

การจัดที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการควบคุมสิทธิในที่ดิน

หลักสูตร “องค์ความรู้ด้านกฎหมายกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปีงบประมาณ พ.ศ. 2569”
วันอังคารที่ 12 มีนาคม 2569



จรรยา สุวัฒน์พิเศษ
ผู้อำนวยการกลุ่มนิติกรรมและสัญญา

ขอบเขตการบรรยาย

- กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง
- อำนาจการจัดที่ดิน
- ประเภทกิจการ
- หลักเกณฑ์การจัดที่ดิน
- การจัดทำสัญญา และการต่อสัญญา
- การควบคุมสิทธิในที่ดิน



ระบบอนุญาตหรือยินยอมให้ใช้ที่ดินในเขต
ปฏิรูปที่ดิน (ALRO Permit)

กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา 30 วรรคห้า พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532
- ประกาศ กษ. เรื่อง กำหนดกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2568 ประกาศ ณ วันที่ 17 มี.ค. 2568
- ระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2541
- ประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (2563) และ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2567
- ประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่ ร.ม.ว. กระทรวงเกษตร และสหกรณ์ประกาศกำหนดตามมาตรา 30 วรรคห้า แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532
- ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565
- ประกาศ ส.ป.ก. เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนดระยะเวลาการเช่าและการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2566
- ประกาศ สปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราหลักประกันสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ 22 มีนาคม 2566

กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้อง (ต่อ)

- คำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 469/2543 เรื่อง มอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนในการจัดทำและลงนามในสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 30 ววรรคห้า แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 สั่ง ณ วันที่ 27 มิ.ย. 2543
- คำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 411/2566 เรื่อง มอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนในการจัดทำและลงนามบันทึกต่ออายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สั่ง ณ วันที่ 19 พ.ค. 2566
- คำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 252/2567 เรื่อง ยกเลิกคำสั่งมอบอำนาจให้ปฏิบัติราชการแทนในการจัดทำและลงนามในข้อตกลงต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สั่ง ณ วันที่ 11 มี.ค. 2567*
- มติ คปก. 2/2564 เมื่อวันที่ 20 พ.ค. 2564 วาระจร เรื่องที่ 8 พิจารณาการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่า ในเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- หนังสือ ที่ กษ 1204/ว 2663 ลว 22 พ.ค. 2566 เรื่อง ชักซ้อมแนวทางปฏิบัติในการต่อสัญญาเช่าและสัญญาเช่าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์เพื่อประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- หนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 2293 ลว 21 เม.ย. 2568 เรื่อง ประกาศ กษ เรื่องกำหนดกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2568
- หนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 3292 ลว 16 มิ.ย. 2568 เรื่อง แจ้งยกเลิกประกาศ ส.ป.ก. เรื่อง รายการกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม*



อำนาจการจัดที่ดิน



กิจการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประกาศ กษ.

ประกาศ คปก.

1. กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางการเกษตร

- สถานีทดลอง/วิจัย/พัฒนาพันธุ์พืช/สัตว์/ประมง
- ศูนย์พัฒนาอาชีพเพราะเลี้ยงสัตว์/พันธุ์พืช/ศูนย์การเรียนรู้

2. กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร

- สถานที่รับซื้อ/รวบรวม/จัดเก็บผลผลิตทางการเกษตรทั้งพืชและสัตว์
- ลานตากผลผลิตทางการเกษตร
- สถานที่ผลิต/แปรรูป/จำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร

3. กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร

ที่ทำการเอกชนตามความร่วมมือระหว่าง ส.ป.ก. กับภาคเอกชนและเกษตรกร

4. กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรมและปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิต การจำหน่าย และการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

- ศูนย์ผลิต/จำหน่ายเมล็ดพันธุ์พืช
- สถานที่ผลิตปุ๋ยอินทรีย์/เคมี
- สถานที่รวบรวมควั่นยางพารา
- ตลาดกลางจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร/แปรรูปสินค้า
- ร้านจำหน่ายปุ๋ย/วัสดุ อุปกรณ์การเกษตร
- ร้านซ่อมแซมเครื่องจักรกลการเกษตร

5. กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคม ในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่ คปก. กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ โดยให้รวมถึงที่อยู่อาศัยของเกษตรกรและบุคคลที่ให้บริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกร ในด้านเศรษฐกิจและสังคมซึ่งตั้งอยู่ในพื้นที่นั้นด้วย

- บิมน้ำมัน ก๊าซหุงต้ม แก๊ส LPG และอู่ซ่อมรถ (ยานพาหนะที่ใช้ในการเกษตร) - ผลิตน้ำและน้ำแข็ง
- จำหน่ายรถยนต์และเครื่องกลทางการเกษตร
- ตลาดกลางชุมชน ตลาดสด ตลาดนัด
- ร้านค้าปลีก ของชำ โขห่วย ตัดผม/ทำผม ตัดเย็บ/จำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องนอน เครื่องใช้ไฟฟ้า
- กิจการไปรษณีย์ - คลินิก สถานพยาบาล ทันตกรรม ร้านขายยา - สถานีขนส่ง รถรับจ้าง
- ร้านอาหารตามสั่ง ก๋วยเตี๋ยว - โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก (เอกชน)
- ที่อยู่อาศัย ที่พัก หอพัก

6. กิจการที่เกษตรกรทำขึ้นเป็นอาชีพเสริมเพื่อพัฒนาคุณภาพชีวิตหรือสร้างรายได้เพิ่มเติมซึ่งใช้พื้นที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของจำนวนเนื้อที่ที่เกษตรกรได้รับการจัดที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมและไม่กระทบต่อการใช้เวลาส่วนใหญ่ในรอบฤดูกาลผลิตในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก

-

กิจการเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ประกาศ กษ.

ประกาศ คปก.

กิจการแปรรูปผลผลิตเกษตรกรรมซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก

- โรงงานน้ำตาล
- โรงงานผลไม้กระป๋อง-สับปะรด/เงาะ/ลำไย/ลิ้นจี่ หรือผลไม้อื่น ๆ
- โรงงานน้ำมันพืช-ปาล์ม ทานตะวัน
- โรงงาน หรือสถานที่สำหรับแปรรูปไม้ ผลไม้ ไม้ หรือผลิตทางการเกษตรอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน
- โรงงานผลิต/กลั่น/จำหน่ายสุราพื้นบ้าน ชุมชน
- **โรงเลี้ยงสัตว์/โรงฆ่าสัตว์**

หลักเกณฑ์การจัดที่ดิน



กิจการตามประกาศ กษ.

ประโยชน์เกษตรกรเป็นสำคัญ

ไม่เกิน 50 ไร่

คปจ./คปก.

อนุญาต

บุคคลธรรมดา/นิติบุคคล
(ไทย/ต่างด้าว)

เช่า/เช่าทำประโยชน์

ไม่ก่อให้เกิดมลพิษต่อชุมชน สวล.
ราษฎรในพื้นที่

เช่าทำสัญญา กับ สป.ก.

การจัดทำสัญญา และการต่อสัญญา



การจัดทำสัญญา

การต่อสัญญา

ประเภทสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • แสวงหากำไร ➡ สัญญาเช่า • ไม่แสวงหากำไร ➡ สัญญาเช่าทำประโยชน์ <p style="color: red; font-size: small;">(ยกเว้นกิจการแสวงหากำไรที่ คปก. กำหนดให้ทำสัญญาเช่าทำประโยชน์ : ประกาศ ชุมชน ข้อ 7)</p>	
แบบ	ส.ป.ก. 4-118 ส.ป.ก. 4-119	ส.ป.ก. 4-125/1
คำสั่ง	469/2543	411/2566
ระยะเวลาของสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • สัญญาเช่า คราวละไม่เกิน 3 ปี • สัญญาเช่าทำประโยชน์ ตามความจำเป็นและเหมาะสม/ คปก. เห็นสมควร 	
ระยะเวลาจัดทำสัญญา/ต่อสัญญา	30 วันนับแต่ได้รับหนังสือแจ้ง	ก่อนครบกำหนด 30 วัน แต่ไม่เกิน 60 วันนับแต่พ้นกำหนดระยะเวลาเดิม
หลักประกันสัญญา	2 เท่าของค่าตอบแทนต่อปี (เช่า) ยกเว้นสำหรับการจัดที่อยู่อาศัย 2 เท่าของค่าตอบแทนต่อปี (เช่า)	
คู่ฉบับ	4 ฉบับ	2 ฉบับ
<ul style="list-style-type: none"> • ใช้กับสัญญาที่ครบกำหนดหลังวันที่ 22 มีนาคม 2566 เป็นต้นไป • ไม่เปลี่ยนแปลงกิจการ/ขยายพื้นที่/เปลี่ยนสาระสำคัญของกิจการ 		



