

คำถาม - คำตอบ การประชุมติดตามผลการจัดที่ดินตามข้อ 62

เมื่อวันพุธที่ 24 ธันวาคม 2568

ตอนที่ 1

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือก และจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการ ทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 62

ข้อเท็จจริง 1

Q : ผู้ได้รับอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ได้สามีเป็นคนต่างประเทศและได้ย้ายไปอยู่กับสามีที่ประเทศ เยอรมนี ในลักษณะไป ๆ – กลับ ๆ โดยในระหว่างที่ไม่ได้อยู่ ถูกบุคคลอื่นเข้าไปครอบครองทำประโยชน์ในแปลงที่ดิน และบุคคลดังกล่าวได้มาแจ้งการครอบครองที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ระเบียบคัดเลือกฯ) ข้อ 62 ต่อมาได้มีการแจ้งความดำเนินคดี ซึ่ง ส.ป.ก.จังหวัด ได้มีหนังสือแจ้งตอบให้ผู้แจ้ง การครอบครองที่ดินดังกล่าวดำเนินการยื่นเอกสารหลักฐานที่แสดงได้ว่าตนเองเป็นผู้ถือครองทำประโยชน์ในที่ดิน พร้อมขอให้ยื่น ส.ป.ก. 4-01 ฉบับผู้ถือ หรือสำเนา ส.ป.ก. 4-01 ฉบับผู้ถือ โดยให้เหตุผลไปว่าผู้แจ้งการครอบครอง ไม่เข้าหลักเกณฑ์ เนื่องจากต้องได้รับการส่งมอบการครอบครองจากผู้ถือครองที่ดินเดิม จึงขอหารือว่ากรณีที่แจ้ง การครอบครองมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาอย่างไร

A : เบื้องต้นเห็นด้วยกับทาง ส.ป.ก.จังหวัด เจตนารมณ์ของการแก้ปัญหาตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 คือมีผู้ซื้อผู้ขาย ตกลงยินยอมระหว่างกัน จะต้องไม่ได้รับการเข้าไปโดยไม่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) หรือเข้าไปเพื่อการแย่งที่ดินคนอื่น ซึ่งเจตนารมณ์ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จะเห็นว่าผู้ซื้อกับผู้ขายตกลง ซื้อขายที่ดินกัน โดยอาจมีสัญญาซื้อขาย หรือมีพยานหลักฐานที่ยอมรับว่าคนนี้ขายที่ดินหรือยินยอมให้อีกคนหนึ่ง เข้ามาอยู่ในที่ดิน กล่าวคือมีความยินยอมหรือมีข้อพิสูจน์ได้ว่ามีคนเข้ามาอยู่โดยเจ้าของที่ดินเดิมรู้เรื่องหรือรับรู้ แต่กรณีตามข้อเท็จจริงดังกล่าว เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินไม่อยู่แล้วมีบุคคลแอบเข้าไปอยู่ในแปลงที่ดิน จึงไม่ต้องด้วย ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ซึ่งเจตนาที่ให้นำพยานหลักฐาน ทั้งพยานบุคคลและพยานเอกสารมาแสดง เพื่อเป็น การพิสูจน์ว่าได้เข้าไปอยู่ในแปลงที่ดินด้วยวิธีใด มีหลักฐานว่าเจ้าของที่ดินเดิมยินยอมให้เข้ามาอยู่หรือไม่ อย่างไร ทั้งนี้ ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มีเจตนาเพื่อให้ความเป็นธรรม ไม่ใช่การไปช่วยคนทำผิดแต่อย่างใด

ข้อเท็จจริง 2

Q : บทเฉพาะกาลมีวัตถุประสงค์เพื่ออะไร

A : ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ต้องการแก้ไขปัญหาและให้ความเป็นธรรมกับคนที่ครอบครองทำประโยชน์ในแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้จัดแล้ว ซึ่งเข้ามาทำประโยชน์โดยมีที่มาที่ไป ไม่ใช่เป็นการบุกรุก อันเป็นการแก้ไขปัญหาและพยายามทำเรื่องที่ยุ่งยากในอดีตให้จบลง เน้นหลักความเป็นธรรมและทำในสิ่งที่ถูกต้อง

ข้อเท็จจริง 3

Q : การให้ความยินยอม

A : เรื่องความยินยอม ต้องเกิดขึ้นตอนที่ตัวเกษตรกรรายเดิมกับผู้ถือครองรายใหม่เข้าไปอยู่ โดยอาจไม่เกิดขึ้นในลักษณะเหมือนแย้งการครอบครองหรือคล้ายคลึงกับการครอบครองปรปักษ์ ดังนั้น เมื่อเกิดความยินยอมขึ้นและผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินรายใหม่มายื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ก็อาจมีเกษตรกรรายเดิมบางรายอาจเปลี่ยนใจไม่ยินยอมก็จะเป็นอีกเรื่องต่างหาก ซึ่งความยินยอมอาจไม่คงอยู่แต่จะต้องมีอยู่ในตอนแรกที่มีการเปลี่ยนการครอบครองทำประโยชน์แก่กัน

ข้อเท็จจริง 4

Q : การครอบครอง

A : การครอบครองที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เห็นควรนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ (ปพพ.) มาตรา 1370 มาประกอบการพิจารณา โดยให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าเป็นการครอบครองโดยสุจริต โดยสงบ และโดยเปิดเผย กล่าวคือมีการส่งมอบการครอบครองกัน ไม่ใช่บุกรุกเข้าไปซึ่งเป็นการครอบครองโดยไม่สงบ ดังนั้น ถ้ามีการรับคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มาแล้ว ต่อมาภายหลังมีการโต้แย้งว่ามีการบุกรุก มีการแจ้งความดำเนินคดี ก็จะเป็นการครอบครองที่ไม่ชอบด้วย ปพพ. มาตรา 1370 อันเป็นการใช้กฎหมายทั่วไปมาช่วยพิจารณาประเด็นการครอบครอง และหากปรากฏข้อเท็จจริงว่าเป็นการครอบครองที่เริ่มต้นมาด้วยความสุจริต สงบ และเปิดเผย คือมีการส่งมอบการครอบครองมาแต่ต้นแล้ว ต่อมาผู้ขายเกิดเปลี่ยนใจในภายหลัง กรณีนี้ ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องพิจารณาระเบียบการเข้าทำประโยชน์ฯ กับเกษตรกรผู้ขายให้เป็นที่ยุติก่อน หากเข้าเงื่อนไขที่ต้องส่งให้สันติวิธีอยู่แล้ว การเปลี่ยนใจในภายหลังนั้นถ้ามีพยานหลักฐานชัดเจนว่ามีการซื้อขายมาตั้งแต่ต้นก็เข้าเงื่อนไขการส่งให้สันติวิธีแล้ว ก็จะไม่มีการประเด็นแย้งกลับคืนไปอีกถ้าพิสูจน์ได้ว่าผู้ที่มาแจ้งการครอบครองตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เข้ามาโดยถูกต้อง ซึ่งหมายถึงว่าได้รับความยินยอมจากเกษตรกรรายเดิม

