....บาท ผ่อนชำระ งวด ชำระงวดละ บาท

ชำระแล้ว..... บาท คงเหลือ..... บาท ยกเลิก คิดค่าเช่า/ไร่ บาท ค่าเช่า/ปี บาท

อัตราดอกเบี้ย..... ต่อปี วันครบงวดแรก..... วันครบงวดสุดท้าย.....

เนื้อที่เดิม..... มูลค่าที่ดินเดิมบาท มูลค่าเพิ่ม/ลด..... บาท

หมายเหตุ1.....

หมายเหตุ2.....

ว.ด.ป. ชำระ เงิน	ใบเสร็จรับเงิน เล่มที่ เลขที่	การชำระเงินค่าเช่าซื้อ				ค่าภาษี รับ	รวมรับ ทั้งสิ้น	ดอกเบี้ย ค้างรับ ระหว่างปี	ดอกเบี้ย ปลายงวด	เงินต้น คงเหลือ	หมายเหตุ
		ค่าเช่าซื้อ รวม	ดอกเบี้ย		เงินต้น						
			ค้างรับ	รับ							
ยอดรวม											

สำเนา

คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ 384 / 2547

เรื่อง มอบอำนาจให้ทำนิติกรรมเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์
ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรปรับปรุงคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 619/2533 เรื่อง มอบอำนาจให้เป็นตัวแทนรับโอนสิทธิในที่ดิน ส.ณ วันที่ 24 กันยายน 2533 และคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 63/2541 เรื่อง มอบอำนาจให้เป็นตัวแทนรับโอนสิทธิในที่ดิน (เพิ่มเติม) ส.ณ วันที่ 2 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2541 เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความคล่องตัวในการปฏิบัติราชการยิ่งขึ้น จึงยกเลิกคำสั่งดังกล่าว และให้ใช้คำสั่งนี้แทน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(7) และมาตรา 38 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 5 พ.ศ. 2545 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการมอบอำนาจ พ.ศ. 2546 จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ ส.ป.ก. โดยให้ดำเนินการดังนี้

1. การจดทะเบียนโอน การจดทะเบียนรับโอนสิทธิ หรือการเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม หรือสิทธิรวมในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ใดๆ ของ ส.ป.ก. ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532
2. การยื่นคำขอรังวัดสอบเขต คำขอแบ่งแยก คำขอใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการรับโอนสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ ส.ป.ก. ได้มา
3. การยื่นคำขอเพื่อรังวัดสอบเขต คำขอรวมที่ดิน หรือการยื่นคำขอแบ่งแยก และจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก.
4. การยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งแยก หรือแบ่งหักที่ ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. เพื่อใช้เป็นสาธารณประโยชน์
5. การยื่นคำขอออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก.
6. การยื่นคำขอและรับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก.
7. การยื่นคำขอแก้ไขการจดทะเบียน การโอนสิทธิหรือการรับโอนสิทธิหรือเอกสารหลักฐานใดๆ ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ของ ส.ป.ก. ให้ถูกต้องตามหลักฐานของทางราชการ
8. ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่อันเกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามคำสั่งนี้จนเสร็จการ
9. รายงานผลการดำเนินการให้ ส.ป.ก. ทราบ หลังจากที่ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

/อนึ่ง หาก...

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการ
แทนต่อไปก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2547

(ลงชื่อ) อติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ

(นายอติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 2/2546

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

เรื่องที่ 3.6 หลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่

เรื่องเดิม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้จัดซื้อที่ดินเอกชนตั้งแต่ปี พ.ศ. 2520 จนถึงปัจจุบันประมาณ 4.8 แสนไร่ และนำมาจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรเช่าซื้อประมาณ 1.5 แสนไร่ ให้เช่าประมาณ 3.2 แสนไร่ ในระยะเริ่มแรกที่ได้มีการเช่าซื้อ ส.ป.ก. ให้เกษตรกรเช่าซื้อตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526 กล่าวคือให้เช่าซื้อในราคาเท่ากับราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อโดยคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 6 ต่อปี ของเงินต้นที่ค้างชำระ

ต่อมาคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการประชุมครั้งที่ 4/2535 วันที่ 13 สิงหาคม 2535 ได้มีมติให้ปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ (ยกเว้นกรณีของการตกทอดทางมรดก) โดยให้ใช้ราคาที่ดินของกรมที่ดินฉบับที่ประกาศใช้อยู่ในปีที่มีการทำสัญญาเช่าซื้อ กับเกษตรกรรายใหม่ เป็นราคาที่ดินที่จะใช้คำนวณอัตราค่าเช่าซื้อที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับค่าของเงินตามภาวะเศรษฐกิจที่ได้เปลี่ยนแปลงไป

ข้อเท็จจริง

1. เนื่องจากในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจรุ่งเรืองและราคาที่ดินสูงขึ้นอย่างมาก คือ ช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2530-2539 จะเห็นได้ว่าราคาที่ดินจังหวัดปทุมธานี ส.ป.ก. จัดซื้อมาในราคาไร่ละ 2,600 บาท ในปี 2521 และราคาที่ดินตามราคาประเมินของกรมที่ดินในปี พ.ศ. 2535 ราคาไร่ละ 280,000 บาท เมื่อเป็นเช่นนี้ หากใช้หลักเกณฑ์การให้เช่าซื้อกับเกษตรกรรายใหม่ตามมติ คปก. ครั้งที่ 4/2535 วันที่ 13 สิงหาคม 2535 จะทำให้เกษตรกรรายใหม่ต้องเช่าซื้อในราคาไร่ละ 280,000 บาท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่จัดซื้อไร่ละ 2,600 บาท แล้ว นอกจากเกษตรกรรายใหม่จะไม่สามารถจ่ายชำระค่าเช่าซื้อได้แล้วยังไม่เป็นธรรมกับเกษตรกรรายใหม่

2. ตามมติ คปก. ครั้งที่ 4/2539 วันที่ 4 พฤศจิกายน 2539 ได้มอบอำนาจให้

(ก) ปฏิรูปที่ดินจังหวัด กรณีซื้อที่ดินไม่เกินราคาประเมินของกรมที่ดินและราคา อัตราขั้นสูงรายภาคที่ ส.ป.ก. กำหนด

(ข) คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด กรณีซื้อที่ดินเกินกว่าอำนาจปฏิรูปที่ดินจังหวัด แต่เพิ่มขึ้นไม่เกินร้อยละ 50 ของราคาประเมินของกรมที่ดิน และของราคาอัตราขั้นสูงรายภาคที่ ส.ป.ก. กำหนด

(ค) ส่วนที่เกินอำนาจของคณะ กรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดให้ เป็นอำนาจของ คณะอนุกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ทั้งนี้ ให้ถือปฏิบัติสำหรับรายการซื้อที่ดินในปีนี้และปีต่อไปด้วย

ตามมติดังกล่าวทำให้ ส.ป.ก. ได้มีการจัดซื้อที่ดินสูงกว่าราคาประเมินกรมที่ดินแต่ห หลักเกณฑ์การให้เช่าซื้อ ตามมติ คปก. ครั้งที่ 4/2535 วันที่ 13 สิงหาคม 2535 ได้กำหนดให้คิดราคาเช่าซื้อตามราคาประเมินกรมที่ดิน จึงทำให้ผู้เช่าซื้อรายใหม่สามารถเช่าซื้อได้ในอัตราที่ต่ำกว่าที่ ส.ป.ก. จัดซื้อมา เช่น อำเภองกงไกรลาศ จังหวัดสุโขทัย ในปี พ.ศ. 2540 ราคาประเมิน 10,000 บาท/ไร่ จัดซื้อ 14,000 บาท/ไร่

3. จากปัญหาดังกล่าว ในการประชุม คปก . ครั้งที่ 2/2540 วันที่ 17 มีนาคม 2540 มีมติกำหนดให้ “การกำหนดค่าเช่าและค่าเช่าซื้อสำหรับเกษตรกรรายใหม่เห็นควรให้คิดจากราคาปรับใหม่ ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงปัจจัยต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น โดยมอบอำนาจหน้าที่ให้คณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินฯ กำหนดหลักเกณฑ์ และจัดทำบัญชีราคาเพื่อใช้ปฏิบัติต่อไป”

4. คณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ ในการประชุมครั้งที่ 1/2545 วันที่ 16 สิงหาคม 2545 ได้มีมติเห็นชอบให้ นำวิธีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทยมาจัดทำวิธีรายได้ โดยใช้ข้อมูลหุตุยภูมิจากเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจและสังคมการปฏิรูปที่ดินของ ส .ป.ก. และของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ทั้งนี้ ให้เปรียบเทียบ กับวิธีเดิม เพื่อแสดงให้เห็นถึงผลดีของวิธีใหม่ว่าดีกว่าวิธีเดิม (รายละเอียดในตารางที่ 6 ที่แนบในวาระการประชุม)

ข้อพิจารณา

ส.ป.ก. ได้ดำเนินการหาแนวทางในการคำนวณเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชน 2 วิธี ดังนี้

1. วิธีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทย

วิธีนี้เป็นการพิจารณาทางด้านการเงินว่ามีปัจจัยใดที่มีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาตลาดที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อโดยการนำการเปลี่ยนแปลงแต่ละปีของดัชนีผู้บริโภคอัตราดอกเบี้ยเงินฝากชนิดต่างๆ อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ชนิดต่างๆ มาคำนวณเปรียบเทียบกับ เมื่อนำอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่ปี พ.ศ. 2521 จนถึง พ.ศ. 2542 ตามตารางที่ 1 มาปรับในลักษณะดอกเบี้ยทบต้นกับราคาที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อพบว่าราคาที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อเพิ่มขึ้นใกล้เคียงกับอัตราการเปลี่ยนแปลงของดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทย โดยในตารางที่ 2 จังหวัดนครปฐม ส .ป.ก. ซื้อที่ดินใน ปี พ .ศ. 2522 ในราคา 1,742 บาท เมื่อนำอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทยในแต่ละปีมาปรับในลักษณะดอกเบี้ยทบต้นจนถึงปี พ.ศ.2531 จะได้ราคา 5,999 บาท ในขณะที่ในปี พ .ศ. 2531 ราคาซื้อที่ดินเฉลี่ยที่ ส .ป.ก. ซื้อที่ดิน ในจังหวัดนครปฐม คือ 7,063 บาท ตามตารางที่ 3 จังหวัดกำแพงเพชร ส .ป.ก. ซื้อที่ดินในปี พ .ศ. 2529 ในราคา 2,921 บาท เมื่อนำอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นดีของธนาคารแห่งประเทศไทยในแต่ละปี มาปรับในลักษณะดอกเบี้ยทบต้นจนถึงปี พ .ศ. 2541 จะได้ราคา 12,606 บาท ในขณะที่ในปี พ.ศ. 2541 ราคาซื้อที่ดินเฉลี่ยที่ ส.ป.ก.ซื้อที่ดินในจังหวัดกำแพงเพชรคือ 13,498 บาท

2. วิธีรายได้โดยใช้ข้อมูลหุตุยภูมิจากเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจและสังคมการปฏิรูปที่ดิน

วิธีนี้ ใช้ข้อมูลหุตุยภูมิ ในปี พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นข้อมูลล่าสุดของเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจทั้งที่ดินเอกชนและที่ดินของรัฐเกี่ยวกับ ต้นทุนการผลิตข้าวนาปี จำนวนผลผลิตข้าวนาปี และราคาของข้าวนาปี ในแต่ละภาคของประเทศ เพื่อหาราคาประเมินที่ดินจากรายได้สุทธิของข้าวนาปี และนำมากำหนดเพดานราคาเช่าซื้อที่ดินในแต่ละภาค

ตามตารางที่ 4 แสดงราคาประเมินที่ดินโดยวิธีรายได้สุทธิจากข้าวนาปีในที่ดินเอกชนและที่ดินของรัฐ ในที่ดินเอกชนมีรายได้สุทธิเพียง 2 ภาค คือ ภาคกลางและภาคเหนือและราคาประเมินที่ดินที่ได้แตกต่างกัน คือ ภาคกลางมีราคาประเมิน 23,162.90 บาท และภาคเหนือมีราคาประเมิน 8,898.48 บาท แต่ในที่ดินของรัฐราคาประเมินที่ดินโดยวิธีรายได้สุทธิจากข้าวนาปี มีข้อมูลครบทุกภาค และมีราคาใกล้เคียงกัน คือ ระหว่าง 10,206.01 - 16,084.72 บาท (รายละเอียดตามตารางที่แนบในวาระการประชุม)

คำขอ

ขออนุมัติใช้หลักเกณฑ์ในการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนเพื่อเกษตรกรรมสำหรับเกษตรกรรายใหม่ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต้นของธนาคารแห่งประเทศไทยมาใช้ร่วมกับวิธีรายได้โดยใช้ข้อมูลหัตถ์จากเครื่องชี้ทางเศรษฐกิจและสังคมการปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นการโอนและการตกทอดทางมรดกตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่า หรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2536) ที่จะทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. และการขายคืนที่ดินให้ ส.ป.ก. เมื่อไม่ประสงค์จะทำการเกษตรหรือเช่าซื้อต่อไป

มติคณะกรรมการ

อนุมัติ

สำเนา

ที่ มท 0708/ว 9004

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

2 พฤษภาคม 2531

เรื่อง การโอนสิทธิในที่ดินเมื่อเกษตรกรได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีความประสงค์จะโอนสิทธิในที่ดินของกระทรวงการคลัง (เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดิน) ให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดิน ซึ่งได้ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว แต่มีปัญหาในทางปฏิบัติ ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งบัญญัติว่า “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” เนื่องจากกฎกระทรวงเกี่ยวกับเรื่องนี้ยังไม่ได้ออกมาบังคับใช้ ส.ป.ก. จึงขอความร่วมมือไปยังกรมที่ดินว่าควรมีการจดทะเบียนห้ามดังกล่าวไว้ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือโฉนดที่ดินสำหรับที่ดินที่เกษตรกรได้รับโอนโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว ที่ดินที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อได้รับโอนโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยกหรือโอน เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ดังนั้น เมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อแล้วให้จดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายการจดทะเบียนนั้น ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยกหรือโอนตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย

/อนึ่ง โดยที่...

อนึ่ง โดยที่กฎกระทรวงเกี่ยวกับเรื่องนี้ยังไม่ออกมาบังคับใช้การขอจดทะเบียนแบ่งแยกหรือโอนมรดก หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส .ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวในขณะนี้จึงไม่อาจดำเนินการให้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ เพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประสิทธิ์ ศิริจิตร
(นายประสิทธิ์ ศิริจิตร)
รองอธิบดี รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียน
โทร. 0-2222-6196



(ท.ด. 52)

หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเช่าซื้อ

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { } อายุ { } ปี ผู้ให้เช่าซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่บ้านที่.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { } อายุ { } ปี ผู้เช่าซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่บ้านที่.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าซื้อได้ให้ผู้รับเช่าซื้อ เช่าซื้อที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ตามสัญญาเช่าซื้อฉบับที่.....

.....ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ข้อ 2. บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติการครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินแปลงที่กล่าวแล้วในข้อ

1. ผู้ให้เช่าซื้อจึงได้โอนที่ดินรายนี้ให้แก่ผู้รับเช่าซื้อไปเป็นเด็ดขาด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอนถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

หนังสือสัญญานี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ค่าธรรมเนียม, ค่าใช้จ่าย และค่าอากรในการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเอกชน
(ทั้งในกรณี ส.ป.ก.รับโอนจากเจ้าของที่ดิน และส.ป.ก. โอนให้เกษตรกร)

1. ค่าคำขอ	แปลงละ	5	บาท
2. ค่าจดทะเบียน	ร้อยละ	2	ของราคาประเมิน
3. ค่าอากรแสตมป์	ร้อยละ	0.5	ของทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิฯ หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ แล้วแต่อย่างใดจะมากกว่า
4. ค่ามอบอำนาจ	เรื่องละ	20	บาท
5. ค่าประกาศ	แปลงละ	10	บาท
6. ค่าปิดประกาศ ให้แก่ผู้ปิดประกาศ (กรณีมีประกาศตามข้อ 5)	แปลงละ	10	บาท
7. ค่าพยาน ให้แก่พยาน	คนละ	10	บาท

- หมายเหตุ**
- ข้อ 1, 2, 4, 5 ได้รับยกเว้น ตามมาตรา 88 แห่ง พร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518
 - ข้อ 6, 7 ไม่ได้รับการยกเว้น เพราะเป็นค่าใช้จ่ายมิใช่ค่าธรรมเนียม
 - ภาระภาษีเงินได้จากการโอน ซึ่ง ส.ป.ก. เป็นผู้ต้องชำระ และค่าอากรตามข้อ 3 ได้รับการยกเว้นตามประมวลรัษฎากร มาตรา 121

สำเนา

ที่ กษ 1207/ว 396

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

6 มิถุนายน 2546

เรื่อง แจ้งการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2546 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำอธิบายหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่ ตามมติ
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2546

ตามที่อ้างถึง คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ในการประชุมครั้งที่ 2/2546
ลงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่องที่ 3.6 เรื่อง หลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกร
รายใหม่ ได้มีมติอนุมัติให้ใช้หลักเกณฑ์ในการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนเพื่อเกษตรกรรมสำหรับเกษตรกร
รายใหม่ โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ขั้นต้นของธนาคารแห่งประเทศไทยมาใช้ร่วมกับวิธีรายได้ โดยใช้ข้อมูล
หุติยภูมิจากเครื่องชี้ภาวะเศรษฐกิจและสังคมการปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นการโอนและการตกทอดทางมรดก
ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่า หรือ
เช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536) ที่จะทำสัญญา
เช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) และการขายคืนที่ดินให้ ส.ป.ก. เมื่อไม่
ประสงค์จะทำการเกษตรหรือเช่าซื้อต่อไป นั้น

ส.ป.ก. ได้จัดทำคำอธิบายหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อตามมติดังกล่าว รายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดแจ้งสำเนา งานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อทราบและ
ถือปฏิบัติด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ

(นายอติศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

รักษาราชการแทนเลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน

โทร. 0-2282-3802 โทรสาร 0-2281-0815

**คำอธิบายหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่
ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2546**

การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่ (ยกเว้นการโอนและการตกทอดทางมรดก ตามระเบียบ คปก . ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่า หรือการเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ .ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536) ที่จะทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส .ป.ก. และการขายคืนที่ดินให้ ส .ป.ก. เมื่อไม่ประสงค์จะทำการเกษตรต่อไป กำหนดเพดานราคา ดังนี้

ภาคกลาง	24,245.78	บาท/ไร่
ภาคเหนือ	21,479.30	บาท/ไร่
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	15,559.02	บาท/ไร่
ภาคใต้	25,804.64	บาท/ไร่

1. กรณีการให้เช่าซื้อที่ดิน

ให้คิดค่าเช่าซื้อเท่ากับราคาที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืนรวมกับอัตราดอกเบี้ยร้อยละสี่ อันเกิดจากค่าที่ดิน แต่ถ้าวราคารที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืนต่ำกว่าราคาเพดานที่กำหนด ให้ใช้ราคาเพดานที่กำหนด

2. กรณีที่เกษตรกรขายคืนที่ดินให้ ส.ป.ก.

