

สำเนาฉบับ

ที่ กษ ๑๒๐๔/จ ๑๑๔๗

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๙

เรื่อง แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ๗๒ จันทบุรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๑๘ข)

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้ส่งร่างสัญญาเช่าซื้อที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมให้สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาตรวจร่างสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจาก ส.ป.ก. (ส.ป.ก.๔-๑๘ข) ก่อนนำไปใช้ในการทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ ๗/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๕๘ ได้มีมติปรับลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก. จากเดิมอัตราร้อยละ ๔ ต่อปี ของราคาค่าเช่าซื้อที่ดิน เป็นอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังไม่ชำระโดยอาศัยระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติ คปก. ครั้งที่ ๗/๒๕๕๘ เห็นควรแก้ไขสัญญาเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. (ส.ป.ก.๔-๑๘ข) ในข้อ ๑ “ข้อ ๑ ที่ต้องปรับอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก. จากเดิมอัตราร้อยละ ๔ ต่อปี ของราคาค่าเช่าซื้อที่ดิน” เปลี่ยนเป็น “อัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ” ซึ่งสำนักงานอัยการสูงสุดไม่มีข้อขัดข้องแต่ประการใด

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วจึงได้แก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อฯ ใน ๒ ส่วน ๔ ข้อ คือ

๑. การลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อลงเหลือร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๗/๒๕๕๘ โดยให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๙ คือ

ข้อ ๑. “ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดิน ตามเอกสารหนังสือสำคัญ
.....เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ตาม
โครงการปฏิรูปที่ดิน.....แปลงที่.....กลุ่มที่.....หรือระหว่าง ส.ป.ก. ที่.....
เลขที่.....เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ซึ่งเป็นของ
ผู้ให้เช่าซื้อตามแผนผังแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ และให้มีผลบังคับ
ตั้งแต่วันที่.....เดือน..... พ.ศ. (วันที่เข้าทำประโยชน์) เพื่อประโยชน์เกษตรกรรมโดยให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อ
คิดเป็นมูลค่าที่ดินจำนวนเงิน บาท (.....) กับดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงิน
มูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ”

ข้อ ๓. “ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ ๑. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ โดยแบ่ง
ชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา.....ปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ.....บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี

/ของ

ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยปีแรกจะชำระภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.
และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.วันแต่....”

๒. การคิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของ
กรมธนารักษ์ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ คือ

ข้อ ๑. วรรคสอง ให้ตัดออก

ข้อ ๑๔. (๓) ให้แก้ไขเป็นดังนี้ “จัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ โดยให้ถือว่าค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระ
ไว้แล้วเป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน หากผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายเกินกว่า
ค่าเช่า ผู้ให้เช่าซื้อจะคิดค่าเสียหายส่วนที่ขาดจนครบถ้วน”

ซึ่งสัญญาเช่าซื้อฯ จะใช้บังคับกับผู้ทำสัญญาเช่าซื้อฯ รายใหม่ ส่วนผู้ทำสัญญาเช่าซื้อไว้เดิมก่อนหลักเกณฑ์
การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ หากมีการเปลี่ยนสัญญาเช่าซื้อเป็นสัญญาเช่า
ให้คิดอัตราค่าเช่าที่ระบุไว้ตามสัญญาเช่าซื้อเดิมเพราะข้อตกลงในสัญญามีผลผูกพันกับ ส.ป.ก. โดยสมบูรณ์แล้ว
และ ส.ป.ก. โดยสำนักบริหารกองทุนจะทำการแก้ไขหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ตามหนังสือ ที่ กษ
๑๒๐๗/ว ๑๓๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขสัญญาเช่าซื้อฯ ดังกล่าวต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัด ถือนำปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสมปอง อินทร์ทอง)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. /โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๖๖๗๖

**สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดิน.....**

.....

สัญญาเลขที่.....

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

สัญญานี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย.....

ตำแหน่ง.....ผู้รับมอบอำนาจให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่ง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่...../..... ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่าซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี

อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....บัตรประจำตัวประชาชนเลขที่.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยได้รับอนุมัติของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน
มีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดิน ตามเอกสารหนังสือสำคัญ.....

เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน.....