ตอนที่ 2

การรับแจ้งและตรวจสอบคำขอรับสิทธิการเช่าที่ดินฯ ตามข้อ 62

ข้อเท็จจริง 1

Q : กรณีแรก เกษตรกรเจ้าของที่ดินรายเดิมไม่มีบุตร แต่มีบุตรบุญธรรม และได้ขอออกเอกสาร ส.ป.ก. 4-01 เป็นชื่อบุตรบุญธรรม เนื่องจากเห็นว่าหากออกเอกสาร ส.ป.ก. 4-01 เป็นชื่อบิดามารดาผู้รับบุตรบุญธรรมจะไม่สามารถส่งมอบแปลงที่ดินต่อให้แก่บุตรบุญธรรมได้ตามข้อกำหนดภายใต้กฎหมายเก่า ต่อมามีปัญหาว่าบุตรบุญธรรมได้เสียชีวิตก่อนบิดามารดาผู้รับบุตรบุญธรรมซึ่งเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมา แต่ไม่สามารถขอรับการจัดที่ดินแทนที่บุตรบุญธรรมได้ กรณีดังกล่าวเห็นว่าน่าจะใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้ และกรณีที่สอง ญาติห่าง ๆ ซึ่งไม่ใช่ผู้เป็นเครือญาติตามระเบียบคัดเลือกฯ ได้ดูแลเกษตรกรผู้ได้รับมอบ ส.ป.ก. 4-01 จนเกษตรกรรายดังกล่าวเสียชีวิต และได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมา กรณีนี้ก็เห็นว่าน่าจะใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้เหมือนกัน ซึ่งหากมองเพียงกรณีซื้อขายเพียงอย่างเดียวจะทำให้มองว่าระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มุ่งหมายจะแก้ไขปัญหาให้กับคนที่ทำผิดระเบียบอย่างเดียว ส่วนคนที่เกิดความจำเป็นเดือดร้อนไม่ได้รับการช่วยเหลือ จึงอยากให้พิจารณาถึงปัญหาอื่นด้วย ส่วนปัญหาการแย่งการครอบครอง การครอบครองปรปักษ์ หรือความไม่เหมาะสมในเรื่องของการแย่งการครอบครองที่ดินอาจจะแยกส่วนไป

A : การใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ไม่จำกัดห้ามมิให้สามีภริยาใช้สิทธิ หรือลูกหลานที่ร่วมทำกินกับเจ้าของที่ดินเดิม บุคคลเหล่านี้ก็สามารถใช้สิทธิได้ ดังนั้น ทั้งสองกรณีดังกล่าวข้างต้นสามารถนำระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มาแก้ไขปัญหาได้ กล่าวโดยสรุปคือคนที่ร่วมทำกินกับเจ้าของที่ดินเดิมมาใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้โดยขอให้มีการพยานหลักฐาน พยานเอกสารหรือพยานบุคคลยืนยันว่าเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินของเจ้าของที่ดินตาม ส.ป.ก. 4-01 และเมื่อเข้าเงื่อนไขการจัดที่ดินโดยการเช่าได้ อย่างไรก็ตามแม้จะไม่สามารถจัดที่ดินเป็น ส.ป.ก.4-01 ได้เหมือนเดิม แต่อย่างน้อยก็ยังรักษาที่ดินไว้ได้โดยการเช่า ก็เป็นการแก้ปัญหาได้ในระดับหนึ่ง (ตัวอย่างเช่น ผู้ดำรงตำแหน่งนักการเมืองระดับท้องถิ่น ถูกหน่วยงานอื่นตรวจสอบอันมาสู่การเพิกถอนที่ดิน ก็อาจให้บุคคลในครอบครัวที่ร่วมครอบครองทำประโยชน์มาใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ซึ่งไม่มีกฎหมายบัญญัติห้ามไว้และเกิดความเป็นธรรมด้วย) เนื่องจากกฎหมาย ส.ป.ก. มีปัญหาเรื่องคุณสมบัติเกษตรกร

ข้อเท็จจริง 2

Q : กรณีคนซื้อขาดคุณสมบัติการเป็นเกษตรกรแต่ยังมีชีวิตอยู่ จะสามารถกระจายสิทธิให้คนอื่นได้หรือไม่ หากทายาทก็ไม่มีคุณสมบัติเช่นกัน และกรณีคนซื้อเสียชีวิตแล้ว ทายาทของผู้ซื้อซึ่งเสียชีวิตได้เอาพยานหลักฐานมายื่นตามระเบียบคัดเลื้อกา ข้อ 62

A : กรณีผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลื้อกา ข้อ 62 ขาดคุณสมบัติการเป็นเกษตรกรหรือเสียชีวิตแล้ว ให้พิจารณาว่าครอบครัวของผู้ยื่นคำขอฯ หรือผู้ซื้อดังกล่าว ได้ร่วมครอบครองทำประโยชน์หรือไม่ ซึ่งคนในครอบครัว เช่น พ่อแม่ พี่น้อง ลูก หลาน ซึ่งบุคคลที่ร่วมครอบครองทำประโยชน์ในแปลงที่ดินและเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติก็สามารถยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลื้อกา ข้อ 62 ได้ เว้นแต่ในครอบครัวไม่มีใครที่ต้องว่ากันไปตามระเบียบ

ข้อเท็จจริง 3

Q : กรณีซื้อช่วง/ซื้อต่อมาเป็นทอด ๆ

A : หลักการตามระเบียบคัดเลื้อกา ข้อ 62 ต้องการแก้ไขปัญหให้กับผู้ครอบครองทำประโยชน์ปัจจุบัน ไม่ว่าจะมีการเปลี่ยนมือมาก็ทอดก็ทอดก็ถือว่าเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้ออก ส.ป.ก. 4-01 ไปแล้ว ซึ่งกรณีที่มีการขายที่ดินให้แก่คนที่หนึ่งแล้วมีการขายต่อมาเป็นทอด ๆ ก็นำหลักฐานเท่าที่พิสูจน์ได้ว่าการซื้อขายที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ แม้ว่าจะไม่ได้ซื้อขายกับเจ้าของเดิมผู้ซื้อใน ส.ป.ก. 4-01 ทั้งนี้ ระเบียบคัดเลื้อกา ข้อ 62 ไม่ได้บัญญัติว่า “ซื้อขาย” แต่บัญญัติว่า “ผู้ใดที่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้จัดให้แก่เกษตรกรแล้ว...” ดังนั้นจึงต้องดู คนที่เข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้รับการจัดแล้ว ส่วนหลักฐานที่ว่าซื้อขายหรือเปลี่ยนมือกันก็ทอดหรือก็ช่วงก็เพียงนำพยานหลักฐานมายืนยันให้ได้ว่าผู้ครอบครองทำประโยชน์ปัจจุบันมีที่ไปที่มาของการเข้าทำประโยชน์ไม่ได้มาโดยการบุกรุก ไม่ได้แย่งหรือใครโกงมา