ให้คิดราคาที่ดินที่ขายคืนเท่ากับราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เช่าซื้อที่ดินนั้น แต่ถ้าวราคารที่ดินที่ให้เช่าซื้อต่ำกว่าราคาเพดานที่กำหนด ให้ใช้ราคาเพดานที่กำหนด

สำเนา

ที่ กษ 1206/8373

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

7 ธันวาคม 2550

เรื่อง ขอรื้อเรื่องเกษตรกรรายเดิมและเกษตรกรรายใหม่เพื่อจัดทำสัญญาเช่าซื้อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครนายก

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายก 0011127 ลงวันที่ 5 กันยายน 2550

ตามที่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายก (ส.ป.ก.นครนายก) ขอรื้อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กรณีการกำหนดอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่และรายเดิมต่างกัน โดยขอรื้อในประเด็นต่างๆ ดังนี้

1. ข้อความ “เกษตรกรรายเดิมหมายถึง เกษตรกรผู้เช่าเดิมที่ติดมากับที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อ และเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินรายแรก ” หมายถึง ต้องเป็นเกษตรกรทั้ง 2 กรณี จะเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งไม่ได้ หรือเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งก็ได้ ไม่จำเป็นต้องเป็นทั้ง 2 กรณี
2. เกษตรกรผู้เช่าที่ดินหรือเป็นผู้ทำกินในที่ดินนั้น ก่อนที่ ส.ป.ก. จะเข้ามาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ถือเป็นเกษตรกรรายเดิมหรือไม่
3. เกษตรกรผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนขอ รับที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นรายแรกของแปลงนั้น ตั้งแต่ ส.ป.ก. ดำเนินการจัดเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ แต่ไม่ได้เป็นผู้เช่าที่ดินแปลงนั้น ก่อนที่ ส.ป.ก. จะเข้ามาดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกร ถือเป็นเกษตรกรรายเดิมหรือไม่ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

ส.ป.ก. ได้พิจารณาแล้ว ขอเรียนว่า

1. กรณีเกษตรกรรายเดิม หมายถึง เกษตรกรผู้เช่าที่ดินติดมากับที่ดินที่ ส .ป.ก. จัดซื้อ หรือเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินรายแรก ตั้งแต่ ส .ป.ก. จัดซื้อที่ดินมา (ก่อนที่ ส.ป.ก. จะกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่) ดังนั้น จะเป็นกรณีใดกรณีหนึ่งก็ได้ไม่จำเป็นต้องเป็นทั้งสองกรณี
2. กรณีเกษตรกรผู้เช่าที่ดินหรือเป็นผู้ทำกินในที่ดินนั้นก่อนที่ ส .ป.ก. จะเข้ามาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ตั้งแต่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินมา (ก่อนที่ ส.ป.ก. จะกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่) ถือว่าเป็นเกษตรกรรายเดิม
3. กรณีเกษตรกรผู้ได้รับการขึ้นทะเบียนขอรับการจัดที่ดินทำกินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นรายแรกของแปลงนั้น ตั้งแต่ ส.ป.ก. ดำเนินการจัดเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ แต่ไม่ได้ เป็นผู้เช่าที่ดินแปลงนั้น ก่อนที่ ส.ป.ก. จะเข้ามาดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกร ถือเป็นเกษตรกรรายเดิมหรือไม่ ให้พิจารณาจากข้อเท็จจริง ดังนี้

/3.1 ถ้าเป็น...

3.1 ถ้าเป็นเกษตรกรผู้ที่ได้รับการจัดให้เข้าทำประโยชน์เป็นรายแรกของแปลงนั้น ก่อนที่ ส.ป.ก. จะกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่ ถือว่าเป็นเกษตรกรรายเดิม

3.2 กรณีที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินมา และยังมีได้จัดเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ แต่นำมาจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ภายหลังจากที่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่แล้ว และเกษตรกรได้ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก. คิดอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2546 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 โดยถือว่าเป็นเกษตรกรรายใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สถิตย์พงษ์ สุขชูเกียรติ

(นายสถิตย์พงษ์ สุขชูเกียรติ)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักนิติการ

โทร. 0-2281-8787

โทรสาร 0-2281-2940

สำเนา

ที่ กษ 1207/ว 1250

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

29 ตุลาคม 2547

เรื่อง แจ้งการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกรรายใหม่

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือที่ กษ 1207/ว 396 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2546

ตามที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ส.ป.ก.) ได้แจ้งการปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเอกชนกับเกษตรกร รายใหม่ให้จังหวัดต่างๆ ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ 2/2546 วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2546 โดยกำหนดเพดานภาคกลาง 24,245.78 บาท/ไร่ ภาคเหนือ 21,479.30 บาท/ไร่ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 15,559.02 บาท/ไร่ และภาคใต้ 25,804.64 บาท/ไร่ นั้น

เนื่องจากมีปัญหาในทางปฏิบัติความหมายของคำว่าเกษตรกรรายใหม่ และการคำนวณอัตราค่าเช่าซื้อไม่ชัดเจน ส.ป.ก. จึงขอชี้แจงรายละเอียดเพิ่มเติม ดังนี้

1. เกษตรกรรายเดิม หมายถึง เกษตรกรผู้เช่าเดิมที่ติดมากับที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อและเกษตรกร ที่ได้รับการจัดที่ดินรายแรก รวมทั้งผู้รับโอนหรือตกทอดทางมรดก (ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536) เมื่อ จะทำสัญญาเช่าซื้อให้คำนวณอัตราค่าเช่าซื้อเท่ากับราคาที่ดินที่ซื้อมา

2. เกษตรกรรายใหม่ให้หมายถึงเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดิน นอกเหนือจาก 1 ให้ถือเป็นเกษตรกรรายใหม่ทั้งหมด เมื่อจะทำสัญญาเช่าซื้อให้คำนวณอัตราค่าเช่าซื้อ ตามมติ คปก. ครั้งที่ 2/2546 ดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และโปรดแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ฉันทลักษณ์ บุศยอังกูร
(นายฉันทลักษณ์ บุศยอังกูร)
รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักบริหารกองทุน

โทร. 0-2281-1525 โทรสาร 0-2282-5897

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดก
สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 วรรค 6 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536”

ข้อ 2. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3. ให้เพิ่มเติมความต่อไปนี้เป็นบทนิยามคำว่า “คู่สมรส ” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้รับมรดก ” และคำว่า “ทายาท ” ในข้อ 4 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 ดังนี้

“ “ คู่สมรส ” หมายความว่า ชายและหญิงที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยาโดยมิได้จดทะเบียนสมรสในขณะที่ยื่นคำขอโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ หรือขณะเจ้ามรดกถึงแก่ความตายด้วย”

ข้อ 4. ให้ยกเลิกความใน (3) ของคำนิยาม “เครือญาติ ” ในข้อ 4 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 และให้ใช้ความดังต่อไปนี้แทน

“ (4) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาเดียวกันของเกษตรกร”

ข้อ 5. ให้เพิ่มเติมความต่อไปนี้เป็น (4) ของนิยามคำว่า “เครือญาติ ” ในข้อ 4 ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 ดังนี้

“ (4) หลานของเกษตรกร”

ประกาศ ณ วันที่ 17 ธันวาคม พ.ศ. 2536

สุเทพ เทือกสุบรรณ

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษหน้า 5 เล่ม 110 ตอนที่ 225 วันที่ 28 ธันวาคม 2536)

**ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดก
สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. 2535**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ในการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ มติ และคำสั่งอื่นใดในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วหรือซึ่งขัด หรือแย้งกับ ระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“ที่ดิน” หมายความว่า ความรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในที่ดินนั้นด้วย

“เกษตรกร” หมายความว่า เกษตรกรซึ่งเป็นผู้ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย ได้ทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก.

“สิทธิการเช่า” หมายความว่า สิทธิตามสัญญาเช่าที่เกษตรกรทำไว้กับ ส.ป.ก.

“สิทธิการเช่าซื้อ” หมายความว่า สิทธิตามสัญญาเช่าซื้อที่เกษตรกรทำไว้กับ ส.ป.ก.

“ผู้โอน” หมายความว่า เกษตรกรผู้ประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

“ผู้รับโอน” หมายความว่า ทายาทผู้ประสงค์จะรับโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

“ผู้รับมรดก” หมายความว่า ทายาทผู้ประสงค์จะรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

“ทายาท” หมายความว่า สามีหรือภริยาหรือบุตรหรือเครือญาติของเกษตรกร

“บุตร” หมายความว่า ความรวมถึง บุตรที่เกิดจากบิดามารดาไม่ได้จดทะเบียนสมรสกัน แต่บิดารับรองแล้ว และบุตรบุญธรรมของเกษตรกรด้วย

“เครือญาติ” หมายความว่า บุคคลดังต่อไปนี้

(1) บิดาหรือมารดาของเกษตรกร

(2) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันของเกษตรกร

(3) พี่น้องร่วมบิดาหรือร่วมมารดาของเกษตรกรและญาติชั้นหลาน ที่ไม่ได้สืบสายโลหิตตรง

ลงมาของเกษตรกรด้วย

ทั้งนี้ บุคคลตาม (2) หรือ (3) ต้องเป็นผู้ประกอบเกษตรกรรมร่วมกับเกษตรกรในที่ดินแปลงนั้นมาแล้ว ไม่น้อยกว่าหกเดือน

“ส.ป.ก.จังหวัด” หมายความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“คปจ.” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ข้อ 5 ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่าหรือเช่าซื้อก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ การโอนหรือการตกทอดทางมรดกของสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ ให้ปฏิบัติตามระเบียบนี้ด้วย

ระเบียบนี้มีให้ใช้บังคับกับการโอน และการตกทอดทางมรดกระหว่างการเช่าหรือเช่าซื้อตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

ข้อ 6 ผู้รับโอนและผู้รับมรดกตามระเบียบนี้จะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

(1) ผู้นั้นรวมทั้งบุคคลในครอบครัวได้ ยวกันไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองเพียงพอ แก่การครองชีพอยู่ก่อนแล้ว

(2) เป็นผู้มีความสมบัติและอยู่ในเงื่อนไขที่จะได้รับคัดเลือกให้เข้าทำประโยชน์ ในเขตปฏิรูปที่ดินตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนดไว้ ยกเว้นในกรณีผู้ยังไม่บรรลุนิติภาวะ หากเข้าเงื่อนไขตามข้อ 8 และข้อ 15 ก็ให้สามารถรับโอนหรือรับมรดกสิทธิในที่ดินได้

หมวด 1

การโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

ข้อ 7 เมื่อมีเหตุอันสมควร เกษตรกรจะโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อให้แก่คู่สมรส หรือบุตร หรือเครือญาติได้ แต่จะต้องโอนให้แก่บุคคลเพียงรายเดียวนั้น เว้นแต่ที่ดินจะมีเนื้อที่ ที่สามารถแบ่งแยกได้และเพียงพอแก่การครองชีพ ซึ่งจะต้องไม่น้อยกว่าเนื้อที่ถือครองขั้นต่ำที่ คปจ. กำหนดไว้ และการแบ่งแยกไม่เป็นอุปสรรคแก่การประกอบเกษตรกรรม ก็ให้โอนให้แก่บุคคลดังกล่าวตามความประสงค์ของเกษตรกรได้

ในกรณีโอนให้แก่บุตรหรือเครือญาติ ผู้โอนจะต้องได้รับความยินยอมจากคู่สมรสก่อน

ข้อ 8 บุตรหรือเครือญาติที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จะรับโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อได้ เฉพาะเมื่อผู้ที่สามารถประกอบเกษตรกรรมในที่ดินนั้นได้ด้วยตนเองและจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรม

สิทธิการเช่าซื้อ ที่ยังมีเงื่อนไขหรือมีค่าภาระติดพันอยู่ จะโอนให้ผู้ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะไม่ได้ เว้นแต่ผู้โอนจะได้ทำให้เงื่อนไขหรือค่าภาระติดพันนั้นหมดไปเสียก่อน หรือผู้รับโอนได้รับความยินยอมจากผู้แทนโดยชอบธรรมหรือผู้ปกครอง และจะต้องได้รับอนุมัติจากศาลแล้ว

ข้อ 9 เมื่อผู้โอนมายื่นคำร้องต่อ ส.ป.ก.จังหวัด ให้เจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำและเหตุผลความจำเป็นของผู้โอนและสอบสวนคุณสมบัติของผู้รับโอนพร้อมข้อเท็จจริงต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 7 หรือข้อ 8 แล้วแต่กรณีเพื่อเสนอ คปจ. พิจารณา

เมื่อ คปจ. พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นกรณีที่อาจโอนได้ตามข้อ 7 หรือข้อ 8 ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้โอนและผู้รับโอนมารับทราบ พร้อมทั้งจัดทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อให้กับผู้รับโอนตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนดต่อไป

ข้อ 10 ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน

หมวด 2

การตกทอดทางมรดกของสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ

ข้อ 11 เมื่อเกษตรกรถึงแก่กรรมให้สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อตกทอดแก่คู่สมรสเป็นอันดับแรก

ข้อ 12 ในกรณีที่ไม่มีบุคคลตามข้อ 11 หรือบุคคลตามข้อ 11 ไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ หรือไม่มีคุณสมบัติจะได้รับมรดกสิทธิตามระเบียบนี้ ให้สิทธินั้นตกทอดแก่บุตร

หากมีบุตรหลายคนให้แยกพิจารณา ดังนี้

(1) ถ้าตกลงกันได้ว่าจะให้บุตรคนใดเพียงคนเดียวเป็นผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ ก็ให้เป็นไปตามข้อตกลง

(2) ถ้าตกลงกันไม่ได้และที่ดินสามารถแบ่งแยกได้โดยเพียงพอแก่การครองชีพตาม (2) ได้ครบจำนวนบุตรให้ คปจ. พิจารณาคัดเลือกผู้ที่เหมาะสมจากบุตรเหล่านั้นเป็นผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อตามจำนวนแปลงที่ดินที่อาจแบ่งแยกได้

ในกรณีที่บุตรคนใดตายก่อนผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อ ให้ผู้สืบสันดานโดยชอบด้วยกฎหมายของบุตรคนนั้นที่ประกอบเกษตรกรรมร่วมกับเกษตรกรนั้นมาแล้วไม่น้อยกว่าหกเดือน มีสิทธิตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองแทนที่ในฐานะบุตร

ข้อ 13 ในกรณีไม่มีบุคคลตามข้อ 11 หรือข้อ 12 หรือบุคคลดังกล่าวไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ หรือไม่มีคุณสมบัติจะได้รับมรดกสิทธิตามระเบียบนี้ ให้สิทธินั้นตกทอดแก่เครือญาติได้ ถ้ามีเครือญาติดังกล่าวหลายคนให้นำความในข้อ 12 วรรคสองและวรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 14 เกษตรกรจะกำหนดลำดับทายาทผู้ที่จะได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน หากตนเองถึงแก่กรรมไว้ โดยมีให้เป็นไปตามข้อ 11 ข้อ 12 หรือข้อ 13 ก็ได้ โดยทำเป็นหนังสือตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนดยื่นต่อ ส.ป.ก.จังหวัดไว้เป็นหลักฐาน

เกษตรกรจะกำหนดทายาทผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินมากกว่าหนึ่งคนก็ได้ หากที่ดินสามารถแบ่งแยกแล้วเพียงพอแก่การครองชีพตามขนาดเนื้อที่ถือครองขั้นต่ำที่ คปจ. กำหนดและให้นำความในข้อ 12 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าเกษตรกรมีคู่สมรส การแสดงความประสงค์ตามวรรคหนึ่งต้องได้รับความยินยอม จากคู่สมรสด้วย ทายาทที่เกษตรกรกำหนดให้เป็นผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จะต้องมีความสมบัติตามข้อ 6 อยู่ในขณะที่ยื่นขอ รกรถึงแก่กรรมด้วย และหากทายาทตามที่ระบุไว้ในหนังสือดังกล่าวข้างต้นไม่มีคุณสมบัติตามข้อ 6 ให้นำความในข้อ 11 ข้อ 12 และข้อ 13 มาใช้บังคับเสมือนหนึ่งเกษตรกรไม่ได้แสดงความประสงค์ตามข้อนี้

ข้อ 15 ในกรณีที่บุคคลตามข้อ 12 ข้อ 13 หรือข้อ 14 ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ให้นำความในข้อ 8 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 16 เมื่อทราบว่ายเกษตรกรถึงแก่กรรม ให้ทายาทหรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแจ้งให้ปฎิรูปที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบสวนหาผู้ที่จะมีสิทธิได้รับมรดกสิทธิตามระเบียบนี้โดยเร็ว เพื่อนำเสนอ คปจ. ต่อไป

