(สำเนา)

ที่ กษ 1205/ว 485

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

27 มิถุนายน 2543

เรื่อง ขั้นตอนแนวทางปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 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 หรือเข้าทำประโยชน์ เพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ได้ออกระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา 30 วรรค 5 ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดินให้โดยวิธีเช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ การให้เช่าซื้อ หรือ ซื้อ เป็นการให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ได้มีข้อห้ามในการแบ่งแยก หรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไว้ในมาตรา 39 ขณะนี้ ส.ป.ก. ยังไม่มีมาตรการเกี่ยวกับการควบคุมการใช้ประโยชน์ในที่ดินภายหลังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอย่างชัดเจน หากเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปแล้ว อาจมีการนำที่ดินไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ ส.ป.ก. จัดที่ดินให้ ดังนั้น ส.ป.ก. ขอให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาให้สิทธิ์ในที่ดินจัดที่ดินเฉพาะการเช่า และการเข้าทำประโยชน์ ส่วนการให้กรรมสิทธิ์โดยการเช่าซื้อ หรือซื้อ ส.ป.ก. จะพิจารณาจัดให้เมื่อ ส.ป.ก. มีแนวทางปฏิบัติภายหลังให้กรรมสิทธิ์อย่างชัดเจน

ส่วนกิจการที่พิจารณาจัดให้ต้องเป็นกิจการตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 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 2533 และ ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม 2543

ส่วนกิจการใดจะให้เช่า หรือเข้าทำประโยชน์ ให้เป็นไปตามประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่โดยการผ่านพิจารณาจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

2. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร ให้กำหนดระยะเวลาให้เข้าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

อุดร ชจรเวหาศน์

(นายอุดร ชจรเวหาศน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0-2281-2904

โทรสาร 0-2281-2940

บัญชีเอกสารที่แนบ

1. ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่องหลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเข้าทำประโยชน์ การเช่า ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2543

2. คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 469/2543 สั่ง ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2543

3. แบบคำขออนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก. 4-109)

4. หนังสือแจ้งการอนุญาต และให้เข้าทำสัญญา (ส.ป.ก. 4-110)

5. หนังสือแจ้งเพิกถอนการอนุญาต (ส.ป.ก. 4-111)

6. หนังสือแจ้งการไม่อนุญาต (ส.ป.ก. 4-112)

7. คำขออุทธรณ์การไม่อนุญาตให้ใช้ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก. 4-113)

8. แบบสัญญาเช่า (ส.ป.ก. 4-107)

9. แบบสัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ (ส.ป.ก. 4-108)

10. แนวทางปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541

(สำเนา)

ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเช่า การเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 9 แห่งระเบียบ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงออกประกาศหลักเกณฑ์ กำหนดระยะเวลา การเช่า การเข้าทำประโยชน์ ดังนี้

1. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไรให้กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิ์ที่จะขอเช่าใหม่โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

2. กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไรให้กำหนดระยะเวลาให้เข้าทำประโยชน์ตามความเหมาะสมของแต่ละกิจการโดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ประกาศ ณ วันที่ 27 มิถุนายน 2543

อุดร ขจรเวหาศน์
(นายอุดร ขจรเวหาศน์)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(สำเนา)

คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ 469/2543

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

เพื่อให้การจัดทำสัญญาและลงนามในสัญญา ตลอดจนการดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขในข้อสัญญาเช่าและสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 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. จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือบันทึกต่อท้ายสัญญาดังกล่าว

2. ติดตามเร่งรัดจัดเก็บหนี้สิน ออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าหรือผู้รับสัญญาปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญา ตลอดจนดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญาและรายงานผลการดำเนินการให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งที่ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการแทนต่อไป ก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 27 มิถุนายน พ.ศ. 2543

อุดร ขจรเวหาศน์

(นายอุดร ขจรเวหาศน์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ส.ป.ก. 4-109

เลขที่ ..... / .....

คำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง
กับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ ..... / ..... เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า ..... บ้านเลขที่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ .....

หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง .....

..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

โดยนาย/นาง/นางสาว ..... อายุ ..... ปี ผู้รับมอบอำนาจ

ตามหนังสือ/คำสั่ง/มติฯ ..... ลงวันที่ .....

บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง .....

..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ขอยื่นคำขอต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ดังต่อไปนี้

1. ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขออนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน โครงการ/ป่า ..... ระวาง ส.ป.ก. ที่/กลุ่มที่ ..... ที่ดินแปลงเลขที่ ..... หรือตามโฉนด/น.ส. 3ก/น.ส. 3 เลขที่ ..... ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา สำหรับกิจการ ..... อันเป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยขอเข้าทำสัญญา ☐ เช่า ☐ เข้าทำประโยชน์ กับ ส.ป.ก. มีกำหนดเวลา ..... ปี

2. ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารและหลักฐานประกอบคำขอมาด้วยแล้ว ดังนี้

☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, บัตรข้าราชการ, ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว หรือบัตรอื่นที่ใช้แทนบัตรประจำตัวประชาชนได้ ได้แก่ .....

☐ สำเนาทะเบียนบ้าน

☐ หนังสือมอบอำนาจ

☐ สำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วน บริษัท แสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ซึ่งออกให้ไม่เกินกว่าหกเดือน

☐ แผนงานและโครงการประกอบคำขอ ประกอบด้วย

(ก) ประเภทของกิจการ

(ข) ประเภทของสิทธิที่ขอรับอนุญาต

(ค) สถานที่ประกอบกิจการและจำนวนเนื้อที่ที่ต้องการขออนุญาต

(ง) ทุนที่ใช้ดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งแผนการเพิ่มทุนในอนาคต

(จ) ลักษณะของการดำเนินงานของโครงการ โดยระบุลักษณะการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงาน แนวทางการบริหารและการจัดการโครงการ

(ฉ) ผลตอบแทนโครงการ ระยะเวลาคืนทุนของโครงการและเครื่องชี้วัดอื่น ๆ ที่แสดงโอกาสความสัมฤทธิ์ผลของการประกอบกิจการ

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

☐ แผนผังแบบแปลนการก่อสร้าง

☐ สำเนาใบอนุญาตให้ประกอบกิจการ

☐ หนังสือยินยอมหรือหนังสือสละสิทธิในที่ดิน

☐ หลักฐานอื่น ๆ ได้แก่ .....

3. เมื่อข้าพเจ้าได้ยื่นคำขออนุญาตแล้ว หากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแจ้งให้ข้าพเจ้ามาชี้แจงรายละเอียดหรือส่งเอกสารหลักฐานอื่นเพิ่มเติม ภายใน 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือ และข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตาม ให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดยกคำขอนั้นเสีย

4. ข้าพเจ้ายินยอมออกค่าใช้จ่ายใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการนำเจ้าหน้าที่ไปตรวจที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์และชำระค่าตอบแทน ตามที่ ส.ป.ก. กำหนด

5. เมื่อข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการดังกล่าวแล้ว ข้าพเจ้าจะปฏิบัติตามสัญญาเข้าทำประโยชน์/สัญญาเช่าที่จะทำไว้กับ ส.ป.ก และจะปฏิบัติตามกฎหมาย ตลอดจนกฎระเบียบ คำสั่ง ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และ ส.ป.ก. กำหนด

ลงชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

ลงชื่อ ..... เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ

(.....)

ความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสภาพที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์.....

.....

.....

ลงชื่อ ..... เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจ

(.....)

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ความเห็นของปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

.....

.....

ลงชื่อ ..... ปฏิรูปที่ดินจังหวัด

(.....)

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ใบรับคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง
กับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ได้รับคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ของ ..... เลขที่ ..... / ..... ลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ในเขตปฏิรูปที่ดิน โครงการ/ป่า ..... ระวาง ส.ป.ก. ที่/กลุ่มที่ ..... ที่ดินแปลงเลขที่ .....หรือตามโฉนด/น.ส. 3ก/น.ส. 3 เลขที่ ..... ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ .....ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด .....เนื้อที่ .....ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา เพื่อใช้สำหรับกิจการ .....

โดยขอเข้าทำสัญญา ☐ เช่า ☐ เข้าทำประโยชน์กับ ส.ป.ก.

ลงชื่อ ..... ผู้รับคำขอ

(.....)

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ. .....

ส.ป.ก. 4-110

ที่ ..... / .....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

.....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เรื่อง แจ้งการอนุญาตและให้เข้าทำสัญญา

เรียน

อ้างถึง คำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขที่ ..... / ..... ลงวันที่.....

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ยื่นคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินเพื่อกิจการ .... โดยขอเข้าทำสัญญา ..... กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม/คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .... ในการประชุม ครั้งที่ ..... / ..... เมื่อวันที่ .... มีมติอนุญาตให้ ..... ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้ตามกิจการที่ขออนุญาต โดยขอให้ท่านเข้าทำสัญญากับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันได้รับหนังสือนี้ หากพ้นระยะเวลาที่กำหนด คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... จะพิจารณาเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

(สำเนา)

ส.ป.ก. 4-111

ที่ ..... / .....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

.....

วันที่ .....เดือน ..... พ.ศ. .....

เรื่อง แจ้งเพิกถอนการอนุญาต

เรียน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ที่ ..... / .....
ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ได้แจ้งการอนุญาตตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 โดยให้ท่านเข้าทำสัญญากับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... และท่านมิได้มาดำเนินการดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด นั้น

บัดนี้ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดยคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษรกรรม/คณะกรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... มีมติให้เพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว ในการประชุม ครั้งที่ ..... / ..... เมื่อวันที่ .....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

(สำเนา)

ส.ป.ก. 4-112

ที่ ..... / .....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

.....

วันที่.....เดือน ..... พ.ศ.....

เรื่อง แจ้งการไม่อนุญาต

เรียน

อ้างถึง คำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขที่ ..... / ..... ลงวันที่ .....

ตามหนังสือที่อ้างถึง ท่านได้ยื่นคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการ ..... โดยขอเข้าทำสัญญา ..... กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541 นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม/คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .... ในการประชุม ครั้งที่ ..... / ..... เมื่อวันที่ .... มีมติไม่อนุญาตให้ ..... ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามกิจการที่ขออนุญาต เนื่องจาก .....

.....

ทั้งนี้ หากท่านประสงค์จะยื่นอุทธรณ์ให้ท่านยื่นอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่วันได้รับหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

(สำเนา)

ส.ป.ก. 4-113

คำขออุทธรณ์การไม่อนุญาตให้ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการ
ที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ ..... / ..... เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ตามที่ข้าพเจ้า ..... บ้านเลขที่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... โดยนาย/นาง/นางสาว ..... อายุ ..... ปี ผู้รับมอบอำนาจตามหนังสือ/คำสั่ง/มติฯ ..... ลงวันที่ ..... บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ได้ยื่นคำขอรับอนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามคำขอเลขที่ ..... / ..... ลงวันที่ ..... และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ในการประชุมครั้งที่ ..... / ..... เมื่อวันที่ ..... มีมติไม่อนุญาตให้ข้าพเจ้าใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการ ..... นั้น

ข้าพเจ้าได้รับทราบมติดังกล่าวแล้ว ตั้งแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ตามหนังสือ ที่ ..... / ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... จึงขออุทธรณ์มติดังกล่าวด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

.....

.....

ลงชื่อ ..... ผู้ยื่นอุทธรณ์

(.....)

ลงชื่อ ..... เจ้าหน้าที่ผู้รับอุทธรณ์

(.....)

ตำแหน่ง .....

ใบรับคำขออุทธรณ์การไม่อนุญาตให้ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการ
ที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ..... ได้รับคำขออุทธรณ์ของ .....
..... เลขที่ ..... ลงวันที่.....
เมื่อวันที่..... ไว้ พร้อมเอกสารหลักฐานประกอบคำขออุทธรณ์
รวมทั้งสิ้น .....ฉบับ

ลงชื่อ ..... เจ้าหน้าที่ผู้รับอุทธรณ์
(.....)
ตำแหน่ง .....

(หมายเหตุ เพื่อความสะดวกในการติดต่อกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด โปรดนำใบรับนี้มาแสดงหรือ
อ้างเลขรับเรื่องอุทธรณ์ด้วยทุกครั้ง)

ส.ป.ก. 4-119
สัญญาเลขที่ ☐

สัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ .....
เมื่อวันที่..... เดือน ..... พ.ศ ..... ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย ..... ตำแหน่ง .....
ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ..... / .....
ลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "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 .....
ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร .....
เลขที่ ..... ลงวันที่..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (หรือ)

โดย ..... ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร ..... ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....
เดือน ..... พ.ศ. ..... จาก .....
ตำแหน่ง ..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร ..... ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร ..... เลขที่ ..... ลงวันที่ .....
เดือน ..... พ.ศ. ..... ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ที่อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานใหญ่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย .....
ถนน ..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ .....

จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่า ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มีรายละเอียดดังนี้

1.1 เช่าที่ดิน ตามเอกสาร ส.ป.ก. แปลงที่ ..... กลุ่ม/ระวาง ส.ป.ก. ที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา และ/หรือ ตามเอกสารหนังสือสำคัญ คือ โฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3 เลขที่ ..... ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

รวมจำนวนเนื้อที่ให้เช่า ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา ..... เพื่อ .....

1.2 เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตั้งอยู่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ตามเอกสารหนังสือสำคัญคือ ..... เลขที่ ..... เพื่อ .....

.....

ตามรายละเอียดพร้อมแผนผังแปลงที่ดินและแบบแปลนแผนผังสถานที่เช่า จำนวน ..... (.....) แผ่น ที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ 2. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักทรัพย์เป็น ..... จำนวน ..... บาท (.....) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หลักประกันดังกล่าวมีอายุตลอดเวลาของสัญญาเช่า หากมีการขยายเวลาเช่าออกไปหรือหลักประกันมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้เช่าต้องนำหลักประกันมามอบให้ผู้ให้เช่า โดยให้มีอายุการประกันตามระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป และมีมูลค่าครบตามสัญญาเสมอไป

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเอาจากหลักประกันสัญญานี้จนครบถ้วนโดยผู้เช่าจะไม่โต้แย้งใด ๆ ในการที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ ผู้ให้เช่าจะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดตามสัญญาแล้ว

ข้อ 3. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

3.1 ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าเพื่อประกอบกิจการตามแผนงานและโครงการที่ผู้เช่าได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเท่านั้น

3.2 ต้องไม่นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นใช้ หรือเช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า หรือเข้าทำประโยชน์ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ อันเป็นการ

รอนสิทธิเหนือทรัพย์สินที่เช่า หรือยินยอมให้บุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์แทน ไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว

3.3 ต้องเริ่มลงมือประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่าภายในกำหนดเวลา ..... (.....) วัน/เดือน นับแต่วันทำสัญญาเช่าฉบับนี้ และจะไม่หยุดดำเนินกิจการแม้เป็นการชั่วคราว ในระหว่างอายุสัญญาเช่าฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3.4 ต้องประกอบกิจการตามแผนงานและโครงการที่ผู้เช่าได้รับอนุญาตด้วยตนเองเท่านั้น

3.5 ผู้เช่าจะไม่เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกิจการ แผนงาน แผนการดำเนินงาน หรือวิธีดำเนินการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร

3.6 การประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตจะต้องไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย ความปลอดภัยของประชาชน รวมทั้งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของรัฐและประชาชน

3.7 ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าจะต้องทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยในทรัพย์สินที่เช่าและเป็นผู้เสียเบี้ยประกันเองทั้งสิ้น โดยระบุให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้ได้รับประโยชน์ตามกรรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว และเมื่อผู้ให้เช่าได้รับการชดเชยตามความเสียหายที่แท้จริงจนครบถ้วนแล้วมีเงินเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าต่อไป

3.8 หากทรัพย์สินที่เช่าชำรุด เสียหาย หรือบุบสลาย ผู้เช่าต้องทำการซ่อมแซมให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในเวลาอันสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

3.9 ต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภคตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาสิ่งสาธารณูปโภคตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

3.10 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายตลอดจน กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและ ส.ป.ก. กำหนดใช้ในขณะทำสัญญา และที่จะกำหนดใช้ในภายหน้าต่อไป

ข้อ 4. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา ..... (.....) เดือน/ปี นับตั้งแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....
โดยคิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ ..... บาท (.....)
ค่าเช่า เดือน/ปี ละ ..... บาท (.....)
รวมเป็นเงิน ..... บาท (.....)
ชำระภายในวันที่ ..... ของทุกเดือน/ปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ เดือน/ปี .....
เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด .....

ภายใต้บังคับของสัญญาข้อ 8 วรรคสอง อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผู้เช่าจะไม่โต้แย้งคัดค้านแต่ประการใด

ในกรณีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน 15 (สิบห้า) วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระค่าเช่า ตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระโดยนับถัดจากวันถึงกำหนดชำระค่าเช่า ตามวรรคหนึ่ง จนกว่าจะชำระเสร็จ

ในกรณีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าเป็นรายปี ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน 90 (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระค่าเช่า ตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระโดยนับถัดจากวันถึงกำหนดชำระค่าเช่า ตามวรรคหนึ่ง จนกว่าจะชำระเสร็จ

ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่างวดหนึ่งงวดใด ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาก็ได้ ในกรณีผู้ให้เช่ายอมผ่อนผันการผิดนัดครั้งใด ๆ ผู้ให้เช่ายังคงถือกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าในสัญญานี้เป็นสำคัญ และไม่ถือเป็นการผ่อนผันการผิดนัดครั้งอื่น

ในกรณที่ต้องมีการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมค่าใช้จ่ายอื่นใดในการจดทะเบียนการเช่าเองทั้งสิ้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ให้เรียบร้อยภายในกำหนด 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ 5. ผู้เช่าต้องยื่นแบบแปลนแผนผังรายละเอียด การก่อสร้างอาคาร โรงเรือน การดัดแปลง ต่อเติม การแก้ไขหรือทำประการอื่นใดในทรัพย์สินที่เช่าให้ผู้ให้เช่าตรวจสอบและอนุญาตก่อนขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง

ก่อนลงมือก่อสร้างผู้เช่าต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างดังกล่าวต่อผู้ให้เช่า หากไม่ปฏิบัติตามผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่ามีอำนาจรื้อถอนได้ทันที โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและเสียเงินเพิ่มให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ต่อปี ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าไม่ได้ทั้งสิ้น และผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ 6. ในกรณีกิจการที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญานี้ที่ผู้เช่าต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมาย ถ้าผู้เช่าไม่อาจแสดงหลักฐานใบอนุญาตได้ในวันที่ยื่นคำขอหรือวันที่ทำสัญญานี้เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตหรือเหตุอื่นใดก็ตาม ผู้เช่าต้องดำเนินการจนทางการอนุญาตให้ผู้เช่ามีใบอนุญาตและต้องนำหลักฐานใบอนุญาตดังกล่าวมาแสดงต่อผู้ให้เช่า ภายในกำหนดระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

หากผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าวข้างต้นหรือไม่สามารถขอใบอนุญาตหรือต่อใบอนุญาตได้ ภายในระยะเวลาอันสมควรที่ผู้ให้เช่าจะกำหนดแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และเรียกค่าเสียหายตามสัญญาข้อ 12

ข้อ 7. ในระหว่างการเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบดูแลทรัพย์สินที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อเสนอแนะประการใดแล้วผู้เช่ายินยอมรับปฏิบัติตามคำแนะนำนั้นทันที หรือหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่เช่ามีความชำรุด บกพร่อง หรือมีความเสียหายเกิดขึ้น เมื่อผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้เช่าจะรีบซ่อมแซมความชำรุดบกพร่องหรือความเสียหายโดยพลัน

และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน และผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าไปตรวจสอบการประกอบกิจการให้เป็นไปตามสัญญา อย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 8. หากผู้ให้เช่าหรือหน่วยราชการอื่นมีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือส่วนราชการอื่นเข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น

ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าลดลง หรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่ายินยอมลดค่าเช่าตามอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่ลดลง และตามส่วนแห่งความร้ายแรงของความเสียหายที่เกิดขึ้น

หากปรากฏว่าการดำเนินการนั้นกระทบกระเทือนสิทธิ จนทำให้ผู้เช่าไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าได้ ผู้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ และในการใช้สิทธิของผู้ให้เช่าตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้เช่ามีความจำเป็นต้องใช้ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ทั้งหมด ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้เช่นกัน

ทั้งนี้ ผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 9. ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระเงินค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายอื่นใด อันเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่เช่าตามสัญญานี้ อันพึงต้องชำระตามกฎหมายที่มีอยู่ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ถ้าผู้ให้เช่าได้ชำระไปแล้ว ผู้เช่าจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้ให้เช่าภายใน 30 (สามสิบ) วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า และผู้เช่ายินยอมเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าบริการอื่น ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญา ตลอดอายุการเช่า

ข้อ 10. ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อไม่สามารถประกอบกิจการตามสัญญาเช่าต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย และต้องแจ้งเป็นหนังสือพร้อมแสดงหลักฐานให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนที่จะนับระยะเวลาเพื่อที่จะเรียกเก็บค่าเช่าในคราวต่อไป โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิเรียกร้องค่าเช่าค้างชำระและค่าปรับเนื่องจากการชำระล่าช้า ตามข้อ 4

ข้อ 11. สิทธิตามสัญญาเช่านี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที เมื่ออาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ผู้เช่าก่อสร้าง เพื่อประกอบกิจการในทรัพย์สินที่เช่า ถูกริบ หรือถูกยึด หรืออายัด โดยคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล หรือผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือผู้เช่าปฏิบัติผิดสัญญากู้ยืมเงินจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้เช่าซึ่งเป็นนิติบุคคลเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุประการใด

ข้อ 12. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีโดยมิพักต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้เช่าทราบ เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 3, 4, 7, 8 และ 9 ผู้ให้เช่าจะต้องออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าปฏิบัติตามโดยกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วย

ถ้าผู้เช่าได้รับหนังสือเตือนแล้ว และได้ปฏิบัติตามคำเตือนดังกล่าวถูกต้องทุกประการ ผู้เช่ายังมีหน้าที่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ ในระหว่างการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญาภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดพร้อมดอกเบี้ย

ในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จ

ถ้าผู้เช่าได้รับหนังสือเตือนแล้วและไม่ได้ปฏิบัติตามคำเตือนหรือปฏิบัติตามคำเตือนแต่ไม่ชดใช้ค่าเสียหายตามที่ได้กล่าวมาในวรรคก่อนให้ถูกต้องทุกประการ ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญานี้ ผู้เช่าต้องชำระเงินค่าเช่าที่ค้างชำระพร้อมทั้งค่าปรับตามสัญญาข้อ 4 และผู้ให้เช่ามีสิทธิริบหลักประกันตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนตามแต่ที่จะเห็นสมควร ตลอดจนมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอันเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับแต่วันผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ

ข้อ 13. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้หรือผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าเลิกกันหรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้เช่าต้องส่งมอบและออกจากทรัพย์สินที่เช่า รวมทั้งรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากทรัพย์สินของผู้ให้เช่า และต้องทำให้ทรัพย์ของผู้ให้เช่ากลับสู่สภาพเดิมภายในเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่า โดยผู้เช่าจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เว้นแต่ในกรณีที่ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าเห็นว่าทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างที่ปลูกลงบนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกีดขวางการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่ามีอำนาจรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้ โดยผู้เช่าต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและต้องเสียเงินเพิ่มให้แก่ผู้ให้เช่าในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ต่อปี ของค่าใช้จ่ายดังกล่าว จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้เช่าจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้เช่าหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าไม่ได้ทั้งสิ้น

ข้อ 14. การโอนและการตกทอดทางมรดกของสิทธิการเช่า ตามสัญญานี้ให้เป็นไปตามระเบียบหรือหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 มาตรา 10

สัญญานี้ทำขึ้นรวมสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้เช่าและผู้ให้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับและเก็บไว้ที่กองนิติการหนึ่งฉบับ กองบริการกองทุน หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้เช่า

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ให้เช่า

(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....
ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน และสามี
(.....)หรือภริยาของผู้เช่า
ผู้ให้ความยินยอม

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....
ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ส.ป.ก. 4-118
สัญญาเลขที่ ☐

สัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์
เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

สัญญานี้ทำขึ้น ณ .....
เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ ..... ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 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 .....
ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร .....
เลขที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (หรือ)

โดย ..... ผู้รับมอบอำนาจจากบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร ..... ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ .....
เดือน ..... พ.ศ. ..... จาก .....
ตำแหน่ง ..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร ..... ตามหนังสือรับรองของสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร ..... เลขที่ ..... ลงวันที่ .....
เดือน ..... พ.ศ. ..... ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ที่อยู่บ้านเลขที่/สำนักงานใหญ่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย .....
ถนน ..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ .....

จังหวัด .....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับสัญญา" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ให้สัญญาตกลงให้ผู้รับสัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน และ/หรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นของผู้ให้สัญญา ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มีรายละเอียดดังนี้

1.1 เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามเอกสาร ส.ป.ก. แปลงที่ ..... กลุ่ม/ระวาง ส.ป.ก. ที่..... หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด .....เนื้อที่ .....ไร่..... งาน ..... ตารางวา และ/หรือ ตามเอกสารหนังสือสำคัญ คือ โฉนด/น.ส.3ก/น.ส.3 เลขที่ ..... ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... เนื้อที่ .....ไร่..... งาน ..... ตารางวา

รวมจำนวนเนื้อที่ให้เข้าทำประโยชน์..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา เพื่อ .....

1.2 เข้าทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ตั้งอยู่เลขที่..... หมู่ที่ ..... ตำบล ..... อำเภอ ..... จังหวัด ..... ตามเอกสารหนังสือสำคัญ คือ ..... เลขที่..... เพื่อ .....

ตามรายละเอียดพร้อมแผนผังแปลงที่ดินและแบบแปลนแผนผังสถานที่เข้าทำประโยชน์ จำนวน ..... (.....) แผ่น ที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2. ในวันทำสัญญานี้ ผู้รับสัญญาได้นำหลักทรัพย์เป็น ..... จำนวน ..... บาท (.....) มามอบให้แก่ผู้ให้สัญญาเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญา หลักประกันดังกล่าวมีอายุตลอดเวลาของสัญญานี้ หากมีการขยายเวลาออกไปหรือหลักประกันมีมูลค่าลดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ ผู้รับสัญญาต้องนำหลักประกันมามอบให้ผู้ให้สัญญาโดยมีอายุการประกันตามระยะเวลาที่ขยายออกไป และมีมูลค่าครบตามสัญญาเสมอไป

ถ้าผู้รับสัญญาค้างชำระเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ตามสัญญานี้หรือเงินอื่นใดที่ผู้รับสัญญาต้องชำระให้แก่ผู้ให้สัญญาตามสัญญานี้ ผู้ให้สัญญามีสิทธิหักเอาจากหลักประกันสัญญานี้จนครบถ้วน โดยผู้รับสัญญาจะไม่โต้แย้งใด ๆ ในการที่ผู้ให้สัญญาใช้สิทธิดังกล่าว

หลักประกันที่ผู้รับสัญญานำมามอบให้ ผู้ให้สัญญาจะคืนให้เมื่อผู้รับสัญญาพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดตามสัญญาแล้ว

ข้อ 3. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์ ผู้รับสัญญาจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

3.1 ต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับอนุญาตเพื่อประกอบกิจการตามแผนงานและโครงการที่ผู้รับสัญญาได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัญญาเท่านั้น

3.2 ต้องไม่นำที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่น หรือนิติบุคคลอื่นใดใช้ หรือเช่า หรือเข้าทำประโยชน์ หรือโอนสิทธิตามสัญญาหรือก่อภาระผูกพันใด ๆ อันเป็นการรอนสิทธิเหนือที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ หรือยินยอมให้บุคคลอื่นหรือนิติบุคคลอื่นเข้าครอบครองหรือใช้ประโยชน์แทนไม่ว่าจะเป็นการประจำหรือชั่วคราว

3.3 ต้องเริ่มลงมือประกอบกิจการภายในกำหนด ..... (.....) วัน/เดือน นับแต่วันทำสัญญา และจะไม่หยุดดำเนินกิจการแม้เป็นการชั่วคราวในระหว่างอายุสัญญา เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

3.4 ต้องประกอบกิจการตามแผนงานและโครงการที่ผู้รับสัญญาได้รับอนุญาตด้วยตนเองเท่านั้น

3.5 ผู้รับสัญญาจะไม่เปลี่ยนแปลง แก้ไข หรือเพิ่มเติมกิจการ แผนงาน แผนการดำเนินงาน หรือวิธีดำเนินการ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากผู้ให้สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

3.6 การประกอบกิจการที่ได้รับอนุญาตจะต้องไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สุขภาพ อนามัย ความปลอดภัยของประชาชน รวมทั้งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของรัฐและประชาชน

3.7 ในกรณีที่เป็นการเข้าทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ ผู้รับสัญญาจะต้องทำประกันอัคคีภัยและวินาศภัยในทรัพย์สินที่เข้าทำประโยชน์และเป็นผู้เสียเบี้ยประกันเองทั้งสิ้น โดยระบุให้ผู้ให้สัญญาเป็นผู้ได้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์แต่เพียงผู้เดียว และเมื่อผู้ให้สัญญาได้รับการชดเชยตามความเสียหายจนครบถ้วนแล้วมีเงินเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าจะคืนเงินส่วนที่เหลือให้แก่ผู้รับสัญญาต่อไป

3.8 หากทรัพย์สินที่เข้าทำประโยชน์ชำรุด เสียหาย หรือบุบสลาย ผู้รับสัญญาต้องทำการซ่อมแซมให้กลับคืนสู่สภาพเดิมภายในเวลาอันสมควรด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับสัญญาเอง

3.9 ต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภคตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาสิ่งสาธารณูปโภคตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

3.10 ต้องปฏิบัติตามกฎหมายตลอดจน กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและ ส.ป.ก. กำหนดใช้ในขณะทำสัญญา และที่จะกำหนดใช้ในภายหลังต่อไป

ข้อ 4. ผู้ให้สัญญาตกลงกำหนดระยะเวลาการให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินและ/หรืออสังหาริมทรัพย์เป็นเวลา ..... (.....) เดือน/ปี นับตั้งแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ..... เป็นต้นไป

*ผู้รับสัญญาตกลงชำระค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ตามสัญญานี้ รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น..... ..... บาท (.....) โดยจะชำระเงินดังกล่าวทั้งหมดให้แก่ผู้ให้สัญญาภายในวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ..... ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประกาศกำหนด

**ในสัญญานี้ผู้รับสัญญาได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2540 ข้อ 10 และตามมติ คปก. ครั้งที่ ..... ลงวันที่ .....

*ถ้าผู้รับสัญญาผิดนัดไม่ชำระค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้สัญญาตามเวลาที่กำหนดไว้ ผู้รับสัญญายอมให้ผู้ให้สัญญาปรับในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับถัดจากวันถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ ทั้งนี้ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาหรือฟ้องร้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาได้

*ผู้รับสัญญาจะเรียกร้องเงินค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ได้ชำระไปแล้วคืนจากผู้ให้สัญญามิได้ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 5. ผู้รับสัญญาต้องยื่นแบบแปลนแผนผังรายละเอียด การก่อสร้างอาคาร โรงเรือน การดัดแปลงต่อเติม การแก้ไขหรือทำประการอื่นใดในทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตเข้าทำประโยชน์ให้ผู้ให้สัญญาตรวจสอบและอนุญาตก่อนขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ก่อนลงมือก่อสร้างผู้รับสัญญาต้องแสดงหลักฐานการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อผู้ให้สัญญา หากไม่ปฏิบัติตามผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญามีอำนาจรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้ทันที โดยผู้รับสัญญาต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและเสียเงินเพิ่มให้แก่ผู้ให้สัญญาในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ต่อปี ของค่าใช้จ่ายดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้รับสัญญาจะเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาไม่ได้ทั้งสิ้น และผู้ให้สัญญาอาจบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ 6. ในกรณีกิจการที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ที่ผู้รับสัญญาต้องมีใบอนุญาตประกอบกิจการตามกฎหมาย ถ้าผู้รับสัญญาไม่อาจแสดงหลักฐานใบอนุญาตได้ในวันที่ยื่นคำขอหรือวันที่ทำสัญญานี้เนื่องจากอยู่ในระหว่างดำเนินการขอใบอนุญาตหรือเหตุอื่นใดก็ตาม ผู้รับสัญญาต้องดำเนินการจนทางการอนุญาตให้ผู้รับสัญญามีใบอนุญาตและต้องนำหลักฐานใบอนุญาตดังกล่าวมาแสดงต่อผู้ให้สัญญาภายในกำหนดระยะเวลา 45 (สี่สิบห้า) วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

หากผู้รับสัญญาไม่ดำเนินการดังกล่าวข้างต้นหรือไม่สามารถขอใบอนุญาตหรือต่อใบอนุญาตได้ภายในระยะเวลาอันสมควรที่ผู้ให้สัญญาจะกำหนดแจ้งให้ผู้รับสัญญาทราบ ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญานี้และเรียกค่าเสียหายตามสัญญาข้อ 12

ข้อ 7. ในระหว่างการเข้าทำประโยชน์ ผู้รับสัญญายินยอมให้ผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเข้าไปตรวจสอบดูแลทรัพย์สินที่อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ได้เสมอ โดยผู้รับสัญญาจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อเสนอแนะประการใดแล้ว ผู้รับสัญญายินยอมรับปฏิบัติตามคำแนะนำนั้นทันที

---

*ตัดออกหรือใส่ไว้แล้วแต่กรณี **ตัดออกหรือใส่ไว้แล้วแต่กรณี

หรือหากปรากฏว่าทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตนั้นมีความชำรุดบกพร่อง หรือมีความเสียหายเกิดขึ้น เมื่อผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาได้แจ้งให้ผู้รับสัญญารับทราบ ผู้รับสัญญาต้องรีบซ่อมแซมให้แล้วเสร็จภายใน 30 (สามสิบ) วัน และต้องยินยอมให้ผู้ให้สัญญาเข้าไปตรวจสอบการประกอบกิจการให้เป็นไปตามสัญญา อย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 8. หากผู้ให้สัญญาหรือหน่วยราชการอื่นมีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ เพื่อดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญา ผู้รับสัญญาตกลงยินยอมให้ผู้ให้สัญญาหรือส่วนราชการอื่นเข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น

หากปรากฏว่าการดำเนินการนั้นกระทบกระเทือนสิทธิ จนทำให้ผู้รับสัญญาไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาได้ ผู้รับสัญญาจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้ และในการใช้สิทธิของผู้ให้สัญญาตามวรรคหนึ่ง หากผู้ให้สัญญามีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ทั้งหมด ผู้ให้สัญญาจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้เช่นกัน

ทั้งนี้ ผู้รับสัญญาไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจากผู้ให้สัญญาทั้งสิ้น

ข้อ 9. ผู้รับสัญญาตกลงเป็นผู้ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามสัญญานี้ อันพึงต้องชำระตามกฎหมายที่มีอยู่ตลอดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ถ้าผู้ให้สัญญาได้ชำระไปแล้ว ผู้รับสัญญาจะต้องชดใช้ให้แก่ผู้ให้สัญญาภายใน 30 (สามสิบ) วันนับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้สัญญา และผู้รับสัญญายินยอมเป็นผู้ชำระค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา ค่าโทรศัพท์ และค่าบริการอื่น ๆ นอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญา ตลอดอายุการเข้าทำประโยชน์ตามสัญญานี้

ข้อ 10. ผู้รับสัญญาอาจบอกเลิกสัญญาได้เมื่อไม่สามารถประกอบกิจการตามสัญญานี้ต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย และต้องแจ้งเป็นหนังสือพร้อมแสดงหลักฐานให้แก่ผู้ให้สัญญาทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสองเดือน โดยผู้ให้สัญญามีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ เนื่องจากการบอกเลิกสัญญา

ข้อ 11. สิทธิตามสัญญานี้เป็นอันสิ้นสุดลงทันที เมื่ออาคาร โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นใดที่ผู้รับสัญญาก่อสร้าง เพื่อประกอบกิจการในทรัพย์สินที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ ถูกริบหรือถูกยึดหรือถูกอายัด โดยคำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล หรือผู้รับสัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือเป็นบุคคลล้มละลายหรือเป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือผู้รับสัญญาปฏิบัติผิดสัญญากู้ยืมเงินจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือผู้รับสัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคลเลิกกันไม่ว่าด้วยเหตุประการใด

ข้อ 12. ถ้าผู้รับสัญญาผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยมิพักต้องบอกกล่าวล่วงหน้าให้ผู้รับสัญญาทราบ เว้นแต่กรณีที่ผู้ให้สัญญาใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 3, 4, 7, 8 และ 9 ผู้ให้สัญญาจะออกหนังสือเตือนให้ผู้รับสัญญาปฏิบัติตามโดยกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วย

ถ้าผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนแล้ว และได้ปฏิบัติตามคำเตือนดังกล่าวถูกต้องทุกประการ ผู้รับสัญญายังมีหน้าที่ต้องชดใช้ค่าเสียหายใด ๆ ในระหว่างการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญา ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญากำหนดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ผู้รับสัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จ

ถ้าผู้รับสัญญาได้รับหนังสือเตือนแล้ว และไม่ได้ปฏิบัติตามคำเตือนหรือปฏิบัติตามคำเตือนแต่ไม่ชดใช้ค่าเสียหายตามที่ได้กล่าวมาในวรรคก่อนให้ถูกต้องทุกประการผู้ให้สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาบอกเลิกสัญญานี้ ผู้ให้สัญญามีสิทธิริบเงินหรือหลักประกันตามสัญญาทั้งหมดหรือบางส่วนตามแต่ที่จะเห็นสมควร ตลอดจนมีสิทธิเรียกค่าเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการที่ผู้รับสัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้และผู้รับสัญญาต้องรับผิดในดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 15 (สิบห้า) ต่อปี นับแต่ผู้รับสัญญาผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ

ข้อ 13. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญานี้หรือผู้รับสัญญาหรือผู้ให้สัญญาบอกเลิกสัญญานี้หรือสัญญานี้เลิกกันหรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม ผู้รับสัญญาต้องส่งมอบและออกจากทรัพย์สินที่เข้าทำประโยชน์ รวมทั้งรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้รับสัญญาและบริวารออกจากทรัพย์สินของผู้ให้สัญญาและต้องทำให้ทรัพย์สินของผู้ให้สัญญากลับสู่สภาพเดิม ภายในเวลาที่ผู้ให้สัญญากำหนด ถ้าผู้รับสัญญาไม่จัดการให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้รับสัญญายินยอมให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้สัญญา โดยผู้รับสัญญาจะไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้สัญญาทั้งสิ้น

หากผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาเห็นว่าทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างที่ปลูกลงบนที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ก่อให้เกิดความเสียหายหรือกีดขวางการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาอาจสั่งให้ผู้รับสัญญารื้อถอนทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด หากไม่ปฏิบัติตามผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญามีอำนาจรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้ทันที โดยผู้รับสัญญาต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายและต้องเสียเงินเพิ่มให้แก่ผู้ให้สัญญาในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) ต่อปี ของค่าใช้จ่ายดังกล่าว จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผู้รับสัญญาจะไม่เรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ จากผู้ให้สัญญาหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้สัญญาทั้งสิ้น

ข้อ 14. การโอนและการตกทอดทางมรดกของสิทธิการเข้าทำประโยชน์ของสัญญานี้ให้เป็นไปตามระเบียบ หรือหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 มาตรา 30 วรรคห้า แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 มาตรา 10

สัญญานี้ทำขึ้นรวมสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้ให้สัญญาและผู้รับสัญญาถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับและเก็บไว้ที่กองนิติการหนึ่งฉบับ กองบริการกองทุนฯ หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ ..... ผู้รับสัญญา

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้ให้สัญญา

(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน และสามี

(.....)หรือภริยาของผู้

รับสัญญา

ให้ความยินยอม

ข้าพเจ้า ..... อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ .....

ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....

ลงชื่อ ..... พยาน

(.....)

แนวทางปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541

ข้อ 1. การยื่นคำขอ

1.1 กิจการที่จะยื่นขอรับการจัดที่ดินได้ตามระเบียบนี้ ได้แก่ กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินตามประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤศจิกายน พ.ศ. 2533 และ ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ฯ (ฉบับที่ 2) ประกาศ ณ วันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2543 ดังนี้

1) กิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้หมายถึงกิจการดังนี้

1.1) กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางการเกษตร

1.2) กิจการที่ส่งเสริมหรือประกันราคาพืชผลการเกษตรหรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร

1.3) กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร

1.4) กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม และปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิต การจำหน่าย และการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

1.5) กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ

2) กิจการที่เป็นการเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้หมายถึงกิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรม ซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก

3) กรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับประเภทกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่กำหนดไว้ในประกาศ ให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) พิจารณาวินิจฉัย

1.2 ให้ผู้ประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินเพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยื่นคำขอ ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก. จังหวัด) โดยยื่นคำขอตามแบบ ส.ป.ก. 4-109 พร้อมทั้งแนบหลักฐานและเอกสารประกอบคำขอ ดังต่อไปนี้

(1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน หรือสำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว

(2) สำเนาทะเบียนบ้าน

(3) กรณีผู้ขออนุญาตเป็นนิติบุคคลให้ยื่นสำเนาหนังสือรับรองของนายทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท แสดงการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ซึ่งออกให้ไม่เกินหกเดือน พร้อมทั้งวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล

(4) แผนงานและโครงการ ประกอบด้วย

(ก) ประเภทของกิจการ

(ข) ประเภทของสิทธิที่ขอรับอนุญาต

(ค) สถานที่ประกอบกิจการและจำนวนเนื้อที่ที่ต้องการขออนุญาต

(ง) ทุนที่ใช้ดำเนินงานของโครงการ รวมทั้งแผนการเพิ่มทุนในอนาคต

(จ) ลักษณะของการดำเนินงานของโครงการ โดยระบุลักษณะการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ขั้นตอนและวิธีการดำเนินงาน แนวทางการบริหารและการจัดการโครงการ

(ฉ) ผลตอบแทนโครงการ ระยะเวลาคืนทุนของโครงการและเครื่องชี้วัดอื่น ๆ ที่แสดงโอกาสความสัมฤทธิผลของการประกอบกิจการ

(ช) ประโยชน์ที่คาดว่าเกษตรกร สถาบันเกษตรกร และส.ป.ก. จะได้รับ

กรณีขอรับการจัดที่ดินสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในแปลงที่ได้รับการจัดที่ดินแล้ว (มี ส.ป.ก. 4-01) ผู้ขอต้องแนบหนังสือสละสิทธิในที่ดินด้วย

1.3 เมื่อตรวจสอบคำขอแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน ให้ ส.ป.ก. จังหวัดออกใบรับให้ผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน

1.4 ในกรณีที่จะให้ผู้ขอรับอนุญาตชี้แจงเพิ่มเติมหรือให้ส่งเอกสารเพิ่มเติม ให้ ส.ป.ก. จังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตดำเนินการภายในเวลาที่เห็นสมควร และหากผู้ขอรับอนุญาตไม่ปฏิบัติตามให้ ส.ป.ก. จังหวัดยกคำขอรับอนุญาตนั้นเสีย ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิผู้ขออนุญาตที่จะยื่นคำขอรับอนุญาตใหม่

ในกรณีจำเป็นต้องไปตรวจสถานที่ที่ขอประกอบกิจการ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบเพื่อนำเจ้าหน้าที่ไปตรวจสถานที่นั้น โดยให้ผู้ขอรับอนุญาตเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดให้ความเห็นไว้ในคำขออนุญาตด้วย

ข้อ 2. การพิจารณา

2.1 ให้ ส.ป.ก. จังหวัดเสนอคำขอและเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมความเห็นเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) พิจารณาให้เช่า ให้เข้าทำประโยชน์ หรือไม่อนุญาต

2.2 กรณีผู้ขอรับอนุญาตเป็นบุคคลต่างด้าวให้ ส.ป.ก. จังหวัดรวบรวมคำขอ เอกสารที่เกี่ยวข้องและความเห็น คปจ. ส่งให้ ส.ป.ก. เพื่อนำเสนอ คปก. พิจารณาอนุญาต และ คปก. จะอนุญาตให้คนต่างด้าวได้เฉพาะการเช่าหรือเข้าทำประโยชน์เท่านั้น

2.3 ขนาดการอนุญาตให้เช่า/เข้าทำประโยชน์ (ขนาดการถือครอง) ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้เป็นไปตามที่ คปก. โดย คปจ. เห็นสมควรกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่เกิน 50 ไร่

ข้อ 3. การมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณา

3.1 กรณี คปจ. มีมติอนุญาต

ให้ผู้ขอรับอนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ คปจ. มีมติโดยใช้แบบ ส.ป.ก. 4-110 เพื่อให้ผู้ขอรับอนุญาตเข้าทำสัญญากับ ส.ป.ก. ณ ส.ป.ก. จังหวัด ภายในระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ขอรับอนุญาตได้รับหนังสือ

หากผู้ขอรับอนุญาตมิได้มาดำเนินการดังกล่าว ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ ส.ป.ก. จังหวัด เสนอ คปจ. เพื่อมีมติเพิกถอนการอนุญาตดังกล่าว และมีหนังสือแจ้งมติ คปจ. ที่ให้เพิกถอนการอนุญาตแก่ผู้ขอรับอนุญาตภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ คปจ. มีมติโดยใช้แบบ ส.ป.ก. 4-111

3.2 กรณี คปจ. มีมติไม่อนุญาต

ให้ผู้ขอรับอนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก. จังหวัดมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอรับอนุญาตทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ คปจ. มีมติโดยใช้แบบ ส.ป.ก. 4-112

ข้อ 4. การอุทธรณ์

หากผู้ขอรับอนุญาตได้รับหนังสือแจ้งมติ คปจ. ซึ่งมีมติไม่อนุญาตแล้ว ให้ผู้ขอรับอนุญาตใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งประสงค์จะอุทธรณ์ ให้ยื่นอุทธรณ์ต่อ คปก. ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งมติ ณ ส.ป.ก. จังหวัด โดยใช้แบบ ส.ป.ก. 4-113 และให้ ส.ป.ก. จังหวัดออกใบรับอุทธรณ์ให้ผู้ขอรับอนุญาตไว้เป็นหลักฐาน แล้วรวบรวมคำขอเอกสารที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งแบบอุทธรณ์ ส่งให้ ส.ป.ก. เพื่อนำเสนอ คปก. พิจารณาการอุทธรณ์ต่อไป

ข้อ 5. การชำระค่าตอบแทน

ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องชำระค่าตอบแทนตามสัญญาให้ ส.ป.ก. ตามอัตราที่ คปก. กำหนด

ข้อ 6. การเข้าทำสัญญา

ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องเข้าทำสัญญากับ ส.ป.ก. ณ ส.ป.ก. จังหวัด

6.1 แบบของสัญญา ให้เป็นไปตามที่ ส.ป.ก. กำหนด ดังนี้

สัญญาเช่า ใช้แบบ ส.ป.ก. 4-107

สัญญาเข้าทำประโยชน์ ใช้แบบ ส.ป.ก. 4-108

6.2 ระยะเวลาของสัญญา (เช่า/เข้าทำประโยชน์) ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด

6.3 ขั้นตอนการปฏิบัติในการเข้าทำสัญญาเช่า/สัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ มีดังนี้

6.3.1 ขั้นตอนการตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำสัญญา

ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ตรวจสอบเอกสารที่ใช้ในการทำสัญญาของผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) ในวันเข้าทำสัญญา ดังต่อไปนี้

- บัตรประจำตัวประชาชน (พร้อมสำเนา)
- หนังสือรับรองสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท/นายทะเบียนสหกรณ์การเกษตร (พร้อมสำเนา)
- หนังสือมอบอำนาจในการลงนามผูกพันบริษัท/ห้าง/สหกรณ์การเกษตร (พร้อมสำเนา)
- สำเนาทะเบียนบ้านหรือสำนักงานใหญ่ (พร้อมสำเนา)
- ใบอนุญาตประกอบกิจการ (ถ้ามี)
- เอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น หลักฐานที่แสดงว่ากิจการได้ผ่านการตรวจสอบผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมแล้ว (สำหรับกิจการที่ต้องผ่านการตรวจสอบจากสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ) เป็นต้น

6.3.2 ขั้นตอนการกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์, จำนวนค่าเช่าหรือค่าตอบแทน, กำหนดเวลาชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทน (ถ้ามี) และกำหนดนัดวันเวลาการไปจดทะเบียนการเช่า ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ต้องตกลงกับผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) เกี่ยวกับการกำหนดระยะเวลาเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ จำนวนค่าเช่าหรือค่าตอบแทนและกำหนดเวลาชำระค่าเช่าหรือค่าตอบแทนและกำหนดนัดวันเวลาการไปจดทะเบียนการเช่า (ภายใน 30 วัน นับแต่วันทำสัญญา) (สัญญาเช่าฯ ข้อ 4 สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 4)

6.3.3 ขั้นตอนที่การตรวจสอบหลักประกันสัญญา (หลักทรัพย์)

ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ตรวจสอบหลักประกันสัญญา (หลักทรัพย์) ที่ผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) นำมามอบให้ในวันเข้าทำสัญญา อย่างใดอย่างนึ่ง ดังต่อไปนี้ (สัญญาเช่าฯ ข้อ 2, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 2)

- เงินสด
- หนังสือค้ำประกันธนาคารภายในประเทศ
- หลักประกันอื่น ๆ ตามระเบียบฯ พัสดุ

6.3.4 ขั้นตอนการทำสัญญาประกันภัย (เฉพาะกรณีการเช่าหรือเข้าทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์) ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ต้องตกลงกำหนดระยะเวลากับผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) ให้ไปทำสัญญาประกันอัคคีภัยและวินาศภัย โดยระบุผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) เป็นผู้รับประโยชน์ตามกรมธรรม์และนำหลักฐานดังกล่าวมาแสดงให้ผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) ตามกำหนดระยะเวลาต่อไป (สัญญาเช่าฯ ข้อ 3.7, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 3.7)

ทั้งนี้ให้จัดทำประกันภัยกับส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจเท่านั้น และค่ากรมธรรม์ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์สูงสุดตามที่กรมการประกันภัยกำหนด

6.3.5 ขั้นตอนการกำหนดค่าใช้จ่ายต่าง ๆ

ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ต้องตกลงให้ผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) รับภาระในการออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนการเช่า (ถ้ามี) (สัญญาเช่าฯ ข้อ 4 วรรคท้าย)
- ค่าภาษี, ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ (สัญญาเช่าฯ ข้อ 9, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 9)
- ค่าไฟฟ้า, ค่าน้ำประปา, ค่าโทรศัพท์ และค่าบริการอื่น ๆ (สัญญาเช่าฯ ข้อ 9, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 9)
- ค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภค (สัญญาเช่าฯ ข้อ 3.9, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 3.9)

6.3.6 ขั้นตอนการกำหนดเวลาที่ต้องเริ่มลงมือประกอบกิจการ

ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ต้องตกลงกำหนดระยะเวลาให้ผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) เริ่มลงมือประกอบกิจการ ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด (สัญญาเช่าฯ ข้อ 3.3, สัญญาเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 3.3)

6.3.7 ขั้นตอนการลงนามในสัญญา

ภายหลังจากที่ได้ตกลงในข้อสัญญาต่าง ๆ เรียบร้อยแล้ว ผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) กับผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) ต้องลงลายมือชื่อผูกพันตามสัญญา 4 ฉบับ โดยลงนามต่อหน้าพยาน 2 คน โดยต้องเป็นคู่สมรสของผู้เช่า (หรือผู้รับสัญญา) 1 คน (ถ้ามี) โดยต้องแสดงหลักฐานทะเบียนสมรสต่อผู้ให้เช่า (หรือผู้ให้สัญญา) ก่อนลงนาม และคู่สัญญาเก็บสัญญาไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ และเก็บไว้ที่กองนิติการ 1 ฉบับ และกองบริการกองทุนฯ 1 ฉบับ

6.3.8 ขั้นตอนการลงรหัสเลขสัญญา มีดังนี้

ช่องที่ 1-2 เป็นช่องกำหนดรหัสจังหวัด

ช่องที่ 3-4 เป็นช่องกำหนดรหัสอำเภอ

ช่องที่ 5 เป็นช่องกำหนดรหัสประเภทที่ดินประกอบด้วย

เลข 1 คือ	ที่พระราชทาน	เลข 2 คือ	ที่บริจาค
เลข 3 คือ	ที่จัดซื้อ	เลข 4 คือ	ที่ของรัฐ
เลข 5 คือ	ที่ราชพัสดุ	เลข 6 คือ	ที่เวนคืน

ช่องที่ 6 เป็นช่องกำหนดรหัสประเภทสัญญา

เลข 0 คือ สัญญาเช่าที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

เลข 1 คือ สัญญาเช่าที่ดินถาวร (เพื่อเกษตรกรรม)

เลข 2 คือ สัญญาเช่าที่ดินชั่วคราว (เพื่อเกษตรกรรม)

เลข 3 คือ สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เลข 4 คือ สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

เลข 5 คือ สัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เลข 6 คือ สัญญาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการ สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ช่องที่ 7-8 เป็นช่องกำหนดปี พ.ศ. ที่จัดทำสัญญา (โดยใช้ปีปฏิทิน)

ช่องที่ 9-13 เป็นช่องกำหนดเลขที่สัญญา