



๒๘ มิถุนายน ๒๕๖๕

เรื่อง แนวทางพิจารณาการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อและการจัดที่ดินแทนที่ให้แก่เกษตรกรอื่น กรณีมีเหตุจำเป็นต้องจัดการทรัพย์สินหรือหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

ด้วยระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ระเบียบฯ) ข้อ ๒๑ และข้อ ๒๙ ได้กำหนดให้เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินซึ่งขราภาพ หรือทุพพลภาพ หรือเจ็บป่วยเรื้อรัง หรือประสงค์จะประกอบอาชีพอื่น ซึ่งไม่มีคุณสมบัติและบุตรหรือมีแต่บุคคลดังกล่าวไม่ประสงค์จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมในที่ดินนั้น และมีเหตุจำเป็นต้องจัดการทรัพย์สินหรือหนี้สินที่เกิดขึ้นในระหว่างที่ได้รับที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามข้อ ๓๖ ของระเบียบเดียวกัน มีสิทธิยื่นคำขอโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อให้แก่เกษตรกรอื่น หรือยื่นคำขอสละสิทธิเพื่อให้เกษตรกรอื่นเป็นผู้ได้รับพิจารณาจัดที่ดินแทนที่ แล้วแต่กรณี เพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินดังกล่าว

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขอเรียนว่า เนื่องจากการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรอื่นเพื่อประโยชน์ในการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินข้างต้น เป็นหลักการตามนโยบายมาตรา ๑๙ (๗) (๑๐) และมาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง และวรรคหก แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งการใช้การตีความข้อ ๒๑ และข้อ ๒๙ ประกอบกับข้อ ๓๖ ของระเบียบฯ จะต้องมีความสอดคล้องต้องกันกับหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขอื่น ๆ ที่กำหนดไว้ในระเบียบเดียวกันอย่างเป็นเอกภาพ อีกทั้งต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๕ วรรคหนึ่ง ของระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ เลขาธิการ ส.ป.ก. จึงกำหนดแนวทางพิจารณาการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดที่ดินแทนที่ให้แก่เกษตรกรอื่น กรณีมีเหตุจำเป็นต้องจัดการทรัพย์สินหรือหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน เพื่อให้การปฏิบัติงานของ ส.ป.ก. จังหวัด สอดคล้องกับหลักการและเจตนารมณ์ของระเบียบดังกล่าวภายใต้บรรทัดฐานเดียวกัน ดังต่อไปนี้

๑. หลักการและเจตนารมณ์

การจัดการทรัพย์สินและหนี้สินตามข้อ ๒๑ และข้อ ๒๙ ประกอบกับข้อ ๓๖ ของระเบียบฯ รองรับสิทธิของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินซึ่งมีทรัพย์สินหรือหนี้สินจากการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ตลอดจนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

/แล้วแต่กรณี...

แล้วแต่กรณี เนื่องจากการปลูกสร้างทรัพย์สินซึ่งติดกับที่ดิน โรงเรือน หรือการปลูกสร้างอย่างอื่นซึ่งเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินได้ปลูกสร้างขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย ระเบียบ และสัญญาข้างต้นนั้น ไม่ตกเป็นส่วนควบของที่ดินตามนัยมาตรา ๑๔๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น ทรัพย์สินดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน ซึ่งเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินย่อมมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยที่กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่มีบทบัญญัติใดให้อำนาจ ส.ป.ก. เข้ายึดหรือครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น ในขณะเดียวกันหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน เช่น หนี้สินที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินค้างชำระกับ ส.ป.ก. ตามสัญญากู้ยืมเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นต้น มีลักษณะเป็นหนี้ที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินอาจให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ชำระได้อีกทั้งยังอาจแปลงหนี้ใหม่โดยการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ได้ แต่จะกระทำโดยไม่ได้รับความยินยอมจากเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินในฐานะลูกหนี้เดิมไม่ได้ ตามนัยมาตรา ๓๑๔ และมาตรา ๓๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น การจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจึงต้องดำเนินการตามความประสงค์ของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเท่าที่ไม่ขัดกับกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑.๑ ทรัพย์สินและหนี้สินตามข้อ ๓๖ ของระเบียบฯ ต้องเป็นทรัพย์สินและหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติมตลอดจนสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน แล้วแต่กรณี

๑.๒ เกษตรกรอื่นที่ประสงค์จะขอรับการจัดที่ดินต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและระเบียบฯ กำหนด

๑.๓ เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินที่ประสงค์จะขอโอนหรือขอสละสิทธิตามข้อ ๒๑ และข้อ ๒๔ ของระเบียบฯ ต้องไม่กระทำการฝ่าฝืนหน้าที่ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน แล้วแต่กรณี

๒. แนวทางการพิจารณา

๒.๑ เมื่อเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินยื่นคำขอโอนหรือคำขอสละสิทธิตามหมวด ๒ หรือหมวด ๓ ของระเบียบฯ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าบุคคลใดเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงในปัจจุบัน ลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดินนั้น สภาพพื้นที่และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงมีการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนหน้าที่ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือไม่ อย่างไร โดยให้พิจารณาจากพยานหลักฐานเชิงประจักษ์ เช่น ข้อมูลทะเบียนเกษตรกร ข้อมูลการถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ข้อมูลการชำระภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น ประกอบกับพยานหลักฐานอื่นที่จำเป็นแก่การพิสูจน์ข้อเท็จจริง

๒.๒ หากปรากฏผลการตรวจสอบว่า เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงในปัจจุบัน โดยมีลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน รวมถึงสภาพพื้นที่และสิ่งปลูกสร้าง

/เป็นไป...

เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด พิจารณาคำขอและดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขของระเบียบฯ ต่อไป

๒.๓ ในกรณีที่ปรากฏผลการตรวจสอบว่า เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินไม่ได้เป็นผู้ครอบครอง และทำประโยชน์ในที่ดินตามความเป็นจริงในปัจจุบัน หรือมีลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน รวมถึงสภาพพื้นที่ และสิ่งปลูกสร้าง เป็นไปโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ สัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ให้ ส.ป.ก.จังหวัด พิจารณาดำเนินการแจ้งเตือน และหรือนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณามีมติ ให้เกษตรกรสิ้นสุดสิทธิ หรือบอกเลิกสัญญา เพื่อให้เป็นไปตามระเบียบว่าด้วยการนั้น หรือสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน แล้วแต่กรณี โดยในระหว่างที่การดำเนินการดังกล่าวยังไม่ถึงที่สุด ห้ามมิให้มีการโอนสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อหรือจัดที่ดินแทนที่ตามคำขอ

๒.๔ ให้ถือว่าผลการตรวจสอบและผลการพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๒.๑ - ๒.๓ เป็นเอกสารหรือหลักฐานประกอบคำขอตามระเบียบฯ

อนึ่ง การดำเนินการโอนสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อและการจัดที่ดินแทนที่ให้แก่เกษตรกรอื่น กรณีมีเหตุจำเป็นต้องจัดการทรัพย์สินหรือหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินตามระเบียบฯ มีเจตนารมณ์ ในการรองรับสิทธิของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินซึ่งใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยสุจริตเพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่เป็นการขัดหรือแย้งกับสิทธิที่เกษตรกรได้รับการรับรองตามหลักการของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งอาศัยหลักการดังกล่าวหลีกเลี่ยง ข้อห้ามตามกฎหมายเพื่อแสวงหาประโยชน์โดยทุจริต ส.ป.ก. จึงขอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดโปรดกำชับให้ ส.ป.ก.จังหวัด ถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติงานข้างต้น เพื่อให้การดำเนินการตามระเบียบฯ สอดคล้องกับ การบังคับใช้ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยเคร่งครัดต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร./โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๒๙๐๔