

ตารางเปรียบเทียบสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
 ส.ป.ก.๔-๑๘๖ สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดิน สัญญาเลขที่ <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px; vertical-align: middle;"></table> สัญญานี้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....ถนน.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....ระหว่างสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย.....ตำแหน่งผู้รับมอบอำนาจ ให้ทำสัญญาแทนตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่...../..... สั่ง ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่าซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปีอยู่บ้านเลขที่.....ถนน..... หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....บัตรประจำตัว ประชาชนเลขที่..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง โดยได้รับอนุมัติของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั้งสอง ฝ่ายตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้	 ส.ป.ก. 4-18 ค สัญญาเลขที่ <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"></table> สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สัญญานฉบับนี้ทำขึ้น เมื่อวันที่ เดือน พ.ศ. ณ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน ตำบล อำเภอ..... จังหวัด..... ระหว่าง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) โดย.....ตำแหน่ง ผู้ได้รับมอบหมาย จากเลขฉัการ ส.ป.ก. ตามคำสั่ง ส.ป.ก. ที่...../..... สั่ง ณ วันที่..... เดือน.....พ.ศ. ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ส.ป.ก.” ฝ่ายหนึ่ง กับ นาย/นาง/นางสาว.....เลขประจำตัวประชาชน <table border="1" style="display: inline-table; width: 100px; height: 20px;"></table> อายุ(.....) ปี อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่..... ตรอก/ซอย ถนน ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานฉบับนี้เรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาตกลงกันทำสัญญา มีข้อความดังต่อไปนี้	1 แบบสัญญาใช้แบบ ส.ป.ก. 4-18 ค 2. เพิ่มเติมรายละเอียดสถานที่ทำสัญญา 3. แก้ไขผู้มีอำนาจทำสัญญาฝ่าย ส.ป.ก. จากเดิม “ผู้รับมอบอำนาจ” เป็น “ผู้รับมอบหมาย” ให้สอดคล้องกับผู้มีอำนาจจัดที่ดินที่เช่าซื้อ ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดิน ให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดก สิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อและการจัดการ ทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับ ที่ดิน พ.ศ. 2564 ข้อ 11 และข้อ 39 4. เปลี่ยนแปลงคู่สัญญาของ ส.ป.ก. จาก “ผู้ให้เช่าซื้อ” เป็น ส.ป.ก. เพื่อไม่ให้เกิดความสับสน กับ “ผู้เช่าซื้อ”

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
ข้อ 1. <u>ผู้เช่าซื้อ</u> ตกลงเช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงให้เช่าซื้อที่ดิน ตาม <u>เอกสาร</u> <u>หนังสือสำคัญ</u>.....เลขที่.....ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....<u>ตามโครงการปฏิรูปที่ดิน</u>..... แปลงที่.....กลุ่มที่.....<u>หรือ</u>ระวาง <u>ส.ป.ก.</u> ที่.....<u>เลขที่</u>..... เป็นจำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา <u>ซึ่งเป็นของผู้ให้เช่า</u> <u>เช่าซื้อตามแผนผังแนบท้ายสัญญาเช่าซื้อ</u> ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ และ ให้มีผลบังคับตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. (วันที่เช่าทำประโยชน์) เพื่อประโยชน์เกษตรกรรมโดยให้ผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดินจำนวน เงิน.....บาท (.....) กับดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ของยอดเงินมูลค่า ที่ดินที่ยังมิได้ชำระ	ข้อ 1 ข้อตกลงเช่าซื้อ <u>ส.ป.ก.</u> ตกลงให้เช่าซื้อ และผู้ให้เช่าซื้อตกลงเช่าซื้อที่ดินที่ <u>ส.ป.ก. ได้มา</u> <u>ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม</u> ตาม <u>เอกสารสิทธิ คือ</u> เลขที่..... <u>ที่ดิน</u>ตั้งอยู่หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ..... จังหวัด.....แปลงที่.....กลุ่มที่.....ระวางที่..... จำนวนเนื้อที่ที่เช่าซื้อประมาณ(.....) ไร่.....(.....) งาน.....(.....) ตารางวา <u>อันเป็นส่วนหนึ่ง/ทั้งหมดของที่ดินแปลงดังกล่าว (ซึ่งมีเนื้อที่(.....) ไร่.....(.....)</u> <u>งาน.....(.....) ตารางวา) ตามแผนผังแนบท้ายสัญญา</u> ซึ่งถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา <u>ฉบับนี้และต่อไปในสัญญาฉบับนี้เรียกว่า "ที่ดินที่เช่าซื้อ"</u>	แก้ไขข้อความว่าเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าซื้อ จากเดิม “ที่ดินซึ่งอยู่ในความครอบครอง ...” เป็น “ที่ดิน ที่ ส.ป.ก. ได้มา ...” เนื่องจาก ส.ป.ก. เป็นผู้ถือ กรรมสิทธิ์ที่ดิน ตาม ม.36 ทวิ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
ข้อ 3. <u>ผู้เช่าซื้อจะชำระมูลค่าที่ดินดังกล่าวตามสัญญาข้อ 1. ให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ</u> <u>โดยแบ่งชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา.....ปี เป็นมูลค่าที่ดิน ปีละ.....บาท</u> <u>พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ</u> โดยปีแรก จะชำระภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่..... เดือน.....พ.ศ. <u>เว้นแต่จะได้ตกลงกันในภายหลังเป็นอย่างอื่นตามสัญญา</u> <u>ที่แนบท้าย สำหรับราคาค่าเช่าซื้อซึ่งกำหนดไว้ตามสัญญาข้อ 1. คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจาก</u> <u>จำนวนเนื้อที่โดยประมาณ ฉะนั้นหากได้ทำการรังวัดขอบเขตหรือแบ่งแยกแล้ว ปรากฏว่า</u> <u>ได้เนื้อที่มากกว่าหรือน้อยกว่าที่ได้รับไว้ตามสัญญาข้อ 1. ทั้งสองฝ่ายตกลงให้ถือเอาจำนวน</u> <u>เนื้อที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ดินที่ตกลงเช่าซื้อกันตามสัญญานี้ และผู้เช่าซื้อตกลงชำระ</u> <u>ราคาค่าเช่าซื้อเพิ่มขึ้น หรือลดลงตามส่วนในงวดสุดท้ายหรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิ</u> <u>ในที่ดินโดยถือเอาราคาค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 1. เป็นเกณฑ์คำนวณ</u>	ข้อ 2 <u>ค่าเช่าซื้อและการชำระค่าเช่าซื้อ</u> การเรียกเก็บค่าเช่าซื้อตามข้อ 1 <u>เริ่มนับแต่วันที่ เดือน</u> <u>พ.ศ. และให้ถือว่าเป็นวันที่ผู้เช่าซื้อเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อ และผู้เช่าซื้อ</u> <u>ตกลงชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ ส.ป.ก. ในอัตราไร่ละ.....(.....) บาท ซึ่งคิดเป็น</u> <u>มูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อจำนวนเงิน..... (.....) บาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ</u> <u>.....(.....) ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อที่ยังมิได้ชำระ ณ สถานที่หรือ</u> <u>วิธีการที่ ส.ป.ก. กำหนด โดยแบ่งชำระเป็นรายปีให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา.....</u> <u>(.....) ปี เป็นมูลค่าที่ดินปีละ..... (.....) บาท พร้อมดอกเบี้ย</u> <u>ร้อยละ.....(.....) ต่อปีโดยปีแรกจะชำระค่าเช่าซื้อภายในวันที่.....เดือน</u> <u>พ.ศ. และครบกำหนดปีสุดท้ายในวันที่..... เดือน พ.ศ.</u> <u>ทั้งนี้ ส.ป.ก. ทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงมูลค่าที่ดิน</u> <u>ที่เช่าซื้อหรืออัตราดอกเบี้ยตามวรรคหนึ่งได้ตามกฎหมาย ระเบียบ ประกาศ มติของ</u> <u>คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือ</u> <u>ส.ป.ก. กำหนด ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญาฉบับนี้ หรือจะมีผลใช้บังคับต่อไป</u> <u>ในภายหน้าซึ่งได้แจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบ และผู้เช่าซื้อยินยอมชำระตามมูลค่าที่ดินที่เช่าซื้อ</u> <u>หรืออัตราดอกเบี้ยใหม่ดังกล่าวโดยไม่โต้แย้งหรือคัดค้านแต่ประการใด</u> <u>การเปลี่ยนแปลงสถานที่หรือวิธีการชำระค่าเช่าซื้อ ส.ป.ก. โดย</u> <u>ส.ป.ก. จังหวัด จะมีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า</u> <u>30 (สามสิบ) วันก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดต่อไปตามสัญญา</u>	ข้อ 2 วรรคแรก ปรับปรุงให้สอดคล้องกับการ กำหนดอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ ส.ป.ก. ตามระเบียบ ศปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 41 วรรค 2

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
ข้อ 4. ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3: สองปีติดๆ กัน หรือผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อในที่สุดท้ายจนล่วงพ้นเวลาหนึ่งปีนับแต่วันถึงกำหนดชำระปีสุดท้ายนั้น เมื่อผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อได้บอกกล่าวเป็นหนังสือให้ชำระค่าเช่าซื้อภายในเวลาอันสมควร ผู้เช่าซื้อยังละเลยหรือเพิกเฉยเสียให้ผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้	<u>การขยายหรือผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบและหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ ส.ป.ก. เว้นแต่จะได้ตกลงกันในภายหลังเป็นอย่างอื่นตามสัญญาที่แนบท้าย สำหรับราคาค่าเช่าซื้อซึ่งกำหนดไว้ตามวรรคหนึ่ง คู่สัญญาได้กำหนดขึ้นจากจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ แต่หากได้ทำการรังวัดสอบเขตหรือแบ่งแยกแล้วปรากฏว่ามีเนื้อที่มากหรือน้อยกว่าที่ได้ระบุไว้ตามข้อ 1 คู่สัญญาตกลงให้ออกราคาจำนวนเนื้อที่ที่รังวัดได้เป็นจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เช่าซื้อกันตามสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าซื้อตกลงชำระราคาค่าเช่าซื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงตามส่วนในงวดสุดท้าย หรือในวันจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อโดยถือเอาราคาเช่าซื้อตามวรรคหนึ่งเป็นเกณฑ์คำนวณ</u> <u>ถ้าผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามวรรคหนึ่ง เป็นเวลา 2 (สอง) ปีติดต่อกันโดยไม่เหตุนานสมควร เมื่อ ส.ป.ก. ได้ดำเนินการสั่งให้สิทธิการทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อของผู้เช่าซื้อสิ้นสุดลงตามระเบียบที่เกี่ยวข้องของ ส.ป.ก. แล้ว ส.ป.ก. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที นอกจากนี้หากมีความเสียหายใด ๆ อันเนื่องมาจากการผิดสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระค่าเสียหายดังกล่าวด้วย</u> <u>ทั้งนี้ ในกรณีที่ ส.ป.ก. ผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้องวดใดงวดหนึ่ง ส.ป.ก. ยังคงถือกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาฉบับนี้เป็นสำคัญ และไม่ถือว่าเป็นการผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้องวดอื่น</u>	ข้อ 2 วรรค 4 แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อรองรับการขยาย/ผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อ ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 45, 56 ข้อ 2 วรรค 5 เพิ่มเติม เพื่อรองรับการบอกเลิกสัญญา หากเหตุ ผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าซื้อตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 50 (3)
ข้อ 2. การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ (1) ต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่<u>ได้</u>เช่าซื้อด้วยตนเอง<u>ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด</u> (2) <u>ในปีแรกต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ดินอย่างน้อยตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด และต้องทำให้แล้วเสร็จเต็มตามพื้นที่ที่ให้เช่าซื้อภายในระยะเวลาสามปี นับแต่วันที่ทำสัญญานี้</u> (3) ต้องไม่นำที่ดินไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือเช่าช่วงหรือเข้าทำประโยชน์ (4) ต้องใช้ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และตามคำแนะนำของเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อ (5) <u>ต้องยินยอมปฏิบัติตามกฎ ระเบียบ ข้อบังคับและเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด</u>	ข้อ 3 หน้าของผู้เช่าซื้อ การเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่<u>เช่าซื้อ</u> ผู้เช่าซื้อจะต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ 3.1 ต้องใช้ที่ดินที่เช่าซื้อเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือกิจการอื่นที่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก ส.ป.ก. แล้ว 3.2 ต้องทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อด้วยตนเอง<u>เต็มความสามารถและไม่นำที่ดินที่เช่าซื้อทั้งหมดหรือบางส่วนไปบุคคลอื่น ไม่ว่าจะโดยการขาย ให้เช่าช่วง ให้เช่าทำประโยชน์ หรือก่อภาระผูกพันใด ๆ หรือโดยพฤติกรรมใด ๆ ที่แสดงให้เห็นในลักษณะนั้น เว้นแต่ได้รับความยินยอมจาก ส.ป.ก. ทั้งนี้ ไม่รวมถึงกรณีการโอนสิทธิการเช่าซื้อซึ่งผู้เช่าซื้อต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อและการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</u>	แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ของผู้เช่าซื้อให้สอดคล้องกับระเบียบ คปก. ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2540 (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2564 และ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2566 ข้อ 7, 9

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
(6) ต้องปรับปรุง บำรุงดินให้คงสภาพความสมบูรณ์เหมาะแก่การประกอบเกษตรกรรม <u>อยู่เสมอ รวมทั้งไม่ดำเนินการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดหรือจะเกิดความเสียหายแก่ผู้ครอบครองที่ดินข้างเคียงหรือเป็นอุปสรรคขัดขวางต่อการดำเนินงานตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม</u> (7) ต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบโดยไม่ชักช้า เมื่อมีภัยพิบัติอันก่อให้เกิดความเสียหายแก่ที่ดินจนถึงขนาดทำให้ที่ดินเสื่อมสภาพความเหมาะสมที่จะใช้ในการเกษตรกรรม (8) ต้องช่วยเหลือค่าใช้จ่ายที่รัฐได้ลงทุนไปเพื่อโครงการสาธารณูปโภค หรือเพื่อการพัฒนากระบวนแปลงที่ดินหรือกิจการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งต้องใช้และดูแลรักษาถึงสาธารณูปโภคดังกล่าวตามระเบียบที่ทางราชการกำหนด การฝ่าฝืนหน้าที่ตามสัญญาข้อ 2. เมื่อเจ้าหน้าที่ของผู้นำให้เช่าซื้อได้ให้คำแนะนำและว่ากล่าวตักเตือนเป็นหนังสือตามระเบียบที่ทางราชการกำหนดถึงสองครั้งแล้ว ผู้เช่าซื้อยังเพิกเฉยหรือละเลยเสียโดยไม่มีเหตุอันควร ผู้ให้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อเสียก็ได้	<u>3.3 ไม่เปลี่ยนแปลงสภาพที่ดินที่เช่าซื้อจนเป็นเหตุให้ที่ดินที่เช่าซื้อเสื่อมสภาพความเหมาะสมแก่การประกอบอาชีพเกษตรกรรม เว้นแต่ได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก.</u> <u>3.4 ไม่ขุดบ่อเพื่อการเกษตรกรรมเกินร้อยละห้าของเนื้อที่ที่ดินที่เช่าซื้อ และห้ามนำดินหรือสิ่งของที่ขุดได้ออกไปนอกบริเวณที่ดินที่เช่าซื้อ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก.</u> <u>3.5 ไม่ปลูกสร้างสิ่งก่อสร้างใด ๆ เว้นแต่การปลูกสร้างตามสมควรสำหรับโรงเรือนที่อยู่อาศัย ยุ้งฉาง หรือก่อสร้างอื่น ๆ ที่ใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตรของผู้เช่าซื้อ ทั้งนี้ กรณีการปลูกสร้างที่เกินสมควร ผู้เช่าซื้อจะต้องได้รับอนุญาตจาก ส.ป.ก.</u> <u>3.6 ดูแลรักษาหมุดหลักฐานของ ส.ป.ก. และหลักเขตที่ดินในที่ดินที่เช่าซื้อมิให้เกิดความชำรุด เสียหาย หรือเคลื่อนย้ายไปจากตำแหน่งเดิม</u> <u>3.7 ไม่กระทำการใด ๆ ในลักษณะที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สิ่งก่อสร้างในโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การทำประโยชน์ในที่ดินของเกษตรกรอื่น และสภาพแวดล้อม</u> <u>3.8 ปฏิบัติตามสัญญาหรือข้อตกลง ตลอดจน กฎหมาย กฎ ระเบียบ ประกาศ มติ ข้อบังคับ คำสั่ง และเงื่อนไขใด ๆ ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด หรือ ส.ป.ก. กำหนดไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญานับนี้หรือจะมีผลใช้บังคับต่อไปในภายหน้า รวมทั้งปฏิบัติตามคำแนะนำคำตักเตือนของเจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก.</u> <u>3.9 ปฏิบัติตามสัญญากู้ยืมเงินที่ทำกับ ส.ป.ก. และปฏิบัติตามพันธกรณีที่มีกับสถาบันการเงินหรือบุคคลที่ดำเนินงานร่วมกับ ส.ป.ก.</u>	
ข้อ 6. ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระ (1) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัดออกหรือแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทรงจ่ายไปแล้ว <u>นั้น</u> (2) ค่าคืนทุนซึ่งเป็นค่าตอบแทนอันเนื่องจากการที่ผู้เช่าซื้อที่ดินได้รับประโยชน์จากการสาธารณูปโภคและ/หรือกิจการอื่น ๆ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายไป (3) ค่าภาษีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ <u>(ถ้ามี)</u>	ข้อ 4 ค่าธรรมเนียม ค่าคืนทุน ภาษี และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ผู้เช่าซื้อยินยอมชำระ 4.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัด <u>ขอออกหรือแบ่งแยกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทรงจ่ายไปแล้ว</u> 4.2 ค่าคืนทุนซึ่งเป็นค่าตอบแทนอันเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าซื้อได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคหรือกิจการอื่น ๆ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้จ่ายไป <u>ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ ส.ป.ก. กำหนด</u>	1. เพื่อรองรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่า ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือก ฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 43

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
	4.3 ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ <u>การชำระเงินตามข้อ 4.1 และข้อ 4.2 จะชำระให้แก่เจ้าหน้าที่หรือผู้แทนของ ส.ป.ก. ณ สถานที่หรือวิธีการอื่นและภายในระยะเวลาที่ ส.ป.ก. กำหนด ส่วนการชำระเงินตามข้อ 4.3 จะชำระให้แก่หน่วยงานหรือเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจจัดเก็บตามกฎหมายหรือตามที่ ส.ป.ก. กำหนด</u>	2. เพิ่มเติมวิธีการชำระให้ชัดเจนโดยเขียนกำหนดไว้ในสัญญา
ข้อ 5. ผู้ให้เช่าซื้อจะโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่ให้เช่าซื้อนี้ให้แก่ผู้เช่าซื้อในเมื่อ 5.1 ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญาข้อ 3. และ 5.2 ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อจนครบถ้วนถูกต้อง และ 5.3 ผู้ให้เช่าซื้อได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดิน หรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะเป็นผู้ออกโดยชำระแก่ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน	ข้อ 5 การโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อให้ผู้เช่าซื้อ ส.ป.ก. จะโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อนี้ให้แก่ผู้เช่าซื้อในเมื่อ 5.1 ครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อตาม ข้อ 2 และ 5.2 ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อให้แก่ ส.ป.ก. จนครบถ้วนถูกต้อง และ 5.3 ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว ผู้เช่าซื้อและ ส.ป.ก. ตกลงจะเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญานี้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวกับที่ดินที่เช่าซื้อหรือการโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อจะชำระให้แก่ผู้ให้ ส.ป.ก. ในวันที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ	ตัดข้อความเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครองออก เนื่องจากสิทธิที่จะโอนเป็นไปตามเอกสารสิทธิ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน
ข้อ 7. <u>ผู้เช่าซื้อสัญญาว่า</u>ในระหว่างเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อหรือเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าซื้อ มีสิทธิเข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่ให้เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวก ให้ตามสมควร หากมีข้อแนะนำประการใด ผู้เช่าซื้อยินยอมปฏิบัติตามคำแนะนำทันที	ข้อ 6 การตรวจที่ดินที่เช่าซื้อ ในระหว่างการเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้เจ้าหน้าที่หรือผู้แทนของ ส.ป.ก.เข้าไปตรวจสอบสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าซื้อ โดยผู้เช่าซื้อจะอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร หากมีคำแนะนำประการใดผู้เช่าซื้อยินยอมปฏิบัติตามคำแนะนำนั้นทันที	เพิ่มเติมให้ตัวแทนของ ส.ป.ก. สามารถเข้าตรวจสอบที่ดินที่เช่าซื้อได้
ข้อ 8. หากผู้ให้เช่าซื้อมีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลไปกระทบกระเทือนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็นถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลงคู่สัญญายินยอมให้ลดอัตราส่วนของจำนวนเนื้อที่ที่ลดลง ในกรณีทำให้ทรัพย์สินอื่นได้รับความเสียหาย ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมชดเชยค่าทดแทนตามความเสียหายนั้น แล้วแต่กรณี	ข้อ 7 กรณี ส.ป.ก. มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินที่เช่าซื้อ <u>ในระหว่างการเช่าซื้อ</u> หาก ส.ป.ก. มีความจำเป็นต้องเข้าดำเนินการใด ๆ ตามโครงการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการ อันอาจมีผลกระทบต่อสิทธิในที่ดินที่เช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ ส.ป.ก. เข้าไปดำเนินการตามกรณีแห่งความจำเป็น ถ้าการดำเนินการนั้นเป็นเหตุให้เนื้อที่ของที่ดินที่เช่าซื้อลดลง คู่สัญญายินยอมให้ลดค่าเช่าซื้อลงตามอัตราส่วน <u>หากปรากฏว่าการดำเนินการนั้นกระทบกระเทือนสิทธิ จนทำให้ผู้เช่าซื้อไม่สามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อได้เลย ผู้เช่าซื้อจะใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเสีย</u>	1. ข้อ 7 วรรค 1 แก้ไขเพิ่มเติมให้คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่าย ยินยอมกรณีสิทธิการเช่าซื้อได้รับการกระทบกระเทือนจนเป็นเหตุให้เนื้อที่ที่เช่าซื้อลดลง จากเดิม ส.ป.ก. ยินยอมฝ่ายเดียวเพื่อให้มีผลผูกพันผู้เช่าซื้อด้วย 2. ข้อ 7. วรรค 2 เพิ่มเติมเพื่อรองรับสิทธิการบอกเลิกสัญญากรณีกระทบสิทธิของผู้เช่าซื้อกรณี ส.ป.ก. มีความจำเป็นเข้าใช้ประโยชน์

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
	<u>ก็ได้ และการใช้สิทธิของ ส.ป.ก. ตามวรรคหนึ่ง หาก ส.ป.ก. มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินที่เช่าซื้อทั้งหมด ส.ป.ก. จะบอกเลิกสัญญาได้เช่นกัน ทั้งนี้ ผู้เช่าซื้อ จะไม่เรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าตอบแทน หรือเงินใด ๆ เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวจาก ส.ป.ก. ทั้งสิ้น</u>	ในที่ดินโดยจำกัดสิทธิการเรียกร้องค่าเสียหาย เนื่องจากเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการ
ข้อ 9. หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะโอนสิทธิการเช่าซื้อนี้ก็ได้ หรือผู้เช่าซื้อถึงแก่กรรมในระหว่างที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ก็ได้ การโอนหรือการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา 30 วรรคหกแห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ในกรณีที่ผู้รับโอนหรือผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด หรือเป็นผู้ไม่ประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองต่อไป ให้ถือว่าสัญญาสิ้นสุด และผู้ให้เช่าซื้อจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้นั้นโดยหักค่าใช้จ่าย ค่าเช่า และหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระเสียก่อน ทั้งนี้ ผู้นั้นจะต้องออกไปจากที่ดินที่เช่าซื้อ พร้อมทั้งรื้อถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไป โดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด แต่ถ้าผู้รับโอน หรือ ผู้รับมรดกสิทธิการเช่าซื้อที่มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด และมีความประสงค์ที่จะประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองผู้นั้นมีสิทธิรับสิทธิการเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ต่อไป	ข้อ 8 การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อ การโอนและการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าซื้อตามสัญญาฉบับนี้ให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของ ส.ป.ก.	เพื่อรองรับการโอนและการตกทอด ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 หมวด 2
ข้อ 12. ผู้ให้เช่าซื้อไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อ ... ค. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อ 7. ข้อ 8. หรือข้อ 9. ข้อใดข้อหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อจะมีหนังสือเตือนให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญา โดยจะกำหนดระยะเวลาให้ปฏิบัติตามให้แล้วเสร็จตามคำเตือนไว้ด้วยก็ได้ และถ้าผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือเตือนจากเจ้าหน้าที่ผู้ให้เช่าซื้อแล้วไม่ปฏิบัติตามคำเตือนนั้นถึงสองครั้งโดยไม่มีความผิดอันสมควร	ข้อ 9 สิทธิของ ส.ป.ก. ในการบอกเลิกสัญญา <u>ภายใต้บังคับระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญาฉบับนี้ หรือจะมีผลใช้บังคับต่อไปในภายหน้า หากผู้เช่าซื้อฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ข้อใดข้อหนึ่ง เมื่อ ส.ป.ก. ได้ดำเนินการสั่งให้สิทธิการทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อของผู้เช่าซื้อสิ้นสุดลงตามระเบียบที่เกี่ยวข้องของ ส.ป.ก. แล้ว ส.ป.ก. มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที</u>	เพื่อให้สอดคล้องกับคัดเลือกฯ พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 50 (3) ประกอบกับระเบียบเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 8 และสอดคล้องกับแนวปฏิบัติของ ส.ป.ก. ตามนัยระเบียบเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 8 จึงลดข้อกำหนดการเตือนก่อนเลิกสัญญาออก เนื่องจากดำเนินการในขั้นตอนการสั่งให้สิ้นสุดสิทธิแล้ว
ข้อ 11. ผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าซื้อในปีต่อไป ไม่น้อยกว่าสองเดือน	ข้อ 10 สิทธิของผู้เช่าซื้อในการบอกเลิกสัญญา <u>กรณีที่ผู้เช่าซื้อไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดินที่เช่าซื้อต่อไปผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ โดยมีหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก. ทราบล่วงหน้าก่อนไม่น้อยกว่า 2 (สอง) เดือนก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดถัดไป</u>	เพิ่มเติมเพื่อให้ชัดเจนยิ่งขึ้น

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
ไม่มี	ข้อ 11 การตกลงเลิกสัญญา คู่สัญญาอาจตกลงเลิกสัญญาฉบับนี้ได้โดยแสดงเจตนาร่วมกันเป็นหนังสือ	เพิ่มเติมให้คู่สัญญาสามารถตกลงร่วมกันเพื่อเลิกสัญญาได้
ข้อ 12. ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อ ก. ผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ข้อใดข้อหนึ่งหรือสัญญาเก็บเงินคินทุนซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้หรือข้อตกลงหรือข้อสัญญาในการกู้ยืมเงินจากผู้ให้เช่าซื้อหรือ ข. หากปรากฏในภายหลังว่าผู้เช่าซื้อเป็นผู้ที่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองเพียงพอแก่การเลี้ยงชีพอยู่แล้วก่อนได้รับคัดเลือกเช่าทำประโยชน์ในที่ดินตามสัญญานี้ หรือขาดคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ค. ...	ข้อ 12 การสิ้นสุดสัญญา <u>ภายใต้บังคับระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญานี้ หรือจะมีผลใช้บังคับต่อไปในภายหน้า สัญญานี้สิ้นสุดลงในกรณีดังต่อไปนี้</u> 12.1 เมื่อมีการบอกเลิกสัญญา หรือตกลงเลิกสัญญา 12.2 ผู้เช่าซื้อถูกสั่งให้สิ้นสุดสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินตามระเบียบของ ส.ป.ก. 12.3 เมื่อการเช่าซื้อที่ดินที่เช่าซื้อเป็นอันพ้นวิสัย หรือมีเหตุการณ์ในอันที่จะไม่สามารถเช่าซื้อที่ดินที่เช่าซื้อต่อไปได้ทั้งหมดหรือบางส่วน แต่หากยังสามารถเช่าซื้อได้บางส่วนให้สัญญายังคงมีผลเฉพาะที่ดินส่วนนั้น	การรวบรวมเหตุสิ้นสุดของสัญญา
ข้อ 14. เมื่อผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามสัญญาข้อ 2-วรรคสอง หรือข้อ 12. หรือผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11- แล้ว ผู้เช่าซื้อและบริวารจะต้องออกไปจากที่ดินนั้น พร้อมทั้งรถถอน และขนย้ายสิ่งปลูกสร้างออกไปโดยเสียค่าใช้จ่ายเองภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด และให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะดำเนินการดังนี้ (1) เข้าครอบครองที่ดินที่ให้เช่าซื้อได้ทันที (2) เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อตามวิธีการที่ทางราชการกำหนด (3) จัดการเกี่ยวกับค่าเช่าซื้อ โดยให้ถือว่าค่าเช่าซื้อที่ได้ชำระไว้แล้วเป็นค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าซื้อได้เช่าทำประโยชน์ในที่ดินหากผู้ให้เช่าซื้อได้รับความเสียหายเกินกว่าค่าเช่า ผู้ให้เช่าซื้อ จะคิดค่าเสียหายส่วนที่ขาดจนครบถ้วน (4) จะคืนค่าเช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อได้หักค่าเช่าตาม (3) ค่าภาษีบำรุงท้องที่ และภาษีอื่น ๆ (ถ้ามี) รวมทั้งหนี้สินอื่น ๆ ที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระ	ข้อ 13 การจัดการเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง <u>ภายใต้บังคับระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะใช้บังคับอยู่ในขณะทำสัญญานี้หรือจะมีผลใช้บังคับต่อไปในภายหน้า เมื่อมีการบอกเลิกสัญญาหรือสัญญาสิ้นสุดลง คู่สัญญามีสิทธิและหน้าที่ ดังนี้</u> 13.1 ส.ป.ก. 13.1.1 เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าซื้อได้ทันที 13.1.2 เข้าจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อตามกฎหมายระเบียบและหลักเกณฑ์ของ ส.ป.ก. 13.1.3 รับเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อได้ชำระมาแล้วและจัดการกับค่าเช่าซื้อดังกล่าว โดยให้คืนค่าเช่าซื้อที่ชำระไว้แล้วให้แก่ผู้เช่าซื้อเมื่อได้ดำเนินการตามข้อ 13.2.2 แล้ว 13.2 ผู้เช่าซื้อ 13.2.1 ผู้เช่าซื้อและบริวารต้องส่งมอบและออกจากที่ดินที่เช่าซื้อภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่ที่ได้รับหนังสือบอกกล่าวจาก ส.ป.ก. รวมทั้งรถถอนและขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าซื้อและบริวารออกจากที่ดินที่เช่าซื้อ และต้องทำให้ที่ดินที่เช่าซื้ออยู่ในสภาพที่เรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิมภายในเวลาอันสมควรที่ ส.ป.ก. กำหนด ถ้าผู้เช่าซื้อไม่ดำเนินการให้เสร็จสิ้นภายในกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ผู้เช่าซื้อยินยอม	ปรับปรุงการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของผู้เช่าซื้อ ครอบคลุมถึงการกระทำความเสียหายและค่าขาดประโยชน์

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
	ให้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของผู้เช่าซื้อดังกล่าวตกเป็นของ ส.ป.ก. โดยยินยอมให้ ส.ป.ก. เข้าครอบครองที่ดินที่เช่าซื้อและทรัพย์สินทั้งปวงในที่ดินดังกล่าวได้ทันที โดยผู้เช่าซื้อจะไม่เรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าตอบแทน หรือเงินใด ๆ จาก ส.ป.ก. ทั้งสิ้น นอกจากนี้ หาก ส.ป.ก. เห็นว่าทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างที่ปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าซื้อก่อให้เกิดความเสียหายหรือกีดขวางการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ส.ป.ก. หรือเจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก. มีอำนาจดำเนินการใด ๆ เพื่อรื้อถอนทรัพย์สินหรือสิ่งก่อสร้างดังกล่าวได้ โดยผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น ทั้งนี้ผู้เช่าซื้อจะเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย ค่าตอบแทน หรือเงินใด ๆ จาก ส.ป.ก. หรือเจ้าหน้าที่ของ ส.ป.ก. ไม่ได้ทั้งสิ้น 13.2.2 ชำระค่าขาดประโยชน์ในที่ดินในอัตราเท่ากับค่าเช่าที่ดินสำหรับที่ดินแปลงนั้นตลอดระยะเวลาที่เช่าซื้อ ค่าความเสียหายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างเช่าซื้อ ตลอดจนค่าภาษีต่าง ๆ รวมทั้งหนี้สินอื่นที่ผู้เช่าซื้อค้างชำระตามหลักเกณฑ์และวิธีการของ ส.ป.ก. ทั้งนี้ ในกรณีมีค่าเช่าซื้อที่ชำระไว้แล้ว ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ ส.ป.ก. หักจากค่าเช่าซื้อที่ชำระไว้ หากไม่พอชำระค่าขาดประโยชน์ในที่ดินหรือค่าเสียหาย จะยินยอมชำระในส่วนที่ยังขาดอยู่จนครบถ้วน	
ข้อ 13. เมื่อสัญญาเช่าซื้อได้ระงับลงเพราะเหตุบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าซื้อได้เพาะปลูกข้าว หรือพืชล้มลุกใดลงในพื้นที่เช่าซื้อก่อนที่ได้มีการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิที่จะใช้ที่ดินนั้นต่อไป จนกว่า จะเสร็จการเก็บเกี่ยวพืชผลนั้น แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานี้ และหากผู้เช่าซื้อประสงค์จะเช่าที่ดินนั้น เพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไป ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาตามที่เห็นสมควร	ข้อ 13. เมื่อสัญญาเช่าซื้อได้ระงับลงเพราะเหตุบอกเลิกสัญญา หากผู้เช่าซื้อได้เพาะปลูกข้าว หรือพืชล้มลุกใดลงในพื้นที่เช่าซื้อก่อนที่ได้มีการบอกเลิกสัญญา ผู้เช่าซื้อจะมีสิทธิที่จะใช้ที่ดินนั้นต่อไป จนกว่า จะเสร็จการเก็บเกี่ยวพืชผลนั้น แต่ต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญานี้ และหากผู้เช่าซื้อประสงค์จะเช่าที่ดินนั้น เพื่อทำประโยชน์ด้วยตนเองต่อไป ให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำร้องต่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนด เพื่อนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาตามที่เห็นสมควร	
ไม่มี	ข้อ 14 การแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญา ภายหลังจากที่ได้ทำสัญญานฉบับนี้ หากต้องมีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญา เนื่องจากมีการเขียนหรือพิมพ์ผิดพลาด หรือในกรณีจำนวนเนื้อที่ของที่ดินที่เช่าซื้อหรือรูปแบบที่มีการเปลี่ยนแปลงและการแก้ไขใด ๆ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลัง โดยมีใช้การเปลี่ยนแปลงตัวสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงตำแหน่งที่ดินที่เช่าซื้อให้ ส.ป.ก. โดย ส.ป.ก. จังหวัด ชัดฆ่าที่เขียนหรือพิมพ์ผิดพลาดหรือต้องการเปลี่ยนแปลง ด้วยหมึกสีแดง แล้วเดิมข้อความที่ถูกต้องหรือที่ต้องเปลี่ยนแปลงและให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับ และคู่สัญญายึดถือตามข้อความที่ได้แก้ไขใหม่	เพิ่มเติมการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญา เพื่อให้สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมตามระเบียบคปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือก ฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 44

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
	กรณีต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมสัญญานี้ นอกจากกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้ ส.ป.ก. จัดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมสัญญา และให้คู่สัญญาลงลายมือชื่อในสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยให้ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้	
ข้อ 15: ผู้เช่าซื้อตกลงยอมรับเงื่อนไขในสัญญานี้ใช้บังคับแทนสัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับที่.....ลงวันที่.....ทุกประการ	ข้อ 15: ผู้เช่าซื้อตกลงยอมรับเงื่อนไขในสัญญานี้ใช้บังคับแทนสัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับที่.....ลงวันที่.....ทุกประการ	
สัญญานี้ทำขึ้นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน <u>ทั้งสองฝ่าย</u> ได้เข้าใจข้อความในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการโดยตลอดแล้วจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน <u>ผู้เช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อ</u> ถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ	สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสามฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน <u>คู่สัญญา</u> ได้อ่านและเข้าใจข้อความ ในสัญญานี้ รวมทั้งระเบียบของทางราชการที่เกี่ยวข้องโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน <u>โดยคู่สัญญาต่าง</u> ยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับและเก็บไว้ที่ ส.ป.ก. จังหวัด หนึ่งฉบับ	เพิ่มเติมข้อความเพื่อให้กระชับ ชัดเจนขึ้น
ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ (.....) ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ (.....) <u>ผู้รับมอบอำนาจจาก</u> สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 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 ส.ป.ก. (.....) <u>ผู้รับมอบหมายจากเลขาธิการ</u> สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ลงชื่อ ผู้เช่าซื้อ (.....) ลงชื่อ พยาน (.....) ลงชื่อ พยาน (.....)	ปรับแก้ในส่วนของอำนาจผู้ลงนามจาก “ผู้รับมอบอำนาจ จาก ส.ป.ก.” เป็น “ผู้รับมอบหมายจากเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือก ฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 11 และ ข้อ 39 (2)

สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับเดิม)	สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	หมายเหตุ
ลงชื่อ.....พยาน (.....)		
หนังสือยินยอมของคู่สมรส ข้าพเจ้า อายุ(.....) ปี อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด..... เป็นคู่สมรสของ ยินยอมให้คู่สมรสของ ข้าพเจ้าทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตาม สัญญาเลขที่ / ลงวันที่ เดือน พ.ศ.จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อ ผู้ยินยอม (.....) ลงชื่อ พยาน (.....) ลงชื่อ พยาน (.....)	หนังสือยินยอมของคู่สมรส ข้าพเจ้า อายุ(.....) ปี อยู่บ้านเลขที่ หมู่ที่ ซอย ถนน ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด..... เป็นคู่สมรสของ ยินยอมให้คู่สมรสของข้าพเจ้า ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามสัญญาเลขที่ / ลงวันที่ เดือน พ.ศ. จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อ ผู้ยินยอม (.....) ลงชื่อ พยาน (.....) ลงชื่อ พยาน (.....)	จากข้อสังเกตของอัยการเห็นควรให้ตัดออก เนื่องจากการให้ความยินยอมของคู่สมรส ตามสัญญาเช่าซื้อ ไม่เข้ากรณีการจัดการ สินสมรสที่สามและภริยาต้องจัดการร่วมกัน หรือต้องได้รับความยินยอมจากอีกฝ่ายหนึ่ง ตามมาตรา 1476 แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ แต่เพื่อให้สอดคล้องกับระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ในการคัดเลือก ฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 40 (2) เห็นควร เพิ่มเติมการจัดทำหนังสือยินยอมของคู่สมรส