การควบคุมสิทธิในที่ดิน

1. หน้าที่ปฏิบัติตามสัญญา

- ใช้ประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเองตามข้อ 3
- ขออนุญาตก่อนก่อสร้าง/ตัดแปลง/ต่อเติมอาคาร โรงเรือนตามข้อ 5
- แสดงหลักฐานใบอนุญาตประกอบกิจการภายใน 45 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต ตามข้อ 6
- ยินยอมให้เข้าตรวจทรัพย์สินที่เช่า + ซ่อมแซมตามข้อ 7
- ยินยอมให้ผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญา/หน่วยงานรัฐ **เข้าใช้ที่ดิน** เพื่อดำเนินโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามข้อ 8

2. สิทธิการบอกเลิกสัญญา

2.1 ผู้เช่า/ผู้รับสัญญา

- ผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญา/หน่วยงานรัฐ เข้าใช้ที่ดินกระทบการใช้ประโยชน์ ตามข้อ 8 วรรคสาม
- มีเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่า/ผู้รับสัญญา ไม่สามารถประกอบกิจการ บอกล่วงหน้าก่อน 2 เดือน (เช่า)/ระยะเวลาเก็บค่าเช่าคราวต่อไป (เช่า) ตามข้อ 4

2.2 ผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญา

- กรณีเลิกสัญญาโดยไม่ต้องบอกกล่าว ได้แก่ *ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญาตามข้อ 5 *ไม่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการตามข้อ 6
- กรณีต้องเตือนให้ปฏิบัติตามสัญญา ได้แก่ *ผิดหน้าที่ตามข้อ 3 *ผิดนัดชำระค่าเช่าตามข้อ 4 *ไม่ให้เช่าไปตรวจทรัพย์สินที่เช่า/เช่าทำประโยชน์ตามข้อ 7 *ผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญาจำเป็นต้องใช้ที่ดินตามข้อ 9 *ไม่ชำระค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามข้อ 9

3. การสิ้นสุดของสัญญา (ข้อ 11)

- 3.1 อาคาร สิ่งปลูกสร้างที่ประกอบกิจการของผู้เช่า/ผู้รับสัญญาถูกริบ ยึดอายัดโดยคำสั่งศาล/คำพิพากษาศาล
- 3.2 ผู้เช่า/ผู้รับสัญญาถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์/ล้มละลาย/ไร้ความสามารถ
- 3.3 ผู้เช่า/ผู้รับสัญญาผิดสัญญาคุ้มเงิน ส.ป.ก.
- 3.4 นิติบุคคลเลิกกัน

4. ค่าปรับกรณีไม่ชำระค่าตอบแทนภายใน 90 วันนับแต่วันถึงกำหนดชำระค่าเช่า

- 15% ต่อปี นับถัดจากวันถึงกำหนดชำระจนกว่าจะชำระเสร็จ (ข้อ 4)

5. ค่าเสียหาย

- 5.1 ค่าเสียหายระหว่างการไม่ปฏิบัติตามข้อสัญญา + ดอกเบี้ย 15% ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ไม่ปฏิบัติตามสัญญาจนกว่าจะชำระเสร็จ (ข้อ 12 วรรคสอง)
- 5.2 ค่าเสียหายกรณีผิดสัญญา + ดอกเบี้ย 15% ต่อปี นับแต่วันผิดนัดจนกว่าจะชำระเสร็จ (ข้อ 12 วรรคท้าย)
- 5.3 เงินเพิ่ม 25% ต่อปี ของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร โรงเรือนที่ก่อสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญาตามข้อ 5
- 5.4 เงินเพิ่ม 25% ต่อปี ของค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินกรณีครบกำหนดสัญญา/บอกเลิกสัญญา จนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น (ข้อ 13)

6. การโอนและตกทอดทางมรดกสิทธิ

Thank you

กลุ่มนิติกรรมและสัญญา

โทร. 02 2818787

โทร. 1228 - 1229