ให้ คปจ. เป็นผู้พิจารณาว่าบุคคลใดเป็นผู้จะได้รับมรดกสิทธิตามระเบียบนี้ เมื่อ คปจ. มีมติเป็นประการใดให้ปฎิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้มีสิทธิได้รับมรดกสิทธิตามผลการพิจารณาของ คปจ. มารับทราบพร้อมทั้งจัดทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อให้กับผู้รับมรดก ตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนดโดยเร็วต่อไป

ถ้ามีเหตุอันสมควร คปจ. อาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข เพื่อให้ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อมีหน้าที่ให้สิทธิประโยชน์บางประการแก่ทายาทผู้ที่ตกลงไม่ขอรับสิทธิ หรือเป็นทายาทที่เป็นผู้เยาว์ หรือผู้ทุพพลภาพหรือโรคจิตหรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ ก็ได้ตามความเหมาะสมแก่กรณี

ข้อ 17 ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเกษตรกรผู้ถึงแก่กรรม

ข้อ 18 หากปรากฏว่าผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ คปจ. กำหนดตามข้อ 16 วรรคสามโดยไม่มีเหตุอันสมควรให้ปฎิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือเตือนให้ผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อปฏิบัติตามข้อกำหนดให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ถ้าผู้นั้นไม่ปฏิบัติตามให้ คปจ. กำหนดมาตรการที่สมควร ทั้งนี้อาจพิจารณาถึงขั้นให้ผู้นั้นสิ้นสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อได้

เมื่อ คปจ. ได้สั่งให้ผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินและมีคำสั่งให้ผู้นั้นออกจากที่ดินภายในเวลาที่กำหนดแล้ว ให้ คปจ. พิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีสิทธิที่จะได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อตามหมวดนี้เพียงรายเดียว เป็นผู้ ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อแทนต่อไป ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิทายาทที่เคยไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อแต่เดิมด้วย

หมวด 3

สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัยนอกแปลงเกษตรกรรม

ข้อ 19 ในกรณีที่มีที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดไว้สำหรับอยู่อาศัยนอกแปลงเกษตรกรรมให้เกษตรกรผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อตามหมวด 1 หรือหมวด 2 ได้รับสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินสำหรับอยู่อาศัยตามไปด้วย และถ้าผู้ได้รับสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินแปลงเกษตรกรรมมีหลายคน ให้แบ่งแยกที่ดินสำหรับอยู่อาศัยดังกล่าวให้บุคคลเหล่านั้นได้เช่าหรือเช่าซื้อตามส่วนแล้วแต่กรณี

หมวด 4

การจัดการทรัพย์สินและหนี้สิน

ข้อ 20 ถ้าผู้โอนหรือเกษตรกรผู้ถึงแก่กรรมมีหนี้สินค้างชำระกับ ส.ป.ก. หรือสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. หรือสถาบันเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ผู้รับโอนหรือผู้ได้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อจะต้องรับไปซึ่งหนี้สินที่ค้างชำระเหล่านั้นด้วย

หากบุคคลตามวรรคหนึ่งไม่ยอมรับหนี้สินที่ค้างชำระดังกล่าว หรือไม่ยินยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อ ให้ผู้นั้นหมดสิทธิได้รับโอนหรือรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาคัดเลือกผู้จะได้รับมรดกสิทธิรายอื่นที่ยินยอมชำระหนี้และยินยอมปฏิบัติตามระเบียบนี้เสนอ คปจ. พิจารณาต่อไป โดยให้ นำข้อ 18 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 21 ถ้าไม่มีทายาทตามระเบียบนี้มารับสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ หรือมีแต่ไม่ขอรับ หรือไม่มีคุณสมบัติตามข้อ 6 ให้ คปจ. ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรรายอื่นตามระเบียบคณะกรรมการว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่อไป

กรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นการเช่าซื้อที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่หักเงินเท่ากับจำนวนค่าเช่าที่ดินดังกล่าวที่ ส.ป.ก. กำหนด และหนี้สินที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. หรือสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. หรือสถาบันเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินที่แจ้งหนี้ให้ ส.ป.ก. ทราบออกจากเงินที่เกษตรกรผู้ถึงแก่กรรมได้ชำระเป็นค่าเช่าซื้อ และคืนเงินที่เหลือให้แก่ทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ของผู้เช่าซื้อ โดยส่งมอบแก่ผู้จัดการมรดกหรือในกรณีไม่มีผู้จัดการมรดกก็ให้ส่งมอบแก่ทายาทคนหนึ่งคนใด ซึ่งมีสิทธิจะได้รับมรดกเพื่อแบ่งปันให้ทายาทรายอื่นต่อไป

ข้อ 22 ถ้าผู้ที่ตกลงรับมรดกสิทธิการเช่าซื้อ ขอเลิกสัญญาเช่าซื้อในภายหลัง ให้ผู้นั้นมีสิทธิได้รับคืนเงินค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรผู้ตายและผู้นั้นได้ชำระไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตนตกลงรับมรดกสิทธิการเช่าซื้อ โดยให้นำวิธีการหักเงินตามความในข้อ 21 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ถ้าผู้ที่ขอยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ มีภาระผูกพันในเรื่องสิทธิประโยชน์ตามข้อ 16 วรรคสาม ผู้นั้นจะได้รับคืนเงินตามวรรคหนึ่งต่อเมื่อ ได้ปฏิบัติตามภาระผูกพันนั้นครบถ้วนแล้ว

ถ้ามีการขอลิขสิทธิ์สัญญาเช่าซื้อโดยผู้เช่าซื้อมิได้ปฏิบัติตามภาระผูกพันในเรื่องสิทธิประโยชน์ให้ คปจ พิจารณาผู้มีสิทธิที่จะได้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อตามหมวด 2 คนใดคนหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นผู้ได้รับสิทธิ การเช่าซื้อแทนต่อไป โดยจะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อทั้งหมดรวมทั้งภาระผูกพันในสิทธิ ประโยชน์ที่มีอยู่เดิมนั้นด้วย และให้นำความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด 5

เบ็ดเตล็ด

ข้อ 23 ในกรณีโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ หากมีค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแปลงให้ผู้โอนเป็นผู้ชำระ ส่วนในกรณีตกทอดทางมรดกสิทธินั้นให้บรรดาทายาทผู้ได้รับมรดกสิทธิเป็นผู้ชำระ ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ ส.ป.ก. กำหนด

ข้อ 24 ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดรายงานการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อให้ ส.ป.ก.ทราบ เพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต่อไป

ข้อ 25 ในกรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการตามระเบียบนี้ ให้เสนอคณะกรรมการเพื่อพิ จารณา ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2535

ลงชื่อ อำพล เสนาณรงค์

(นายอำพล เสนาณรงค์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

คู่มือโปรแกรมระบบงานลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ เงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ

จัดทำโดย

กลุ่มระบบลูกหนี้และทรัพย์สินกองทุน
สำนักบริหารกองทุน

โปรแกรมระบบงานลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน

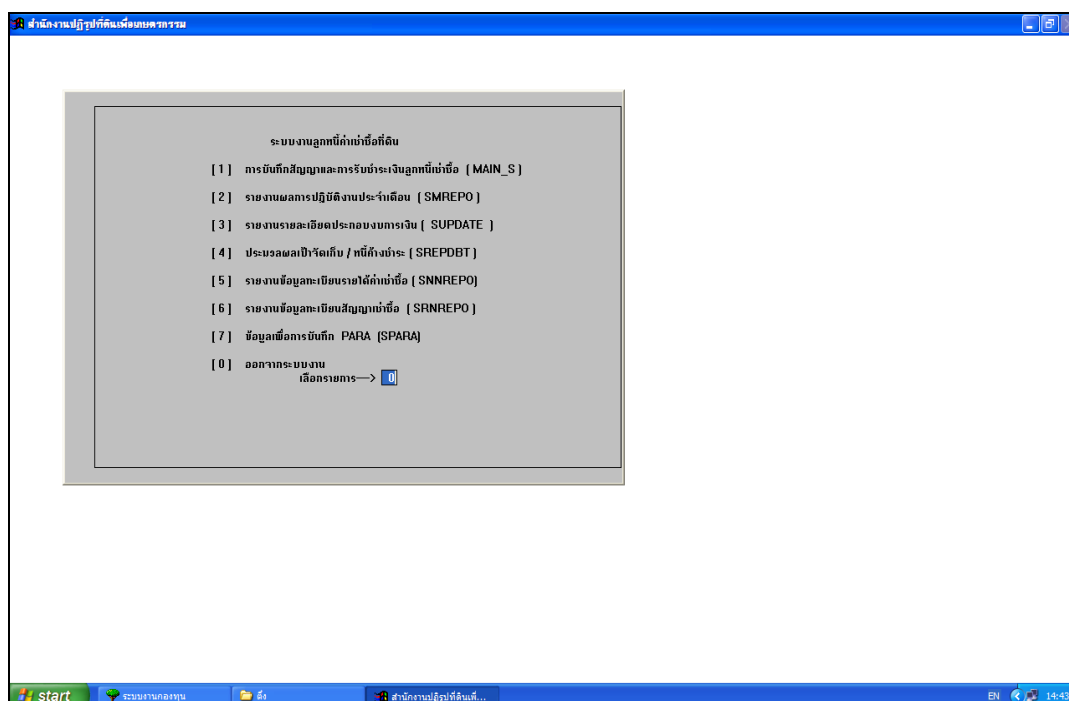
	หน้า
1. การบันทึกสัญญาและการรับชำระเงินลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ	2
การบันทึกการรับชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ดิน	5
การแก้ไขข้อมูล	7
การลบข้อมูล	9
การค้นหาข้อมูล	14
การยกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดิน	14
การพิมพ์ทะเบียนรายตัวผู้เช่าซื้อที่ดิน	16
การพิมพ์ทะเบียนการรับชำระเงิน	18
การพิมพ์ทะเบียนใบนำส่ง	18
2. รายงานผลการปฏิบัติงานประจำเดือน	18
3. รายงานรายละเอียดประกอบงบการเงิน	20
4. ประมวลเป้าจัดเก็บ / หนี้ค้างชำระ	22
5. รายงานข้อมูลทะเบียนสัญญาเช่าซื้อ	24
6. รายงานข้อมูลทะเบียนสัญญาเช่าซื้อ	25
7. ข้อมูลเพื่อการบันทึก PARA	26

(1)

โปรแกรมระบบงานลูกหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน

โปรแกรมระบบงานเช่าซื้อที่ดิน เป็นโปรแกรมที่ช่วยในการบันทึก รายละเอียดต่าง ๆ ของสัญญาเช่าซื้อที่ดินเอกชน ซึ่งประกอบด้วย การบันทึกลูกหนี้รายตัว การบันทึกการรับชำระหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดิน การรับชำระหนี้ค่าภาษีบำรุงท้องที่ เพื่อสะดวกในการค้นหาและจัดเก็บข้อมูลให้เป็นระบบ และสามารถนำมาประมวลผลเพื่อออกรายงานเสนอผู้บริหารในรูปแบบต่างๆ แบ่งออกเป็น 8 menu ดังรูปที่ 1.1

- ส่วนที่ 1 menu การบันทึกสัญญาและการรับชำระหนี้ลูกหนี้เช่าซื้อ (MAIN_S)
- ส่วนที่ 2 menu รายงานผลการปฏิบัติงานประจำเดือน (SMREPO)
- ส่วนที่ 3 menu รายงานรายละเอียดประกอบงบการเงิน (SUPDATE)
- ส่วนที่ 4 menu ประมวลผลเข้าจัดเก็บ / หนี้ค้างชำระ (SREPDBT)
- ส่วนที่ 5 menu รายงานข้อมูลทะเบียนรายได้ค่าเช่าซื้อ (SNNREPO)
- ส่วนที่ 6 menu รายงานข้อมูลทะเบียนสัญญาเช่าซื้อ (SRNREPO)
- ส่วนที่ 7 menu ข้อมูลเพื่อการบันทึก PARA (SPARA)
- ส่วนที่ 8 menu ออกจากระบบงาน



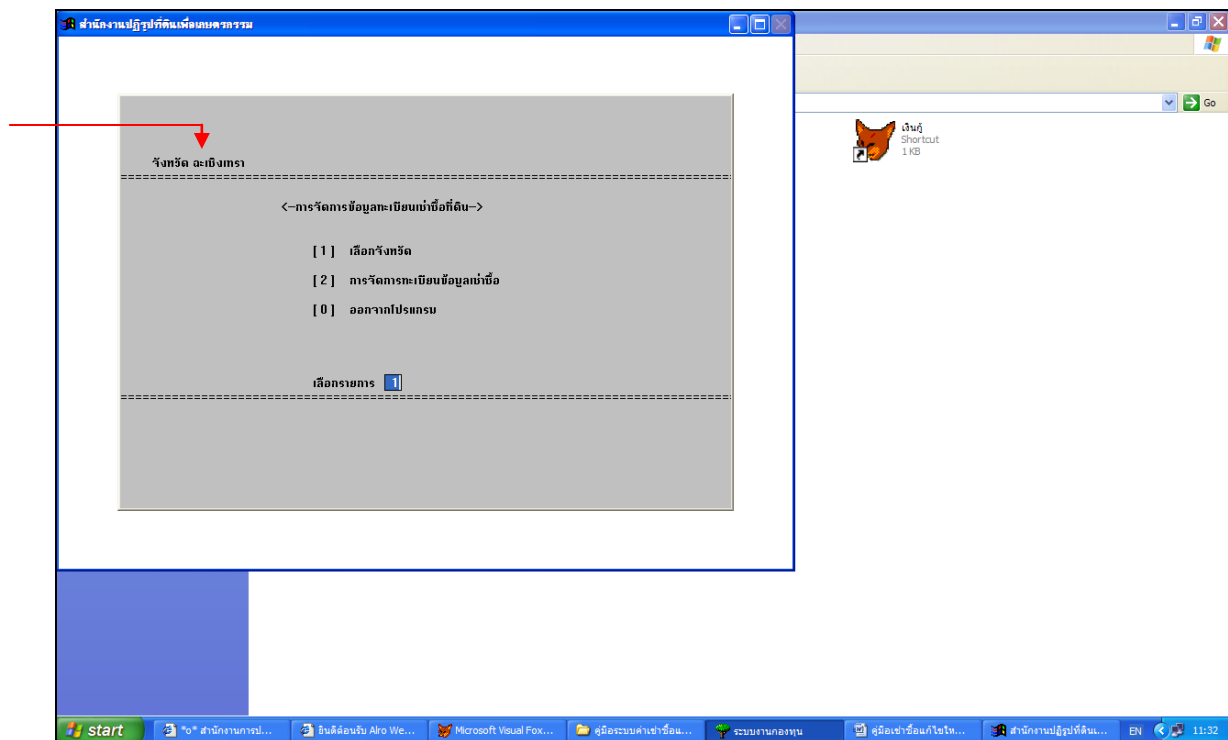
รูปที่ 1.1

คู่มือฉบับนี้จะอธิบายถึงการบันทึกการตามเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการเช่าซื้อที่ดิน เช่น การบันทึกการทำสัญญา การบันทึกการรับชำระหนี้ เป็นต้น เพื่อให้ผู้ใช้ได้เข้าใจถึงขั้นตอนการทำงานได้อย่างถูกต้อง ซึ่งเป็นประโยชน์ในการออกรายงานในรูปแบบต่างๆ ต่อไป

Menu การบันทึกสัญญาและการรับชำระเงินลูกหนี้เข้าซื้อ

1. การบันทึกการทำสัญญาเข้าซื้อที่ดิน

1. จากรูปที่ 1.1 เลือก 1 การบันทึกสัญญาและการรับชำระเงินลูกหนี้เข้าซื้อ กด Enter
2. เลือก 1 เลือกจังหวัด กด Enter
3. Click เลือกจังหวัด กด Enter ทำการสร้าง Index ใหม่ โดยกด Y หน้าจอจะปรากฏดังรูปที่ 1.2 ที่มุมบนซ้ายมือจะปรากฏชื่อจังหวัดที่ผู้ใช้เลือก
4. จากรูปที่ 1.2 เลือก 2 การจัดการทะเบียนข้อมูลเข้าซื้อ กด Enter



รูปที่ 1.2

5. จากรูปที่ 1.3 เลือก 2 จัดการข้อมูลทะเบียน กด Enter

The screenshot displays a web application interface in Thai. At the top, a blue header bar contains the text "สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" (Land Reclamation Office for Agriculture) on the left and navigation icons on the right. The main content area has a light gray background. It features two columns of information: the left column contains details about a land plot (จังหวัด: ฉะเชิงเทรา, เลขที่บัตรประชาชน: 3240100082249, สัญญาที่: 00051/2527-1, ชื่อ: นาย สมชาย นิลวิจิตร) and the right column contains details about a loan (จำนวนสัญญา: 1606, สถานะ: โอน, วันที่: 25-12-2008, รหัสผู้เช่าชื่อ: 01333700051-1, เงินต้นคงเหลือ: 0.00 บาท). Below this, a list of documents is shown, with a red arrow pointing to the first item: [1] กู้ทำสัญญา. Other items include [2] จักรการขออนุญาตเขียน, [3] จักรการขออนุญาตสร้าง, [4] กู้ทำสัญญาฉบับเสร็จ, [5] รายงานการเขียนข้อมูลการเช่าซื้อที่ดิน, [6] ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ, and [0] ออกรายการส่วนจัดการการเขียนข้อมูล. At the bottom of the list, there is a button labeled "เลือกรายการ" (Select Item) with a small icon. The Windows taskbar at the bottom shows the Start button, several open applications (including a document editor and a web browser), and the system clock showing 6:47 on 6/4/2555 (Buddhist Era).

