



หลักเกณฑ์วิธีการจัดที่ดินชุมชน ในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

ความเป็นมา

□ ที่ดินที่ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินส่วนใหญ่เป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติเสื่อมโทรมที่กรมป่าไม้มอบให้ตามมติคณะรัฐมนตรี แต่มีราษฎรถือครองที่ดินเกือบเต็มพื้นที่ และเนื่องจากการส่งมอบพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติให้ ส.ป.ก. เป็นเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินจะมี ลักษณะเป็นผืนใหญ่จึงมีการใช้ประโยชน์ที่ดินหลากหลาย กล่าวคือเป็นที่ดินเกษตรกรรมเป็นที่ตั้งชุมชนที่อยู่อาศัย ซึ่งมีชุมชนทั้ง ขนาดเล็กและขนาดใหญ่ เป็นที่ตั้งโรงเรียน วัด สถานที่ราชการ ฯลฯ เป็นต้น ซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของ ส.ป.ก. ตามกฎหมายที่จะต้องเข้าไปดำเนินการจัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินเหล่านี้ให้ถูกต้องตามกฎหมาย

□ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้มีหนังสือ ที่ นร 0601/331 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2539 แจ้งผลการพิจารณาโดยสรุปว่า ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินได้ ถ้าเป็นการจัดที่อยู่อาศัยตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม พ.ศ. 2518 หรือเป็นการจัดที่ดินให้บุคคลใดเข้า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ในกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือ เกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

□ เมื่อวันที่ 8 มีนาคม 2543 ได้มีการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ 1/2543 ซึ่งมีประชุมได้มี มติเห็นชอบให้แก้ไขเพิ่มเติมประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยเพิ่มเติม ข้อ 1.5 กำหนดให้กิจการที่เป็นการบริการหรือ เกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ คปก. กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2543 มีผลใช้ บังคับตามกฎหมายแล้ว และอนุมัติหลักการให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินชุมชนในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ ทั้งนี้ การจัดที่ดินชุมชนจะมี ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ คือ

- เป็นที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน โดยจะได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ฯ

- จัดที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็น

กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการ นั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 8/2544

เรื่องที่ 3.8 หลักเกณฑ์ วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ 7/2544

□ รับทราบประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ข้อ 1.5 เรื่องกำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45ง ลงวันที่ 6 มิถุนายน 2543

□ รับทราบหลักเกณฑ์ วิธีการในการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเสนอต่อคณะอนุกรรมการพิจารณากฎหมายและระเบียบ ในการประชุม ครั้งที่ 1/2543 เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2543 และครั้งที่ 2/2543 เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2543 ซึ่งอนุกรรมการฯ มีมติเห็นชอบหลักเกณฑ์ วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 8/2544

ต่อ

มีมติเห็นชอบให้นำเสนอ คปก. พิจารณาต่อไป โดยสรุปดังนี้

- ◎ การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อยู่ออาศัย และเพื่อกิจการตามประกาศกระทรวงฯ ข้อ 1.5 มาตรา 30 วรรคห้า ซึ่งพื้นที่ที่จะดำเนินการให้มีการจัดที่ดินเพื่อยู่ออาศัยและประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินตามข้อ 1.5 จะต้องเป็นพื้นที่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินและมีแปลงเกษตรกรรมทำประโยชน์อยู่โดยรอบ โดยมีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมที่เหมาะสม มีศักยภาพทางด้านการคมนาคม มีความเหมาะสมทางด้านภูมิประเทศ
- ◎ การจำแนกพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์สำหรับกิจการต่าง ๆ ให้ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัด และทางอำเภอเพื่อกำหนดแผนผังชุมชนและจำแนกการใช้ประโยชน์ในพื้นที่เพื่อให้เหมาะสมกับการใช้ประโยชน์ให้ได้อย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- ◎ ประเภทของกิจการที่จะจัดที่ดินให้ จะต้องอยู่ภายในขอบเขตพื้นที่ตามที่กำหนดไว้และอยู่ในพื้นที่ ที่จำแนกการใช้ประโยชน์อันได้แก่ จัดเป็นที่ยู่ออาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดินและจัดที่ดินให้แก่ผู้ประกอบการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ 1.5 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคม
- ◎ จำแนกเนื้อที่ที่ดินที่จะจัดให้ โดยกำหนดจำนวนเนื้อที่ที่ถือครองสูงสุดสำหรับที่ยู่ออาศัยให้ไม่เกิน 2 งาน และหากมีความจำเป็นที่จะต้องใช้ที่ยู่ออาศัยเกินกว่ากำหนดก็ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดในการพิจารณาอนุญาต โดยแสดงเหตุผลความจำเป็นสำหรับจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จะจัดให้ตามประเภทของกิจการตามประกาศกระทรวงฯ ข้อ 1.5 ตามมาตรา 30 ให้จัดที่ดินตามเหตุผลและความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ในที่ดินของกิจการที่ประกอบการโดยพิจารณาจากประเภทของกิจการ ทุนในการประกอบการ ความสามารถในการดำเนินกิจการ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 8/2544

ต่อ

- ◎ หลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.)
- ◎ การให้สิทธิในที่ดิน
- ◎ การควบคุมสิทธิในที่ดินระหว่างการเช่า การเช่าซื้อ
- ◎ การควบคุมสิทธิในที่ดิน ตกอยู่ภายใต้บังคับตามมาตรา 39 แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

