

สำเนาฉบับ

ที่ กษ ๑๒๐๔ / ว ๑๖๐๕

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๕๘

เรื่อง สัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด พะเยา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๑๕๙๘ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. แบบสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร (แบบ ส.ป.ก.๔-๑๔๐) พร้อมคำอธิบายจำนวน ๑ ชุด
๒. สำเนาคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๒๑๖๒/๒๕๕๘ สืบ ณ วันที่ ๑๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ เรื่อง มอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิก สัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกรและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งเวียนระเบียบ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย การจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๘ พร้อม คำอธิบาย แบบคำขออนุญาตเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร(แบบ ส.ป.ก.๔-๑๓๙) และแบบบันทึกการขอรับคำขออนุญาตเข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร โดยแจ้งว่า แบบสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกรอยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานอัยการสูงสุด นั้น

ส.ป.ก. ขอเรียนว่าสำนักงานอัยการสูงสุด ได้ตรวจสอบแบบสัญญาดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอส่งให้จังหวัดพร้อมคำสั่งมอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินสำหรับ สถาบันเกษตรกรและสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒ โดยในส่วนค่าเช่าและหลักประกัน อยู่ในระหว่าง ส.ป.ก. นำเสนอ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณา และหากผลการพิจารณา เป็นเช่นไรจะได้แจ้งจังหวัดต่อไป

อนึ่ง สำนักงานอัยการสูงสุดได้ให้ข้อสังเกตว่า การให้สถาบันเกษตรกรเช่าที่ดินตามร่างสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกรนี้ ต้องเป็นการเช่าเพื่อใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม ที่อยู่อาศัย หรือเพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินตามที่รัฐมนตรีว่าการ

/กระทรวง...

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔ และมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๘แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณา แจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ และถือปฏิบัติ ทั้งนี้ แบบสัญญาดังกล่าวและคำสั่งมอบอำนาจฯ สามารถเปิดดูได้บนเว็บไซต์ของ ส.ป.ก. ใน Intranet หัวข้อ Download เรื่อง สัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร

ขอแสดงความนับถือ



(นายสรเสรีญ อัจจุตนาบัส)
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐-๒๓๕๖-๐๕๙๔

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๒๙๐๒





ส.ป.ก. ๔-๑๔๐

สัญญาเลขที่ /.....

สัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร

สัญญานี้ทำขึ้น ณ ตำบล/แขวง

อำเภอ/เขต จังหวัด เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ๒๕.....

ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย..... ตำแหน่ง.....

ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทน ตามคำสั่ง..... ที่...../.....

ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ๒๕..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับสหกรณ์

การเกษตร...../กลุ่มเกษตรกร..... มีสำนักงานใหญ่อยู่เลขที่..... หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โดย.....

ตำแหน่ง..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน สหกรณ์การเกษตร..... /กลุ่มเกษตรกร.....

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

ที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ (หรือ)

โดย..... ผู้รับมอบอำนาจจาก สหกรณ์การเกษตร.....

/กลุ่มเกษตรกร..... ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่.....เดือน..... พ.ศ.

จาก.....ตำแหน่ง..... ผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน สหกรณ์การเกษตร

...../กลุ่มเกษตรกร..... ตามหนังสือรับรองของ นายทะเบียน..... เลขที่

..... ลงวันที่..... เดือน พ.ศ. ที่แนบท้ายสัญญา และให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ซึ่ง

ต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาได้ตกลงกัน มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. นอกจากระบุไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ ให้คำต่อไปนี้มีความหมายตามที่กำหนดไว้ดังนี้

“สถาบันเกษตรกร” หมายความว่า กลุ่มเกษตรกร สหกรณ์การเกษตรตามกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์ ซึ่งเป็น
ผู้เช่าตามสัญญานี้

“สมาชิก” หมายความว่า สมาชิกของสถาบันเกษตรกรซึ่งเป็นผู้เช่าตามสัญญานี้ ซึ่งมีสมาชิก ๒ ประเภท
ดังนี้

(๑) สมาชิกที่มีคุณสมบัติเป็นเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งเสนอรายชื่อนผ่านคณะกรรมการตามกฎหมายหรือมติคณะรัฐมนตรี และผ่านการพิจารณาตรวจสอบคุณสมบัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือ

(๒) สมาชิกอื่นนอกจาก (๑) แต่สามารถขออนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

ข้อ ๒. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่า และผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติมมีรายละเอียด ดังนี้

๒.๑. เช่าที่ดิน ตามเอกสาร ส.ป.ก. เลขที่.....แปลงที่ ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่ (.....) งาน..... (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... และ/หรือตามหนังสือสำคัญ..... เลขที่..... ตามแผนผังที่ ส.ป.ก. จัดทำขึ้น แปลงที่..... ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่..... (.....) งาน (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... เพื่อใช้ประโยชน์.....