รูปที่ 1.3

6. จากรูปที่ 1.4 เลือก 1 เพิ่มข้อมูล กด Enter เพื่อทำการเพิ่มข้อมูล มีรายละเอียดดังนี้

The screenshot displays a Thai tax software window titled "สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" (Land Reclamation Office for Agriculture). The main area shows a receipt summary for a transaction dated 07-11-2008. The summary includes fields for amount in Thai Baht (บาท), amount in US Dollars (ดอลลาร์), and amount in US Cents (เซ็นต์). The total amount is 35,000.00 Thai Baht, 5834.63 US Dollars, and 1750.00 US Cents. Below the summary, there is a list of items (รายการ) with columns for item name, quantity, unit, and price. The items are listed in Thai and English. The total amount is 35,000.00 Thai Baht, 5834.63 US Dollars, and 1750.00 US Cents. A red arrow points to the "รายการ" (Items) section.

จำนวนใบเสร็จ : 45 เงินต้นคงเหลือ : 0.00
เงินต้นรับ : 35000.00 ดอกเบี้ยรับ : 5834.63
ดอกเบี้ยคงรับ : 18564.62 กำกับ : 1750.00

รับบันทึกข้อมูล : 07-11-2008
รหัสผู้นำเข้า : 01333700051-1 สถานะ : T วันที่ออกใบกำกับ : 25-12-2008
ชื่อ : นาย สมชาย นิลวิจิตร บัตรประชาชน : 3-2401-00082-24-9
ที่อยู่ : 40 หมู่ 6 ตำบล กองนครเนื่องเขต
อำเภอ เมือง จังหวัด ฉะเชิงเทรา
รหัสประจำตัว : 16 ตำบล กองนครเนื่องเขต อำเภอ เมือง
สัญญาที่ : 00051/2527-1 ลงวันที่ : 31-05-1984 วันที่เกิด : 31-05-1984
โฉนดเลขที่ : 68884(4758) แปลง : กลุ่ม : ประเภทที่ดิน : 03
เนื้อที่ : 10 ไร่ 0 งาน 0.00 ไร่ ราคาที่ดินต่อไร่ : 3500.00 บาท
มูลค่าที่ดิน : 35000.00 บาทจะเสร็จ : 0.00 คงเหลือ : 35000.00
ผ่อนชำระ : 15 งวด บำรุงคงเหลือ : 2333.33 บาท
เริ่มชำระ : 30-09-1985 วันที่ทำประโยชน์ : 30-04-1984
ยกเลิก คิดอัตราค่าเช่า (3%) : 105.00 บาท ต่อปี 1050.00 บาท
**** (เนื้อที่ดิน 10 ไร่ 0 งาน 0.00 ไร่) *****
หมายเหตุ : รับมรดกปจ.1/51ลว.31น.ก.51แบ่ง2ญาติกับยอริชัย ทองไพจิตร
[10-0-77]

[1] เก็บข้อมูล [2] แก้ไข [3] ลบข้อมูล [0] ยกเลิก ==>

4 UVI 1.4

(4)

วันบันทึกข้อมูล หมายถึง วันที่บันทึกข้อมูล - จะแสดงวันที่อัตโนมัติ (วันปัจจุบัน)

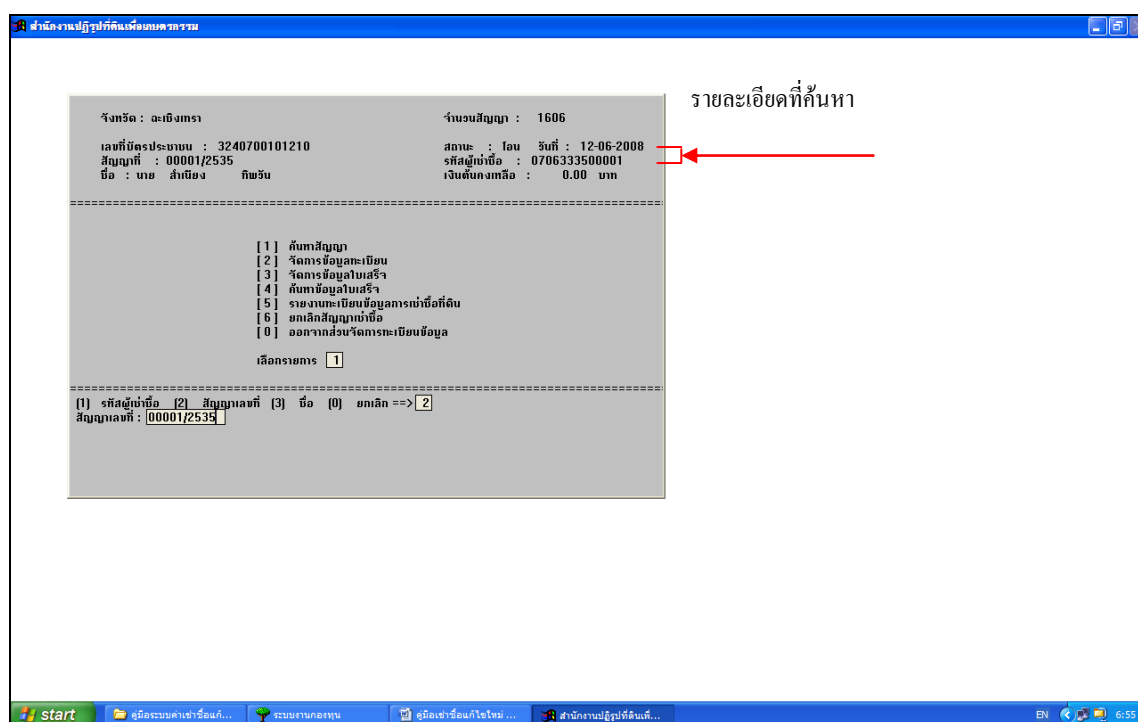
- 6.1 รหัสผู้เช่าซื้อ 13 หลัก หลักที่ 1 - 2 หมายถึง จังหวัดที่ตั้งที่ดิน
หลักที่ 3 - 4 หมายถึง อำเภอที่ตั้งที่ดิน
หลักที่ 5 หมายถึง ประเภทที่ดิน (ที่ดินเอกชน
กำหนด 3)
หลักที่ 6 หมายถึง ประเภทสัญญา (สัญญา
เช่าซื้อที่ดิน กำหนด 3)
หลักที่ 7 - 8 หมายถึง ปี พ.ศ.ที่ทำสัญญา
หลักที่ 9 - 13 หมายถึง เลขที่สัญญา
- 6.2 สถานะ มี 3 Code ได้แก่ ‘ T ’ คือ โอนกรรมสิทธิ์ ‘ P ’ คือ ชำระค่าเช่าซื้อครบแล้ว
รอโอนกรรมสิทธิ์ ‘ C ’ คือ ยกเลิก ‘ไม่ระบุสถานะ’ คือ เป็นผู้เช่าซื้อที่ดินที่ยังมีหนี้
- 6.3 วันที่ยกเลิก/โอน หมายถึง วันที่ที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ วันที่ที่โอนกรรมสิทธิ์ วันที่ที่ร้อ
โอนกรรมสิทธิ์ โดยกำหนดเป็นวัน เดือน ปี (ใช้ปี ค.ศ.)
- 6.4 ชื่อ หมายถึง ให้ระบุ คำนำหน้า ชื่อ นามสกุล ที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก.
- 6.5 บัตรประชาชน หมายถึงเลขบัตรประชาชนผู้เช่าซื้อ
- 6.6 ที่อยู่ หมู่ ตำบล อำเภอ จังหวัด หมายถึง ที่อยู่ของเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าซื้อ
- 6.7 ที่ตั้งที่ดิน หมายถึง หมู่ที่ ตำบล อำเภอ
- 6.8 สัญญาที่ หมายถึง เลขที่สัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยกำหนด 5 หลัก ทับ ปี พ.ศ. เช่น
00001/2535
- 6.9 ลงวันที่ หมายถึง วันที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยกำหนดเป็น วัน เดือน ปี
(ใช้ปี ค.ศ.)
- 6.10 วันที่แก้ไข หมายถึง วันที่แก้ไขสัญญาเช่าซื้อที่ดินรูปแบบใหม่ โดยกำหนดเป็น
วัน เดือน ปี (ใช้ปี ค.ศ.)
- 6.11 โฉนดเลขที่ หมายถึง หนังสือเอกสารสำคัญ เช่น น.ส.3 เลขที่ , น.ส.3ก
เลขที่, ตราจอง เลขที่, โฉนดเลขที่..... เป็นต้น
- 6.12 แปลง , กลุ่ม , ประเภทที่ดิน
- 6.13 เนื้อที่ที่ให้เช่าซื้อที่ดิน
- 6.14 ราคาที่ดิน/ไร่
- 6.15 มูลค่าที่ดิน ,ชำระแล้ว , คงเหลือ
- 6.16 ผ่อนชำระ หมายถึง จำนวนงวดที่ผ่อนชำระ
- 6.17 ชำระงวดละ
- 6.18 เริ่มชำระ โดยกำหนดเป็น วัน เดือน ปี (ใช้ปี ค.ศ.)
- 6.19 วันเข้าทำประโยชน์ โดยกำหนดเป็น วัน เดือน ปี (ใช้ปี ค.ศ.)
- 6.20 ยกเลิกคิดอัตราค่าเช่า/ ~ 166 ~
(เนื้อที่เดิม ไร่ งาน วา)
- 6.21 หมายเหตุ

7. เมื่อทำการเพิ่มข้อมูลในสัญญาเรียบร้อยแล้ว ให้ทำการบันทึกข้อมูล โดย Enter มาจนถึงบรรทัดสุดท้ายจะปรากฏข้อความให้จัดเก็บข้อมูล โดยเลือก 2 เก็บข้อมูล กด Enter
8. เลือก 0 ยกเลิก เพื่อกลับไปเมนูก่อนหน้านี้
9. เมื่อต้องการทำเพิ่มข้อมูลใหม่ ให้เริ่มทำตั้งแต่ ข้อ 6 – 8



2. การบันทึกการรับชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ดิน

1 ก่อนจะทำการบันทึกการรับชำระเงินฯ ต้องค้นหาสัญญา หรือลูกค้าเช่าซื้อที่ต้องการก่อน การค้นหาข้อมูล มี 3 วิธี คือ (1) ค้นหารหัสผู้เช่าซื้อ , (2) ค้นหาเลขที่สัญญา , (3) ค้นหาชื่อ – สกุลผู้เช่าซื้อ อย่างใดอย่างหนึ่ง ในกรณีเช่น ค้นหาชื่อ-สกุลผู้เช่าซื้อ ไม่ต้องใส่คำนำหน้าชื่อ และข้อมูลที่ต้องการ จะปรากฏที่ส่วนบนของหน้าจอ ดังรูปที่ 2.1



รูปที่ 2.1

2. เลือก 3 จัดการข้อมูลใบเสร็จ กด Enter หน้าจอจะปรากฏดังรูปที่ 2.2

สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
 รหัสผู้เช่าซื้อ : 0706333500001 สัญญาเลขที่ : 00001/2535
 ชื่อ-นามสกุล : นาย สำเนียง กิพวัน

จำนวนใบเสร็จรับเงิน 33 ค่างวด/งวด 3025.11 / 15
 ผลการชำระหนี้ วันที่สุดท้ายที่ชำระ : 29-07-2010

รวม เงินต้น	45,376.65	ดอกเบี้ยรับ	11,233.68
ดอกเบี้ยรับ	10,215.54	ภาษี	1,361.80
เงินต้นคงเหลือ	0.00	ดอกเบี้ยคงค้าง	0.00

ลำดับที่ของใบเสร็จรับเงิน 1

ว-ด-ป : 30-09-1992 บร. : ยอดตามบัญชี บส. :
 ค่าภาษี : 0.00 ดอกเบี้ย : 0.00 ค่าภาษี : 0.00

หมายเหตุ :

รวมเงินรับ :	0.00	เงินต้นคงเหลือ :	45,376.65
วันที่รับชำระหนี้ :	30-09-1992	ดอกเบี้ยปลายงวด :	1,141.25
ค่าเช่าซื้อ เงินต้น	0.00	ดอกเบี้ยรับ	0.00
ดอกเบี้ยคงค้างรับ	0.00	ดอกเบี้ยคงค้าง	0.00

[1] ค่ารวม [2] จำนวนใบเสร็จรับเงิน [3] เงินดอกเบี้ย [4] ภาษี [5] ลบ [0] ยกเลิก => 0

รูปที่ 2.2

3. จากรูปที่ 2.2 เลือก 3 เพิ่มข้อมูล กด Enter เพื่อทำการบันทึกรายละเอียดการรับชำระหนี้ค่าเช่าซื้อ ดังนี้

- 3.1 ช่อง วัน เดือน ปี หมายถึง วันเดือนปีที่รับชำระค่าเช่าซื้อ (ใช้ปี ค.ศ.)
- 3.2 ช่อง บร. หมายถึง เล่มที่ / เลขที่ใบเสร็จรับเงิน
- 3.3 ช่อง บส. หมายถึง เลขที่ใบนำส่ง (ปัจจุบันใช้ระบบ GF)
- 3.4 ช่อง ค่าเช่าซื้อรวม หมายถึง จำนวนเงินค่าเช่าซื้อรวม (เครื่องจะทำการคำนวณตัด เงินต้นและดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยค้างชำระอัตโนมัติ)

3.5 ช่อง ค่าภาษี หมายถึง จำนวนเงินค่าภาษีบำรุงท้องที่ค่าเช่าซื้อ

4. เมื่อทำการเพิ่มข้อมูลใบเสร็จรับเงินเรียบร้อยแล้วให้ทำการบันทึกข้อมูล โดย Enter มาจนถึงบรรทัดสุดท้ายจะปรากฏข้อความให้จัดเก็บข้อมูล โดยเลือก 2 เก็บข้อมูล กด Enter

5. เลือก 0 ยกเลิก เพื่อกลับไปเมนูก่อนหน้า

6. เมื่อต้องการบันทึกใบเสร็จรับเงินใหม่ให้เริ่มทำตั้งแต่ ข้อ 1 - 5

1. จากรูปที่ 3.1 ค้นหาข้อมูลที่ต้องการแก้ไข

สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จังหวัด : ฉะเชิงเทรา จำนวนสัญญา : 1606

เลขที่บัตรประชาชน : 3240700101210 สถานที่ : โอน วันที่ : 12-06-2008

สัญญาที่ : 00001/2535 รหัสผู้นำชื่อ : 0706333500001

ชื่อ : นาย สำนียง กิมวัน เงินค้ำประกัน : 0.00 บาท

=====

[1] ค้นหาสัญญา
[2] จัดการข้อมูลทะเบียน
[3] จัดการข้อมูลใบเสร็จ
[4] ค้นหาข้อมูลใบเสร็จ
[5] รายงานทะเบียนข้อมูลการเช่าซื้อที่ดิน
[6] ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ
[0] ออกจากระบบจัดการทะเบียนข้อมูล

เลือกรายการ [1]

=====

[1] รหัสผู้นำชื่อ [2] สัญญาเลขที่ [3] ชื่อ [0] ยกเลิก ==> [2]
สัญญาเลขที่ : 00001/2535

รูปที่ 3.1

- กรณีแก้ไขรายละเอียดในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เลือก 2 จัดการข้อมูลทะเบียน ดังรูปที่ 3.2
- เลือก 2 แก้ไข กด Enter เพื่อแก้ไขข้อมูล
- เลือก 2 เก็บข้อมูล กด Enter เพื่อทำการบันทึกข้อมูลที่แก้ไข
- กรณีแก้ไขรายละเอียดในใบเสร็จรับเงิน เลือก 3 จัดการข้อมูลใบเสร็จ ดังรูปที่ 3.3
- เลือก 2 ย้ายใบเสร็จ เลือก 2 ถัดไป เพื่อหาใบเสร็จที่ต้องการแก้ไข เมื่อพบใบเสร็จที่ต้องการแก้ไขแล้ว เลือก 4 แก้ไข เพื่อทำการแก้ไขใบเสร็จ กด Enter เพื่อแก้ไขข้อมูลใบเสร็จ
- เลือก 2 เก็บข้อมูล กด Enter เพื่อทำการบันทึกข้อมูลที่แก้ไข

รายละเอียด

สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จำนวนใบเสร็จ : 33 เงินต้นคงเหลือ : 0.00
 เงินต้นรับ : 45376.65 ดอกเบี้ยรับ : 11233.68
 ดอกเบี้ยค้างรับ : 10215.54 ค่าภาษี : 1361.80

=====

รับบันทึกข้อมูล :
 รหัสผู้ทำข้อมูล : 0706333500001 สถานะ : T วันที่ออกใบ/โอน : 12-06-2008
 ชื่อ : นาย สำเนียง กิจวัน บัตรประชาชน : 3240700101210-0
 ที่อยู่ : 23 หมู่ 13 ตำบล คงน้อย
 อำเภอ รามสาแล จังหวัด ฉะเชิงเทรา
 ที่ตั้งที่ดิน : 07 ตำบล พนองยาว อำเภอ พนมสารคาม
 สัญญาที่ : 00001/2535 ลงวันที่ : 23-11-1992 วันที่ทำ : 15-05-2007
 โฉนดเลขที่ : 3829 (3828) แปลง : 10.0 ไร่ ราคาที่ดินต่อไร่ : 2266.00 บาท
 เนื้อที่ : 20 ไร่ 0 งาน 0.00 ตารางวา
 มูลค่าที่ดิน : 45376.65 บาท
 มูลค่าที่ดิน : 15 ไร่ 0 งาน 0.00 ตารางวา
 ราคาที่ดินต่อไร่ : 3025.11 บาท
 ราคาที่ดิน : 45376.65 บาท
 วันที่รับ : 30-09-1993 วันที่ชำระ : 30-04-1992
 ยอดเงิน : 67.46 บาท
 ยอดเงิน : 1350.89 บาท
 ยอดเงิน : 20 ไร่ 0 งาน 0.00 ตารางวา
 หมายเลข : R288/2531 ภาระงวดสุดท้าย 30/04/1991

