

กานา

ที่ กษ 1204/4450

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

16 กรกฎาคม 2550

เรื่อง ขอรื้อเกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดินให้เกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อครบ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดเชียงใหม่

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเชียงใหม่(ส.ป.ก.เชียงใหม่) แจ้งว่าได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินโครงการปฏิรูปที่ดินฯที่ดินเอกชน ตำบลช่วงเปา อำเภोजอมทอง จังหวัดเชียงใหม่ ให้เกษตรกรแล้วจำนวน 75 แปลง จึงขอรื้อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(ส.ป.ก.) ว่าข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 39 แห่ง พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ จะขัดกับหลักกรรมสิทธิ์และสิทธิขั้นพื้นฐาน และสิทธิในการนำโฉนดที่ดินไปทำนิติกรรมอื่นนอกจากเกษตรกรรมจะกระทำได้อหรือไม่ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการชี้แจงทำความเข้าใจกับเกษตรกร ตามหนังสือ ส.ป.ก.เชียงใหม่ ที่ ชม 0011/771ลงวันที่ 30 มีนาคม 2550

ส.ป.ก. ขอเรียนว่า การที่เกษตรกรได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการผ่านกระบวนการจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ตามมาตรา 30 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ ถือเป็น การรับสิทธิตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ และเมื่อพิจารณาเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ ที่ประสงค์จะแก้ไขปัญหาการสูญเสียที่ดิน และไรที่ดินทำกินของเกษตรกร ดังนั้น พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ จึงกำหนดกลไกในการดำเนินการปฏิรูปที่ดินฯ และมาตรการในการโอนสิทธิที่ดินที่ได้รับจากการปฏิรูปที่ดินฯ เพื่อให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินอย่างยั่งยืนไปชั่วลูกชั่วหลาน อาทิ ระเบียบว่าด้วยการคัดเลือกเกษตรกร เพื่อคัดกรองเกษตรกรที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายได้เข้ารับสิทธิที่ดิน ระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน เพื่อให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเองทั้งแปลง และข้อจำกัดสิทธิห้ามแบ่งแยกและโอนตลอดไป ยกเว้นตกทอดทางมรดกแก่ทายาท หรือโอนให้สถาบันเกษตรกรหรือ ส.ป.ก. ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ จากเหตุผลดังกล่าวเกษตรกรที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปแล้วควรใช้ที่ดินนั้น เพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง และไม่ควรใช้สิทธิในทางที่จะก่อให้เกิดผลเป็น การขัดขวาง หรือเป็นอุปสรรค หรือเสื่อมประโยชน์ต่อการประกอบเกษตรกรรมในที่ดินแปลงนั้น หากมีการฝ่าฝืนผู้เช่าซื้อจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนี้คืน ส.ป.ก. ภายใน 1 ปี ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน ข้อ 10

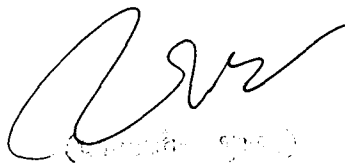
/ส่วนกรณี

ส่วนกรณีการนำเอกสารสิทธิในที่ดิน(โฉนดที่ดิน)ไปใช้ประโยชน์อื่น เพื่อเกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ และสังคม เช่น การใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันตัวผู้ต้องหา การจำนองเป็นหลักประกันการชำระหนี้ เมื่อพิจารณาตามหลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว จะเห็นว่าหลักการของกฎหมายว่าด้วยการจำนอง และกฎหมายเกี่ยวกับการประกันตัวผู้ต้องหาไม่ขัดกับบทบัญญัติของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ แต่อาจมีข้อจำกัดบางประการตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ ที่ส่งผลกระทบต่อการบังคับจำนอง หรือการยึดหลักประกัน และอาจทำให้สภาพการบังคับด้อยประสิทธิภาพ การพิจารณารับจำนองหรือรับหลักประกันหลักทรัพย์ใดเป็นเอกสิทธิและดุลยพินิจของผู้รับประกัน หรือรับจำนอง ผู้อื่นไม่อาจกำหนดหรือนำชี้ได้ แต่อย่างไรก็ตาม ขณะนี้ ส.ป.ก. ได้เสนอแก้ไขปรับปรุงกฎหมายปฏิรูปที่ดินฯ เพื่อลดข้อจำกัดอันเกิดจากข้อกำหนดดังกล่าว ทำให้เอกสารสิทธิของ ส.ป.ก. เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจให้ใกล้เคียงกับความเป็นจริง และอาจช่วยคลี่คลายปัญหาลักษณะนี้ให้เกษตรกรในอนาคตได้

อนึ่ง กรณีข้อจำกัดสิทธิตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ เป็นข้อจำกัดสิทธิที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติ ได้แก่ ห้ามแบ่งแยกสิทธิในที่ดิน ห้ามโอนสิทธิในที่ดิน จึงสอดคล้องกับหลักการตามรัฐธรรมนูญ ส่วนกรณีการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทที่กฎหมายบัญญัติให้กระทำได้ โดยมีได้กำหนดวิธีการตกทอดทางมรดกไว้เป็นอย่างอื่น ดังนั้น การตกทอดทางมรดกจึงต้องนำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยมรดกมาปรับใช้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับหลักการของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินฯ หาก ส.ป.ก. จะออกกฎกระทรวง เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับมรดกสิทธิ โดยกำหนดข้อจำกัดสิทธิในการรับมรดกไว้แตกต่างจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยมรดก ข้อจำกัดสิทธินั้นไม่อาจนำมาบังคับใช้ได้ เพราะขัดกับรัฐธรรมนูญ เนื่องจากกฎกระทรวงเป็นกฎหมายลำดับรองไม่ใช่พระราชบัญญัติ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทนเลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0-2281-6002

โทรสาร 0-2281-2940



สุรางค์ ร่าง/พิมพ์/ทาน ตรวจ