๒.๒. เช่าที่ดิน ตามเอกสาร ส.ป.ก. เลขที่.....แปลงที่ ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่ (.....) งาน..... (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... และ/หรือตามหนังสือสำคัญ..... เลขที่..... ตามแผนผังที่ ส.ป.ก. จัดทำขึ้น แปลงที่..... ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่..... (.....) งาน (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... เพื่อใช้ประโยชน์.....

๒.๓. เช่าที่ดิน ตามเอกสาร ส.ป.ก. เลขที่.....แปลงที่ ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่ (.....) งาน..... (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... และ/หรือตามหนังสือสำคัญ..... เลขที่..... ตามแผนผังที่ ส.ป.ก. จัดทำขึ้น แปลงที่..... ระบุว่า ส.ป.ก. ที่ เนื้อที่..... (.....) ไร่..... (.....) งาน (.....) ตารางวา ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... เพื่อใช้ประโยชน์.....

รวมจำนวนแปลงที่ดินที่เช่าทั้งสิ้น..... (.....) แปลง เนื้อที่ประมาณ..... (.....) ไร่ (.....) งาน (.....) ตารางวา ตามรายละเอียดพร้อมแผนผังแปลงที่ดินและ

แบบแปลนแผนผังสถานที่เช่า จำนวน.....(.....) แผ่น ที่แนบท้ายสัญญาและให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าฉบับนี้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกัน เป็น..... จำนวน.....บาท (.....) มามอบให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาหลักประกันดังกล่าวมีอายุตลอดเวลาของสัญญาเช่า หากมีการขยายเวลาเช่าออกไปหรือหลักประกันมีมูลค่าลดน้อยถอยลงไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ ผู้เช่าต้องนำหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมมามอบให้ผู้ให้เช่า โดยให้มีอายุการประกันตามระยะเวลาเช่าที่ขยายออกไป และจนกว่าผู้เช่าจะพ้นข้อผูกพันทั้งปวงตามสัญญานี้ และมีมูลค่าครบตามสัญญาเสมอไป

ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่ต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามสัญญานี้ ผู้ให้เช่ามีสิทธิหักเอาจากหลักประกันสัญญานี้จนครบถ้วนทันทีโดยผู้เช่าจะไม่ได้แย้งใดๆ ในการที่ผู้ให้เช่าใช้สิทธิดังกล่าว

หลักประกันที่ผู้เช่านำมามอบให้ตามวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าจะคืนให้โดยไม่มีดอกเบี้ยเมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพันและความรับผิดชอบตามสัญญาแล้ว

ข้อ ๔. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่จะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) บริหารจัดการให้เป็นไปตามแผนงานโครงการที่ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า

(๒) ไม่โอนหรือจำนำหรือนำที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้บุคคลอื่น ไม่ว่าจะโดยการขาย ให้เช่า หรือเข้าทำประโยชน์ หรือกระทำโดยพฤติกรรมใดๆ ที่แสดงให้เห็นในลักษณะนั้น

(๓) ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินโดยการขุดบ่อหรือสระเพื่อการเกษตร หรือการปลูกสร้างโรงเรือนที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร หรือการดำเนินการใดๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อประกอบเกษตรกรรมในที่ดิน ที่นอกเหนือจากผังการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากปฏิรูปที่ดินจังหวัด และห้ามนำดินหรือสิ่งของที่ขุดได้ออกไปนอกบริเวณที่ดินที่เช่าไม่ว่าเพื่อการใดๆ

การเปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินที่เช่าดังกล่าว หากผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่กำหนดและได้เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินไปแล้ว ให้ผู้เช่าทำที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิม หากไม่ดำเนินการ ผู้ให้เช่าจะดำเนินการแทนโดยให้ผู้เช่าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

(๔) ดูแลรักษาหมุดหลักฐานของผู้ให้เช่า และหลักเขตที่ดินในที่ดินที่เช่ามิให้เกิดชำรุดเสียหายหรือเคลื่อนย้ายไปจากตำแหน่งเดิม