=====

(1) เงินต้นรับ (2) ค่าภาษี (3) ดอกเบี้ยรับ (4) ดอกเบี้ยค้างรับ
 (1) เงินต้นรับ (2) ดอกเบี้ยรับ (3) ดอกเบี้ยค้างรับ (4) ดอกเบี้ยรับ

=====

รูปที่ 3.2

รายละเอียด

สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จังหวัด : ฉะเชิงเทรา
 รหัสผู้ทำข้อมูล : 0706333500001 สัญญาเลขที่ : 00001/2535
 ชื่อ-นามสกุล : นาย สำเนียง กิจวัน

=====

จำนวนใบเสร็จ : 33 ค่างวด/งวด : 3025.11 / 15
 ผลการชำระหนี้ วันที่ชำระหนี้ : 29-07-2010
 รวม เงินต้น : 45,376.65 ดอกเบี้ยรับ : 11,233.68
 ดอกเบี้ยค้างรับ : 10,215.54 ค่าภาษี : 1,361.80
 เงินต้นคงเหลือ : 0.00 ดอกเบี้ยคงค้าง : 0.00
 จำนวนที่ดินรับ : 3

=====

ร.ด.ป. : 30-09-1993 นร. : ยอดค่านายหน้า : น.ส. :
 ค่าเช่าซื้อ : 0.00 ดอกเบี้ย : 0.00 ค่าภาษี : 0.00
 หมายเลข :
 รวมเงินรับ : 0.00 เงินต้นคงเหลือ : 43,468.78
 วันที่รับชำระหนี้ : 30-09-1993 ดอกเบี้ยปลายงวด : 1,093.27
 ค่าเช่าซื้อ เงินต้น : 0.00 ดอกเบี้ยรับ : 0.00
 ดอกเบี้ยค้างรับ : 0.00 ดอกเบี้ยคงค้าง : 0.00

=====

(1) ค่างวด (2) เงินต้นรับ (3) ดอกเบี้ยรับ (4) ดอกเบี้ยค้างรับ (5) ดอกเบี้ยรับ
 (1) ดอกเบี้ยรับ (2) ดอกเบี้ยค้างรับ (3) ดอกเบี้ยรับ (4) ดอกเบี้ยรับ (5) ดอกเบี้ยรับ

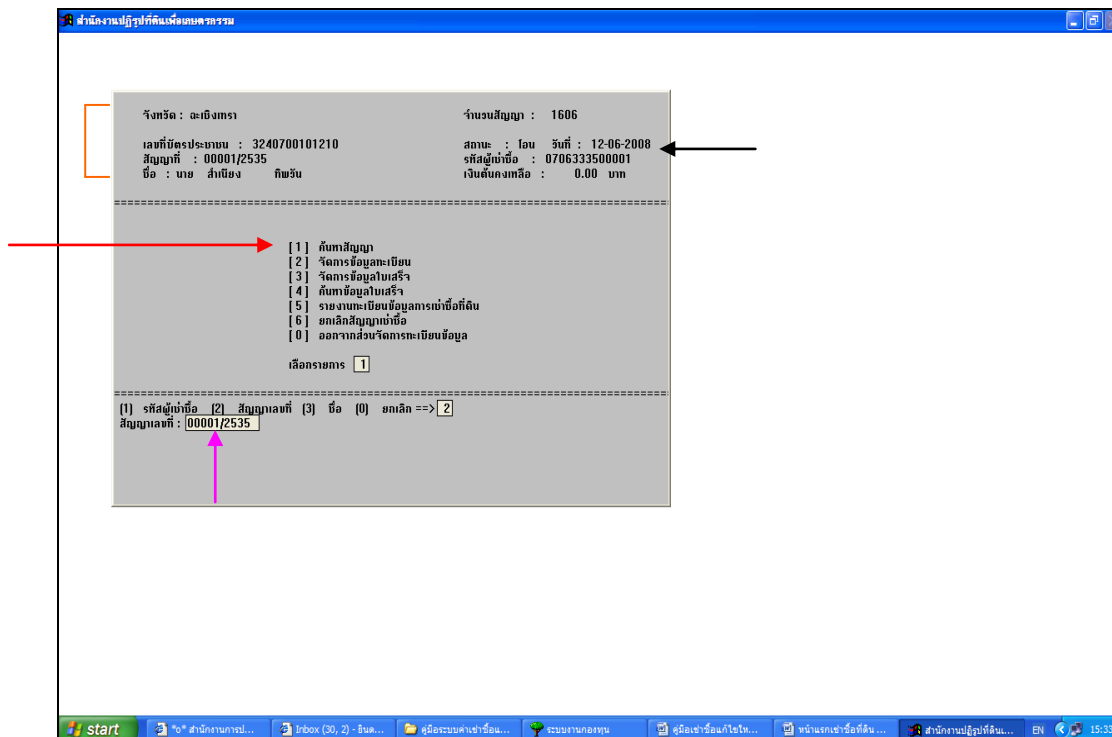
=====

รูปที่ 3.3

4. การลบข้อมูลในทะเบียน

4.1 การลบสัญญา

1. จากรูปที่ 4.1 ค้นหาทะเบียนสัญญาที่ต้องการลบ เช่น ค้นหาข้อมูลสัญญาเลขที่ 00001/2535 ดังนั้นส่วนบนของทะเบียนจะปรากฏรายละเอียดของสัญญาเลขที่ 00001/2535



รูปที่ 4.1

2. เลือก 2 จัดการข้อมูลทะเบียน กด Enter
3. จากรูปที่ 4.2 เลือก 3 ลบข้อมูล กด Enter หน้าจอจะปรากฏข้อความ กด Y ยืนยันการลบข้อมูล (ระวัง) N ให้กด Y เพื่อยืนยันการลบข้อมูล และหน้าจอจะกลับมาที่ menu ก่อนหน้า เมื่อกลับไปดูข้อมูลทะเบียนจะปรากฏข้อความ (** DEL **) ที่มุมบนด้านขวา ดังรูปที่ 4.3

หน้าโปรแกรมปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จำนวนใบเสร็จ : 33 เงินต้นคงเหลือ : 0.00
 เงินต้นรับ : 45376.65 ดอกเบี้ยรับ : 11233.68
 ดอกเบี้ยค้างรับ : 10215.54 ค่าภาษี : 1361.80

=====

วันบันทึกข้อมูล : - สถานะ : T วันที่ยกเลิก/โอน : 12-06-2008
 รหัสผู้จำหน่าย : 0706333500001 กิพรับ บัตรประชาชน : 3-2407-00101-21-0
 ชื่อ : นาย สำเนียง หมู่ : 13 ตำบล ลงน้อย
 ที่อยู่ : 23 อำเภอ จังหวัด ฉะเชิงเทรา
 อำเภอ รามสาส์น ตำบล พนงยาว อำเภอ พนมสารคาม
 ที่ตั้งที่ดิน : 07 ลงวันที่ : 23-11-1992 วันที่เกิด : 15-05-2007
 สัญญาที่ : 00001/2535 แปลง : กลุ่ม : ประเภทที่ดิน : 03
 โฉนดเลขที่ : 3829 (3828) เลขที่ : ราคาที่ดินต่อไร่ : 2266.00 บาท
 เนื้อที่ : 20 ไร่ 0 งาน 10.00 ไร่ ค่าภาษี : 45376.65
 มูลค่าที่ดิน : 45376.65 บำรุงผล : 0.00 บาท
 ปล่อยเช่า : 15 งวด บำรุงผล : 3025.11 บาท
 เริ่มชำระ : 30-09-1993 วันที่ทำประโยชน์ : 30-04-1992 บาท
 ยกเลิก คัดเลือกว่าไม่ทำ (3%) : 67.46 บาท ต่อปี 1350.89 บาท
 ***** เนื้อที่ดิน 20 ไร่ 0 งาน 0.00 ไร่ *****
 หมายเลข : R288/2531 บำรุงผลสุดท้าย 30/04/1991

=====

[1] เพิ่มข้อมูล [2] แก้ไข [3] ลบข้อมูล [0] ยกเลิก ==> 3
 กด [Y] ยืนยันการลบข้อมูล (เสร็จ)

start "o" สำนักงานการปฏิ... Inbox (30, 2) - อินส... คู่มือระบบคำเช่าเรือ... ระบบงานกองทุน คู่มือเช่าเรือแม่โขงโพ... หน้าแรกเช่าเรือที่ดิน... สำนักงานปฏิรูปที่ดิน... EN 15:44

รูปที่ 4.2

หน้าโปรแกรมปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จำนวนใบเสร็จ : 33 เงินต้นคงเหลือ : 0.00 << DEL **>>
 เงินต้นรับ : 45376.65 ดอกเบี้ยรับ : 11233.68
 ดอกเบี้ยค้างรับ : 10215.54 ค่าภาษี : 1361.80

=====

วันบันทึกข้อมูล : - สถานะ : T วันที่ยกเลิก/โอน : 12-06-2008
 รหัสผู้จำหน่าย : 0706333500001 กิพรับ บัตรประชาชน : 3-2407-00101-21-0
 ชื่อ : นาย สำเนียง หมู่ : 13 ตำบล ลงน้อย
 ที่อยู่ : 23 อำเภอ จังหวัด ฉะเชิงเทรา
 อำเภอ รามสาส์น ตำบล พนงยาว อำเภอ พนมสารคาม
 ที่ตั้งที่ดิน : 07 ลงวันที่ : 23-11-1992 วันที่เกิด : 15-05-2007
 สัญญาที่ : 00001/2535 แปลง : กลุ่ม : ประเภทที่ดิน : 03
 โฉนดเลขที่ : 3829 (3828) เลขที่ : ราคาที่ดินต่อไร่ : 2266.00 บาท
 เนื้อที่ : 20 ไร่ 0 งาน 10.00 ไร่ ค่าภาษี : 45376.65
 มูลค่าที่ดิน : 45376.65 บำรุงผล : 0.00 บาท
 ปล่อยเช่า : 15 งวด บำรุงผล : 3025.11 บาท
 เริ่มชำระ : 30-09-1993 วันที่ทำประโยชน์ : 30-04-1992 บาท
 ยกเลิก คัดเลือกว่าไม่ทำ (3%) : 67.46 บาท ต่อปี 1350.89 บาท
 ***** เนื้อที่ดิน 20 ไร่ 0 งาน 0.00 ไร่ *****
 หมายเลข : R288/2531 บำรุงผลสุดท้าย 30/04/1991

=====

[1] เพิ่มข้อมูล [2] แก้ไข [3] ลบข้อมูล [0] ยกเลิก ==> 0

start "o" สำนักงานการปฏิ... Inbox (31, 2) - อินส... คู่มือระบบคำเช่าเรือ... ระบบงานกองทุน คู่มือเช่าเรือแม่โขงโพ... หน้าแรกเช่าเรือที่ดิน... สำนักงานปฏิรูปที่ดิน... EN 9:50

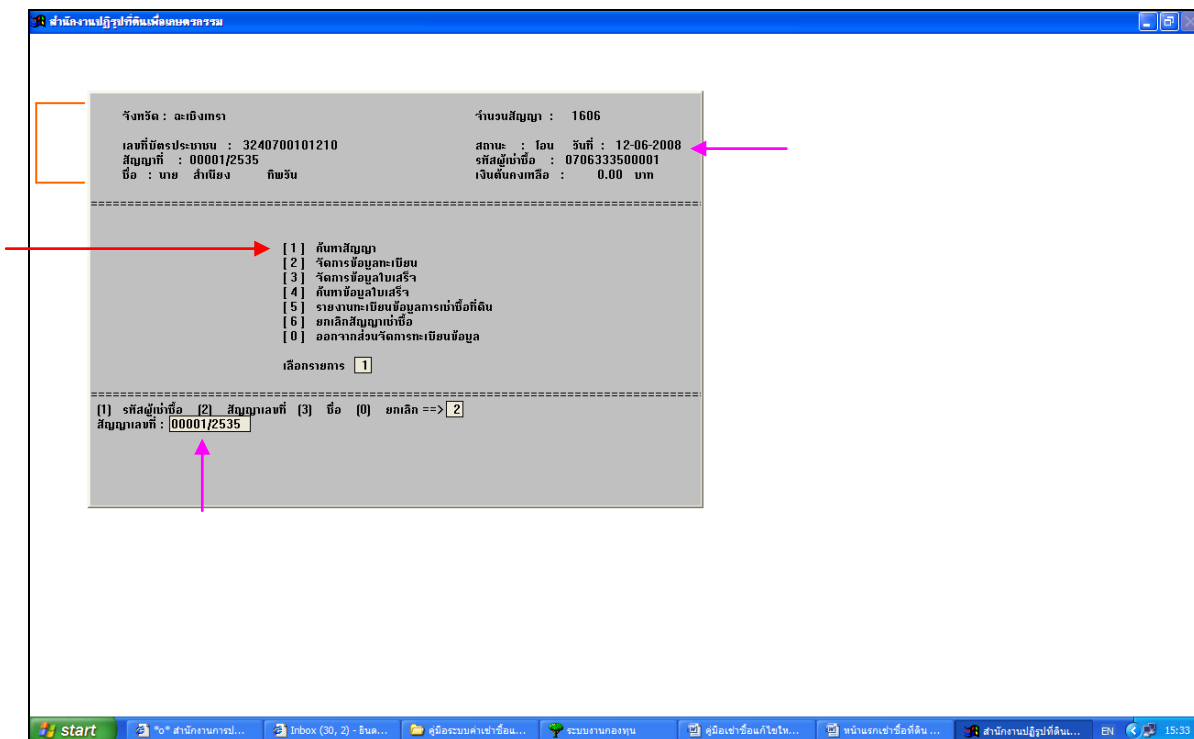
รูปที่ 4.3

4. ในกรณีที่ต้องการเรียกหะ เเบียนที่ลบแล้วกลับคืนมา ให้กลับไปทำที่ข้อ 2 - 3 แต่หน้าจจะปรากฏข้อความ กด Y ยืนยันการเรียกข้อมูลคืน N ให้กด Y เพื่อยืนยันการเรียกข้อมูลคืน และหน้าจจะกลับมาที่ menu ก่อนหน้า เมื่อกลับไปดูข้อมูลหะเบียนจะปรากฏข้อความ (** DEL **) ที่มุมบนด้านขวา ดังรูปที่ 4.3 จะหายไป

ข้อควรระวัง !!! เมื่อหะเบียนสัญญาได้ถูกลบแล้ว รายละเอียดในใบเสร็จรับเงินที่อยู่ในหะเบียนจะถูก
ลบด้วย

4.2 ✂ การลบใบเสร็จรับเงิน

1. จากรูปที่ 4.4 ค้นหาหะเบียนสัญญาที่ต้องการลบ เช่น ต้องการลบใบเสร็จเลขที่ 10775/538728 ที่ปรากฏอยู่ในสัญญาเลขที่ 00001/2535 ให้ทำการค้นหาสัญญาเข้าชื่อเลขที่ 00001/2535 ดังนั้นส่วนบนของหะเบียนจะปรากฏรายละเอียดของสัญญาเลขที่ 00001/2535



รูปที่ 4.4

2. เลือก 3 จัดการข้อมูลใบเสร็จ กด Enter
3. ค้นหาเลขที่ใบเสร็จที่ต้องการลบ โดยเลือก 2 ย้ายใบเสร็จ ซึ่งทำได้ 3 กรณี คือ (1) ก่อนหน้า (2) ถัดไป (3) ลำดับที่ของใบเสร็จ เช่น ต้องการลบใบเสร็จเลขที่ 10775/538728 ซึ่งอยู่ในลำดับที่ 20 จอภาพจะปรากฏดังรูปที่ 4.5

สำนักงานบัญชีที่คิดและพิมพ์ใบเสร็จรับเงิน

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสผู้ขาย : 0706333500001 สัญญาเลขที่ : 00001/2535
ชื่อ-นามสกุล : นาย สำเนียง กิจวัน

จำนวนใบเสร็จรับเงิน : 33 ค่าคง/งวด : 3025.11 / 15
ผลการชำระหนี้ รับสุดท้ายที่ชำระ : 29-07-2010

รวม เงินต้น : 45,376.65 ดอกเบี้ยรับ : 11,233.68
ดอกเบี้ยค้างรับ : 10,215.54 ภาษี : 1,361.80
เงินต้นคงเหลือ : 0.00 ดอกเบี้ยคงค้าง : 0.00
จำนวนของใบเสร็จรับเงิน : 20

วันที่ : 18-04-2002 บ.ร. : 10775530728 บ.ส. : 338/45
ค่าภาษี : 2,963.29 ดอกเบี้ย : 1,228.82 ค่าภาษี : 80.10
หมายเลข :
รวมเงินรับ : 4,272.21 เงินต้นคงเหลือ : 15,632.02
วันที่รับชำระหนี้ : 18-04-2002 ดอกเบี้ยปลายงวด : 0.00
ค่าภาษี : 2,963.29 ดอกเบี้ยรับ : 611.35
ดอกเบี้ยค้างรับ : 617.47 ดอกเบี้ยคงค้าง : 0.00

=====

[1] ตัวรวม [2] ย้ายใบเสร็จ [3] เพิ่มข้อมูล [4] ทดสอบ [5] ลบ [0] ยกเลิก => 0

รูปที่ 4.5

4. เลือก 5 กด Enter หน้าจอจะปรากฏข้อความ ยืนยันการลบข้อมูล [Y/N] ให้กด Y เพื่อยืนยันการลบข้อมูล ดังรูปที่ 4.6 และหน้าจอเมนูบนด้านขวาจะปรากฏ (***) DEL (***) ดังรูปที่ 4.7

สำนักงานบัญชีที่เคเคเคเคเคเคเคเคเคเค

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสผู้ทำบัญชี : 0706333500001 สัญญาเลขที่ : 00001/2535
ชื่อบุคคล : นาย สักนึ่ง กิจวัน

=====

จำนวนใบเสร็จ 33 ค่าคง/งวด 3025.11 / 15
ผลการชำระเงิน วันที่สุดท้ายที่ชำระ : 29-07-2010