มติคณะกรรมการ

- ◎ ให้ ส.ป.ก. ดำเนินการให้ชัดเจนเรื่องค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมที่เหมาะสมต่อหน่วยพื้นที่ชุมชน
- ◎ ให้กำหนดวิธีปฏิบัติให้ชัดเจนยิ่งขึ้นสำหรับเรื่อง คปก. มอบอำนาจให้ คปจ. ให้ดำเนินการดังนี้
 - การจัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัยตามมาตรา 4 มอบอำนาจให้ คปจ. เป็นผู้พิจารณาจัดที่อยู่อาศัยให้เกษตรกรตามที่เสนอ
 - การจัดที่ดินให้เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ 1.5 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ซึ่งเป็นกิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคม คปก. จะเป็นผู้พิจารณาในเรื่องนี้โดยตรงก่อนนำไปสู่การมอบอำนาจให้ คปจ.
- ◎ หลักเกณฑ์ข้อที่ 6 เรื่องการให้สิทธิในที่ดินให้ดำเนินการดังนี้
 - การจัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัย ตามมาตรา 4 ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินที่อยู่อาศัย (ส.ป.ก. 4-01ข)
 - การจัดที่ดินให้เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ 1.5 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ให้สิทธิโดยการให้เช่า
 - สำหรับการให้สิทธิโดยการให้เช่าซื้อให้แยกเป็นเรื่องเพื่อพิจารณาต่างหากโดยเฉพาะ

มติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 2/2546

เรื่องที่ 3.9 การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน

มติคณะกรรมการ

☐ มอบอำนาจให้ คปจ. กำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่อประกอบกิจการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ 1.5 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

☐ เห็นชอบแก้ไขหลักเกณฑ์ ข้อ 6 เรื่องการให้สิทธิในที่ดินเป็นดังต่อไปนี้

๑ ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินที่อยู่อาศัยแก่เกษตรกร
ตามมาตรา 4

๑ ให้สิทธิเข้าทำประโยชน์แก่ผู้ประกอบการที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดิน ตามข้อ 1.5 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยได้รับการอนุญาตจาก คปจ. ทั้งนี้ให้จัดทำเป็นสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... (สปก. 4-118) โดยยังไม่เรียกค่าตอบแทน

หลักเกณฑ์วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน 8 ข้อ

❶ การกำหนดขอบเขตพื้นที่เพื่ออยู่อาศัยและเพื่อกิจการตามประกาศ กษ.ฯ

- อยู่ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินและมีแปลงเกษตรกรรมโดยรอบ มีค่าเฉลี่ยพื้นที่เกษตรกรรมเหมาะสมต่อ 1 หน่วยพื้นที่ชุมชน
- มีศักยภาพทางด้านคมนาคม เกษตรกรรม พาณิชยกรรม การศึกษา สาธารณสุข
- เหมาะสมด้านภูมิประเทศ

❷ การจำแนกพื้นที่เพื่อการใช้ประโยชน์ ประสานผังเมืองจังหวัด อำเภอ เพื่อกำหนดแผนผังชุมชน

❸ ประเภทกิจการที่จะจัดที่ดินให้

- ที่อยู่อาศัยให้แก่เกษตรกรที่ได้รับสิทธิจากการปฏิรูปที่ดิน
- กิจการตามประกาศ กษ. ข้อ 1.5

❹ จำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จัดให้

- ที่อยู่อาศัยของเกษตรกรไม่เกิน 2 งาน หากมีความจำเป็นเสนอ คปจ. พิจารณาโดยแสดงผล ความจำเป็น ถ้าไม่อนุญาตนำไปจัดให้ผู้เดือดร้อนเรื่องที่อยู่อาศัยต่อไป
- กิจการตามประกาศ กษ. ข้อ 1.5 เนื้อที่ตามเหตุผลและความจำเป็นในการใช้ประโยชน์ พิจารณาจากประเภท ทุน และความสามารถในการดำเนินกิจการ เป็นอำนาจ คปจ. ตามระเบียบเกี่ยวเนื่องฯ คปจ. พิจารณากำหนด โดยตรงแล้วจึงมอบอำนาจให้ คปจ.

หลักเกณฑ์วิธีการจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน 8 ข้อ

ต่อ

๕ หลักเกณฑ์การพิจารณาของ คปจ.

- กิจการอยู่ในพื้นที่ที่จำแนกไว้เพื่อการอยู่อาศัย หรือประกอบกิจการตามประกาศ กษ.
- จำนวนที่อยู่อาศัยและประเภทของกิจการตามประกาศ กษ. ต้องเหมาะสมกับภาวะความจำเป็นของท้องถิ่น
- กิจการไม่ขัดต่อกฎหมายและความสงบเรียบร้อย ศีลธรรมอันดีของประชาชน

๖ การให้สิทธิในที่ดิน

- จัดที่ดินให้เกษตรกรอยู่อาศัย ให้สิทธิอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินอยู่อาศัย (ส.ป.ก. 4-01 ช)
- ให้สิทธิเข้าทำประโยชน์แก่ผู้ประกอบกิจการ ตามประกาศ กษ. ข้อ 1.5 โดยได้รับอนุญาตจาก คปจ. ทั้งนี้ ให้จัดทำเป็นสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินฯ โดยยังไม่เรียกเก็บค่าตอบแทน

๗ การควบคุมสิทธิระหว่างการเช่า เช่าซื้อ ใช้ระเบียบ คปก. ว่าด้วยการโอนและตกทอดสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อฯ

๘ การควบคุมสิทธิในที่ดิน ผู้ที่ได้รับกรรมสิทธิในที่ดินที่อยู่อาศัย และกิจการตามประกาศ กษ. ต้องอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 39 แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดิน

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุน

หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า

แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ออกประกาศไว้ ดังนี้

1. กิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้หมายถึงกิจการดังนี้

1.1 กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางการเกษตร

1.2 กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร

1.3 กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร

1.4 กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกร และปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิต การจำหน่ายและการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

2. กิจการที่เป็นการเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้หมายถึงกิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม ซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก

3. กรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับประเภทกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ ให้คณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณาวินิจฉัย

ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533

ชวน หลีกภัย

(นายชวน หลีกภัย)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุน

หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า

แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 (ฉบับที่ 2)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ออกประกาศไว้ ดังนี้

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 1.5 ของข้อ 1 ของประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

“ข้อ 1.5 กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ”

ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

ประภัตร โพธสุธน

(นายประภัตร โพธสุธน)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วย

หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ
ในการใช้ที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับ
การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. 2541

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีหรือกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

“กิจการ” หมายความว่า กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

“สัญญา” หมายความว่า สัญญาเช่า สัญญาเช่าซื้อ สัญญาซื้อ หรือสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์ที่ผู้รับอนุญาตทำกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แล้วแต่กรณี

“ผู้อนุญาต” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

“ผู้รับอนุญาต” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อประกอบกิจการ

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
“ส.ป.ก.” หมายความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 4 ผู้ใดประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการให้ยื่นคำขอรับอนุญาตที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ที่ประสงค์จะประกอบกิจการ พร้อมด้วยเอกสารและหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(1) สำเนาหรือภาพถ่ายบัตรประจำตัวประชาชน หรือบัตรอื่นที่ใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ หรือสำเนาหรือภาพถ่ายใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
(2) สำเนาหรือภาพถ่ายทะเบียนบ้าน
(3) ในกรณีและผู้ขอรับอนุญาตเป็นนิติบุคคลให้ยื่นหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้นด้วย

(4) แผนและโครงการประกอบคำขอรับอนุญาต ประกอบด้วย

(ก) ประเภทของกิจการ
(ข) ประเภทของสิทธิที่ขอรับอนุญาต
(ค) สถานที่ประกอบกิจการและจำนวนเนื้อที่ที่ต้องการขอรับอนุญาต
(ง) ทุนที่ใช้ดำเนินการของโครงการ รวมทั้งแผนการเพิ่มทุนในอนาคต
(จ) ลักษณะของการดำเนินงานของโครงการ โดยระบุลักษณะการใช้ที่ดินหรือสงวนหรือสงวนทรัพย์ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงาน แนวทางการบริหารและการจัดการโครงการ

(ฉ) ผลตอบแทนโครงการ ระยะเวลาคืนทุนของโครงการและเครื่องชี้วัดอื่นๆ ที่แสดงโอกาสความสัมฤทธิ์ผลของการประกอบกิจการ

(ช) ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และ ส.ป.ก. จะได้รับ

ข้อ 5 เมื่อได้รับคำขอรับอนุญาตแล้วให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดออกใบรับไว้เป็นหลักฐาน ในการนี้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดอาจมีหนังสือเรียกให้ผู้ขอรับอนุญาตมาชี้แจงเพิ่มเติม หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติมภายในกำหนดเวลาที่เห็นสมควรก็ได้

ถ้าผู้ขอรับอนุญาตจงใจไม่ปฏิบัติตามหนังสือเรียกให้มาหรือให้ส่งเอกสารภายในเวลาที่กำหนดให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดยกคำขอรับอนุญาตนั้นเสีย ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้คนที่ยื่นคำขอรับอนุญาตใหม่

ข้อ 6 ในกรณีจำเป็นต้องไปตรวจสถานที่ที่ขอประกอบกิจการ ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบ เพื่อนำเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบหรือเกี่ยวข้องไปตรวจสถานที่นั้น โดยผู้ขอรับอนุญาตเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย

ข้อ 7 ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาอนุญาตคำขอรับอนุญาตตามระเบียบนี้ ถ้าผู้ขอรับอนุญาตเป็นคนต่างด้าวจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการก่อน และคณะกรรมการจะอนุญาตให้คนต่างด้าวได้เฉพาะการเช่าหรือเช่าทำประโยชน์เท่านั้น

ข้อ 8 เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติเป็นประการใดแล้ว ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบเป็นหนังสือภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติ ในกรณีที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีมติไม่อนุญาต ผู้ขอรับอนุญาตมีสิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งมติดังกล่าว โดยยื่นที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

ข้อ 9 ระยะเวลาการเช่า เช่าซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด

ข้อ 10 ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนดให้ผู้ขอรับอนุญาตจ่ายค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการจะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนที่ได้รับให้นำเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 11 กิจการที่ขออนุญาตจะต้องไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งความปลอดภัยของราษฎรในพื้นที่

ข้อ 12 เงื่อนไขที่จะให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติให้ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งอย่างน้อยต้องประกอบด้วยสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(1) ต้องประกอบกิจการตามแผนและโครงการที่ขออนุญาตนั้น และจะโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้อนุญาต

(2) ต้องใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ให้ตรงกับกิจการที่ได้รับอนุญาตตามที่ระบุไว้ในสัญญา หากผู้รับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามสัญญา คณะกรรมการหรือผู้อนุญาตมีสิทธิเพิกถอนการอนุญาตและเลิกสัญญาได้

(3) ต้องเริ่มลงมือดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดในการอนุญาต

(4) ต้องไม่เปลี่ยนแปลง แก่ไข หรือเพิ่มเติมกิจการ แผนงาน แผนการ ดำเนินงาน หรือวิธีดำเนินการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้อนุญาต

(5) ต้องยินยอมให้ ส.ป.ก. เข้าไปตรวจสอบการประกอบกิจการให้เป็นไปตามสัญญาอย่างน้อยปีละครั้ง

(6) ในระหว่างเวลาเช่า เช่าซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ หรือเมื่อได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้รับอนุญาตแล้วก็ตาม ถ้าผู้อนุญาตเห็นว่าทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างที่ปลูกลงบนที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตก่อให้เกิด

