

สำเนา

ที่ กษ 1204/ ด. 0202

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

11 กุมภาพันธ์ 2553

เรื่อง สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด 69 จังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พร้อมคำอธิบาย จำนวน 1 ฉบับ

ด้วย ในการดำเนินงานจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก. 4-18 ข) ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ตาม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ในบางครั้งประสบปัญหาไม่สามารถดำเนินการตามสัญญาเช่าซื้อดังกล่าวได้ อาจเนื่องมาจากสาเหตุ ดังต่อไปนี้

1. ผู้เช่าซื้อต้องการเปลี่ยนระยะเวลาการเช่าซื้อให้สั้นลงหรือยาวขึ้น
2. มีการรังวัดขอบเขต แบ่งแปลงที่ดินที่ให้เช่าซื้อใหม่ ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเอกสารสิทธิ เนื้อที่ดินเปลี่ยนแปลงไป และยอดการชำระเงินตามสัญญาเช่าซื้อก็เปลี่ยนไป
3. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีมติให้ลดดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อลงเพื่อจูงใจให้เกษตรกรขอเช่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น

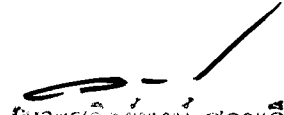
เพื่อให้การบังคับตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เป็นไปตามข้อเท็จจริงและตามความประสงค์ของคู่สัญญา ส.ป.ก. จึงได้ส่งร่างสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจสอบแล้ว ซึ่งในการแก้ไขสัญญา ฯ ในแต่ละครั้งอาจไม่ใช่การแก้ไขสัญญา ฯ ในทุกกรณีที่ระบุ แต่เนื่องจากการแก้ไขสัญญา ฯ ในบางครั้งบางกรณีอาจกระทบถึงข้อความในสัญญาข้ออื่น ๆ ด้วยอาทิเช่น การแก้ไขอัตราดอกเบี้ย กระทบสัญญาในข้อ 1 และข้อ 3 ดังนั้น เพื่อมิให้ข้อความในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมขัดกันกับข้อความในสัญญาเช่าซื้อ ฯ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานไม่สับสน และเมื่อจะโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกร ณ สำนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินสามารถตรวจสอบจากสัญญาแก้ไข ฯ ได้ทั้งหมด ส.ป.ก. จึงได้กำหนดแบบสัญญาแก้ไข ฯ ให้ใช้เพียงแบบเดียว โดยสามารถ Download แบบสัญญาแก้ไข ฯ ได้ที่ www.alro.go.th ในขั้นตอนการดำเนินงานขอให้จังหวัดได้ตรวจสอบ

/ความถูกต้อง....

ความถูกต้องของสัญญาเช่าซื้อ ฯ ทั้งหมดแล้วจึงแก้ไขให้ถูกต้อง ข้อความใดไม่มีการแก้ไขก็ให้ คัดลอก ข้อความตามสัญญาเช่าซื้อ ฯ เดิม หรือในกรณีใช้แบบ ส.ป.ก.4-18 ก ซึ่งระบุว่า “ ผู้ให้เช่าซื้อจะชำระ ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม...” สามารถเพิ่มเติมลงในแบบสัญญาแก้ไข ฯ อีกข้อหนึ่งได้ เป็น “ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย” ก็สามารถทำได้ โดยให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายตกลงยอมรับและลงนาม ซึ่งในขั้นนี้ให้เริ่มดำเนินการก่อนกับสัญญาเช่าซื้อ ฯ ที่จะมีการชำระค่าเช่าซื้องวดสุดท้าย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้ผลประการใดโปรดแจ้งให้ ส.ป.ก.ทราบต่อไป

ขอแสดงความนับถือ


(นายสิทธิพงษ์ ทุตตะเกียรติ)

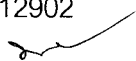
รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน

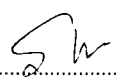
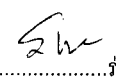
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. 0-2282-9004 ต่อ 369

โทรสาร 0-22812902



 
.....พิมพ์.....ร่าง/ทาน.....ตรวจ