(๕) ไม่กระทำการใดๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างในโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การทำประโยชน์ในที่ดินของเกษตรกรอื่นและสภาพแวดล้อม หากเกิดความเสียหายหรือบุบสลาย ผู้เช่าต้องดำเนินการให้กลับสู่สภาพเดิมด้วยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง

(๖) ปฏิบัติตามสัญญาเช่า กฎหมาย ตลอดจนกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และผู้ให้เช่ากำหนดซึ่งมีผลใช้บังคับในขณะทำสัญญา และที่จะกำหนดหรือมีผลใช้บังคับในภายหน้า

(๗) ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมที่ทำกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาบันการเงิน หรือบุคคลที่ดำเนินงานร่วมกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๘) ยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้ที่ผู้ให้เช่ามอบหมายเข้าไปตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

(๙) ควบคุม ดูแลและบริหารจัดการสมาชิกของผู้เช่า ให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญานี้ และ

(ก) ให้ทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าส่วนที่ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงเกษตรกรรมหรือแปลงที่อยู่อาศัยด้วยตนเอง

(ข) ให้ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๔ (๒) – (๕)

(๑๐) การดำเนินการใดๆ ในที่ดินที่เช่าจะต้องไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม สุขภาพอนามัย ความปลอดภัยของประชาชน รวมทั้งจะไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินของรัฐและประชาชน

ข้อ ๕. ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๔ และผู้ให้เช่าหรือปฏิรูปที่ดินจังหวัดมีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่าปฏิบัติให้ถูกต้องอย่างน้อย ๒ (สอง) ครั้ง ภายในระยะเวลาห่างกันไม่น้อยกว่า ๑๕ (สิบห้า) วัน แล้วหากผู้เช่ายังคงไม่ปฏิบัติตามหนังสือแจ้งเตือนดังกล่าว ผู้ให้เช่าหรือสำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดอาจเสนอให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพิกถอนการอนุญาตจัดที่ดินและบอกเลิกสัญญาเช่าเสียก็ได้

ข้อ ๖. ในกรณีที่สมาชิกของผู้เช่าฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับของผู้เช่าหรือระเบียบที่ทางราชการกำหนดหรือลาออกจากการเป็นสมาชิกหรือไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าต้องดำเนินการให้สมาชิกรายนั้นพ้นจากการเป็นสมาชิกของผู้เช่าและแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบภายใน ๗ (เจ็ด) วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้ดำเนินการให้สมาชิกรายนั้นพ้นจากการเป็นสมาชิก

ในการคัดเลือกสมาชิกรายใหม่เข้าทำประโยชน์แทนในแปลงเกษตรกรรมหรือแปลงที่อยู่อาศัยสำหรับกรณีตามวรรคหนึ่งหรือในกรณีสมาชิกเสียชีวิต หรือกรณีสมาชิกประสงค์จะให้คู่สมรสหรือทายาทเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแทน ผู้เช่าต้องพิจารณาอนุญาตให้สมาชิกใหม่หรือคู่สมรสหรือทายาทโดยธรรมของสมาชิก แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ สมาชิกใหม่ คู่สมรสหรือทายาทโดยธรรมของสมาชิกดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติเป็นเกษตรกรตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผู้เช่าต้องแจ้งให้สำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดนำเสนอเรื่องการขอเข้าทำ

ประโยชน์ที่ดินที่เช่าแทนสมาชิกรายเดิมในกรณีต่างๆ ดังกล่าวต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณาภายในกำหนดเวลา ๙๐ (เก้าสิบ) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ข้อ ๗. ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงกำหนดระยะเวลาการเช่าที่ดิน เป็นเวลา (.....) เดือน/ปี นับตั้งแต่วันที่..... เดือน..... พ.ศ. โดยมีรายละเอียด ดังนี้

๗.๑ ที่ดินแปลงในข้อ ๒.๑ คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ.....บาท
(.....) คิดเป็นค่าเช่า เดือน/ปี ละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

๗.๒ ที่ดินแปลงในข้อ ๒.๒ คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ.....บาท
(.....) คิดเป็นค่าเช่า เดือน/ปี ละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

๗.๓ ที่ดินแปลงในข้อ ๒.๓ คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ.....บาท
(.....) คิดเป็นค่าเช่า เดือน/ปี ละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงิน.....บาท (.....)