ความเสียหาย หรือกีดขวางการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้อนุญาตมีอำนาจสั่งให้ผู้รับอนุญาตรื้อถอนทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตาม ผู้อนุญาตมีอำนาจรื้อถอนได้โดยผู้รับอนุญาตเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย และผู้รับอนุญาตต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราร้อยละ 25 ต่อปีของค่าใช้จ่ายดังกล่าวด้วย

(7) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเช่าทำประโยชน์ หรือมีการเลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ถ้าผู้อนุญาตเห็นว่าทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างที่ปลูกลงบนที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตก่อให้เกิดความเสียหายหรือกีดขวางการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้นำ (6) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 13 ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการอนุญาต ให้ผู้รับอนุญาตเข้าทำสัญญากับ ส.ป.ก. หากผู้รับอนุญาตไม่ยอมเข้าทำสัญญาภายในระยะเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุอันสมควร ให้ผู้อนุญาตเพิกถอนการอนุญาตนั้นเสีย

ข้อ 14 แบบของสัญญาให้เป็นไปตามที่ ส.ป.ก. กำหนด

ประกาศ ณ วันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2541

ปองพล อติเรกสาร

(นายปองพล อติเรกสาร)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ประธานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(สำเนา)



ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเช่า การเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบ
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ในการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 9 แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ
ในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับ
การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
จึงออกประกาศหลักเกณฑ์ กำหนดระยะเวลา การเช่า การเข้าทำประโยชน์ ดังนี้

1. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร
ให้กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่โดยผ่านการพิจารณา
จากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

2. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร
ให้กำหนดระยะเวลาให้เข้าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการ โดยผ่านการ
พิจารณาจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ประกาศ ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2543

อุดร ขจรเวหาศน์

(นายอุดร ขจรเวหาศน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเช่า การเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบ
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการ
อนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับ
กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(ฉบับที่ 2)

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 9 แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดิน
หรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกประกาศไว้ ดังนี้

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 3 ของประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเช่า การเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาต
ถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการ
ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ ข้อ 3 กิจการผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลม (กังหันลม) ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลา
ตามเงื่อนไขการดำเนินงานของโครงการที่ผู้ขอรับอนุญาตกำหนด แต่ไม่เกิน 27 ปี ”

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤษภาคม พ.ศ. 2553

(นายเฉลิมพร พิรุณสาร)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(สำเนา)



ที่ กษ 1205/ว 485

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

27 มิถุนายน 2543

เรื่อง ขั้นตอนแนวทางปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง กับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตามบัญชีเอกสารที่แนบ

ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 มาตรา 30 วรรค 5 ให้อำนาจสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จัดที่ดินให้แก่บุคคล เช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ เพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ได้ออกระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการ ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา 30 วรรค 5 ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินให้ โดยวิธีเช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ การให้เช่าซื้อ หรือซื้อ เป็นการให้กรรมสิทธิ์ ในที่ดิน และพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ได้มีข้อห้ามในการแบ่งแยก หรือโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินไว้ในมาตรา 39 ขณะนี้ ส.ป.ก. ยังไม่มีมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ ในที่ดินภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างชัดเจน หากเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินไปแล้ว อาจมีการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ ดังนั้น ส.ป.ก. ขอให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจ ในการพิจารณาให้สิทธิในที่ดินจัดที่ดินเฉพาะการเช่า และการเช่าทำประโยชน์ ส่วนการ ให้กรรมสิทธิ์โดยการเช่าซื้อ หรือซื้อ ส.ป.ก. จะพิจารณาจัดให้เมื่อ ส.ป.ก. มีแนวทางปฏิบัติ ภายหลังให้กรรมสิทธิ์อย่างชัดเจน

ส่วนกิจการที่พิจารณาจัดให้ต้องเป็นกิจการตามประกาศกระทรวงเกษตรและ สหกรณ์ เรื่องกำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรค 5 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533 และประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

ส่วนกิจการใดจะให้เช่า หรือเช่าทำประโยชน์ ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้ กำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่โดยการผ่านพิจารณา จากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

2. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาให้เช่าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อูตร ขจรเวหาศน์

(นายอูตร ขจรเวหาศน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0-2281-2904

โทรสาร 0-2281-2940

(สำเนา)



คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่ 469/2543

เรื่อง มอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนในการจัดทำและลงนามในสัญญาเช่า และสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532

เพื่อให้การจัดทำสัญญาและลงนามในสัญญา ตลอดจนการดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขในข้อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 สามารถดำเนินการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย รวดเร็ว รวมทั้งเพื่อรักษาผลประโยชน์ของทางราชการ

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(7) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม และ/หรือบันทึกต่อท้ายสัญญาดังกล่าว

2. ติดตามเร่งรัดจัดเก็บหนี้สิน ออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าหรือผู้รับสัญญาปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญา ตลอดจนดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญา และรายงานผลการดำเนินการให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งที่ยดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการแทนต่อไป ก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2543

อุดร ขจรเวหาศน์

(นายอุดร ขจรเวหาศน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(สำเนา)



คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่ 921/2544

เรื่อง มอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนในการจัดทำและลงนามในข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

ตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มีคำสั่ง ที่ 469/2543 สั่ง ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2543 มอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดทำและลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 นั้น

แต่เนื่องจากขณะนี้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยังมีได้กำหนดอัตราค่าเช่าตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 ในระหว่างนี้เพื่อให้การจัดทำสัญญาเช่าตามระเบียบดังกล่าวสามารถดำเนินการได้ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(7) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการจัดทำและลงนามในข้อตกลงต่อท้ายสัญญาดังกล่าวทั้งนี้ ในการเรียกเก็บค่าเช่าตามข้อ 1. ของข้อตกลงดังกล่าว ให้คำนวณเพื่อเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 3 ของราคาประเมินของกรมที่ดินสำหรับแปลงที่ดินที่ให้เช่านั้น หากไม่มีให้คำนวณจากราคาประเมินของกรมที่ดินแปลงที่ดินที่ใกล้เคียงที่สุด

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการแทนต่อไป ก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 7 ธันวาคม พ.ศ. 2544

ไพศาล กุวลัยรัตน์

(นายไพศาล กุวลัยรัตน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(สำเนา)



ส.ป.ก.4-109

เลขที่...../.....

คำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรือสงวนกรรมสิทธิ์
เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง
กับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่...../.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

บ้านเลขที่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดย นาย/นาง/นางสาว.....อายุ.....ปี

ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือ/คำสั่ง/มติ.....ลงวันที่.....

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอต่อสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....ดังต่อไปนี้

1. ข้าพเจ้ามี.....ประสงค์ขออนุญาตใช้ที่ดินหรือสงวนกรรมสิทธิ์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

โครงการ/ป่า.....ระหว่าง ส.ป.ก.ที่/กลุ่มที่.....

ที่ดินแปลงเลขที่.....หรือตามโฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3 เลขที่.....

ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

สำหรับกิจการ.....อันเป็นการสนับสนุน

หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยขอเข้าทำสัญญา ☐ เข้า ☐ เข้า

ทำประโยชน์กับ ส.ป.ก. มีกำหนดเวลา.....ปี

2. ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารและหลักฐานประกอบคำขอมาด้วยแล้ว ดังนี้

(สำเนา)

ใบรับคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรือสงวนกรรมสิทธิ์
เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง
กับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....ได้รับคำขออนุญาต

การจัดที่ดิน หรือสงวนกรรมสิทธิ์ ของ.....

เลขที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ในเขตปฏิรูปที่ดิน

โครงการ/ป่า.....

ระหว่าง ส.ป.ก. ที่/กลุ่มที่.....ที่ดินแปลงเลขที่.....

หรือตามโฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3 เลขที่.....

ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

เพื่อใช้สำหรับกิจการ.....

โดยขอเข้าทำสัญญา ☐ เข้า ☐ เข้าทำประโยชน์กับ ส.ป.ก.

ได้ตรวจสอบคำขอรับอนุญาตแล้ว ปรากฏว่าได้ยื่นเอกสาร ☐ ครบถ้วน ☐ ไม่ครบถ้วน

ยังขาดเอกสารดังนี้.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....ผู้รับคำขอ

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



(สำเนา)

ส.ป.ก.4-118

สัญญาเลขที่

สัญญาเช่าทำประโยชน์ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์
เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม โดย.....ตำแหน่ง.....

ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
“ผู้ให้สัญญา” ฝ่ายหนึ่ง กับ

(1) นาย/นาง/นางสาว.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เลขประจำตัวบัตรประชาชน.....

ออกให้ ณ.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือ (2) บริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร

โดย.....ตำแหน่ง.....

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร

ตามหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (หรือ)

โดย.....ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง/

สหกรณ์การเกษตร.....ตามหนังสือมอบอำนาจ

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....จาก.....

ตำแหน่ง.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/

สหกรณ์การเกษตร.....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียน

หุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร.....

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่ง

ของสัญญานี้



(สำเนา)

ส.ป.ก.4-119

สัญญาเลขที่

สัญญาเช่าที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์
เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม โดย.....ตำแหน่ง.....

ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ซึ่งต่อไป
ในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ

(1) นาย/นาง/นางสาว.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... เลขประจำตัวบัตรประชาชน.....

ออกให้ ณ.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หรือ (2) บริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร

โดย.....ตำแหน่ง.....

ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร

ตามหนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร

เลขที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (หรือ)

โดย.....ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง/สหกรณ์

การเกษตร.....ตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

จาก.....ตำแหน่ง.....ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/

สหกรณ์การเกษตร.....ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียน

บริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร.....เลขที่.....

ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ของสัญญานี้

การจัดที่ดินชุมชน

ข้อมูลที่ดินชุมชน

- ราชวดี , กรมการปกครอง , อบต.
- แผนที่โครงการ 1:50,000
- แผนที่ DIGITAL, ภาพถ่าย ortho
- สํารวจข้อมูลในพื้นที่

การสำรวจรังวัด

วงรอบขอบเขตชุมชน

- วงรอบภาคพื้นดิน
- วิธีการภาพถ่ายฯ (ปักหลักเขต 10*10*120 ซม)

รังวัดแปลงที่ดิน

- วิธีภาคพื้นดิน ในระบบ UTM.
- หลักเกณฑ์การทำแผนที่ ส.ป.ก.
- บันทึกนำรังวัด
- จัดทำ ส.ป.ก./สร 16 (แผนที่ 1:1,000 และเนื้อที่แปลง)

GPS.

ชุมชนละ 1-2 คู่

รับคำขออนุญาต
การจัดที่ดินตาม
มาตรา 30 วรรคห้า

ของ ส.ป.ก. 4-06 ก

- บันทึกนำรังวัด
- ส.ป.ก./สร 16
- ส.ป.ก./สร 5 ก.
- บัญชีควบคุมแปลงที่ดิน

จัดทำแผนที่แปลงที่ดิน

- สร้างระวาง ส.ป.ก./สร 8 ข
- ลงที่หมายแผนที่แปลงที่ดิน
- กำหนดเลขแปลงตามระวาง 1:4,000
- คำนวณเนื้อที่แปลงที่ดิน
- แผนที่แปลงที่ดิน ส.ป.ก./สร 5 ก.

ตรวจสอบหลักฐานแผนที่ และ เนื้อที่

- ที่อยู่อาศัย
- สาธารณูปโภค
- กิจกรรมเกี่ยวเนื่องฯ

การสอบสวนสิทธิ

- จัดทำผัง
- กรอกรแบบสอบฯ
- บัญชีควบคุม การสอบสวนสิทธิ

จัดทำบัญชีคัดเลือก

เสนอ คปอ. / คปจ.

จัดทำ/มอบ ส.ป.ก.4-01ช.
จัดทำสัญญาเช่าทำประโยชน์ / สัญญาเช่า

ประชุมกำหนดขอบเขตชุมชน ร่วมกับท้องถิ่น และหน่วยงานภายนอก

- ภาพถ่าย ortho 1:4,000
- ครอบคลุม ที่อยู่อาศัย
เกี่ยวเนื่องฯ สาธารณูปโภค

เสนอ คปจ. เห็นชอบ

- ชุมชน / ขอบเขต
- หลักเกณฑ์ดำเนินการ

การบริหารจัดการที่ดินชุมชนและมีการใช้ประโยชน์เปลี่ยนแปลง

อำนาจการจัดที่ดินชุมชน

- ❑ ประกาศรายชื่อหมู่บ้าน
- ❑ กำหนดขอบเขตชุมชน (Boundary Area)
- ❑ วงรอบเขตชุมชน.
- ❑ ตรวจสอบสิทธิ
- ❑ สำรวจรังวัดรายแปลง
- ❑ เข้าสู่ขบวนการ
มอบ ส.ป.ก.4-01ข
สัญญาเช่าทำประโยชน์ /
สัญญาเช่า
หนังสืออนุญาต

ศึกษาวิเคราะห์และจัดทำ

- ❑ แผนงานและงบประมาณ
- ❑ หลักเกณฑ์ วิธีการ แนวปฏิบัติ และแก้ไขปัญหาอุปสรรคในการดำเนินงาน

บูรณาการ

- ❑ หน่วยงานภายใน
- ❑ หน่วยงานภายนอก
 - ◆ อบต.
 - ◆ อำเภอ
 - ◆ โยธาธิการและผังเมือง

ผลผลิต

- ❑ การให้สิทธิในที่ดิน
 - ที่อยู่อาศัย
 - กิจการสาธารณูปโภค
 - กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน
- ❑ ประโยชน์ที่ได้รับ
 - สภาพแวดล้อมที่เหมาะสม
 - ชุมชนเติบโตอย่างมีระบบ
 - คุณภาพชีวิตที่ดี
- ❑ คุ้มครองเขตที่ดินชุมชน

หลักเกณฑ์และขั้นตอน การสำรวจจริงวัดที่ดินชุมชน

หลักเกณฑ์และแนวทางการสำรวจรังวัดที่ดินชุมชน

1. สำรวจ และ จัดทำข้อมูลชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน
2. ประกาศรายชื่อชุมชน ทำประชาคมร่วม และ กำหนดขอบเขตชุมชน
3. เสนอ คปจ. เห็นชอบ
4. ทำวงรอบขอบเขต / ปักหลักเขตชุมชน (ดำเนินการในขั้นตอนรังวัดแปลง)
5. รับคำขอ / สอบสวนสิทธิ / จัดทำข้อมูลและแผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดินทุกประเภทในชุมชน
6. สำรวจรังวัดแปลงที่ดิน / จัดทำแผนที่แปลงที่ดินชุมชน / จัดทำรูปเล่มสรุปผลงานสำรวจรังวัดที่ดินชุมชน
7. พิจารณาจัดทำบัญชีคัดเลือก หรือคำขอรับการรังวัดที่ดินตามมาตรา 30 วรรคห้า
8. เสนอ คปจ. เพื่อพิจารณาอนุญาต
9. จัดทำและมอบเอกสาร ส.ป.ก. 4 - 01 ช. หรือสัญญาเช่าทำประโยชน์ / สัญญาเช่า
10. รวบรวมข้อมูลชุมชน จัดทำรูปเล่มข้อมูลชุมชน ประกอบด้วย ข้อมูลเนื้อที่ แผนผังของที่ดินแต่ละประเภท และ รายชื่อผู้ได้รับ ส.ป.ก. 4-01ช / สัญญาเช่าทำประโยชน์ , สัญญาเช่า

ขั้นตอนการดำเนินงาน (STEP OF WORK)

สำรวจจำนวนและข้อมูลชุมชน

สำรวจ และ จัดทำข้อมูลชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน ประกอบด้วยจำนวนชุมชน ชื่อชุมชน จำนวนปลง และ ที่ตั้งชุมชน

1. ประมวลหาข้อมูลเบื้องต้นจากฐานข้อมูลราชวดี กรมการปกครอง และองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.)
2. ตรวจสอบข้อมูล กับแผนที่เขตปฏิรูปที่ดิน จากแผนที่ภูมิประเทศ มาตราส่วน 1:50,000 ภาพถ่ายทางอากาศ และแผนที่ DIGITAL (ในกรณีที่มี)
3. ประสานงานองค์การบริหารส่วนตำบล ฝ่ายปกครองท้องถิ่น และ ตรวจสอบข้อมูลชุมชนในพื้นที่
4. สรุป และ จัดทำข้อมูลชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินทั้งหมด ส่งสำนักสารสนเทศ และ สำนัก / กอง ที่รับผิดชอบ
5. กำหนดเป้าหมาย และ แผนงาน เพื่อจัดทำแผนการดำเนินการจัดที่ดินชุมชน ส่ง สำนัก / กอง ที่รับผิดชอบ

การทำประชาคมและกำหนดขอบเขตชุมชน

ประกาศชื่อชุมชน จัดทำประชาคมร่วม โดย ส.ป.ก.จังหวัด อบต. ฝ่ายปกครองท้องถิ่น และ ผู้แทนชุมชน เพื่อการกำหนดขอบเขตชุมชน และ แนวทางดำเนินงาน

1. ประชุมชี้แจง แนวทาง หลักเกณฑ์ การดำเนินการจัดที่ดินชุมชน เพื่อที่อยู่อาศัยภายใต้ พ.ร.บ. ปฏิรูปที่ดินฯ
2. กำหนดขอบเขตชุมชน โดยพิจารณาจากองค์ประกอบหลายด้าน คือ
 - 2.1 สภาพภูมิประเทศที่ตั้งชุมชน
 - 2.2 ศักยภาพเส้นทางคมนาคม
 - 2.3 ความหนาแน่นของประชากร เศรษฐกิจ และสังคมในชุมชน
 - 2.4 ครอบคลุมการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทั้งที่อยู่อาศัย สาธารณูปโภค และกิจการสนับสนุนและเกี่ยวเนื่องฯ
3. กำหนดเป้าหมายการดำเนินงานจัดที่ดินชุมชน โดยพิจารณาตามขนาดชุมชน ปริมาณประชากรที่อยู่อาศัยในชุมชน และลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินในชุมชน
4. เสนอ คปจ. เห็นชอบ ชุมชน และ หลักเกณฑ์การดำเนินงาน

ผู้มีสิทธิได้รับการจัดที่ดิน

พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินฯ มาตรา 30 วรรคห้า ให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้กับบุคคลใด ๆ ก็ได้ มิได้จำกัดเฉพาะเกษตรกร เพราะการจัดตามมาตรา 30 วรรคห้า เป็นการจัดให้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มิใช่เป็นการจัดที่ดินให้เพื่อประกอบเกษตรกรรม ดังนั้น จึงสามารถจัดให้กับบุคคลที่มีสัญชาติไทยและสัญชาติต่างด้าว ได้แก่

1. บุคคลธรรมดา

2. นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายและมีวัตถุประสงค์ดำเนินกิจการตามประกาศของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนด

3. เกษตรกร ตามความหมายของ พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ

4. เกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถขอรับอนุญาตจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินในที่ดินแปลงนั้นหรือแปลงอื่นได้อีก

กรณีที่ผู้ขอรับอนุญาตไม่สามารถมายื่นคำขอรับอนุญาตหรือเมื่อได้รับพิจารณาอนุญาตแล้วไม่สามารถมาทำสัญญาหรือไม่สามารถมายื่นอุทธรณ์คำสั่งด้วยตนเองผู้ขอรับอนุญาตจะต้องมอบอำนาจเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นไปทำการแทน พร้อมติดอากรแสตมป์ครบถ้วน

ขั้นตอนการยื่นคำขอรับอนุญาต

เมื่อมีผู้ขอรับอนุญาตประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินเพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งบุคคลที่มีสัญชาติไทยและบุคคลต่างด้าวให้ยื่นคำขอ ร.ส.ป.ก.จังหวัดที่ดินตั้งอยู่ ให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตยื่นคำขอตามแบบที่ ส.ป.ก.กำหนด (ส.ป.ก.4-109) พร้อมทั้งแนบหลักฐานและเอกสารประกอบคำขอ ดังต่อไปนี้

1. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
2. สำเนาทะเบียนบ้าน
3. กรณีผู้ขอรับอนุญาตเป็นนิติบุคคลให้ยื่นสำเนาทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทแสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกให้ไม่เกิน 6 เดือน พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล
4. แผนงานและโครงการ ประกอบด้วย
 - ☐ ประเภทของกิจการ
 - ☐ ประเภทของสิทธิที่ขอรับอนุญาต เช่น ประสงค์จะทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าทำประโยชน์
 - ☐ สถานที่ประกอบกิจการและจำนวนเนื้อที่ที่ต้องการขอรับอนุญาต
 - ☐ ทุนที่ใช้ดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งแผนการเพิ่มทุนในอนาคต
 - ☐ ลักษณะของการดำเนินงานของโครงการ โดยระบุลักษณะการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงานแนวทางการบริหารและการจัดการโครงการ
 - ☐ ผลตอบแทนโครงการ ระยะเวลาคืนทุนของโครงการและเครื่องชี้วัดอื่น ๆ ที่แสดงโอกาสความสัมฤทธิ์ผลของการประกอบกิจการ
 - ☐ ประโยชน์ที่คาดว่าจะเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และ ส.ป.ก. จะได้รับ
5. แผนผังแบบแปลนการก่อสร้าง
6. สำเนาใบอนุญาตให้ประกอบกิจการ
7. หนังสือยินยอมหรือหนังสือสละสิทธิในที่ดิน ในกรณีที่ ส.ป.ก. ได้จัดที่ดินแล้ว

เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ออกใบรับให้ผู้ขอรับอนุญาตไว้เป็นหลักฐาน พร้อมแจ้งให้ทราบว่าจะเอกสารครบหรือไม่ หากไม่ครบให้ระบุด้วยว่าขาดเอกสารอะไรบ้างไว้ในใบรับคำขอด้วย

วิธีการจัดทำสัญญา

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

❑ สัญญาเช่าฯ ใช้แบบ **ส.ป.ก. 4-119**

❑ สัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ ใช้แบบ **ส.ป.ก.4-118**

ระยะเวลาการให้เช่าตามสัญญาเช่าคราวละไม่เกิน 3 ปี แต่ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิให้ผู้รับอนุญาตขอเช่าใหม่ โดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ. หากเป็นบุคคลต่างด้าวให้รวบรวมนำเสนอ คปก. พิจารณา

ระยะเวลาการให้เข้าทำประโยชน์ อนุญาตตามความเหมาะสมของวัตถุประสงค์ของแต่ละกิจการ โดยผ่านการพิจารณาจาก คปจ. หากเป็นบุคคลต่างด้าวให้รวบรวมนำเสนอ คปก. พิจารณา

จำนวนเนื้อที่ที่จัดให้

ตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินฯ ให้ ส.ป.ก. จัดที่ดินเพื่อกิจการใด กิจการหนึ่งที่ต้องเป็นกิจการตามประกาศที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนด และให้ คปก. เป็นผู้พิจารณาจำนวนเนื้อที่ที่จัดให้ตามที่เห็นสมควร แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน 50 ไร่

ระยะเวลาการเช่า/การเช่าทำประโยชน์

ระเบียบ คปก. ข้อ 9 ให้ ส.ป.ก. ทำประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระยะเวลาการเช่า เช่าซื้อ หรือเช่าทำประโยชน์ เพื่อใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ และขณะนี้ ส.ป.ก.ได้ประกาศกำหนดระยะเวลาการเช่า การเช่าทำประโยชน์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

- ☐ กิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่โดยผ่านการพิจารณาจาก คปก.
- ☐ กิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาให้เช่าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการโดยผ่านการพิจารณาจาก คปก.
- ☐ กิจการผลิตกระแสไฟฟ้าด้วยพลังงานลม (กังหันลม) ให้เช่ามีกำหนดระยะเวลาตามเงื่อนไขการดำเนินงานของโครงการที่ผู้รับอนุญาตกำหนด แต่ไม่เกิน 27 ปี

คำตอบแทน

การจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้เช่า เช่าซื้อ ซื้อ เข้าทำประโยชน์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 วรรคห้า ในระเบียบ คปก. ข้อ 10 กำหนดให้ผู้ขอรับอนุญาตจ่ายค่าตอบแทนให้ ส.ป.ก. ตามที่คณะกรรมการกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการจะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทนผู้รับอนุญาตต้องชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถจัดทำสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่าเฉพาะเรื่องการเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ สำหรับแปลงที่ดินที่ให้เช่านั้น หากไม่มีให้คำนวณจากราคาประเมินของกรมธนารักษ์สำหรับแปลงที่ดินที่ใกล้เคียงที่สุด โดยให้จัดทำข้อตกลงต่อท้ายสัญญาตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด (ส.ป.ก.4-125)

หลักประกัน

เนื่องจากการอนุญาตให้บุคคลเข้ารับการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเป็นกิจการในลักษณะที่มีใช้เพื่อประกอบเกษตรกรรม แต่เข้าไปใช้ประโยชน์ในเชิงอุตสาหกรรมการเกษตร หากการดำเนินกิจการดังกล่าวไม่ประสบความสำเร็จ ไม่ว่าจะเป็นด้านผลประกอบการหรือด้านการบริหาร จะส่งผลกระทบต่อเกษตรและความเป็นอยู่ของเกษตรกรของ ส.ป.ก. ได้และในระยะยาว คปท. ให้ผู้รับอนุญาตต้องทำสัญญากับ ส.ป.ก.

ดังนั้น ในการจัดทำสัญญาตามมาตรา 30 วรรคห้า ส.ป.ก.จึงได้กำหนดไว้ในสัญญาให้ผู้รับอนุญาตต้องวางหลักประกันสัญญาเพื่อใช้เป็นหลักประกันการชำระค่าเช่า ค่าตอบแทนที่ค้างชำระหรือเพื่อเป็นหลักประกันความเสียหายหลังการเลิกสัญญา หรือค่าเสียหายอื่นใดที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญา จึงได้กำหนดอัตราหลักประกันสัญญา ดังนี้

- ❑ หลักประกันของสัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ (ส.ป.ก.4-118) ให้คิดในอัตรา 5 % ของค่าตอบแทนที่ผู้รับอนุญาตต้องจ่ายให้แก่ ส.ป.ก.
- ❑ หลักประกันของสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ฯ (ส.ป.ก.4-119) ให้คิดในอัตรา 2 เท่าของค่าเช่าฯ ของงวด
- ❑ หลักประกันของสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ฯ (ส.ป.ก.4-120) ให้คิดในอัตรา 2 เท่าของงวดการชำระค่าเช่าซื้อฯ

ประเภทของหลักทรัพย์ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันสัญญา ได้แก่

- ❑ เงินสด
- ❑ หนังสือค้ำประกันธนาคารภายในประเทศ
- ❑ หลักประกันอื่น ๆ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการพัสดุฯ

ประกันภัย

เนื่องจากการอนุญาตให้บุคคลเข้ารับการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการ
ที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน ตามมาตรา 30 วรรคห้า ให้ผู้ขอรับอนุญาตขอรับ
การจัดได้ทั้งที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ซึ่งคำว่า “อสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
หรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นของ ส.ป.ก. ดังนั้น ส.ป.ก.จึงเห็นควรกำหนดเงื่อนไขในสัญญาให้ผู้รับอนุญาตทำ
สัญญาประกันภัยในทรัพย์สิน หากได้รับอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งได้เช่าหรือเข้าทำประโยชน์
(ตามสัญญาเช่าฯ ข้อ 3.7 หรือสัญญาเช่าทำประโยชน์ฯ ข้อ 3.7) โดยมีหลักเกณฑ์ในการทำสัญญา
ประกันภัย ดังนี้

- ☐ ผู้รับอนุญาต ต้องจัดทำสัญญาประกันวินาศภัยกับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเท่านั้น
- ☐ ค่ากรมธรรม์ ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์สูงสุดตามที่กรมการประกันภัยกำหนด
- ☐ ผู้รับอนุญาต ต้องเป็นผู้เสียเบี้ยประกันเองทั้งสิ้น
- ☐ ต้องระบุให้ ส.ป.ก. เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์ แต่เพียงผู้เดียว