ตอนที่ 3

การสิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์

ข้อเท็จจริง 1

Q : กรณีเกษตรกรซื้อที่ดินมาโดยขณะซื้อได้ประกอบเกษตรกรรม ต่อมาเปลี่ยนแปลงสภาพการทำประโยชน์ เป็นประกอบกิจการรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร และปัจจุบันไม่ทราบว่าเจ้าของที่ดินเดิมอยู่ที่ไหน แต่ผู้ซื้อได้ยื่นคำขอ ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มาส่วนหนึ่ง ส.ป.ก.จังหวัด เห็นว่าจะดำเนินการโดยให้มายื่นคำขอใช้ที่ดินในลักษณะ กิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ และมีการบันทึกแปลงข้างเคียงว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีใครทำประโยชน์อยู่

A : ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ใช้กับที่ดินแปลงเกษตรกรรม ส่วนกิจการรับซื้อผลผลิตทางการเกษตรก็เป็นกิจการ สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ต้องมีการสละสิทธิที่ดินส่วนนั้นแล้วมายื่นขออนุญาตใช้ที่ดิน ซึ่งถ้าเจ้าของที่ดินเดิมเสียชีวิต ก็จะสิ้นสุดสิทธิโดยการตาย หรือกรณีหาไม่พบตัวให้ใช้วิธีปิดประกาศให้เข้าทำประโยชน์แล้วส่งให้สิ้นสุดสิทธิ แล้วจึงมา ดำเนินการเรื่องการอนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ ต่อไป ทั้งนี้ ส.ป.ก. ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 หน้าที่ 3 ข้อที่ 3.2 กำหนดวิธีกรณีสวรรคตเกษตรกรแต่ไม่ยอมมาสละสิทธิ ไม่มาแสดงตน หาตัวไม่พบ หรือพบแต่ไม่ยอมรับหนังสือแจ้ง โดยได้กำหนดแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว ซึ่งจะต้องมีหนังสือ แจ้งเตือนรวมจำนวนกี่ครั้ง แล้วจึงปิดประกาศ

ข้อเท็จจริง 2

Q : กรณีการส่งให้สิ้นสุดสิทธิ (1) เกษตรกรขายที่ดินบางส่วนและยังคงทำประโยชน์ในส่วนที่เหลือ ในส่วนที่เหลือนี้ เกษตรกรรายเดิมต้องมาแจ้งการครอบครองตามระเบียบคัดเลือกข้อ 62 หรือไม่ (2) เกษตรกรขายที่ดินบางส่วนและได้ เสียชีวิตไปแล้ว บุตร/ทายาทเป็นผู้ครอบครองทำประโยชน์อยู่ บุตร/ทายาทจะต้องมาแจ้งการครอบครองหรือไม่ หรือต้องใช้สิทธิในฐานะผู้ถือครองเดิม คือไม่ต้องแจ้งตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62

A : กรณีเกษตรกรขายที่ดินบางส่วน จะต้องดำเนินการส่งให้สิ้นสุดสิทธิบางส่วน โดยหากส่วนที่เหลือเกษตรกรเจ้าของ ที่ดินตาม ส.ป.ก. 4-01 ยังมีชีวิตและยังคงทำประโยชน์ต่อไปให้แสดงความประสงค์ขอรับสิทธิการเช่า (ไม่ได้รวมถึงทายาท ของเจ้าของที่ดินตาม ส.ป.ก. 4-01 แต่อย่างใด) ซึ่งกรณีเกษตรกรมีชีวิตอยู่แล้วนำที่ดินบางส่วนไปแบ่งขาย ส.ป.ก. ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 5011 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2567 กำหนดว่าถ้าเข้าข่ายยกเว้นตามระเบียบ การเข้าทำประโยชน์ฯ ข้อ 11/1 วรรคสอง (3) (ค) ก็สามารถส่งให้สิ้นสุดสิทธิบางส่วนได้ ถ้าเกษตรกรประสงค์จะขอ เช่าที่ดินในส่วนที่ไม่ได้แบ่งขายไป และผู้ซื้อซึ่งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์โดยไม่ชอบก็จะต้องแสดง ความประสงค์ขอเช่าในส่วนที่ได้ซื้อมาก็จะต้องทำสัญญาเช่าที่ดินทั้งคู่

ข้อเท็จจริง 3

Q : ตามประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 ได้พูดถึงการสั่งให้สันสิทธิ แต่หนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 ไม่ได้พูดถึงการสั่งให้สันสิทธิไว้ แต่พูดถึงกรณีเกษตรกรรายเดิม มาสละสิทธิที่ดิน ดังนั้น จึงขอหารือกรณีเกษตรกรรายเดิมยังมีชีวิตอยู่จะต้องสั่งให้สันสิทธิทุกรายหรือไม่ หรือเกษตรกร รายเดิมเพียงสละสิทธิก็สามารถจัดที่ดินโดยการเช่าให้กับผู้ยื่นคำขอได้เลย

A : - กรณีเกษตรกรรายเดิมมาดำเนินการสละสิทธิที่ดินก็จะจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้เร็ว แต่หากกรณี ที่ต้องดำเนินการสั่งให้สันสิทธิ ก็จะต้องให้เสร็จสิ้นขั้นตอนการสั่งให้สันสิทธิเสียก่อนจึงจะดำเนินการจัดที่ดินได้ จึงสรุปได้ว่าการสันสิทธิเพื่อการจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มี 2 วิธี คือ (1) เกษตรกรรายเดิมมาสละสิทธิ ที่ดิน หรือ (2) เกษตรกรรายเดิมถูกสั่งให้สันสิทธิ อย่างใดอย่างหนึ่ง กล่าวคือหากเกษตรกรยอมรับว่ามีการซื้อขาย กันจริง แล้วเกษตรกรรายเดิมมาลงนามสละสิทธิที่ดินตามแบบ ส.ป.ก. 4-52 เท่ากับว่าตัวเกษตรกรรายเดิมได้สันสิทธิ ไปแล้ว ส.ป.ก.จังหวัด จึงไม่ต้องดำเนินการสั่งให้สันสิทธิอีก โดยแปลงที่ดินดังกล่าวต้องไปดำเนินการจัดที่ดิน ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ตามที่ครอบครองอยู่

- ส่วนกรณีรู้ตัวเกษตรกรแต่เกษตรกรไม่ยอมมาสละสิทธิ ไม่มาแสดงตน หาตัวไม่พบ หรือพบแต่ไม่ยอมรับหนังสือ เป็นวิธีการที่จะทำให้เจ้าหน้าที่ทำงานในเรื่องของการสั่งให้สันสิทธิและจัดที่ดินต่อไปได้ ส่วนกรณีหาตัวไม่พบ จะต้อง ดำเนินการสั่งให้สันสิทธิ ตามหนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุดที่ กษ 1204/ว 5011 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2567 ซึ่งการสั่งให้ สันสิทธิทั้งหมดหรือแต่บางส่วนนั้นมิใช่เป็นการสันสิทธิ ตามระเบียบการเข้าทำประโยชน์ ข้อ 11 และข้อ 11/1 หรือข้อ 11/2 แล้วแต่กรณี