รวมเป็นเงินค่าเช่าทั้งสิ้น.....บาท (.....)ชำระภายในวันที่
..... ของทุกเดือน/ปี โดยเริ่มชำระตั้งแต่ เดือน/ปี เป็นต้นไปจนสิ้นสุดสัญญา ณ สำนักงาน
การปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามมติ
ของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผู้เช่าจะไม่ได้แย้งคัดค้านแต่ประการใด

ในกรณีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าเป็นรายเดือน ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน ๑๕ (สิบห้า) วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับในอัตราร้อยละ ๑๕ (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระโดยนับถัดจากวันถึงกำหนดชำระค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นครบถ้วน

ในกรณีกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าเป็นรายปี ถ้าผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายใน ๙๐ (เก้าสิบ) วัน นับแต่วันถึงกำหนดชำระค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าปรับเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ ๑๕ (สิบห้า) ต่อปี ของจำนวนค่าเช่าที่ค้างชำระโดยนับถัดจากวันถึงกำหนดชำระค่าเช่าตามวรรคหนึ่ง จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้นครบถ้วน

หากผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่างวดหนึ่งงวดใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการเพิกถอนการอนุญาตจัดที่ดินและบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อให้สัญญาเช่าสิ้นสุดตามสัญญาข้อ ๑๑(๓)หรือฟ้องบังคับให้ปฏิบัติตามสัญญาก็ได้และในกรณีผู้ให้เช่ายอมผ่อนผันการผิดนัดครั้งใดๆ ผู้ให้เช่ายังคงถือกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าในสัญญานี้เป็นสำคัญ และไม่ถือเป็นการผ่อนผันการผิดนัดครั้งอื่น

ในกรณีที่ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าที่ค้างชำระพร้อมทั้งค่าปรับตามวรรคสามหรือวรรคสี่ข้างต้นให้แก่ผู้ให้เช่า และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิริบหลักประกันตามข้อ ๓ ทั้งหมดหรือแต่บางส่วนตามที่จะเห็นสมควร ตลอดจนมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่นใด(หากมี) อันเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าผิดสัญญาอีกด้วย

ข้อ ๘. เงินค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่า อันจะพึงต้องชำระตามกฎหมายตลอดอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระทั้งสิ้นโดยจะชำระเป็นเงินสดให้แก่เจ้าหน้าทีหรือผู้แทนของผู้ให้เช่า ภายในกำหนด ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้ให้เช่า

ในกรณีที่ต้องมีการจดทะเบียนการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าตกลงเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นใดในการจดทะเบียนการเช่าเองทั้งสิ้น ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงจะจดทะเบียนการเช่าตามสัญญานี้ให้เรียบร้อยภายในกำหนด ๓๐ (สามสิบ) วัน นับแต่วันทำสัญญา

ข้อ ๙. หากผู้ให้เช่าหรือส่วนราชการอื่นมีความจำเป็นต้องเข้าไปดำเนินการใดๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าตามสัญญานี้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือส่วนราชการอื่นเข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น

ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ดินที่เช่าลดลง หรือทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่ายินยอมลดค่าเช่าตามอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ดินที่ลดลง หรือใช้ค่าทดแทนความเสียหายที่เกิดขึ้นจริงแล้วแต่กรณี

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าอาจบอกเลิกสัญญาเช่าเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องแจ้งเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๖ (หก) เดือน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องไม่มีหนี้สินค้างชำระกับผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๑. ในกรณีต่อไปนี้ถือว่าสัญญาเช่าสิ้นสุด

(๑) เลิกสถาบันเกษตรกร หรือครบกำหนดเวลาตามสัญญาเช่า

(๒) ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญา ให้สัญญาเช่าสิ้นสุดเมื่อครบตามระยะเวลาที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกัน

(๓) มีการเพิกถอนการอนุญาตจัดที่ดินเนื่องจากผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๔ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาอุทธรณ์ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร และในกรณีที่มีการอุทธรณ์และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีคำวินิจฉัยยืนยันให้เพิกถอนการอนุญาตจัดที่ดินให้ถือว่าการเพิกถอนการอนุญาตจัดที่ดินมีผลนับแต่วันที่ได้รับแจ้งมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑๒. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดตามข้อ ๑๑ หรือสิ้นสุดไม่ว่าด้วยเหตุอื่นใดก็ตาม ผู้เช่าต้องส่งมอบและออกจากที่ดินที่เช่า รวมทั้งรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าและบริวารออกจากที่ดินของผู้ให้เช่า และต้องทำให้ที่ดินของผู้ให้เช่ากลับสู่สภาพเดิมภายในเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนด ถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่ายินยอมให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้เช่าดังกล่าวตกเป็นของผู้ให้เช่าโดยผู้เช่าไม่มีสิทธิ

คำอธิบายประกอบแบบสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร (แบบ ส.ป.ก. ๔-๑๔๐)

๑. เลขที่สัญญาให้เรียงลำดับตามปีปฏิทิน
 ๒. เลขที่คำสั่งมอบอำนาจให้ใช้เลขที่ “คำสั่งจังหวัด....”
 ๓. ผู้เช่าทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. สามารถดำเนินการได้โดยตัวสถาบันเกษตรกรเองหรือสถาบันเกษตรกรอาจมอบอำนาจให้ผู้อื่นลงนามแทนขึ้นอยู่กับมติในที่ประชุมของคณะกรรมการสถาบันเกษตรกรนั้น กรณีดำเนินการโดยตัวสถาบันเกษตรกรเองซึ่งผู้ลงนามก็คือ ผู้ที่มีอำนาจลงนามผูกพันสถาบันเกษตรกรนั้น ซึ่งอาจจะหมายถึง ประธาน รองประธาน เภรัญญิก กรรมการ และหรือผู้จัดการของสถาบันเกษตรกรนั้น หรือสถาบันเกษตรกรอาจมอบอำนาจให้ผู้อื่นลงนามแทนได้ซึ่งต้องมีหนังสือมอบอำนาจปิดอากรแสตมป์ ๑๐ บาทหรือ ๓๐ บาทแล้วแต่กรณี
- การตรวจสอบว่าใครมีอำนาจลงนามผูกพันสถาบันเกษตรกรหรือใครมีอำนาจลงนามในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร ให้ตรวจสอบจากข้อบังคับของสถาบันเกษตรกรซึ่งได้จดทะเบียนไว้กับนายทะเบียนสหกรณ์ และรายงานการประชุมของคณะกรรมการสถาบันเกษตรกรนั้น ๆ
๔. ในสัญญาข้อ ๒ และข้อ ๗ กรณีมีการเช่าหลายแปลงให้ระบุเป็นรายแปลง แล้วสรุปรวมจำนวนเนื้อที่ ค่าเช่าในตอนท้ายของแต่ละข้อ รวมถึงระบุให้ชัดเจนในแต่ละแปลงว่าทำประโยชน์อะไร เกษตรกรรม ทิ้งอยู่อาศัย หรือกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน เนื่องจากการคิดค่าเช่าจะแตกต่างกัน
 ๕. ในสัญญาข้อ ๓ หลักประกันสัญญาใช้เฉพาะกรณีการประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน



คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่ ๒๑๖๖ / ๒๕๕๘

เรื่อง มอบอำนาจในการจัดทำ ลงนาม และพิจารณาบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร
และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง

เพื่อให้การจัดทำสัญญาเช่าที่ดินระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) กับสถาบันเกษตรกร ดำเนินการไปด้วยความถูกต้อง รวดเร็ว รวมทั้งติดตามควบคุมการบริหารสัญญาเช่าสำหรับสถาบันเกษตรกร ให้มีประสิทธิภาพและรักษาประโยชน์ของทางราชการ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๕๘ ประกอบกับมาตรา ๓๘ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๗) พ.ศ. ๒๕๕๐ และพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการมอบอำนาจ พ.ศ. ๒๕๕๐ จึงมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

๑. จัดทำและลงนามในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร รวมทั้งการแก้ไขเพิ่มเติมหรือบันทึกต่อท้ายสัญญา และพิจารณาบอกเลิกสัญญาพร้อมให้ผู้รับมอบอำนาจรายงานการใช้อำนาจที่ได้รับมอบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

๒. ติดตาม เร่งรัด จัดเก็บหนี้สิน ออกหนังสือเตือนให้ผู้เช่าปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อสัญญา ตลอดจนดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อสัญญา และรายงานผลการดำเนินการให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทราบทุกครั้งที่ได้ดำเนินการตามคำสั่งแล้ว

อนึ่ง หากผู้ว่าราชการจังหวัดเห็นสมควรจะมอบอำนาจให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทนต่อไป ก็ให้กระทำได้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘

(นายสรเสรีญ อัจจุตมานัส)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม