

หลักเกณฑ์การจัดที่ดินชุมชน
ในเขตปฎิรูปที่ดิน

ความเป็นมา

๑. ที่ดินที่ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติเสื่อมโทรมที่กรมป่าไม้มอบให้ตามมติคณะรัฐมนตรี แต่มีราษฎรถือครองที่ดินเกือบเต็มพื้นที่ และเนื่องจากการส่งมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้ ส.ป.ก. เป็นเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินจะมีลักษณะเป็นผืนใหญ่จึงมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินหลากหลาย กล่าวคือเป็นที่ดินเกษตรกรรมเป็นที่ตั้งชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งมีชุมชนทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เป็นที่ตั้งโรงเรียน วัด สถานที่ราชการ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของ ส.ป.ก. ตามกฎหมายที่จะต้องเข้าไปดำเนินการจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินเหล่านี้ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

๒. สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๖๐๑/๓๓๑ ลงวันที่ ๘ พฤษภาคม ๒๕๓๙ แจ้งผลการพิจารณาโดยสรุปว่า ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินได้ ถ้าเป็นการจัดที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือเป็นการจัดที่ดินให้บุคคลใดเช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ในกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

๓. เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๔๓ ได้มีการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ ซึ่งมีประชุมได้มีมติเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยเพิ่มเติม ข้อ ๑.๕ กำหนดให้กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ คปก. กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับตามกฎหมายแล้ว และอนุมัติหลักการให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินชุมชนในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ ทั้งนี้ การจัดที่ดินชุมชนจะมีประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ คือ

- ๑) เป็นที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน โดยจะได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ฯ
- ๒) จัดที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ ๘/๒๕๔๔

เรื่องที่ ๓.๘ หลักเกณฑ์ วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ ๗/๒๕๔๔

๑. รับทราบประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ข้อ ๑.๕ เรื่องกำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ง ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๓
๒. รับทราบหลักเกณฑ์ วิธีการในการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณากฎหมายและระเบียบ ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๓ และครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ซึ่งอนุกรรมการฯ มีมติเห็นชอบหลักเกณฑ์ วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

มีมติเห็นชอบให้นำเสนอ คปก. พิจารณาต่อไป โดยสรุปดังนี้

๑. การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่ออยู่อาศัย และเพื่อกิจการตามประกาศกระทรวงฯ ข้อ ๑.๕ มาตรา ๓๐ วรรคห้า ซึ่งพื้นที่ที่จะดำเนินการให้มีการจัดที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินตามข้อ ๑.๕ จะต้องเป็นพื้นที่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินและมีแปลงเกษตรกรรมทำประโยชน์อยู่โดยรอบ โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมที่เหมาะสม มีศักยภาพทางด้านการคมนาคม มีความเหมาะสมทางด้านภูมิประเทศ
๒. การจำแนกพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์สำหรับกิจการต่าง ๆ ให้ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัด และทางอำเภอเพื่อกำหนดแผนผังชุมชนและจำแนกการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
๓. ประเภทของกิจการที่จะจัดที่ดินให้ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตพื้นที่ตามที่กำหนดไว้และอยู่ในพื้นที่ที่จำแนกการใช้ประโยชน์อื่นได้แก่ จัดเป็นที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดินและจัดที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ ๑.๕ ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคม
๔. จำแนกเนื้อที่ที่ดินที่จะจัดให้ โดยกำหนดจำนวนเนื้อที่ที่ถือครองสูงสุดสำหรับที่อยู่อาศัยให้ไม่เกิน ๒ งาน และหากมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ที่อยู่อาศัยเกินกว่ากำหนดก็ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดในการพิจารณาอนุญาต โดยแสดงเหตุผลความจำเป็นสำหรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จะจัดให้ตามประเภทของกิจการตามประกาศกระทรวงฯ ข้อ ๑.๕ ตามมาตรา ๓๐ ให้จัดที่ดินตาม

เหตุผลและความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของกิจการที่ประกอบการโดยพิจารณาจากประเภท
ของกิจการ ทุนในการประกอบการ ความสามารถในการดำเนินกิจการ

๕. หลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.)
๖. การให้สิทธิในที่ดิน
๗. การควบคุมสิทธิในที่ดินระหว่างการเช่า การเช่าซื้อ
๘. การควบคุมสิทธิในที่ดิน ตกอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา ๓๙ แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

มติคณะกรรมการ

๑. ให้ ส.ป.ก. ดำเนินการให้ชัดเจนเรื่องค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมที่เหมาะสมต่อหน่วยพื้นที่ชุมชน
๒. ให้กำหนดวิธีปฏิบัติให้ชัดเจนยิ่งขึ้นสำหรับเรื่อง คปก. มอบอำนาจให้ คปจ. ให้ดำเนินการดังนี้
 - ๒.๑ การจัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัยตามมาตรา ๔ มอบอำนาจให้ คปจ. เป็นผู้พิจารณาจัดที่อยู่อาศัย
ให้เกษตรกรตามที่เสนอ
 - ๒.๒ การจัดที่ดินให้เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ ๑.๕ ของประกาศ
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของ
เกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคม คปก. จะเป็นผู้พิจารณาในเรื่องนี้โดยตรงก่อนนำไปสู่การ
มอบอำนาจให้ คปจ.
๓. หลักเกณฑ์ข้อที่ ๖ เรื่องการให้สิทธิในที่ดินให้ดำเนินการดังนี้
 - ๓.๑ การจัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัย ตามมาตรา ๔ ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูป
ที่ดินที่อยู่อาศัย (ส.ป.ก. ๔-๐๑ข)
 - ๓.๒ การจัดที่ดินให้เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ ๑.๕ ของประกาศ
กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้สิทธิโดยการให้เช่า
 - ๓.๓ สำหรับการให้สิทธิโดยการให้เช่าซื้อให้แยกเป็นเรื่องเพื่อพิจารณาต่างหากโดยเฉพาะ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ครั้งที่ ๒/๒๕๕๖

เรื่องที่ ๓.๙ การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

มติคณะกรรมการ

๑. มอบอำนาจให้ คปจ. กำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินตามข้อ ๑.๕ ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
๒. เห็นชอบแก้ไขหลักเกณฑ์ข้อ ๖ เรื่องการให้สิทธิในที่ดินเป็นดังต่อไปนี้
 - ๒.๑ ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินที่อยู่อาศัยแก่เกษตรกรตามมาตรา ๔
 - ๒.๒ ให้สิทธิเข้าทำประโยชน์แก่ผู้ประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ ๑.๕ ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยได้รับการอนุญาตจาก คปจ. ทั้งนี้ให้จัดทำเป็นสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรือสหกรณ์ทรัพย์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... (สปก. ๔-๑๑๘) โดยยังไม่เรียกค่าตอบแทน

หลักเกณฑ์วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน ๘ ข้อ

๑. การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยและเพื่อกิจการตามประกาศ กษ.ฯ

๑.๑ อยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินและมีแปลงเกษตรกรรมโดยรอบ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมเหมาะสมต่อ ๑ หน่วยพื้นที่ชุมชน

๑.๒ มีศักยภาพทางด้านคมนาคม เกษตรกรรม พาณิชยกรรม การศึกษา สาธารณสุข

๑.๓ เหมาะสมด้านภูมิประเทศ

๒. การจำแนกพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์

ประสานผังเมืองจังหวัด อำเภอ เพื่อกำหนดแผนผังชุมชน

๓. ประเภทกิจการที่จะจัดที่ดินให้

๓.๑ ที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน

๓.๒ กิจการตามประกาศ กษ. ข้อ ๑.๕

๔. จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จัดให้

๔.๑ ที่อยู่อาศัยของเกษตรกรไม่เกิน ๒ งาน หากมีความจำเป็นเสนอ คปจ. พิจารณาโดยแสดงเหตุผลความจำเป็น ถ้าไม่อนุญาตนำไปจัดให้ผู้เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยต่อไป