ตอนที่ 4

การคัดเลือกและจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62

ข้อเท็จจริง 1

Q : การพิจารณาคุณสมบัติการคัดเลือก เบื้องต้น ส.ป.ก. ไม่ได้กำหนดแบบฟอร์มไว้ ดังนั้นจะใช้แบบสอบสวนสิทธิการจัดที่ดินรอบแรก แบบเช็ค리스트 ทำความเห็นในแบบเช็ค리스트 และประกาศผลการคัดเลือกตามระเบียบคัดเลือกฯ เมื่อมีการประกาศผลการคัดเลือกฯ แล้วจึงทำสัญญาเช่าที่ดิน โดยปฏิรูปที่ดินจังหวัดจะส่งการภายในจังหวัดว่าจะใช้แบบฟอร์มไหนในการออกคำสั่งทางปกครอง

A.1 : แบบสอบสวนสิทธิกรณีตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้ถูกกำหนดไว้อยู่ในคำอธิบายและแนวทางปฏิบัติในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร ที่แนบท้ายหนังสือ ส.ป.ก. ที่ กษ 1204/ว 3982 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2568 ซึ่งได้แจ้งเวียนให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบแล้ว โดยในบทที่ 5 หัวข้อเรื่องการจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ข้อ 5.2.2 ได้มีการอธิบายเกี่ยวกับการยื่นคำขอ การรับคำขอ การสอบสวนสิทธิ และการพิจารณาคัดเลือกและจัดที่ดินสรุปได้ว่า เมื่อได้รับคำขอตามแบบ ส.ป.ก. 4-163 แล้ว ในการตรวจสอบคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของผู้ยื่นคำขอตามแบบ ส.ป.ก. 4-163 ให้นำแบบสอบสวนสิทธิการขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (กรณีขอรับโอน / ขอรับการจัดที่ดินแทนที่ (สละสิทธิ)) (แบบ ส.ป.ก. 4-24 ค (3)) และแบบตรวจสอบที่แนบท้ายแบบสอบสวนสิทธิดังกล่าวมาใช้ในการสอบสวนสิทธิโดยอนุโลม และ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถเปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขเพิ่มเติมรายละเอียดในแต่ละหัวข้อของแบบสอบสวนสิทธิได้ตามความเหมาะสมเพื่อประโยชน์ในการสอบสวนสิทธิให้ได้ข้อเท็จจริงที่ครบถ้วนสมบูรณ์ ดังนั้น จึงเป็นกรณีที่ ส.ป.ก. ได้แจ้งเวียนแบบสอบสวนสิทธิที่ใช้กับระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เอาไว้แล้ว โดยแบบสอบสวนสิทธิที่ใช้กับกรณีดังกล่าวอาจไม่ต้องมีรายละเอียดตามแบบสอบสวนสิทธิที่ใช้กับกรณีการโอนหรือการจัดที่ดินแทนที่ทุกประการก็ได้ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถปรับเปลี่ยนรายละเอียดได้เพื่อให้สอดคล้องกับการสอบสวนสิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62

A.2 : ไม่ทราบว่า ส.ป.ก.จังหวัด ใช้แบบสอบสวนสิทธิอะไรบ้าง เพื่อให้ ส.ป.ก.จังหวัด เกิดความสบายใจ ส.ป.ก.จังหวัด ใช้แบบพิมพ์ใด ส่วนกลางจะรับรอง/ยืนยันให้ทั้งหมด โดยขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด เสนอมาที่ส่วนกลาง และต่อไปขอให้ใช้แบบ ส.ป.ก.4-24 ค (3)

ข้อเท็จจริง 2

Q : แปลงที่ดินที่มีการยื่นตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เมื่อตรวจสอบแล้วพบว่าผู้ที่ยื่นขาดคุณสมบัติ จะกลายเป็นที่ดินแปลงว่างแล้วนำมาจัดให้ผู้ประสงค์ประกอบอาชีพเกษตรกรรมหรือไม่

A : กรณีผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ขาดคุณสมบัติ ให้พิจารณาว่าผู้ยื่นคำขอดังกล่าวมีครอบครัว (เช่น คู่สมรส มีบุตร พ่อแม่ หลาน ฯลฯ) และได้ทำเกษตรกรรมร่วมกันหรือไม่ โดยระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ไม่ได้ห้ามบุคคลอื่นยื่นก็อาจแก้ปัญหาได้ แต่หากไม่มีบุคคลอื่นเลยก็ให้เป็นไปตามกฎหมายกำหนด

ข้อเท็จจริง 3

Q : ส.ป.ก.จังหวัด มีผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จำนวนมาก และต้องดำเนินการจะให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน ซึ่งพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่อาจดำเนินการได้ทัน จึงขอหารือว่า ส.ป.ก. มีแนวทางที่จะขยายให้มากกว่า 180 วัน ได้หรือไม่

A : พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 กำหนดว่าเมื่อยื่นคำขอแล้วจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน ดังนั้น หากยังไม่แล้วเสร็จให้แจ้งผู้ยื่นทราบว่าจะติดขัดอะไร เช่น งบประมาณ ลำดับคิวในการพิจารณา พยานหลักฐาน อัตราค่าจ้าง เป็นต้น การแจ้งเหตุขัดข้องให้แจ้งโดยมีหลักฐานเป็นหนังสือ และแจ้งเป็นระยะๆ ทั้งนี้ อาจแก้ไขโดยให้ลงลายมือชื่อในแบบคำขอตอนทำว่ากรณีมีเหตุขัดข้องยินยอมให้ ส.ป.ก. แจ้งทางโทรศัพท์ หรือปิดประกาศแจ้ง รวมถึงไม่ต้องแจ้งเป็นระยะ ๆ ทุก 30 วัน เป็นต้น

ข้อเท็จจริง 4

Q : กรณีที่ดินเต็มแปลง การยื่นคำขอระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 62 หนังสือของส่วนกลางไม่ให้มีการรังวัด แต่ตามข้อเท็จจริงพบว่าแผนที่รูปแนวเขตที่ดินเปลี่ยนแปลงไปแล้วจะแก้ไขอย่างไร หากจัดที่ดินไปแล้วจะมีปัญหาเรื่องแนวเขตที่ดินตามมา

A : กรณีที่ดินเต็มแปลง โดยหลักจะยึดเอกสารเก่าเป็นหลักเพราะว่าตั้งแต่ได้รับ ส.ป.ก. 4-01 ส่วนใหญ่ไม่มีเกษตรกรคนไหนทำเกษตรกรรมตรงกับแนวเขตของตัวเองที่ได้รับ เพราะการปรับไถที่ดิน ไป - มา ทำให้รูปแปลงที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเมื่อ 20 ปีที่แล้ว ซึ่งในปัจจุบันต้องมีการเปลี่ยนแปลงอยู่แล้ว และหากไปทำการรังวัดใหม่ก็จะไปทับซ้อนกับเอกสารสิทธิแปลงที่ดินของคนอื่นก็จะเกิดปัญหาไปหมด จึงต้องยึดเอกสารเก่าก่อนคือต้องยึดหลักฐานเดิมที่มีอยู่ กรณีนี้เกิดจากพวกทำเกษตรกรรมแล้วลักกันไปมา ดังนั้น กรณีที่ดินเต็มแปลงให้ยึดเอกสารเก่า ไม่ทำการรังวัดใหม่เพราะหากจะทำการรังวัดต้องเรียกเจ้าของแปลงที่ดินข้างเคียงมาคุยทุกด้าน กรณีจึงกลายเป็นว่าแทนที่จะทำเรื่องระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 62 แต่ต้องแก้ไขปัญหानวเขตที่ดิน จึงเป็นการเสียเวลา งานอื่น ๆ ต้องหยุดชะงักไปก่อน จึงขอให้ใช้เอกสารตามหลักฐานเดิมที่มีอยู่เป็นตัวฐานในการแก้ปัญหาไปแล้วก็เปลี่ยนจาก ส.ป.ก. 4-01 มาเป็นสัญญาเช่าที่ดิน