แปลงที่.....กลุ่มที่.....หรือระหว่าง ส.ป.ก. ที่.....เลขที่.....

เป็นจำนวนเนื้อที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่าซื้อ

ตามแผนผังแนบทำสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ และให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. (วันที่เข้าทำประโยชน์) เพื่อประโยชน์เกษตรกรรมโดยให้ผู้เช่าซื้อชำระ

ค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดินจำนวนเงิน.....บาท (.....) กับดอกเบี้ย

ร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

ข้อ ๒. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

(๑) ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้เช่าซื้อด้วยตนเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

กำหนด

(๒) ในปีแรกต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอย่างน้อยตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

กำหนด และต้องทำให้แล้วเสร็จเต็มตามพื้นที่ที่ให้เช่าซื้อภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันที่ทำสัญญานี้

(๓) ต้องไม่นำที่ดินไปให้เช่าบุคคลอื่นเช่าหรือเช่าช่วงหรือเข้าทำประโยชน์

(๔) ต้องใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อ

(๕) ต้องยินยอมปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

(๖) ต้องปรับปรุง บำรุงดินให้คงสภาพความสมบูรณ์เหมาะแก่การประกอบเกษตรกรรมอยู่เสมอ รวมทั้งไม่ดำเนินการใดๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดหรืออาจจะเกิดความเสียหายแก่ผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียง หรือเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการดำเนินงานตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๗) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีภัยพิบัติอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดิน จนถึงขนาดทำให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมที่จะใช้ในการเกษตรกรรม

(๘) ต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อกิจการสาธารณูปโภคหรือเพื่อการพัฒนาปรับเปลี่ยน ที่ดินหรือกิจการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาสงสารูปโภคดังกล่าวตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด

การฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญาข้อ ๒. เมื่อเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้ให้คำแนะนำและว่ากล่าวตักเตือน เป็นหนังสือตามระเบียบที่ทางราชการกำหนดถึงสองครั้งแล้ว ผู้เช่าซื้อยังเพิกเฉยหรือละเลยเสียโดยไม่มีเหตุอันควร ผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้

ข้อ ๓. ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ ๑. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ โดยแบ่งชำระเป็นรายปี ให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา.....ปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ.....บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยปีแรกจะชำระภายในวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....เว้นแต่จะได้ตกลงกันในภายหลังเป็นอย่างอื่นตามสัญญาที่แนบท้าย สำหรับราคาค่าเช่าซื้อ ซึ่งกำหนดไว้ตามสัญญาข้อ ๑. คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจากจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ฉะนั้น หากได้ทำการรังวัด สอบเขตหรือแบ่งแยกแล้ว ปรากฏว่าได้เนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าที่ได้ระบุไว้ตามสัญญาข้อ ๑. ทั้งสองฝ่ายตกลง ให้ถือเอาจำนวนเนื้อที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงเช่าซื้อกันตามสัญญานี้ และผู้เช่าซื้อตกลงชำระราคาเช่าซื้อเพิ่มขึ้น หรือลดลงตามส่วนในงวดสุดท้าย หรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินโดยถือเอาราคาเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๑. เป็นเกณฑ์คำนวณ

ข้อ ๔. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๓. สองปีติดๆ กัน หรือผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในปีสุดท้ายจนล่วงพ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันถึงกำหนดชำระปีสุดท้ายนั้น เมื่อผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าซื้อยังละเลยหรือเพิกเฉยเสีย ให้ผู้ให้เช่าซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

ข้อ ๕. ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ให้เช่าซื้อนี้ ให้แก่ผู้เช่าซื้อในเมื่อ

๕.๑ ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ ๓. และ

๕.๒ ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วนถูกต้อง และ

๕.๓ ผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญานี้ เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออก โดยชำระแก่ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน

ข้อ ๖. ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระ

(๑) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัดออกหรือแบ่งแยกหนังสือ

แสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทดลองจ่ายไปแล้วนั้น

(๒) ค่าคืนทุนซึ่งเป็นค่าตอบแทนอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อที่ดินได้รับประโยชน์จากการสาธารณูปโภค และ/หรือกิจการอื่นๆ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายไป

(๓) ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่นๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี)