รวม เงินต้น	45,376.65	ดอกเบี้ยรับ	11,233.68
ดอกเบี้ยค้างรับ	10,215.54	ภาษี	1,361.80
เงินต้นคงเหลือ	0.00	ดอกเบี้ยคงค้าง	0.00

จำนวนใบเสร็จ 20

ว-ด-ป : 18-04-2002 บร. : 10775/538728 บส. : 338/45
ค่าเช่าซื้อ : 2,963.29 ดอกเบี้ย : 1,228.82 ค่าภาษี : 80.10

หมายเหตุ

รวมเงินรับ :	4,272.21	เงินต้นคงเหลือ :	15,632.02
วันที่รับชำระเงิน :	18-04-2002	ดอกเบี้ยปลายงวด :	0.00
ค่าเช่าซื้อ เงินต้น	2,963.29	ดอกเบี้ยรับ	611.35
ดอกเบี้ยค้างรับ	617.47	ดอกเบี้ยคงค้าง	0.00

=====

[1] ค่ารวม [2] จำนวนใบเสร็จ [3] เพิ่มข้อมูล [4] แก้ไข [5] ลบ [0] ยกเลิก => 5
ยืนยันการลบข้อมูล [Y/N] ? N

รูปที่ 4.6

สำนักงานบัญชีที่เคเคเคเคเคเคเคเคเคเค

จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสผู้ทำบัญชี : 0706333500001 สัญญาเลขที่ : 00001/2535
ชื่อบุคคล : นาย สักนึ่ง กิจวัน

=====

จำนวนใบเสร็จ 32 ค่าคง/งวด 3025.11 / 15 < ** DEL ** >
ผลการชำระเงิน วันที่สุดท้ายที่ชำระ : 29-07-2010

รวม เงินต้น	40,278.47	ดอกเบี้ยรับ	11,062.42
ดอกเบี้ยค้างรับ	11,292.87	ภาษี	1,281.70
เงินต้นคงเหลือ	5,098.18	ดอกเบี้ยคงค้าง	76.54

จำนวนใบเสร็จ 20

ว-ด-ป : 18-04-2002 บร. : 10775/538728 บส. : 338/45
ค่าเช่าซื้อ : 2,963.29 ดอกเบี้ย : 1,228.82 ค่าภาษี : 80.10

หมายเหตุ

รวมเงินรับ :	4,272.21	เงินต้นคงเหลือ :	15,632.02
วันที่รับชำระเงิน :	18-04-2002	ดอกเบี้ยปลายงวด :	0.00
ค่าเช่าซื้อ เงินต้น	2,963.29	ดอกเบี้ยรับ	611.35
ดอกเบี้ยค้างรับ	617.47	ดอกเบี้ยคงค้าง	0.00

=====

[1] ค่ารวม [2] จำนวนใบเสร็จ [3] เพิ่มข้อมูล [4] แก้ไข [5] ลบ [0] ยกเลิก => 0

รูปที่ 4.7

5. ในกรณีที่ต้องการเรียกใบเสร็จที่ลบแล้วกลับคืนมา ให้กด 5 ลบ จะปรากฏข้อความยืนยันการเรียกข้อมูลคืน [Y/N] ? N ให้กด Y เพื่อยืนยันการเรียกข้อมูลคืน ข้อความ (** DEL **) ที่มุมบนด้านขวา ดังรูปที่ 4.7 จะหายไป

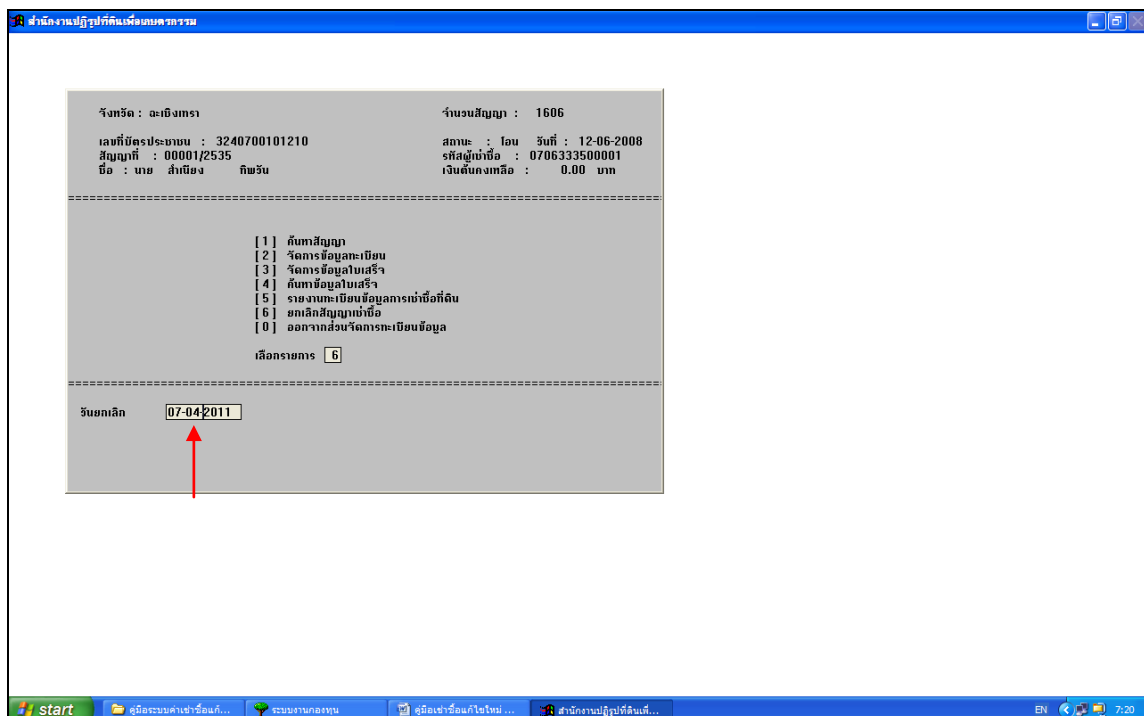
ข้อควรระวัง !!! เมื่อทำการลบข้อมูลใบเสร็จรับเงินแล้ว และเมื่อใดหน้าจอกลับไปที่ menu โปรแกรมทะเบียนการเข้าซื้อที่ดิน ไม่สามารถเรียกใบเสร็จรับเงินคืนกลับมาได้

5. การค้นหาข้อมูล ใช้สำหรับให้ผู้ใช้ค้นหาข้อมูลตามเงื่อนไขที่ต้องการ เช่น

1. การค้นหารหัสเข้าซื้อที่ดิน กำหนดให้ Key 13 หลัก
2. การค้นหาเลขที่สัญญาเข้าซื้อที่ดิน กำหนดให้ Key เลขที่สัญญา ทับด้วย ปีพ.ศ.ที่ทำสัญญา เช่น 00001/2535
3. การค้นหาชื่อ-สกุล สัญญาเข้าซื้อที่ดิน ให้ระบุ ชื่อ , นามสกุล ตามลำดับ โดยไม่ต้องกำหนดค่านำหน้าชื่อ

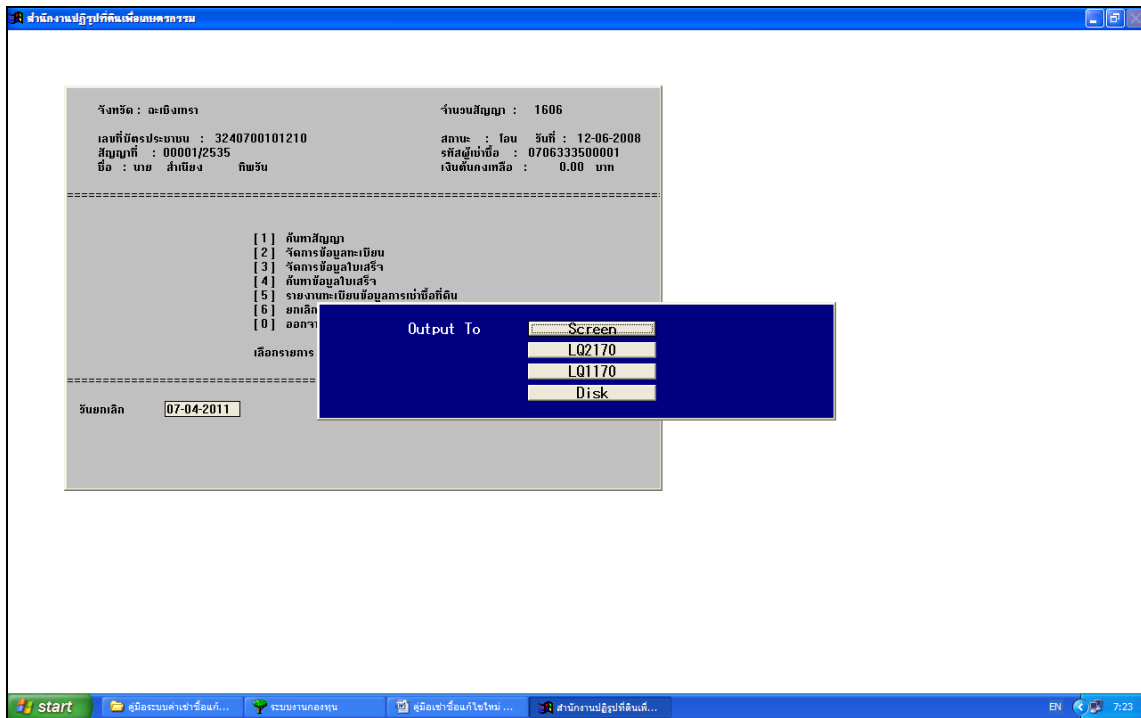
6. การยกเลิกสัญญาเข้าซื้อที่ดิน มีขั้นตอนดังนี้

1. จากรูปที่ 6.1 เลือก 6 ยกเลิกสัญญาเข้าซื้อ กด Enter
2. ให้ระบุวันยกเลิก โดยกำหนดเป็น วัน เดือน ปี (โดยใช้ปี ค.ศ.) กด Enter



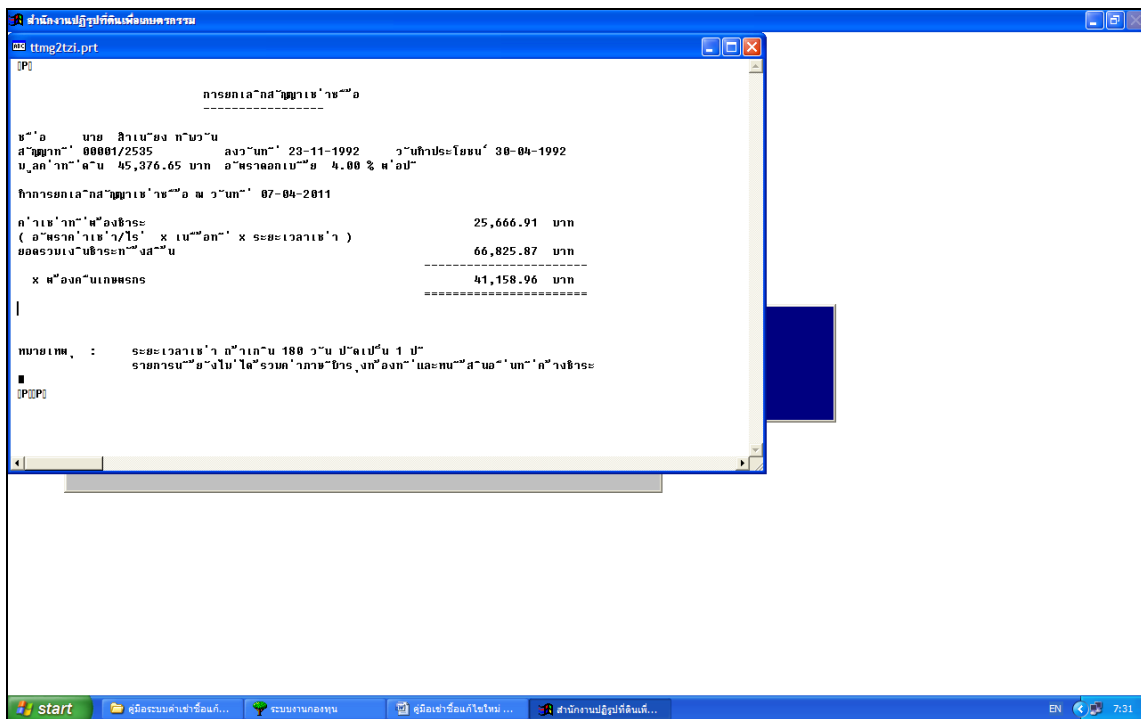
รูปที่ 6.1

จากรูปที่ 6.2 ให้กดปุ่ม Screen เพื่อแสดงผลทางหน้าจอ



รูปที่ 6.2

3. จากรูปที่ 6.3 หน้าจอจะแสดงผลของการยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ
4. กดปุ่ม Esc เพื่อออกจากหน้าจอแสดงผล



รูปที่ 6.3

5. กดปุ่ม ESC หน้าจอจะปรากฏข้อความ ถ้าต้องการยกเลิกกด Y

6. เมื่อกด Y จะทำการบันทึกการยกเลิกสัญญาเข้าชื่อในช่องสถานะและวันที่ ดังรูปที่ 6.4 แต่ถ้กด N จะไม่ทำการบันทึกการยกเลิกสัญญาเข้าชื่อในช่องสถานะและวันที่

หน้าจอการปฏิบัติงานเพื่อระบบการงาน

จังหวัด : ฉะเชิงเทรา	จำนวนสัญญา : 1606
เลขที่บัตรประชาชน : 3240700101210	สถานะ : ยกเลิก วันที่ : 07-04-2011
สัญญาที่ : 00001/2535	รหัสผู้ทำข้อ : 0706333500001
ชื่อ : นาย สำเนียง กิพวัน	เงินต้นคงเหลือ : 0.00 บาท

[1] คัดทำสัญญา
 [2] จัดการข้อมูลทะเบียน
 [3] จัดการข้อมูลใบเสร็จ
 [4] คัดทำข้อมูลใบเสร็จ
 [5] รายงานทะเบียนข้อมูลการนำชื่อที่ดิน
 [6] ยกเลิกสัญญาเข้าชื่อ
 [0] ออกจากส่วนจัดการทะเบียนข้อมูล

เลือกรายการ

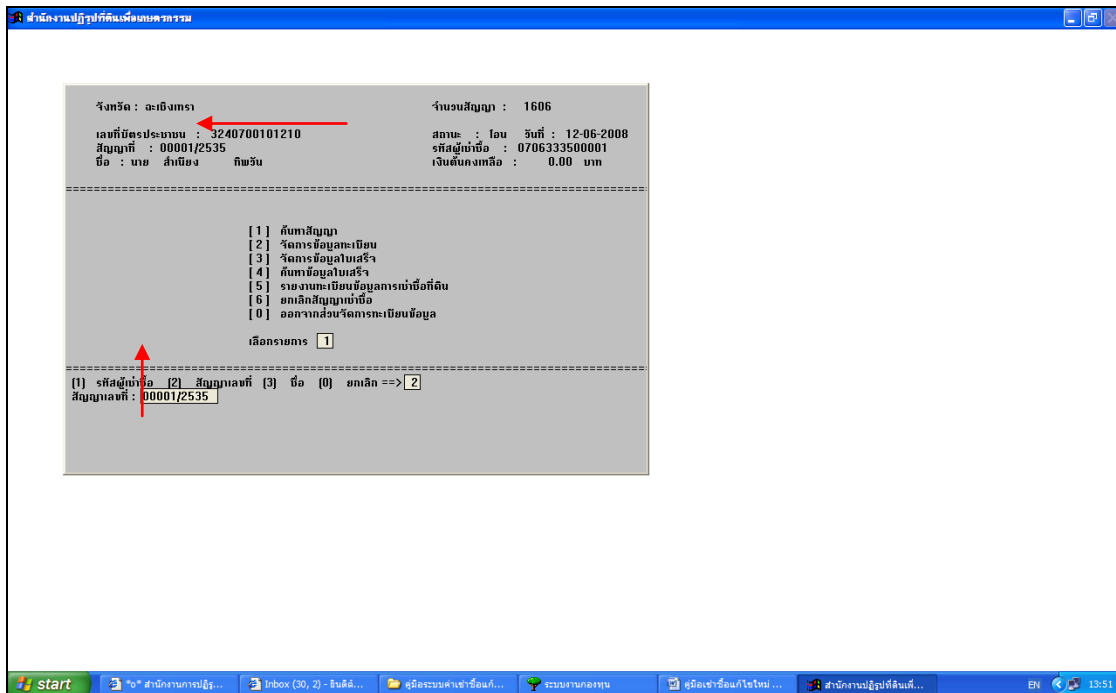
start | คู่มือระบบคำเช่าซื้อ... | ระบบงานการงาน | คู่มือเช่าซื้อ... | สำนักงานปฎิบัติที่ดิน... | EN | 7:26

รูปที่ 6.4

7. เมื่อได้บันทึกการยกเลิกสัญญาลงในทะเบียนแล้ว และต้องการลบออก ให้ไปดำเนินการตามข้อ 3. การแก้ไขข้อมูลในทะเบียน เพื่อแก้ไขข้อมูลในทะเบียนในช่องสถานะและวันที่ยกเลิก

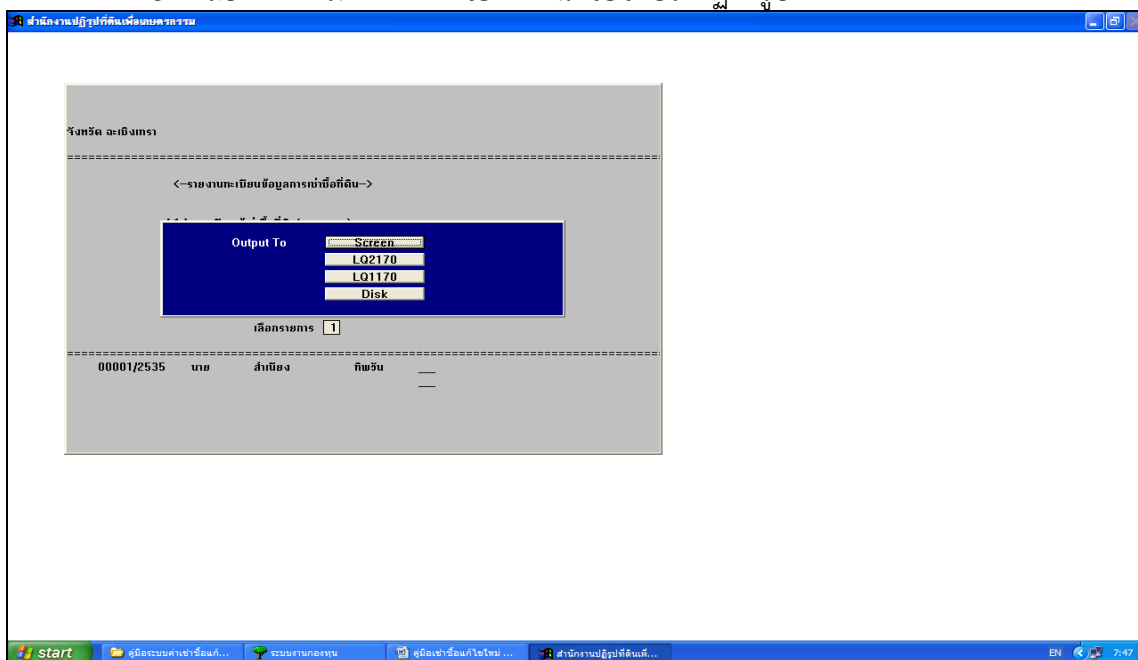
7. การพิมพ์ทะเบียนรายตัวผู้เช่าซื้อที่ดิน

5. จากรูปที่ 7.1 ค้นหาทะเบียนสัญญาที่ต้องการพิมพ์ เช่น ต้องการพิมพ์ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน สัญญาเลขที่ 00001/2535 หน้าจะปรากฏดังรูปที่ 7.1



รูปที่ 7.1

6. เลือก 5 รายงานทะเบียนข้อมูลการเช่าซื้อที่ดิน กด Enter
7. เลือก 1 ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน (รายบุคคล) กด Enter
8. เลือก 2 พิมพ์ กด Enter หน้าจอจะปรากฏดังรูปที่ 7.2



รูปที่ 7.2

9. เลือก Screen แสดงผลทางหน้าจอ กดปุ่ม Esc เพื่อออกจากผลการแสดงผล
10. เลือก ปุ่ม LQ 2170 หรือ LQ1170 แล้วแต่ประเภทเครื่องพิมพ์ แสดงผลทางเครื่องพิมพ์
11. กดปุ่ม ESC เพื่อออกจากหน้าจอการแสดงผล

12. กด 0 เพื่อออกไปเมนูก่อนหน้า

8. การพิมพ์ทะเบียนการรับชำระเงินประจำเดือน

1. จากรูปที่ 7.1 เลือก 5 รายงานทะเบียนข้อมูลการเข้าซื้อที่ดิน กด Enter
2. เลือก 2 ทะเบียนการชำระเงินค่าเช่าซื้อที่ดินของเกษตรกร กด Enter
3. พิมพ์ เดือน ปี โดยใช้ปี ค.ศ. กด Enter หน้าจอจะปรากฏข้อความ ยืนยันการพิมพ์รายงาน (Y/N) กด N ถ้าไม่ต้องการพิมพ์ กด Y ถ้าต้องการพิมพ์
4. เลือก Screen แสดงผลทางหน้าจอ กดปุ่ม Esc เพื่อออกจากการแสดงผล
5. เลือก ปุ่ม LQ 2170 หรือ LQ1170 แล้วแต่ประเภทเครื่องพิมพ์ แสดงผลทางเครื่องพิมพ์
6. กดปุ่ม ESC เพื่อออกจากหน้าจอการแสดงผล
7. กด 0 เพื่อออกไปเมนูก่อนหน้า

9. การพิมพ์ทะเบียนใบนำส่ง

1. จากรูปที่ 7.1 เลือก 5 รายงานทะเบียนข้อมูลการเข้าซื้อที่ดิน กด Enter
2. เลือก 3 ทะเบียนใบเสร็จตามใบนำส่ง กด Enter
3. พิมพ์ เลขที่ใบนำส่ง กด Enter หน้าจอจะปรากฏข้อความ ยืนยันการพิมพ์รายงาน (Y/N) กด N ถ้าไม่ต้องการพิมพ์ กด Y ถ้าต้องการพิมพ์
4. เลือก Screen แสดงผลทางหน้าจอ กดปุ่ม Esc เพื่อออกจากการแสดงผล
5. เลือก LQ2170 แสดงผลทางเครื่องพิมพ์
6. กดปุ่ม ESC เพื่อออกจากหน้าจอการแสดงผล
7. กด 0 เพื่อออกไปเมนูก่อนหน้า

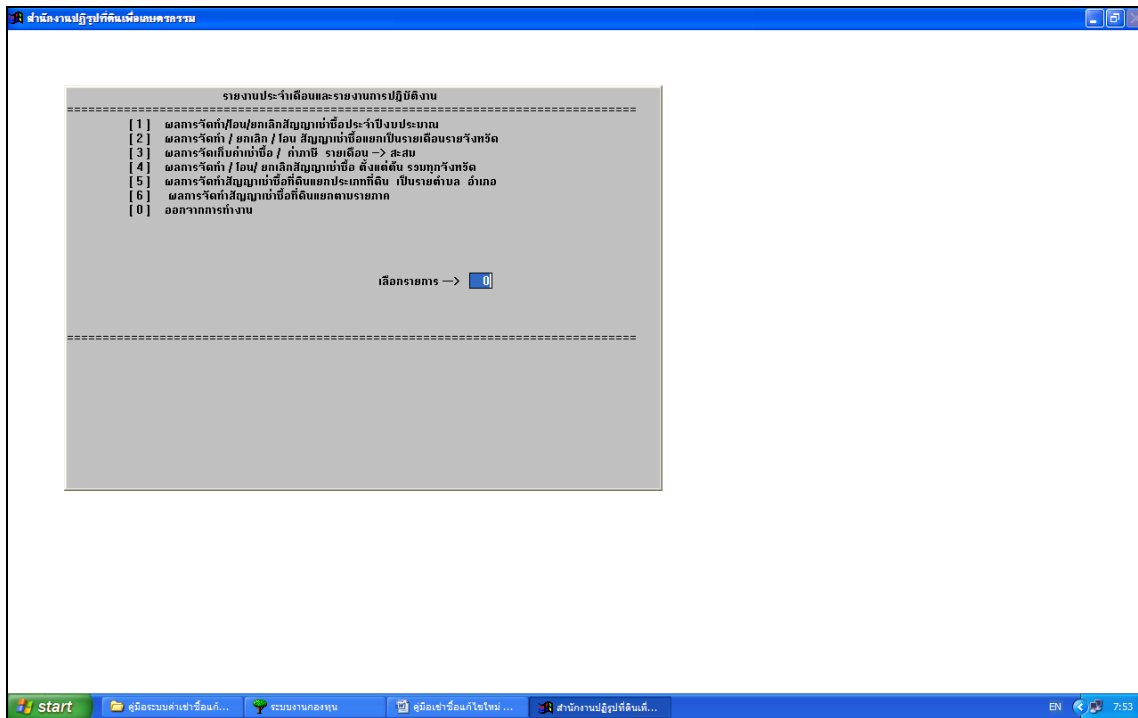
****หมายเหตุ :** หากไม่มีเครื่องพิมพ์กระดาษต่อเนื่อง ใช้วิธี Disk File ออกกระดาษ A4



menu รายงานผลการปฏิบัติงานประจำเดือน

10. รายงานผลการปฏิบัติงานประจำเดือน

ใช้สำหรับส่งออกรายงานผลการจัดทำ/ โอน/ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และผลจัดเก็บค่าเช่าซื้อ/ ค่าภาษีรวม 6 รายงาน ดังรูปที่ 10.1



รูปที่ 10.1

ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการประมวลผลและออกรายงานทางการเงินต่างๆ ดังนี้

ข้อ [1] ผลการจัดทำ / โอน / ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อประจำปีงบประมาณ ซึ่งมีให้เลือกประมวล แบบ

ปีงบประมาณ ข้อมูล ณ วัน/เดือน/ปี สำเนา

ข้อ [2] ผลการจัดทำ / ยกเลิก / โอนสัญญาเช่าซื้อแยกเป็นรายเดือน รายจังหวัด

ประจำปีงบประมาณ ประมวลผลรวม เดือน

จำนวนเดือนนับตั้งแต่ตุลาคม ถึง เดือนที่ต้องการรายงาน

ข้อ [3] ผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ / ค่าภาษี รายเดือน - > สะสม

ประจำปีงบประมาณ สิ้นสุดวันที่ วัน/เดือน/ปี

ข้อ [4] ผลการจัดทำ / โอน / ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ตั้งแต่ต้น รวบรวมทุกจังหวัด

รายงาน ณ วัน/เดือน/ปี สำเนา

ข้อ [5] ผลการจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินแยกประเภทที่ดิน เป็นรายตำบล อำเภอ

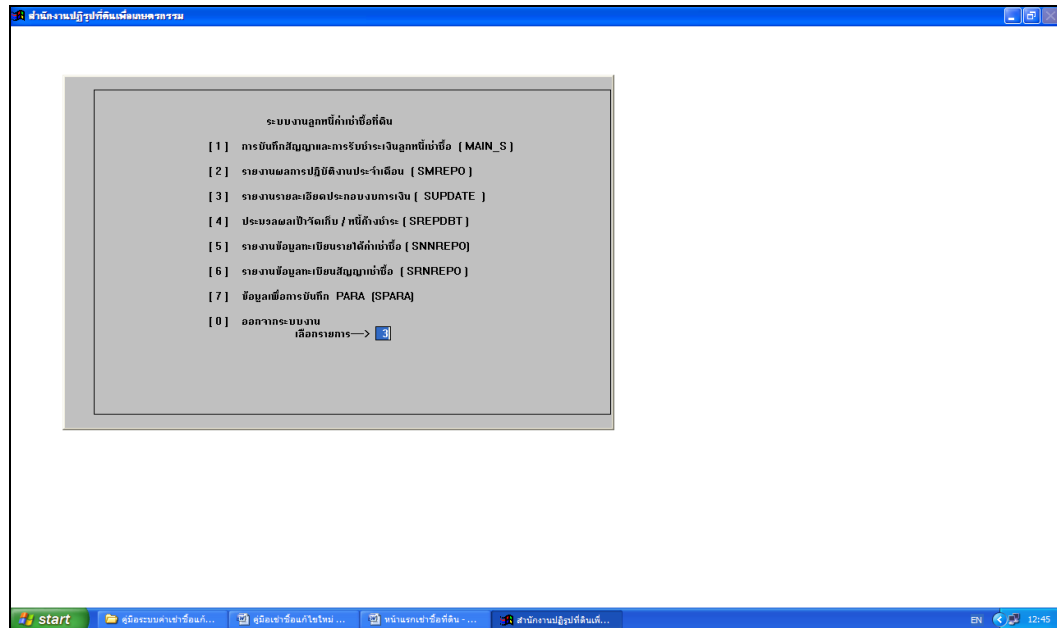
(1) ปีงบประมาณ หรือ (2) ตั้งแต่ต้น

ข้อ [6] ผลการจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินแยกตามรายการ

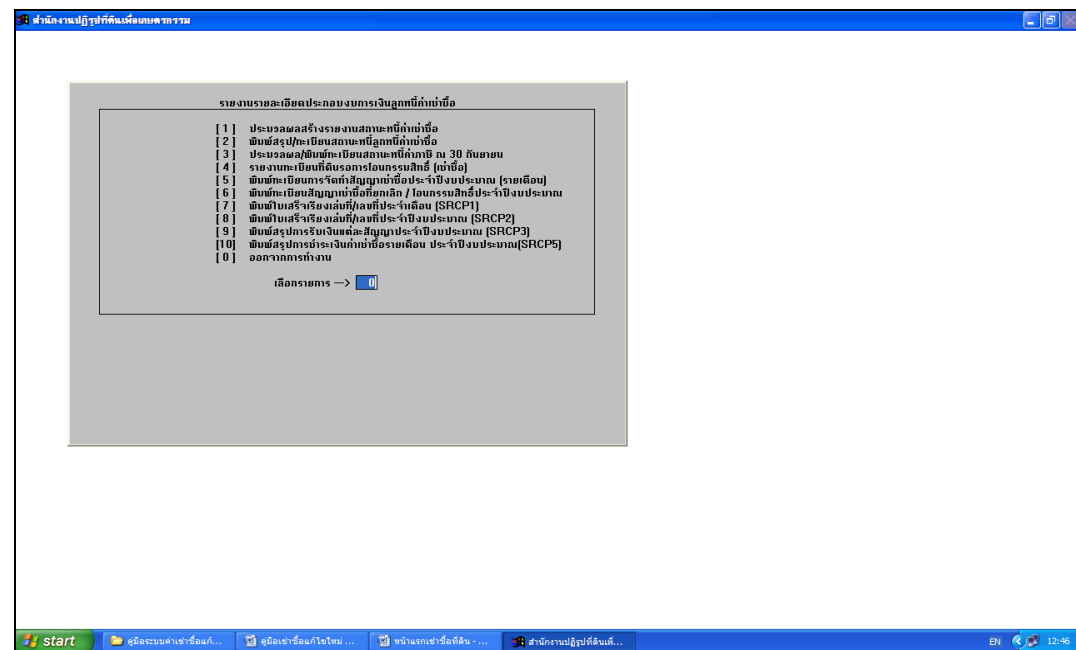
สิ้นสุด ณ วัน/เดือน/ปี

menu รายงานรายละเอียดประกอบงบการเงิน

(20)



ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการประมวลผลและออกรายงานทางการเงินต่างๆ ดังนี้



ข้อ [1] ประมวลผลสร้างรายงานสถานะหนี้ค่าเช่าซื้อ ซึ่งมีให้เลือกประมวล แบบ

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด และ ระบุปีงบประมาณ (ปี ค.ศ.)

ข้อ [2] พิมพ์สรุป / ทะเบียนสถานะหนี้ลูกหนี้ค่าเช่าซื้อ

(1) พิมพ์สรุป หรือ (2) พิมพ์ทะเบียน และ ระบุจังหวัด พร้อมทั้ง ปีงบประมาณ (ปี ค.ศ.)

ข้อ [3] ประมวลผล / พิมพ์ ทะเบียนสถานะหนี้ค่าภาษี ณ 30 กันยายน

(1) ประมวลผล_1 หรือ (2) ประมวลผล_2 หรือ (3) พิมพ์ทะเบียน หรือ (4) พิมพ์

สรุป และ ระบุจังหวัด พร้อมทั้ง ปิงบประมาณ (ปี ค.ศ.)

ข้อ [4] รายงานทะเบียนที่ดินรอกการโอนกรรมสิทธิ์ (เช่าซื้อ)

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด และ ระบุจังหวัด และรายงาน ณ (วัน / เดือน /ปี ค.ศ.)

ข้อ [5] พิมพ์ทะเบียนการจัดทำสัญญาเช่าซื้อประจำปิงบประมาณ (รายเดือน)

เลือกจังหวัด ปิงบประมาณ ข้อมูล ณ วันที่ (วัน / เดือน /ปี ค.ศ.) ถึงวันที่ (วัน / เดือน /ปี ค.ศ.)

ข้อ [6] พิมพ์ทะเบียนสัญญาเช่าซื้อที่ยกเลิก / โอนกรรมสิทธิ์ประจำปิงบประมาณ

(1) ยกเลิก หรือ (2) โอนกรรมสิทธิ์ และ เลือก (1) ประจำปิงบประมาณ หรือ (2) ตั้งแต่ ต้น

ข้อ [7] พิมพ์ใบเสร็จเรียงเล่มที่ / เลขที่ประจำเดือน

เลือกจังหวัด ตั้งแต่วันที่ (วัน / เดือน /ปี ค.ศ.) ถึงวันที่ (วัน / เดือน /ปี ค.ศ.)

ข้อ [8] พิมพ์ใบเสร็จเรียงเล่มที่ / เลขที่ประจำปิงบประมาณ

เลือกจังหวัด เลือกปิงบประมาณ

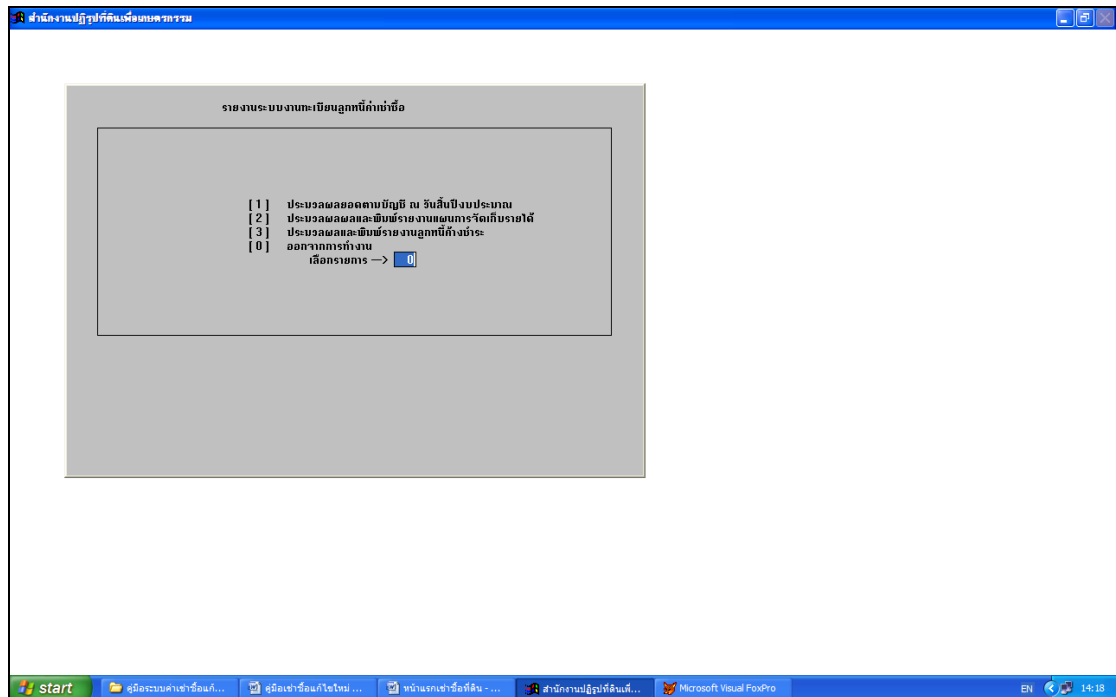
ข้อ [9] พิมพ์สรุปการรับเงินแต่ละสัญญา ประจำปิงบประมาณ

เลือกจังหวัด เลือกปิงบประมาณ

ข้อ [10] พิมพ์สรุปการชำระเงินค่าเช่าซื้อรายเดือน ประจำปิงบประมาณ

เลือกจังหวัด เลือกปิงบประมาณ

menu ประมวลผลเป้าจัดเก็บ / หนี้ค้างชำระ



ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการประมวลผลรายงานทางการเงินต่างๆ ดังนี้

ข้อ [1] ประมวลผลยอดตามบัญชี ณ วันสิ้นปีงบประมาณ ซึ่งมีให้เลือกประมวล แบบ

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด และ ระบุปีงบประมาณ (ปี ค.ศ.)

ข้อ [2] ประมวลผลและพิมพ์รายงานแผนการจัดเก็บรายได้

(1) ประมวลผล หรือ (2) พิมพ์รายงาน

กรณีเลือก (1) ประมวลผล กด Enter จะให้เลือก (1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด

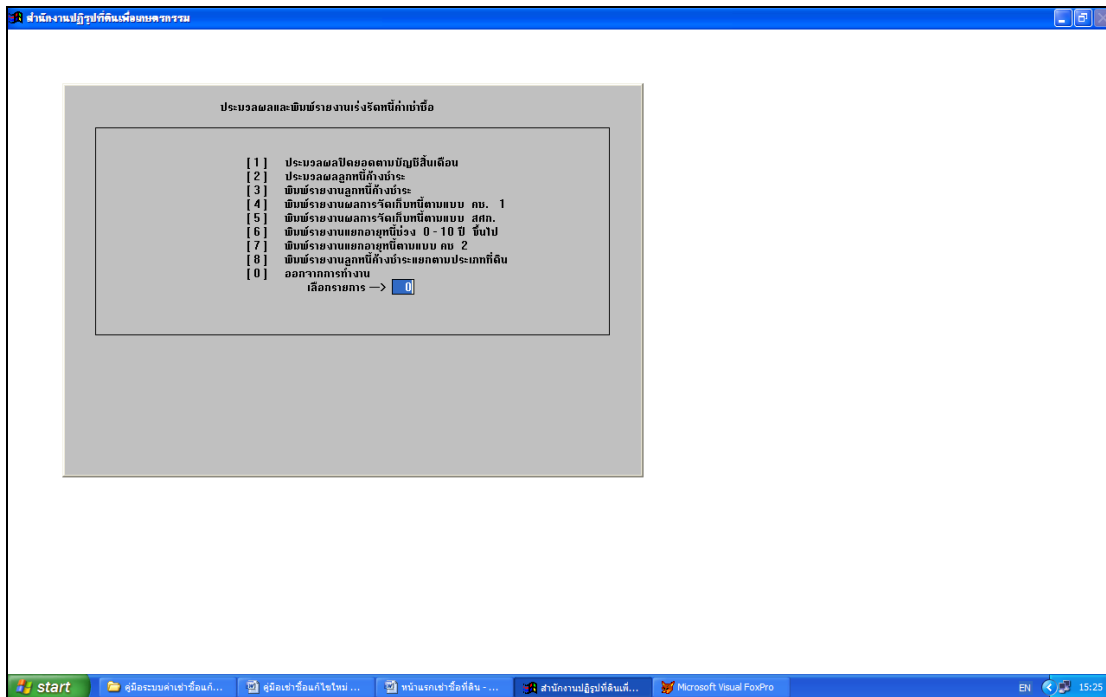
และระบุปีงบประมาณ (ปี ค.ศ.) ข้อมูล ณ (วัน / เดือน / ปี ค.ศ.)

กรณีเลือก (2) พิมพ์รายงาน กด Enter จะให้เลือก (1) เป้าจัดเก็บ หรือ (2) จำแนกหนี้
ค้าง

(1) เป้าจัดเก็บ จะให้เลือก (1) สรุปทุกจังหวัด (2) ทะเบียน (3) สรุปตำบล (4)
ใบแจ้งหนี้ประจำปี

(2) จำแนกหนี้ค้าง จะให้เลือก (1) ทุกจังหวัด (2) รายจังหวัด

ข้อ [3] ประมวลผลและพิมพ์รายงานลูกหนี้ค้างชำระ



ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการประมวลผลและออกรายงานแรงรัดหนี้ค้ำชำระ ดังนี้

ข้อ [1] ประมวลผลปิดยอดตามบัญชีสิ้นเดือน ซึ่งมีให้เลือกประมวล แบบ

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด และ ระบุประมวลผล ณ (วัน / เดือน / ปี ค.ศ.)

ข้อ [2] ประมวลผลลูกหนี้ค้ำชำระ

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด และ ระบุปีงบประมาณ และข้อมูล ณ (วัน / เดือน / ปี ค.ศ.)

ข้อ [3] พิมพ์รายงานลูกหนี้ค้ำชำระ

(1) พิมพ์ทะเบียน หรือ (2) พิมพ์สรุปตำบล หรือ (3) พิมพ์สรุป หรือ (4) พิมพ์ใบแจ้งหนี้

ข้อ [4] พิมพ์รายงานผลการจัดเก็บหนี้ตามแบบ คช.1

เมนูนี้ปัจจุบันเลิกใช้แล้ว

ข้อ [5] พิมพ์รายงานผลการจัดเก็บหนี้ตามแบบ สศก.

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด

ข้อ [6] พิมพ์รายงานแยกอายุหนี้ช่วง 0 – 10 ปี ขึ้นไป

(1) ตั้งแต่ > 0 - > 5 ปี หรือ (2) ตั้งแต่ 5 - > 10

ข้อ [7] พิมพ์รายงานแยกอายุหนี้ตามแบบ คช 2

(1) รายจังหวัด หรือ (2) สรุปรวมทุกจังหวัด

ข้อ [8] พิมพ์รายงานลูกหนี้ค้ำชำระแยกตามประเภทที่ดิน

ณ วันที่

ระบุวันที่เดียวกับวันที่ประมวลหนี้ค้างชำระ

ยืนยันการออกรายงาน กด Y เพื่อออกรายงาน กด N เพื่อไม่ต้องการออกรายงาน

menu รายงานข้อมูลทะเบียนรายได้ค่าเช่าซื้อ

รายงานข้อมูลทะเบียนรายได้ค่าเช่าซื้อ

[1] พิมพ์สรุปรายรับค่าเช่าซื้อ/ดอกเบี้ย/ค่าภาษี รายเดือน สะสม
 [2] พิมพ์สรุปรายรับค่าเช่าซื้อ/ดอกเบี้ย/ค่าภาษี ตั้งแต่ต้นถึงสิ้นสุด
 [3] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อ/ค่าภาษี ประจำเดือน
 [4] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อ/ค่าภาษี ปีงบประมาณ
 [5] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อตั้งแต่ต้นถึงสิ้นสุด
 [6] พิมพ์สรุปรายรายได้รายจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ
 [7] พิมพ์สรุปรายรายได้ทุกจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ
 [0] ออกจากการทำงาน

เลือกรายการ ->

ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการพิมพ์รายงานทางการเงินต่างๆ ดังนี้

ข้อ [1] พิมพ์สรุปรายรับค่าเช่าซื้อ / ดอกเบี้ย / ค่าภาษี รายเดือนสะสม

ประจำปีงบประมาณ สิ้นสุดวันที่ วัน/เดือน/ปี

ข้อ [2] พิมพ์สรุปรายรับค่าเช่าซื้อ / ดอกเบี้ย / ค่าภาษี ตั้งแต่ต้นถึงสิ้นสุด

สิ้นสุดวันที่ วัน/เดือน/ปี

ข้อ [3] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อ / ค่าภาษี ประจำเดือน

ปีงบประมาณ ประจำเดือน

ข้อ [4] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อ / ค่าภาษี ปีงบประมาณ

ประจำปี สิ้นสุด ณ วัน/เดือน/ปี

ข้อ [5] พิมพ์สรุปรายรับรายที่ชำระค่าเช่าซื้อ ตั้งแต่ต้นถึงสิ้นสุด

สิ้นสุด ณ วัน/เดือน/ปี

ข้อ [6] พิมพ์สรุปรายรายได้รายจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ

(1) พิมพ์ทุกจังหวัด หรือ (2) พิมพ์รายจังหวัด

ข้อ [7] พิมพ์สรุปรวมรายได้ทุกจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ

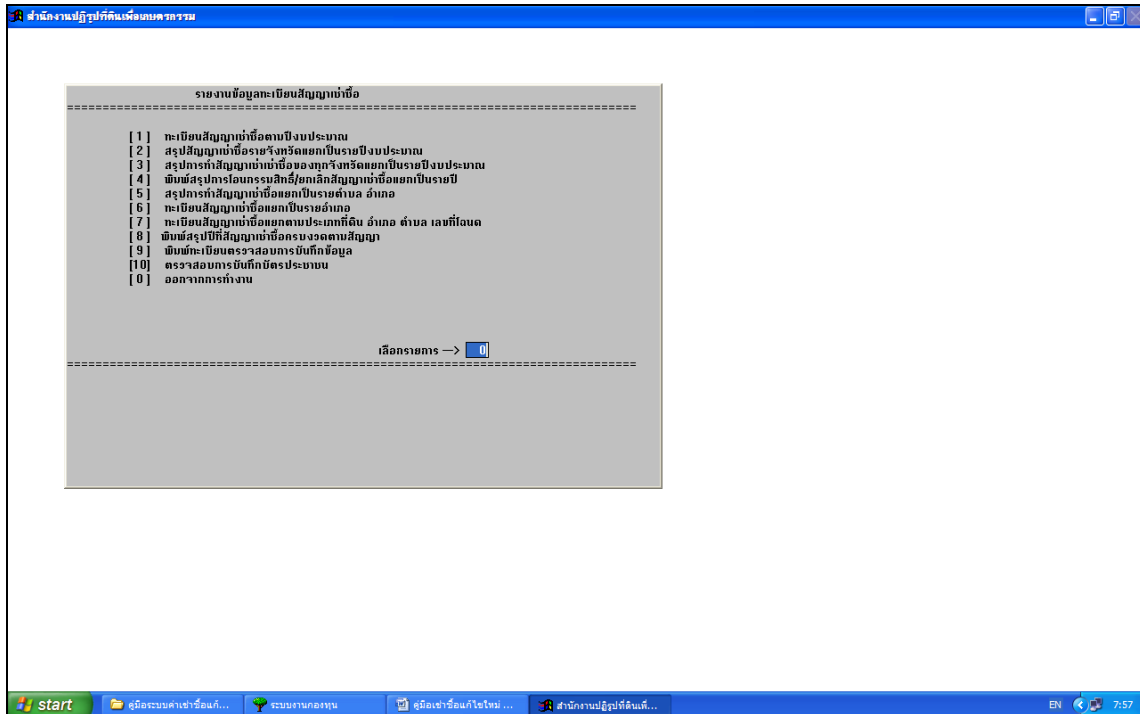
ตั้งแต่ปี งบประมาณ

ถึงปี งบประมาณ

รายงาน ณ

วัน/เดือน/ปี

menu รายงานข้อมูลทะเบียนสัญญาเช่าซื้อ



ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการพิมพ์รายงานทะเบียนสัญญาเช่าซื้อ ต่างๆ ดังนี้

ข้อ [1] ทะเบียนสัญญาเช่าซื้อตามปีงบประมาณ

จังหวัด

ปีงบประมาณ

ข้อมูล ณ วันที่

วัน/เดือน/ปี

ข้อ [2] สรุปสัญญาเช่าซื้อรายจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ

(1) พิมพ์ทุกจังหวัด หรือ (2) พิมพ์รายจังหวัด

ข้อ [3] สรุปการทำสัญญาเช่าซื้อของทุกจังหวัดแยกเป็นรายปีงบประมาณ

ตั้งแต่ปี งบประมาณ

ถึง

รายงาน ณ

วัน/เดือน/ปี

ข้อ [4] พิมพ์สรุปการโอนกรรมสิทธิ์ / ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อแยกเป็นรายปี

(1) ยกเลิก หรือ (2) โอนกรรมสิทธิ์

ข้อ [5] สรุปการทำสัญญาเช่าซื้อแยกเป็นรายตำบล อำเภอ

(1) ทุกจังหวัด หรือ (2) รายจังหวัด

ข้อ [6] ทะเบียนสัญญาเช่าซื้อแยกเป็นราย อำเภอ

จังหวัด

ข้อ [7] ทะเบียนสัญญาเช่าซื้อแยกตามประเภทที่ดิน อำเภอ ตำบล เลขที่โฉนด

จังหวัด

ประเภทที่ดิน ข้อมูล ณ

ข้อ [8] พิมพ์สรุปปีที่สัญญาเช่าซื้อครบงวดตามสัญญา

(1) พิมพ์สรุปทุกปี หรือ (2) พิมพ์รายปี

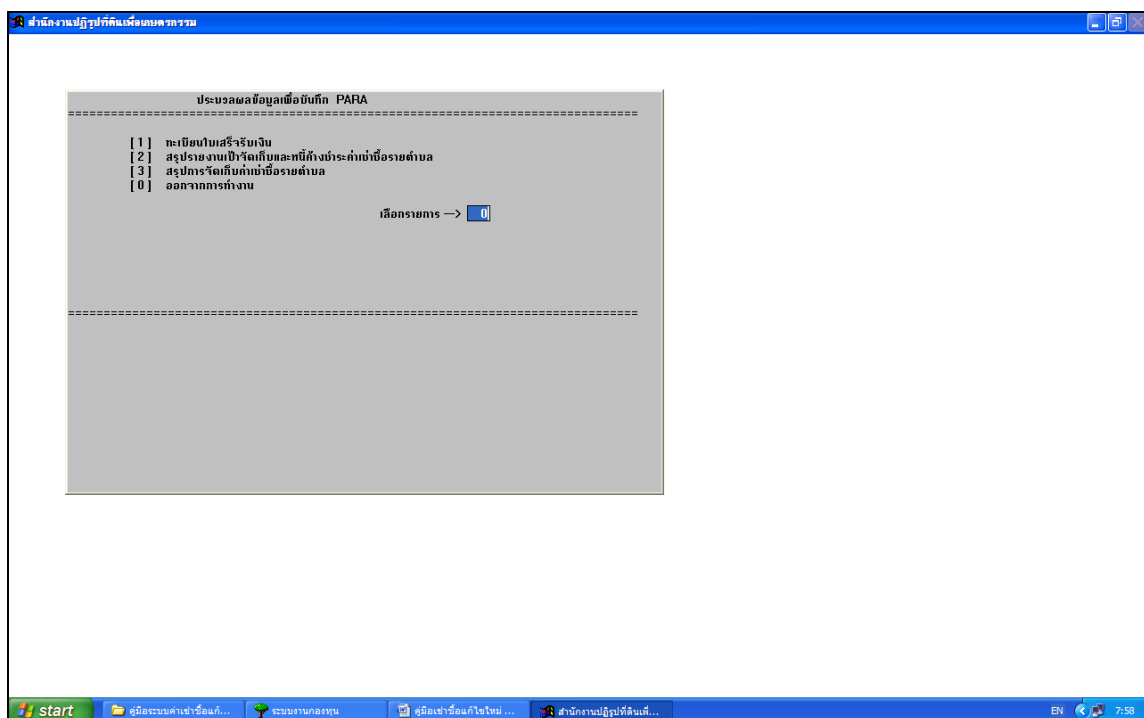
ข้อ [9] พิมพ์ทะเบียนตรวจสอบการบันทึกข้อมูล

จังหวัด

ข้อ [10] ตรวจสอบการบันทึกบัตรประชาชน

(1) พิมพ์ทะเบียน หรือ (2) พิมพ์สรุป

menu ข้อมูลเพื่อการบันทึก PARA



ประกอบด้วยเมนูย่อยเพื่อการพิมพ์รายงานค่าเช่าซื้อ ต่างๆ ดังนี้

ข้อ [1] ทะเบียนใบเสร็จรับเงิน

ตั้งแต่วันที่ จังหวัด ถึงวันที่

ข้อ [2] สรุปรายงานเป้าจัดเก็บและหนี้ค้างชำระค่าเช่าซื้อรายตำบล

จังหวัด

ข้อ [3] สรุปการจัดเก็บค่าเช่าซื้อรายตำบล

จังหวัด

ตั้งแต่วันที่ ถึงวันที่

คณะผู้จัดทำ

ที่ปรึกษา	นางพรทิพย์ อ้ายตา	ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน
คณะผู้จัดทำ	นางสาวพิมพ์พรณ อนันตเสรี	นักวิชาการตรวจสอบบัญชีชำนาญการพิเศษ
	นางสาววิวรรณ วัฒนไกรสิทธิ์	ผู้อำนวยการกลุ่มตรวจสอบบัญชีกองทุน
	นางสาวสุนี ฉัตรนิเทศตระกูล	นักวิชาการตรวจสอบบัญชีชำนาญการ
		นักวิชาการตรวจสอบบัญชีชำนาญการ