ข้อเท็จจริง 5

Q : กรณีคนขายเป็นหนี้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) เป็นจำนวนหนี้ที่มาก จะแก้ไขปัญหายังไง

A.1 : โดยหลักทั้งคนซื้อคนขาย ถ้าไม่มีระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 62 คนขายต้องถูกสั่งให้คืนสิทธิ

A.2 : - มีหลายประเด็นที่ทางส่วนกลางได้มีหนังสือแจ้งเวียน เช่น หนังสือ ส.ป.ก. ส่วนที่ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 ประกอบประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 กล่าวถึงกรณีที่เกษตรกรถึงแก่ความตาย ซึ่งอยู่ในหนังสือเวียน หน้า 4 ข้อ 4.2 ส.ป.ก. สามารถนำที่ดินไปจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน จัดให้ผู้ยื่นคำขอได้โดยการสอบสวนข้อเท็จจริง คู่สมรส บุตร ทายาท หากไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ไปดำเนินการตามข้อ 4.1 ขออธิบายว่าระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 62 ทั้งฉบับแก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2566 และ พ.ศ. 2568 เน้นไปที่การครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้จัดให้แก่เกษตรกรแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้พิจารณาในขณะที่ครอบครองทำประโยชน์และได้ใช้ประโยชน์อยู่จนถึงปัจจุบัน โดยไม่มีข้อความตอนใดระบุว่าเกษตรกรจะต้องยังมีชีวิตอยู่ หนังสือเวียนจึงออกมาในลักษณะนี้ แม้กระทั่งประกาศ คปก. เอง ตัวพยานบุคคลที่มาให้อัยการก็จะมีการที่สามารถไปสอบสวนข้อเท็จจริง คู่สมรส บุตร หรือทายาท ดังนั้นกรณีที่ถึงแก่ความตายในข้อ 62 จึงไม่เกี่ยวข้องหรือเกาะเกี่ยวกับระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 32 เนื่องจากระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 32 เกิดขึ้นปี พ.ศ. 2564 โดยประสงค์จะใช้กับกรณีที่ทายาทมาขอรับการจัดที่ดินแทนที่เกษตรกรซึ่งละสิทธิหรือถึงแก่ความตายเท่านั้น แต่ระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 62 ไม่ใช้การจัดที่ดินแทนที่เกษตรกรซึ่งละสิทธิหรือถึงแก่ความตาย ดังนั้น ระเบียบคัดเลือกว่า ข้อ 32

จึงไม่เกาะเกี่ยวกัน เพราะถ้าเกาะเกี่ยวกันจะเดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ไม่ได้ เพราะห้ามจัดที่ดินแทนที่ไม่ว่าจะตายหรือยังมีชีวิตอยู่

- กรณีดังกล่าวข้างต้น ระเบียบคัดเลือกฯ ค่อนข้างชัดเจน บังคับให้คนรับการจัดที่ดินต่อจากเกษตรกรไม่ว่าจะเป็นการจัดแทนที่หรือจัดตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จะต้องรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ อาจเป็นภาระของเกษตรกรที่เข้ามาใหม่ที่จะต้องชำระทั้งค่าเช่าและหนี้สินของเกษตรกรรายเดิมที่มีภาระผูกพันอยู่กับ ธ.ก.ส. ซึ่งเป็นสถาบันการเงินที่เข้าร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. แต่หากไม่ยอมรับภาระหน้าที่ที่ไม่สามารถขอรับการจัดที่ดินโดยรับสิทธิการเช่าได้ ซึ่งอยู่ในหมวดจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน

A.3 : - กรณีเกษตรกรรายเดิมถึงแก่ความตาย คือในประกาศ คปก. ที่ออกตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 ข้อ 2.1 ได้กำหนดวิธีการตรวจสอบกรณีพยานหลักฐานแสดงว่าผู้ยื่นคำขอเป็นผู้ถือครองและทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้จัดให้กับเกษตรกรแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้สอบสวนการทำประโยชน์ของผู้ยื่นคำขอตามแบบ ส.ป.ก. 4-163 ซึ่งสอบสวนการทำประโยชน์จากทนายทของเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินซึ่งเสียชีวิตด้วยนั้นหมายความว่าวิธีตรวจสอบที่ คปก. ออกมาในข้อ 2.1 รองรับการสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ที่เกษตรกรรายเดิมเสียชีวิตแล้วจะสามารถสอบสวนการทำประโยชน์นั้นจากทนายทของผู้เสียชีวิตหรือเจ้าของที่ดินหรือผู้ถือครองที่ดินข้างเคียงหรือผู้ปกครองท้องที่ได้ด้วย ตรงนี้ คปก. ได้กำหนดแนวทางรองรับวิธีตรวจสอบผู้ใช้สิทธิตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 กรณีเกษตรกรรายเดิมเสียชีวิตไว้แล้ว

- ส่วนประเด็นที่เกษตรกรรายเดิมได้ขายที่ดินบางส่วน แล้วมีผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 แล้วประเด็นคำถามที่มีมาตั้งแต่ต้นว่าทนายทของเกษตรกรที่จะมาขอรับการจัดที่ดินส่วนที่เหลือ จะสามารถขอรับจัดได้หรือไม่ ตรงนี้ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 32 ไม่ให้จัดที่ดินให้กับทนายทของเกษตรกรที่นำที่ดินไปขายทั้งหมดหรือบางส่วนต้องห้ามในเรื่องการจัดที่ดินแทนที่ของทนายท ซึ่งในกรณีนี้ทนายทที่เข้าทำประโยชน์เป็นผู้ที่ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่แล้วโดยไม่ได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก. อาจใช้สิทธิได้ 2 ทาง คือ (1) ทนายทอาจมายื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ภายในเวลาที่กำหนด เนื่องจากตนเองเป็นผู้ที่ได้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่แล้วโดยไม่ได้รับอนุญาตในช่วงเวลานั้นอยู่ด้วย หรือ (2) ตามแนวทางปฏิบัติที่ออกตามหนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุดที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 ข้อ 4.2 หน้า 4 ได้กำหนดเอาไว้ว่ากรณีเกษตรกรถึงแก่ความตาย ส.ป.ก. สามารถนำที่ดินไปจัดให้แก่เกษตรกรที่เข้าทำประโยชน์ คือจัดที่ดินให้กับผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้ และในกรณีที่ดินเหลือให้ดำเนินการตามระเบียบคัดเลือกฯ คือจัดให้กับทนายทของเกษตรกรที่ขึ้นทะเบียนโดยเสนอ คปจ. เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ซึ่งตรงนี้ได้กำหนดไว้ในข้อ 4.2 ด้วย ดังนั้น ตัวทนายทของเกษตรกรไม่สามารถเข้ามาในช่องทางการจัดที่ดินแทนที่เพราะต้องห้ามตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 32 แต่อาจมายื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ถ้าเข้าเงื่อนไข หรือยื่นขอรับการจัดที่ดินแปลงว่าง และให้ ส.ป.ก.จังหวัด เสนอ คปจ. จัดลำดับไว้ในแนวทางปฏิบัติข้อ 4.2 ได้ด้วย สรุปว่า ถ้าเกษตรกรรายเดิมถึงแก่ความตาย ประเด็นการสอบสวนผู้ที่มาแจ้งการครอบครองตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 มีการกำหนดวิธีการตรวจสอบไว้ในประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 ข้อ 2.1 ว่าให้สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ยื่นคำขอจากคู่สมรส บุตร เครือญาติ หรือทนายท ของเกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินซึ่งเสียชีวิต หรือเจ้าของที่ดิน หรือผู้ถือครองที่ดินข้างเคียง หรือคำรับรอง

ของผู้ปกครองท้องที่ หมายความว่าวิธีการตรวจสอบในข้อ 2.1 รองรับการสอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินของผู้ยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จากทายาทของเกษตรกรผู้ถึงแก่ความตายไปแล้วด้วย ถึงแม้เกษตรกรถึงแก่ความตายก็สามารถสอบสวนจากทายาทของผู้ตายได้ด้วย และแนวทางปฏิบัติตามหนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 ก็รองรับเรื่องนี้ไว้ด้วย โดยประกาศนี้รองรับคำขอของผู้ที่เข้าครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินที่เกษตรกรถึงแก่ความตายแล้ว โดยให้เจ้าหน้าที่สอบสวนการทำประโยชน์ของคนที่ยื่นคำขอนั้นจากทายาทของผู้ตายได้

A.4 : สิทธิและหน้าที่ของเกษตรกร ตามประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 ข้อ 4.2 ประกอบหนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568 กำหนดสิทธิเพิ่มเติมว่าหนี้สินของเกษตรกรที่จะขอเช่าที่ดินจะต้องรับภาระนั้นในประกาศกำหนดไว้เฉพาะต้นเงินที่เกษตรกรเดิมเป็นลูกหนี้ของ ธ.ก.ส.

ข้อเท็จจริง 6

Q : การดำเนินการจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จะจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (1) หรือ (2) หากจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (1) จัดในฐานะผู้ถือครองเดิม ได้สิทธิโดยการเช่า แต่ถ้าจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (2) ก็จะไปพ่วงกับเรื่องคุณสมบัติตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 9 และระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 10 ซึ่งจะเข้าตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (1) หรือ (2) โดยเห็นว่าเป็นกรณีของผู้ขึ้นทะเบียน แต่หากว่ามีได้มาขึ้นทะเบียน ก็จะไป หรือต้องให้มาขึ้นทะเบียนก่อนแล้วจึงจะจัดที่ดิน

A : กรณีเกษตรกรถึงแก่ความตาย ผู้ซื้ออาจแสดงความประสงค์ขอเช่าที่ดิน ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้ขายไป ทายาทของเจ้าของที่ดินเดิมไม่อาจขอรับการจัดที่ดินแทนได้ เนื่องจากขัดกับระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 32 จึงแนะนำให้ทายาทแจ้งตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เพื่อขอสิทธิการเช่า หรืออีกช่องทางหนึ่งคือไปขึ้นทะเบียนไว้แล้วรอรับการจัดที่ดินที่ ส.ป.ก. รับกลับคืนมาตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 18 ซึ่งต้องเลือกทางใดทางหนึ่ง โดยช่องตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 18 จะต้องไปแข่งกับเกษตรกรรายอื่นที่ขึ้นบัญชีไว้ ซึ่งมีอยู่ 4 บัญชี โดยระเบียบคัดเลือกฯ กำหนดให้ คปจ. เป็นผู้กำหนดวิธีการจัดลำดับ ซึ่ง คปจ. ก็อาจไม่ได้จัดให้ทายาทเกษตรกรผู้ขายก็ได้

ข้อเท็จจริง 7

Q : กรณีขายที่ดิน จะจัดที่ดินโดยการเช่าทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเจ้าของที่ดินเดิม หรือทายาท/เครือญาติ เพียงแต่ว่ากระบวนการในการยื่นคำขอกรณีที่ขายบางส่วนเจ้าของที่ดินเดิมเสียชีวิตไป ทายาทที่ทำประโยชน์อยู่ต้องมายื่นตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 หรือสามารถยื่นตามที่ประกาศให้ยื่น

A : ส่วนที่ขายบางส่วนให้ผู้ซื้อมาแจ้งการครอบครองตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ส่วนที่เหลือที่ไม่ได้ขาย ทายาทอาจมาแจ้งการครอบครองตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ได้ แต่ถ้าไม่แจ้งตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ต้องรอให้

ส.ป.ก.จังหวัด ปิดประกาศให้มีการยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 วรรคสอง (2) ซึ่งการยื่นคำขอตามข้อนี้จะต้อง นำที่ดินมาจัดให้เกษตรกรผู้ขึ้นบัญชีไว้ โดยบัญชีดังกล่าว คปจ. เป็นผู้กำหนดวิธีการจัดลำดับ ซึ่งอาจไม่ได้จัดให้ทายาท ก็ได้ สรุปว่า ถ้าทายาทไม่ยื่นตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ก็จะต้องนำที่ดินไปจัดตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 18 โดยต้องออกประกาศตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 วรรคสอง (2) ดังนั้นทายาทของเกษตรกรรายเดิมจะต้องเลือก ทางใดทางหนึ่ง ซึ่งหากเลือกช่องทางตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 18 ทายาทดังกล่าวต้องไปแข่งกับเกษตรกรอื่น ที่ขึ้นบัญชีไว้

ข้อเท็จจริง 8

Q : การจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เป็นการจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (1) หรือ (2)

A : - การยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เป็นการจัดที่ดินตามบทเฉพาะกาลที่แยกต่างหากจากการจัดที่ดิน ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 ไม่ว่าจะเป็น (1) หรือ (2) ดังนั้น เมื่อยื่นคำขอตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 แล้ว นั่นคือคำขอรับการคัดเลือกและจัดที่ดิน และเมื่อรับคำขอแล้วก็สอบสวนสิทธิตามแบบที่กำหนดได้เลย ไม่ต้องกลับไป ทำตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 อีก และไม่ต้องพิจารณาตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 10 เพราะเป็นการจัดที่ดิน ตามบทเฉพาะกาลซึ่งกำหนดวิธีการจัดที่ดินไว้เป็นการเฉพาะแล้ว ทั้งนี้ การจัดที่ดินกรณีดังกล่าวนี้เป็นที่ดินที่ได้ จัดไปแล้ว จึงไม่มีใครเป็นผู้ถือครองที่ดินเดิมอีกแล้ว พิจารณาแล้วว่าสามารถจัดที่ดินให้กับผู้ยื่นคำขอหรือไม่ ถ้าผู้ยื่นคำขอไม่มีคุณสมบัติก็ออกคำสั่งไม่อนุมัติ/ไม่อนุญาต และให้ใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อไป แล้วนำที่ดินดังกล่าว กลับมาจัดตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 18 ให้กับผู้ขึ้นทะเบียน โดยประกาศให้ผู้ขึ้นทะเบียนมาขอรับการคัดเลือก และจัดที่ดินต่อไป

- ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 เป็นส่วนหนึ่งของระเบียบคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568 โดยการจัดที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ นี้มีหลายวิธี ได้แก่ วิธีตามข้อ 7, วิธีตามข้อ 8, วิธีตามหมวด 2, วิธีตามหมวด 3, วิธีตามข้อ 54 และวิธีตามข้อ 62 โดยข้อเท็จจริงที่ยื่นคำขอปรากฏตามข้อไหนก็ให้พิจารณาตามข้อนั้น ไม่นำมาพัวพัน กับวิธีตามข้ออื่น ๆ ด้วย พิจารณาแยกกัน เนื่องจากการจัดที่ดินที่มีข้อเท็จจริงที่ต่างกัน เช่น การจัดที่ดินตาม ระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 7 (1) คือการจัดที่ดินในแปลงที่ไม่เคยจัดให้กับบุคคลใดมาก่อน ดังนั้น จะนำที่ดินที่เคยจัด ให้กับบุคคลอื่นมาใช้หลักเกณฑ์ที่ดินที่ไม่เคยจัดให้กับบุคคลใดมาก่อนไม่ได้ ข้อเท็จจริงแตกต่างกัน หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการพิจารณาแตกต่างกันตามวิธีแต่ละข้อกำหนด

ข้อเท็จจริง 9

Q : กรณีแบบของสัญญาเช่า ออกแบบเป็นกรณีไม่มีกำหนดระยะเวลาเช่า ซึ่งโดยหลักการทั่วไปแล้วสัญญาเช่าก็จะสิ้นสุดเมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย แต่หากกรณีเกษตรประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าหรือเสียชีวิต ควรออกแบบว่าจะมีการรับโอนหรือรับมรดกอย่างไร ขอให้ออกแบบรับรองกรณีผู้ได้สิทธิตามสัญญาเช่าประสงค์จะโอนสิทธิหรือเสียชีวิตเพื่อรองรับการทำงานของ ส.ป.ก.จังหวัด ต่อไป

A : การโอนสิทธิตามสัญญาเช่าที่ดินอยู่ในระเบียบคัดเลือกฯ หมวด 2 โดยขอโอนสิทธิการเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 19 หรือกรณีเสียชีวิตหากจะกำหนดลำดับทายาทก็มีกำหนดไว้ในระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 23 และมีแบบกำหนดลำดับทายาทไว้แล้ว

ตอนที่ 5

สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อเท็จจริง 1

Q : กรณี ส.ป.ก.จังหวัด รับแจ้งการครอบครองที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 แล้ว โดยผู้แจ้งได้ซื้อที่ดินมากกว่า 1 แปลง ก่อนทำสัญญาเช่าที่ดินต้องมีการรังวัดแปลงที่ดินก่อน สมมุติว่าแปลงที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวติดกัน จะทำการรังวัดรวมแปลง หรือรังวัดแยกแปลง เพราะการคิดคำนวณค่าเช่า 15 ไร่แรก 100 บาท ส่วนที่เหลือคำนวณตามอัตราที่กำหนดไว้ การรังวัดรวมแปลงจะมีผลต่อการคำนวณค่าเช่า จะอยากได้ความชัดเจนของแนวทางปฏิบัติ ตัวอย่าง ที่ดินแปลงแรกซื้อมาเต็มแปลง เนื้อที่ 15 ไร่ ที่ดินแปลงที่สองซื้อมาบางส่วน เนื้อที่ 30 ไร่ จะต้องจัดทำสัญญาเช่าที่ดินกี่สัญญา ค่าคำนวณค่าเช่า 15 ไร่แรกอย่างไร และการทำสัญญาเช่าที่ดิน จะต้องทำสัญญาเช่า 1 ฉบับ โดยเช่าที่ดินทั้ง 2 แปลง หรือทำสัญญาเช่า 2 ฉบับ โดยเช่าที่ดินจำนวน 1 แปลงต่อ 1 สัญญา

A : อันดับแรกให้ดูว่าเป็นการซื้อขายเต็มแปลงหรือไม่ ถ้าเต็มแปลงก็ใช้หลักฐานเดิมได้เลย เว้นแต่การรังวัดตามหลักฐานเดิมผิดพลาดคลาดเคลื่อน ซึ่งจะต้องมีการรังวัดแก้ไขรูปแปลงอยู่แล้ว แต่หากหลักฐานเดิมถูกต้องอยู่แล้ว และซื้อขายเต็มแปลงก็ไม่ต้องทำการรังวัดใหม่ เนื่องจากสารบบที่ดินควบคุมแปลงที่ดินรายแปลง จึงควรรังวัดแยก (ไม่รวมแปลงที่ดิน) จะได้ไม่กระทบการจัดเก็บสารบบที่ดิน แปลงไหนเต็มแปลงก็จัดทำสัญญาเช่าเต็มแปลง ส่วนแปลงที่ไม่เต็มแปลงก็ทำการรังวัดแล้วคิดค่าเช่าแยก และ สบท. มีระบบคุมสัญญาเช่าเป็นรายแปลง (สัญญาเช่า 1 ฉบับ ต่อที่ดิน 1 แปลง) ดังนั้น กรณีแปลงที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวข้างต้นให้จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน 2 สัญญา ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าที่ดินรัฐ ตามหนังสือ ส.ป.ก. ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว3446 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 ให้คิดราคา 15 ไร่แรกตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์ที่ต่ำที่สุด กล่าวคือกรณีมีที่ดินหลายแปลงโดยแต่ละแปลงเกิน 15 ไร่ให้นำแปลงที่ดินที่มีราคาประเมินต่ำที่สุดเป็น 15 ไร่แรก ส่วนกรณีอัตราค่าเช่าที่ดินจัดซื้อหรือที่ดินที่ได้มาประการอื่น อัตราค่าเช่าจะสัมพันธ์กับราคาประเมินกรมธนารักษ์แบบขั้นบันได ต่ำสุด 60 สูงสุด ไม่เกิน 600

ข้อเท็จจริง 2

Q : การจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

A : - การจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 จะมีประเด็นสืบเนื่องมาจากประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 ข้อ 4 เรื่อง อัตราค่าเช่า กำหนดว่าอัตราค่าเช่าตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ต้องเป็นไปตามที่ ส.ป.ก. กำหนด และข้อ 5 เรื่อง แบบสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กำหนดว่าให้ใช้แบบ ส.ป.ก.4-14 ก หรือตามแบบที่ ส.ป.ก. กำหนด ซึ่งต่อมา ส.ป.ก. ได้มีหนังสือ ส.ป.ก. ด่วน ที่ กษ 1204/ว 5706 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2568 จัดส่งแบบสัญญาเช่า/เช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม จำนวน 4 แบบ เป็นแบบสัญญาเช่า ส.ป.ก.4-14 ข, แบบสัญญาเช่าซื้อ ส.ป.ก. 4-18 ค, สัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่า และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อ

- การจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ใช้แบบสัญญาเช่า ส.ป.ก.4-14 ข และอัตราค่าเช่า ซึ่งกำหนดไว้ตามประกาศ คปก. ลงวันที่ 25 เมษายน 2567 โดยอัตราค่าเช่า ส.ป.ก. ได้มีประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 62 ลงวันที่ 21 พฤษภาคม 2568 รองรับอัตราค่าเช่าที่ดินของรัฐและที่ดินเอกชน โดยประกาศฉบับดังกล่าวให้มีผลใช้บังคับกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จัดทำขึ้นก่อนประกาศ คปก. (ก่อนวันที่ 25 เมษายน 2567) แต่อัตราค่าเช่าที่ดินสอดคล้องกับประกาศฉบับนี้ และถือว่าสัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำขึ้นก่อนสอดคล้องกับอัตราค่าเช่าตามประกาศ ส.ป.ก. ที่ออกตามความข้อ 62 ของระเบียบคัดเลือกฯ เป็นสัญญาที่จัดทำขึ้นตามประกาศ ส.ป.ก. ฉบับนี้

- แบบสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ส.ป.ก.4-14 ข มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ คือ หนังสือให้ความยินยอมของคู่สมรสตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 40 (2) กำหนดว่ากรณีที่ทำสัญญาเช่าถ้าผู้เช่ามีคู่สมรสให้ทำหนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสด้วย ซึ่ง ส.ป.ก. ได้กำหนดแบบความยินยอมคู่สมรสในกรณีการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินไปให้ด้วยแล้ว โดยมีความสอดคล้องกับระเบียบคัดเลือกฯ ซึ่งที่ผ่านมาการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามแบบ ส.ป.ก. 4-14 ก ไม่เคยจัดทำหนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรส

- คำสั่งมอบอำนาจลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เนื่องการจัดที่ดินโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์คัดเลือกฯ เลขที่การ ส.ป.ก. หรือผู้รับมอบหมายจากเลขที่การ ส.ป.ก. ดังนั้น คำสั่งลงนามในสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นไปตามคำสั่ง ส.ป.ก. ที่ 403/2564 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ไม่ได้ลงนามโดยอาศัยอำนาจตามคำสั่งเก่าแล้ว

- การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีบทบัญญัติหรือข้อกำหนดในสัญญารองรับการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาที่สอดคล้องกับระเบียบคัดเลือกฯ ด้วยแล้ว และมีการกำหนดแบบสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยจะใช้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงในส่วนกระหนบเนื้อที่ ค่าเช่า ซึ่งกรณีดังกล่าวขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ใช้แบบแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา ไม่ใช่วิธีแก้ไขเพิ่มเติมโดยการขีดฆ่าตามระเบียบคัดเลือกฯ ข้อ 44

- การจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีคำอธิบายอยู่ใน หนังสือ ส.ป.ก. ส่วนที่ ๓๒ ที่ กษ 1204/ว 5706 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2568 อัตราค่าเช่า การกำหนดรหัสสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้ใช้ตามปีงบประมาณ และพยานกำหนดให้เป็นฝ่าย ส.ป.ก. อย่างน้อย 1 คน แล้วแต่ความสะดวกของ ส.ป.ก.จังหวัด

ข้อเท็จจริง 3

Q : อายุของสัญญาเช่าที่ดินต้องระบุวันสิ้นสุดหรือไม่

A.1 : สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมออกแบบมาแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา และใช้หลักการบอกเลิกสัญญา โดยหากเกษตรกรต้องการยกเลิกให้บอกเลิกสัญญาก่อน

A.2 : กรณีการทำสัญญาเช่าที่ดินเกินกว่า 3 ปี โดยทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ได้มีการหารือไปยังกรมที่ดินแล้วแต่ยังไม่ได้รับการตอบกลับมา จึงยังไม่ได้แจ้งเวียนแนวทางปฏิบัติในการทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเกิดข้อขัดข้องในการกำหนดระยะเวลา สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยังต้องทำเป็นสัญญาแบบไม่มีกำหนดระยะเวลาเหมือนเดิม ซึ่งตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 30 เดิมเขียนไว้ว่าให้เกษตรกรเช่าที่ดินในระยะยาว และถ้อยคำยังคงติดอยู่ใน มาตรา 19 อำนาจของ คปก. เรื่องการให้เกษตรกรเช่าที่ดินระยะยาว นอกจากนี้ มาตรา 30 บางวรรค ก็กำหนดบางเรื่องว่าให้ยกเว้นการปฏิบัติตามกฎหมายควบคุมการเช่า ซึ่งอาจมองได้ว่าไม่ต้องไปตกอยู่ภายใต้ ปพพ. เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่ที่ต้องไปประสานกรมที่ดินก็เป็นข้อกังวลว่าสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ผ่านมาไม่เคยกำหนดระยะเวลาการเช่า จะใช้เป็นข้อต่อสู้ในชั้นศาลไม่ได้ในอนาคต ก็ยังคงเป็นข้อขัดข้อง ซึ่งยังคงต้องใช้แบบไม่มีกำหนดระยะเวลาอยู่

สำนักกฎหมาย

มกราคม 2569

ภาคผนวก

1. ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกร ผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
2. ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกร และสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติ เกี่ยวกับการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
3. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
4. ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
5. พระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558
6. คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ 403/2564
สั่ง ณ วันที่ 16 กรกฎาคม พ.ศ. 2564
7. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 3446
ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2565



8. ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงวันที่ 25 เมษายน 2567



9. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 5011 ลงวันที่ 19 สิงหาคม 2567



10. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วนที่สุด ที่ กษ 1204/ว 1755 ลงวันที่ 19 มีนาคม 2568



11. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ด่วน ที่ กษ 1204/ว 5706 ลงวันที่ 17 ตุลาคม 2568



12. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1204/ว 3982 ลงวันที่ 22 กรกฎาคม 2568



13. คำอธิบายและแนวทางปฏิบัติในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร



รายการแบบพิมพ์ที่เกี่ยวข้อง

- | | | |
|--|----------------------|---|
| 1. คำขอสละสิทธิที่ดินของบุคคลที่ได้รับสิทธิโดย
การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | แบบ ส.ป.ก. 4-52 |  |
| 2. หนังสือแจ้งการถือครองและทำประโยชน์ในที่ดิน
ของเกษตรกรอื่น โดยไม่ได้รับอนุญาตต่อสำนักงาน
การปฏิรูปที่ดินจังหวัด | แบบ ส.ป.ก. 4-163 |  |
| 3. แบบสอบสวนสิทธิคำขอรับการคัดเลือก
และจัดที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (กรณีขอรับโอน /
ขอรับการจัดที่ดินแทนที่ (สละสิทธิ)) | แบบ ส.ป.ก.4-24 ค (3) |  |
| 4. สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม | แบบ ส.ป.ก. 4-14 ข |  |
| 5. สัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ครั้งที่ ...) สัญญาเช่าที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม | แบบ ส.ป.ก. 4-128 ก |  |