ข้อ ๗. ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าในระหว่างเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ผู้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีข้อแนะนำประการใด ผู้เช่าซื้อยินยอมปฏิบัติตามคำแนะนำทันที

ข้อ ๘. หากผู้ให้เช่าซื้อมีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใดๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบกระเทือนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลง คู่สัญญายินยอมให้ลดอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ลดลง ในกรณีทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมชดเชยค่าทดแทนตามความเสียหายนั้น แล้วแต่กรณี

ข้อ ๙. หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าซื้อนี้ก็ดี หรือผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมในระหว่างที่เช่าซื้อ ตามสัญญานี้ก็ดี การโอนหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา ๓๐ วรรคหกแห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

ในกรณีที่ผู้รับโอนหรือผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด หรือเป็นผู้ไม่ประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุด และผู้ให้เช่าซื้อจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้นั้นโดยหักค่าใช้จ่าย ค่าเช่า และหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน ทั้งนี้ ผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อ พร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด

แต่ถ้าผู้รับโอน หรือ ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อ มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด และมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ต่อไป

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าซื้อตกลงว่า เมื่อผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อไปแล้วจะใช้ที่ดินนี้เพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองเท่านั้น ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขนี้ ผู้เช่าซื้อจะต้องโอนที่ดินซึ่งได้รับกรรมสิทธิแปลงนี้ คืน ส.ป.ก. ภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำผิดเงื่อนไขนี้ โดยจะได้รับค่าที่ดินคืนจาก ส.ป.ก. เท่ากับราคาที่เขาซื้อไปจาก ส.ป.ก.

ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิไปโดยการเช่าซื้อนี้จะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นกรณีตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรืออาจแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินได้ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อในปีต่อไป ไม่น้อยกว่าสองเดือน

ข้อ ๑๒. ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อ

ก. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่ง หรือสัญญาเก็บเงินคืนทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้ หรือข้อตกลงหรือข้อสัญญาในการกู้ยืมเงินจากผู้ให้เช่าซื้อหรือ

ข. หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้ว ก่อนได้รับคัดเลือกเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญานี้ หรือขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรมกำหนด

ค. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ ๗. ข้อ ๘. หรือข้อ ๙. ข้อใดข้อหนึ่งผู้ให้เช่าซื้อจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยจะกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วยก็ได้ และถ้าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือเตือนจากเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อแล้วไม่ปฏิบัติตามคำเตือนนั้นถึงสองครั้งโดยไม่มีเหตุอันสมควร

ข้อ ๑๓. เมื่อสัญญาเช่าซื้อได้ระงับลงเพราะเหตุบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าซื้อได้เพาะปลูกข้าว หรือพืชล้มลุกใดลงในที่ดินที่เช่าซื้อก่อนที่ได้มีการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิที่จะใช้ที่ดินนั้นต่อไป จนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยวพืชผลนั้น แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานี้ และหากผู้เช่าซื้อประสงค์จะเช่าที่ดินนั้นเพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไป ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๑๔. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ ๒. วรรคสอง หรือข้อ ๑๒. หรือผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๑. แล้ว ผู้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินนั้น พร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด และให้ผู้ให้เช่าซื้อจะมีสิทธิที่จะดำเนินการดังนี้

(๑) เข้าครอบครองที่ดินที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ทันที

(๒) เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อตามวิธีการที่ทางราชการกำหนด

(๓) จัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ โดยให้ถือว่าค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วเป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้เข้าทำประโยชน์ในที่ดิน หากผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายเกินกว่าค่าเช่า ผู้ให้เช่าซื้อจะคิดค่าเสียหายส่วนที่ขาดจนครบถ้วน

(๔) จะคืนค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อได้หักค่าเช่าตาม (๓) ค่าภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งหนี้สินอื่นๆ ที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระ

ข้อ ๑๕. ผู้เช่าซื้อตกลงยอมรับเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่นี้ใช้บังคับแทนสัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับที่.....ลงวันที่.....ทุกประการ

สัญญานี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้เข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ
(.....)

ผู้รับมอบอำนาจจาก

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๓๕๖ ● การจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

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

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

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

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)