๔.๒ กิจการตามประกาศ กษ. ข้อ ๑.๕ เนื้อที่ตามเหตุผลและความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ พิจารณาจากประเภท ทุน และความสามารถในการดำเนินกิจการ เป็นอำนาจ คปจ. ตามระเบียบเกี่ยวเนื่องฯ คปจ. พิจารณากำหนดโดยตรงแล้วจึงมอบอำนาจให้ คปจ.

๕. หลักเกณฑ์การพิจารณาของ คปจ.

๕.๑ กิจการอยู่ในพื้นที่ที่จำแนกไว้เพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบกิจการตามประกาศ กษ.

๕.๒ จำนวนที่อยู่อาศัยและประเภทของกิจการตามประกาศ กษ. ต้องเหมาะสมกับภาวะความจำเป็นของท้องถิ่น

๕.๓ กิจการไม่ขัดต่อกฎหมายและความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีของประชาชน

๖. การให้สิทธิในที่ดิน

๖.๑ จัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัย ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินอยู่อาศัย (ส.ป.ก. ๔-๐๑ ข)

๖.๒ ให้สิทธิเข้าทำประโยชน์แก่ผู้ประกอบการ ตามประกาศ กษ. ข้อ ๑.๕ โดยได้รับอนุญาตจาก คปจ. ทั้งนี้ ให้จัดทำเป็นสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินฯ โดยยังไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน

๗. การควบคุมสิทธิระหว่างการเช่า เช่าซื้อ ใช้ระเบียบ คปจ. ว่าด้วยการโอนและตกทอดสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อ

๘. การควบคุมสิทธิในที่ดิน ผู้ที่ได้รับกรรมสิทธิในที่ดินอยู่อาศัย และกิจการตามประกาศ กษ. ต้องอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา ๓๙ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดิน

ผู้มีสิทธิได้รับการจัดที่ดิน

พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินฯ มาตรา ๓๐ วรรคห้า ให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลใด ๆ ก็ได้ มิได้จำกัดเฉพาะเกษตรกร เพราะการจัดตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า เป็นการจัดให้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มิใช่เป็นการจัดที่ดินให้เพื่อประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น จึงสามารถจัดให้กับบุคคลที่มีสัญชาติไทยและสัญชาติต่างด้าว ได้แก่

๑. บุคคลธรรมดา

๒. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายและมีวัตถุประสงค์ดำเนินกิจการตามประกาศของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนด

๓. เกษตรกร ตามความหมายของ พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ

๔. เกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถขอรับอนุญาตจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินในที่ดินแปลงนั้นหรือแปลงอื่นได้อีก

กรณีที่ผู้ขอรับอนุญาตไม่สามารถขายคำขอรับอนุญาตหรือเมื่อได้รับพิจารณาอนุญาตแล้ว ไม่สามารถมาทำสัญญาหรือไม่สามารถขายในอุทธรณ์คำสั่งด้วยตนเองผู้ขอรับอนุญาตจะต้องมอบอำนาจเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นไปทำการแทน พร้อมติดอากรแสตมป์ครบถ้วน

ขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาต

เมื่อมีผู้ขออนุญาตประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินเพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งบุคคลที่มีสัญชาติไทยและบุคคลต่างด้าวให้ยื่นคำขอ ร.ส.ป.ก.จังหวัดที่ที่ดินตั้งอยู่ ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขออนุญาตยื่นคำขอตามแบบที่ ส.ป.ก.กำหนด (ส.ป.ก.๔-๑๐๙) พร้อมทั้งแนบหลักฐานและเอกสารประกอบคำขอ ดังต่อไปนี้

๑. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
๒. สำเนาทะเบียนบ้าน
๓. กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคลให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกให้ไม่เกิน ๖ เดือน พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล
๔. แผนงานและโครงการ ประกอบด้วย
 - (ก) ประเภทของกิจการ
 - (ข) ประเภทของสิทธิที่ขออนุญาต เช่น ประสงค์จะทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าทำประโยชน์
 - (ค) สถานที่ประกอบกิจการและจำนวนเนื้อที่ที่ต้องการขออนุญาต
 - (ง) ทุนที่ใช้ดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งแผนการเพิ่มทุนในอนาคต
 - (จ) ลักษณะของการดำเนินงานของโครงการ โดยระบุลักษณะการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงานแนวทางการบริหารและการจัดการโครงการ
 - (ฉ) ผลตอบแทนโครงการ ระยะเวลาคืนทุนของโครงการและเครื่องชี้วัดอื่น ๆ ที่แสดงโอกาสความสัมฤทธิ์ผลของการประกอบกิจการ
 - (ช) ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และ ส.ป.ก. จะได้รับ

๕. แผนผังแบบแปลนการก่อสร้าง

๖. สำเนาใบอนุญาตให้ประกอบการ

๗. หนังสือยินยอมหรือหนังสือสละสิทธิในที่ดิน ในกรณีที่ ส.ป.ก. ได้จัดที่ดินแล้ว

เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ออกใบรับให้ผู้ขออนุญาตไว้เป็นหลักฐาน พร้อมแจ้งให้ทราบว่าจะเอกสารครบหรือไม่ หากไม่ครบให้ระบุด้วยว่าขาดเอกสารอะไรบ้างไว้ในใบรับคำขอด้วย

วิธีการจัดทำสัญญา

เมื่อ คปก. หรือ คปจ. ได้มีมติอนุญาตให้ผู้ขอรับอนุญาตได้รับการจัดที่ดินตามที่ขอรับอนุญาตแล้ว ผู้รับอนุญาตจะต้องเข้าทำสัญญากับ ส.ป.ก.ภายในกำหนดระยะเวลา ตามที่ ส.ป.ก.จังหวัดแจ้งให้ทราบ ณ ส.ป.ก.จังหวัด ที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยให้ใช้แบบสัญญาตามที่ ส.ป.ก.กำหนด คือ

๑. สัญญาเช่าฯ ใช้แบบ ส.ป.ก. ๔-๑๑๙

๒. สัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ ใช้แบบ ส.ป.ก.๔-๑๑๘

ระยะเวลาการให้เช่าตามสัญญาเช่าคราวละไม่เกิน ๓ ปี แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิให้ผู้รับอนุญาตขอเช่าใหม่ โดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ. หากเป็นบุคคลต่างด้าวให้รวบรวมนำเสนอ คปก. พิจารณา

ระยะเวลาการให้เช่าทำประโยชน์ อนุญาตตามความเหมาะสมของวัตถุประสงค์ของแต่ละกิจการ โดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ. หากเป็นบุคคลต่างด้าวให้รวบรวมนำเสนอ คปก. พิจารณา

จำนวนเนื้อที่ที่ให้

ตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินฯ ให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินเพื่ออภิจการใดกิจการหนึ่งที่ต้องเป็นกิจการตามประกาศที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนด และให้ คปก. เป็นผู้พิจารณาจำนวนเนื้อที่ที่ให้จัดให้ตามที่เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๕๐ ไร่

ระยะเวลาการเช่า/การเช่าทำประโยชน์

ระเบียบ คปก. ข้อ ๙ ให้ ส.ป.ก. ทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า เช่าซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ และขณะนี้ ส.ป.ก.ได้ประกาศกำหนดระยะเวลาการเช่า การเช่าทำประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

๑. กิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่โดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ.
๒. กิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาให้เช่าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการโดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ.
๓. กิจการผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลม (กังหันลม) ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขการดำเนินงานของโครงการที่ผู้รับอนุญาตกำหนด แต่ไม่เกิน ๒๗ ปี

ค่าตอบแทน

การจัดที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์ให้เช่า เช่าซื้อ ซื้อ เช่าทำประโยชน์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๓๐ วรรคห้าในระเบียบ คปก. ข้อ ๑๐ กำหนดให้ผู้ขอรับอนุญาตจ่ายค่าตอบแทนให้ ส.ป.ก. ตามที่คณะกรรมการกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการจะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนผู้รับอนุญาตต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถจัดทำสัญญาเช่าที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่าเฉพาะเรื่องการเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ ๓ ของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ สำหรับแปลงที่ดินที่ให้เช่านั้น หากไม่มีให้คำนวณจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์สำหรับแปลงที่ดินที่ใกล้ที่สุด โดยให้จัดทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด (ส.ป.ก.๔-๑๒๕)

หลักประกัน

เนื่องจากการอนุญาตให้บุคคลเข้ารับการจดทะเบียนที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเป็นกิจการในลักษณะที่มีใช้เพื่อประกอบเกษตรกรรม แต่เข้าไปใช้ประโยชน์ในเชิงอุตสาหกรรมเกษตร หากการดำเนินกิจการดังกล่าวไม่ประสบความสำเร็จ ไม่ว่าจะเป็นด้านผลประกอบการหรือด้านการบริหาร จะส่งผลกระทบต่อเกษตรและความเป็นอยู่ของเกษตรกรของ ส.ป.ก.ได้และในระยะยาว ส.ป.ก. ให้ผู้รับอนุญาตต้องทำสัญญากับ ส.ป.ก.

ดังนั้น ในการจัดทำสัญญาตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า ส.ป.ก.จึงได้กำหนดไว้ในสัญญาให้ผู้รับอนุญาตต้องวางหลักประกันสัญญาเพื่อใช้เป็นหลักประกันการชำระค่าเช่า ค่าตอบแทนที่ค้างชำระหรือเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายหลังการเลิกสัญญา หรือค่าเสียหายอื่นใดที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา จึงได้กำหนดอัตราหลักประกันสัญญา ดังนี้

๑. หลักประกันของสัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ (ส.ป.ก.๔-๑๑๘) ให้คิดในอัตรา ๕ % ของค่าตอบแทนที่ผู้รับอนุญาตต้องจ่ายให้แก่ ส.ป.ก.
๒. หลักประกันของสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ฯ (ส.ป.ก.๔-๑๑๙) ให้คิดในอัตรา ๒ เท่าของค่าเช่าฯ ของงวด
๓. หลักประกันของสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ฯ (ส.ป.ก.๔-๑๒๐) ให้คิดในอัตรา ๒ เท่าของงวดการชำระค่าเช่าซื้อฯ

ประเภทของหลักทรัพย์ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันสัญญา ได้แก่

- เงินสด
- หนังสือค้ำประกันธนาคารภายในประเทศ
- หลักประกันอื่น ๆ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุฯ

ประกันภัย

เนื่องจากการอนุญาตให้บุคคลเข้ารับการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน ตามมาตรา ๓๐ วรรคห้า ให้ผู้ขอรับอนุญาตขอรับการจัดได้ทั้งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของ ส.ป.ก. ดังนั้น ส.ป.ก.จึงเห็นควรกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้ผู้รับอนุญาตทำสัญญาประกันภัยในทรัพย์สิน หากได้รับอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์ (ตามสัญญาเช่าฯ ข้อ ๓.๗ หรือสัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ ข้อ ๓.๗) โดยมีหลักเกณฑ์ในการทำสัญญาประกันภัย ดังนี้

๑. ผู้รับอนุญาต ต้องจัดทำสัญญาประกันภัยกับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเท่านั้น
๒. ค่ากรมธรรม์ ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์สูงสุดตามที่กรมการประกันภัยกำหนด
๓. ผู้รับอนุญาต ต้องเป็นผู้เสียเบี้ยประกันเองทั้งสิ้น
๔. ต้องระบุให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ แต่เพียงผู้เดียว

การจัดที่ดินชุมชน

