



ที่ กษ 1204/ว 273

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

18

มีนาคม 2547

เรื่อง การมอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาออกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด 69 สว.๐๐๑

อ้างถึง คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 611 /2528 ตั้ง ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน พ.ศ. 2528

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 89 /2547 ตั้ง ณ วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2547

2. แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาออกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

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

ส.ป.ก. จึงยกเลิกคำสั่งที่อ้างถึง และมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้จัดทำและลงนาม ในสัญญาเช่าที่ดินฯ สัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ พร้อมพิจารณาออกเลิกสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ แทนเลขาธิการ ส.ป.ก. โดยพิจารณาออกเลิกสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ ตามแนวทางปฏิบัติตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2. และ ให้รายงานผลการพิจารณาให้ ส.ป.ก. ทราบทุกครั้งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการแล้ว ตามคำสั่ง ส.ป.ก. สิ่งที่ส่งมาด้วย 1.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอดิศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร. 0-2281-8787

โทรสาร 0-2281-2940

แนวทางปฏิบัติในการพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

ตามที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ในการปฏิบัติตามสัญญา บางกรณีอาจต้องมีการบอกเลิกสัญญาระหว่างคู่สัญญา คือ ส.ป.ก. กับเกษตรกร จากสาเหตุต่าง ๆ กัน เช่น เกษตรกรคู่สัญญาปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญา เกษตรกรขอบอกเลิกสัญญาและขอสถานะสิทธิ เป็นต้น การพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินฯ และสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ จึงต้องพิจารณาถึงสาเหตุและเหตุผลของการบอกเลิกสัญญา และต้องปฏิบัติให้ถูกต้องครบถ้วนตามเงื่อนไขในสัญญาและระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ส.ป.ก. จึงได้กำหนดแนวทางในการพิจารณา พร้อมซักซ้อมความเข้าใจ ดังนี้

1. กรณีเกษตรกรถึงแก่กรรม

เกษตรกรผู้เช่าหรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรม และไม่มีทายาทรับมรดกสิทธิตามระเบียบที่ คปก. กำหนด สิทธิตามสัญญาจึงจะดับสิ้นไปตั้งแต่วันที่เกษตรกรถึงแก่กรรม และเกษตรกรจึงสิ้นสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 ข้อ 11.

ค่าเช่าซื้อตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อฯ ส.ป.ก. จะคืนให้กับทายาท และหากมีหนี้สินที่เกษตรกรค้างชำระ รวมถึงหนี้เงินกู้ยืม จึงเป็นหนี้ของทรัพย์มรดกของเกษตรกรที่ถึงแก่กรรม แต่ทั้งนี้ ทายาทผู้รับมรดกไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบเกินกว่าทรัพย์มรดกที่ตกทอดได้แก่ตน

2. กรณีเกษตรกรขอสถานะสิทธิ

เกษตรกรมีความประสงค์ขอสถานะสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อกับ ส.ป.ก. โดยไม่ประสงค์จะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของ ส.ป.ก. ต่อไป ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา และมีผลทำให้เกษตรกรสิ้นสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินทันทีที่ได้แสดงเจตนาสถานะสิทธิ

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

3. กรณีบอกเลิกสัญญา

ส.ป.ก. เป็นผู้พิจารณาบอกเลิกสัญญา เนื่องจากเกษตรกรผู้เช่าหรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อปฏิบัติผิดเงื่อนไขของสัญญาเช่าฯ หรือสัญญาเช่าซื้อฯ หรือไม่ปฏิบัติตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการให้เกษตรกร

/และ.....



คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ ๘๙ / 2547

เรื่อง มอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาออกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหนังสือรับภาระหนี้

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้พิจารณาแล้ว เห็นสมควรปรับปรุง
คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 611/2528 เรื่อง มอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด
และผู้อำนวยการกองนิติการ จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อ
เกษตรกรรม สัญญาเก็บเงินค้ำประกัน รวมทั้งสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือบันทึกต่อท้ายสัญญาดังกล่าว
สั่ง ณ วันที่ 16 พฤศจิกายน 2528 และคำสั่งที่ 487/2535 เรื่อง มอบหมายให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดทำ
และลงนามในสัญญารับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหนังสือรับภาระหนี้ สั่ง ณ วันที่ 10 สิงหาคม
2535 เพื่อให้เกิดความเหมาะสมและความคล่องตัวในการปฏิบัติราชการยิ่งขึ้น จึงยกเลิกคำสั่งดังกล่าว
และให้ใช้คำสั่งนี้แทน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38 (7) และมาตรา 38 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ
ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 และแก้ไขเพิ่มเติมฉบับที่ 5 พ.ศ. 2545 และระเบียบสำนัก
นายกรัฐมนตรี ว่าด้วยการมอบอำนาจ พ.ศ. 2546 จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และหนังสือรับภาระหนี้ รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมและ/หรือบันทึกต่อท้ายสัญญา หรือหนังสือรับภาระหนี้ และ
พิจารณาออกเลิกสัญญา พร้อมเรียกสัญญาคืนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และรายงานผลการ
ดำเนินการให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้อำนาจ
ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

2. ติดตาม เร่งรัด จัดเก็บหนี้สิน ออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่
ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญา ตลอดจนดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ได้กำหนดไว้ในข้อสัญญา และรายงานผล
การดำเนินการให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งที่ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปฏิบัติราชการ
แทนต่อไปก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ 16 มีนาคม พ.ศ. 2547

(นายอดิศักดิ์ ศรีสรรพกิจ)

เลขาธิการ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์
 ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 การพิจารณาบอกเลิกต้องดำเนินการให้ถูกต้องและครบถ้วน
 ตามเงื่อนไขในสัญญาและเงื่อนไขในระเบียบฯ ซึ่งตามระเบียบดังกล่าวได้ ให้สิทธิแก่เกษตรกรสามารถ
 อุทธรณ์คำสั่งการพิจารณาของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) ได้ภายใน 30 วัน การบอกเลิก
 สัญญาต้องดำเนินการหลังจากสิ้นสุดขั้นตอนของการอุทธรณ์แล้ว

4. กรณีสัญญาเช่าฯ มีข้อผิดพลาด

การจัดทำสัญญาเช่าฯ มีข้อผิดพลาด ให้ทำสัญญาเช่าฯ ฉบับใหม่ และบอกเลิกสัญญาเช่าฯ
 ฉบับเดิม นับแต่วันที่ทำสัญญาเช่าฯ ฉบับใหม่

5. กรณีเปลี่ยนสัญญา

เกษตรกรขอเปลี่ยนสัญญาเช่าฯ เป็นสัญญาเช่าซื้อฯ หรือกรณีเปลี่ยนจากสัญญาเช่าซื้อฯ
 เป็นสัญญาเช่าฯ ซึ่งตามระเบียบ คปจ. ว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526
 กำหนดว่าต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) วันบอกเลิกสัญญา และวันที่
 ทำสัญญาฉบับใหม่ คือ วันที่ คปจ. มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนสัญญา

6. กรณีโอนสิทธิ

เกษตรกรผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อที่มีความประสงค์ขอโอนสิทธิ หรือกรณีรับมรดกสิทธิโดย
 จะต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติจาก คปจ. ให้บอกเลิกสัญญาเช่าฯ และจัดทำสัญญาเช่าฯ ให้กับผู้รับโอนหรือ
 ทายาท ส่วนสัญญาเช่าซื้อฯ ให้ทำสัญญาเช่าซื้อฯ กับผู้รับโอนหรือทายาท โดยมีต้องบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อฯ
 ทั้งนี้ ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้รับมรดกสิทธิจะต้องรับ ไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อเดิมรวมหมายถึง
 ต้องรับภาระหนี้สินทั้งหมดด้วย

7. การตรวจสอบและจัดเก็บหนี้สิน

จังหวัดจะต้องดำเนินการตรวจสอบหนี้สินที่ค้างชำระและแจ้งให้เกษตรกร ทายาทของ
 เกษตรกร หรือผู้รับโอนแล้วแต่กรณีชำระหนี้สินที่ค้างชำระ หากไม่ยอมชำระหนี้สินที่ค้างชำระจะต้อง
 ดำเนินการตามระเบียบและกฎหมายต่อไป ทั้งนี้ ขอให้จังหวัดคำนึงถึงในเรื่องอายุความด้วย

กรณีเกษตรกรผู้เช่าหรือเกษตรกรผู้เช่าซื้อเดิมถึงแก่กรรมมีหนี้ค่าเช่า หนี้ค่าเช่าซื้อ หรือ
 หนี้เงินกู้ยืมค้างชำระต่อ ส.ป.ก. โดยจะมีทายาทรับมรดกสิทธิหรือไม่ก็ตามให้ดำเนินการแบ่งจัดเก็บหนี้สิน
 ดังนี้

/การจัดการ.....

