

ที่ กษ 1204/๑95

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ 10200

/8 มกราคม 2550

เรื่อง ตอบข้อหารือข้อพิพาทการเช่ารับสิทธิการเช่าที่ดิน ส.ป.ก.

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครนายก

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายกที่ นย 0011/1393 ลงวันที่ 26 กันยายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครนายก (ส.ป.ก.นครนายก) หรือ
กรณีนายสุนทร ประสพบุญ ผู้เช่าที่ดินสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) เสียชีวิต และ
นางจันทร์เพ็ญ เหง่าลา (ประสพบุญ) คู่สมรสยื่นคำร้องขอรับมรดกสิทธิการเช่าแต่นายสุประโชค ประสพบุญ
น้องร่วมบิดามารดาเดียวกันคัดค้าน และขอแบ่งสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวครึ่งหนึ่ง โดยอ้างสัญญาแบ่งทรัพย์สิน
ที่ทำขึ้นก่อนนายสุนทรฯ จะสมรสกับนางจันทร์เพ็ญฯ โดยมีข้อหาหรือว่า สัญญาแบ่งทรัพย์สินระหว่าง
นายสุนทรฯ ผู้เช่ากับนายสุประโชคฯ น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน ที่ทำขึ้นก่อนผู้เช่าเสียชีวิตจะมีผลหรือไม่
อย่างไร และจะสามารถนำข้อเท็จจริงในการทำประโยชน์ร่วมกันมาอ้างเพื่อขอรับสิทธิได้หรือไม่ อย่างไร
ประการหนึ่ง กับ สัญญาเช่าที่ดินของ ส.ป.ก.เป็นสัญญาที่กำหนดระยะเวลาหรือไม่ โดยเมื่อผู้เช่าเสียชีวิตแล้ว
ส.ป.ก.ยังมีได้จัดที่ดินให้ผู้ใด ทายาทผู้เช่าเช่าที่ดินมาอย่างต่อเนื่อง จะสามารถนำเรื่องดังกล่าวอ้างกับ
ส.ป.ก.เพื่อขอรับสิทธิการเช่าได้หรือไม่ อีกประการหนึ่ง รวมทั้งขอความอนุเคราะห์พิจารณาแนวทาง
ที่เหมาะสมด้วย ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วขอเรียนดังนี้

1. สัญญาแบ่งทรัพย์สินได้แก่สิทธิการเช่าที่ดิน ส.ป.ก. ระหว่างนายสุนทรฯ และนายสุประโชคฯ
ไม่ก่อให้เกิดผลใด ๆ เนื่องจากการโอนและตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า และเช่าซื้อต้องเป็นไปตาม
ระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการโอน
ตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่า หรือเช่าซื้อที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พศ. 2535 และแก้ไข
เพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2536 ซึ่งนายสุประโชคฯ ไม่สามารถนำข้อเท็จจริงในกรณีร่วมทำประโยชน์
หรือการชำระค่าเช่าอย่างต่อเนื่อง ตามสัญญาเช่าที่มีได้กำหนดระยะเวลาการเช่า ภายหลังจากผู้เช่า
เสียชีวิตมาอ้างเพื่อรับสิทธิการเช่าต่อจากผู้เช่าเดิมได้ และเมื่อนายสุนทรฯ ผู้เช่าถึงแก่ความตาย สิทธิตาม
สัญญาเช่าจึงตกทอดแก่คู่สมรสผู้มีคุณสมบัติเป็นอันดับแรก

2. อย่างไรก็ตาม ระเบียบดังกล่าวข้างต้นยังกำหนดให้อำนาจคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน จังหวัด (คปจ.) ในการพิจารณาว่าบุคคลใดจะเป็นผู้ได้รับมรดกสิทธิตามระเบียบนี้ ทั้งยังได้ให้อำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขสำหรับผู้รับมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อให้มีหน้าที่ให้สิทธิประโยชน์บางประการแก่ทายาทที่ตกลงไม่ขอรับสิทธิด้วย และผู้รับมรดกสิทธิการเช่าต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของเกษตรกรผู้ถึงแก่กรรมด้วย ซึ่งหากผู้รับมรดกสิทธิฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนด คปจ.ยังสามารถกำหนดมาตรการที่สมควร หรือพิจารณาสั่งให้คืนสิทธิได้ด้วย ตามข้อหาหรือ แม้แนวทางตามระเบียบจะกำหนดให้ผู้รับมรดกสิทธิตกทอดแก่คู่สมรสเป็นอันดับแรกก็ตาม แต่ตามข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังมีข้อพิพาทโต้แย้งเกี่ยวกับสิทธิในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินมรดก และยังไม่เป็นที่ยุติ ซึ่ง คปจ. สามารถใช้อำนาจตามระเบียบที่กำหนดในการพิจารณาคำขอรับมรดก โดยนำข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้น มาพิจารณาประกอบเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และในการพิจารณาควรคำนึงถึงข้อเท็จจริงที่มีมาแต่เริ่มแรก ทั้งพิจารณาถึงคุณสมบัติของเกษตรกร ผู้ทำประโยชน์ที่แท้จริง สิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าเดิมและของผู้รับมรดกสิทธิ ขนาดของเนื้อที่ ความสามารถในการประกอบเกษตรกรรม และข้อเท็จจริงอื่นๆ ประกอบ ทั้งนี้ อาจกำหนดเงื่อนไขสำหรับผู้รับมรดกในการให้สิทธิประโยชน์ต่าง ๆ แก่ทายาทที่ไม่ขอรับมรดกสิทธิการเช่าด้วยก็ได้

อนึ่ง ในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นการกระทบสิทธิของทายาทซึ่งถือเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้ยื่นคำขอสามารถใช้สิทธิทางศาลปกครองได้ โดยให้แจ้งผู้ยื่นคำขอทราบ ว่า กรณีไม่พอใจในผลการพิจารณา มีสิทธิยื่นฟ้องต่อศาลปกครองได้ภายใน 90 วันนับแต่วันได้รับแจ้ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายทวาท สุวรรณ)

รองเลขาธิการ มีอำนาจแทนเลขาธิการ
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กองนิติการ

โทร.0-2281-6002

โทรสาร 0-2281-2940