การจัดการ	หนี้สินค้างชำระ ส.ป.ก.	มีเงินที่ ส.ป.ก. ต้องจ่ายคืน
1. กรณีมีทายาทได้รับมรดกสิทธิการเช่าและเช่าซื้อที่ดิน	ผู้รับมรดกสิทธิต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของ ผู้ตาย 1.ให้เป็นไปตามที่ทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิตกลงกัน 2. ให้จัดเก็บหนี้สินตามสัดส่วนเนื้อที่ที่ทายาทรับมรดกสิทธิและรับมรดกสิทธิแต่ละคนได้รับสิทธิ 3. หากทายาทรับสิทธิและรับมรดกสิทธิไม่สามารถตกลงกันได้ ให้ดำเนินการตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์	-
2. กรณีมีทายาทแต่ขาดคุณสมบัติหรือไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน	-นำค่าเช่าซื้อที่ชำระแล้วมาหักเป็นค่าเช่า,ค่าภาษี รวมทั้งหนี้สินอื่นๆ ที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระ ยังมีหนี้สินคงเหลือฟ้องเรียกจากทายาท -ทายาทรับผิดชอบไม่เกินมรดกที่ตกได้แก่ตน ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1601 ,1734	คืนทายาท
3. กรณีไม่มีทายาท	-ฟ้องเรียกจากผู้ค้ำประกัน ลูกหนี้ร่วม (ถ้ามี) -ฟ้องเรียกจากกองมรดก	ตกเป็นของแผ่นดิน

8. กรณีที่ผู้เช่าเดิมมีหนี้สินค้างชำระอยู่กับ ส.ป.ก. ให้ผู้รับโอนหรือทายาททำหนังสือรับภาระหนี้

9. กรณีหากผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว มีทายาทรับมรดกสิทธิให้ถือว่าอยู่ในมาตรา 30 วรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. ผู้บัญชาการกองทัพอากาศ
 ๒. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๓. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๔. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๕. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๖. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๗. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๘. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๙. ผู้บัญชาการกองทัพบก
 ๑๐. ผู้บัญชาการกองทัพบก

[illegible][illegible]

..... ២៤កើត ខែសីហា ឆ្នាំស៊ី

..... ពេល ២៤កើតខែសីហាឆ្នាំស៊ី ពេល

..... ១០ម ពេល អំពីការបោះឆ្នោត

ՌԱԶՆՄԱՆՈՒԹՅՈՒՆ



ตามสัญญาดังกล่าวได้จากข้าพเจ้าทั้งสิ้น โดยข้าพเจ้ายินยอมชำระหนี้ดังกล่าวให้ ส.ป.ก. ตามเงื่อนไขและภายในกำหนดเวลาที่ ส.ป.ก. จะแจ้งให้ทราบ

ข้อ 2. หากข้าพเจ้าเพิกเฉย หรือปฏิเสธการรับภาระหนี้ หรือการชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาที่ ส.ป.ก. แจ้งให้ทราบตามความในข้อ 1. ให้สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ข้าพเจ้าได้ลงนามไว้แก่ ส.ป.ก. ทั้งหมด เป็นอันสิ้นสุด โดยมีพักต้องเดือน และข้าพเจ้ายินยอมออกไปจากที่ดินของ ส.ป.ก. ทันที โดยไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใดๆ ทั้งสิ้น

หนังสือนี้ทำขึ้นรวมสี่ฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ข้าพเจ้าถือไว้หนึ่งฉบับ และเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. หนึ่งฉบับ ที่กองนิติการ ส.ป.ก. หนึ่งฉบับ สำนักบริหารกองทุนหนึ่งฉบับ ข้าพเจ้าได้เข้าใจข้อความในหนังสือฉบับนี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ

ผู้ทำหนังสือ

(

)

ลงชื่อ

ผู้รับหนังสือ

(

)

ลงชื่อ

พยาน สามี/ภรรยา

(

)

ลงชื่อ

พยาน

(

)

(การปฏิบัติงานแบบกลุ่ม)

บัญชีรายชื่อคณะกรรมการผู้ว่าหรือผู้ว่าเพื่อออกใบกำกับภาษี.....จังหวัด.....

[illegible]