



ที่ มท ๐๓๐๐/ว 24809

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๒

เรื่อง การวินิจฉัยข้อพิพาทของ คชก. คำขาดตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๔๐๔/ว ๖๓๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒ พร้อมเอกสารที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๔๐๔/ว ๖๓๕ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒ เรื่อง การวินิจฉัยข้อพิพาทของ คชก. คำขาดตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ มาเพื่อทราบ และโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ และถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถือ


(นายอนุช วัฒนศิริ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๒๒ ๑๔๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๔๐๔/ว ๖๓๕

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กท ๑๐๒๐๐

๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒

เรื่อง การวินิจฉัยขอพิพาทของ คชก. คำบลตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ความมาก ที่ มท ๐๓๐๔/ว ๑๒๓๐ ลงวันที่

๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปสาระสำคัญของกฎหมาย และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

ตามที่กระทรวงมหาดไทยรักษ้อมแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการปฏิบัติตาม
พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยกำชับให้ข้าราชการซึ่งเป็น
กรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) ต้องเข้าร่วมประชุม
คชก. ตำบลทุกครั้ง และให้หมั่นศึกษารายละเอียดและขอกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้เข้าใจ
โดยด่องแท นั้น

จากการติดตามผลการดำเนินงานในเรื่องดังกล่าว ปรากฏว่า
คชก. ตำบลหลายแห่งได้วินิจฉัยขอพิพาทเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่ถูกต้อง
หรือสอดคล้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ทำให้ผู้เช่าไม่ได้รับความเป็นธรรม
หรือไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย กระทรวงมหาดไทยที่พิจารณาแล้วเห็นว่าปัญหา
ดังกล่าวเกิดจาก คชก. ตำบลไม่เข้าใจกฎหมาย ตลอดจนอำนาจหน้าที่ ทำให้
การตัดสินปัญหาขอพิพาทไม่ถูกต้องตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ ฉะนั้น เพื่อให้การ
ปฏิบัติหน้าที่ของ คชก. ตำบลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น จึงให้จังหวัดดำเนินการ
ดังนี้

๑. ให้จังหวัดสั่งการอำเภอ กิ่งอำเภอ ทุกแห่ง ให้กำชับ ดูแล
ให้ข้าราชการซึ่งเป็นกรรมการใน คชก. ตำบล โดยเฉพาะเกษตรอำเภอ ที่ดินอำเภอ
และปลัดอำเภอ ให้ศึกษาขอกฎหมายในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้เข้าใจโดยด่องแท และสามารถแนะนำหรือให้คำปรึกษาแก่กรรมการอื่น ๆ
ได้อย่างถูกต้อง

๒. ก่อนที่จะมีการประชุม คชก. คำบาล เพื่อพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาททุกครั้ง ให้ปลัดอำเภอที่เป็นกรรมการและเลขานุการเตรียมข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ทั้งพยานเอกสารและพยานบุคคลไว้ให้พร้อมและครบถ้วน เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการวินิจฉัยให้เป็นไปด้วยความถูกต้อง และควรนำข้อพิพาทปรึกษานายอำเภอก่อน เพื่อให้ คู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเป็นธรรมอย่างแท้จริง

๓. หากมีปัญหาคานการตีความตัวบทกฎหมาย ให้หารือไปยังอัยการจังหวัด เพื่อขอคำแนะนำอีกทางหนึ่ง

๔. ให้จังหวัดสั่งการอำเภอ กิ่งอำเภอ ทุกแห่ง พิจารณาจัดให้มีการอบรมความรู้เกี่ยวกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้กับกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน ในการประชุมประจำเดือน ในการประชุมคณะกรรมการสภาตำบล และ คณะกรรมการหมู่บ้าน ฯลฯ โดยให้ทราบถึงสาระสำคัญต่าง ๆ ที่กฎหมายกำหนด

๕. ให้รวบรวมปัญหาอุปสรรคในการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว แจ้งให้ กระทรวงมหาดไทยทราบ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พิศาล มุลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มุลศาสตรสาทร)

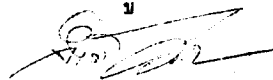
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมการปกครอง

กองปกครองท้องที่

โทร. (๐๒) ๒๒๑๔๑๒๑ ๒๒๒๔๔๔๔

สำเนาถูกต้อง



(นายจำรัส วันดี)

ผู้เชี่ยวชาญด้านการทะเบียนที่ดิน (นักวิชาการที่ดิน ๔)

คู่มือการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

- ใช้อย่างบังคับตั้งแต่วันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๔
- มีให้ใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมที่รัฐ
หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ
และสหกรณ์คัมเป็นผู้ให้เช่า
- เกษตรกรรม หมายความว่า การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ
เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- บังคับให้ใช้บังคับเฉพาะการทำนา ไร่แก การเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร
เท่านั้น ส่วนการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอย่างอื่นยังมีใช้บังคับ
ตามมาตรา ๒๓ บัญญัติว่า "ในกรณีที่มีการเช่าที่ดินเพื่อประกอบ
เกษตรกรรมประเภทใด นอกจากการเช่านาเป็นของทางให้เกิดการ
เอารัดเอาเปรียบเกษตรกรผู้เช่าโดยไม่เป็นธรรม จนเกิดความเดือดร้อน
และเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ รัฐบาลก็มีอำนาจกระทำใด
โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา"
- ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และรัฐมนตรีว่าการ
กระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หลักการและนโยบายการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. วางวิธีการเน้นหนักไปในทางคุ้มครองผู้เช่านา

๑.๑ คุ้มครองอายุการเช่านา กล่าวคือ

- ได้กำหนดสิทธิการเช่านาไว้แน่นอนคราวละ ๖ ปี เมื่อสิ้น
ระยะเวลาการเช่า หากผู้ให้เช่ามีใบออกเลิกการให้เช่า
เป็นหนังสือล่วงหน้าก่อน ๑ ปี ผู้เช่ามายังทำนาต่อไป ให้ถือว่า
มีการเช่านาต่อไปคราวละ ๖ ปี (มาตรา ๒๖)

- การเช่า หมายความว่า การเช่าหรือการเช่าวงโดยไ้รับค้ำยืมยอมจากผู้ให้เช่า ทั้งนี้ ไม่ว่าการเช่าหรือการเช่าวงนั้นจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม และหมายความรวมถึงการยินยอมให้ใช้ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมทั้งถาวรโดยไ้รับค่าเช่าและการทำนิติกรรมอื่นใดอันเป็นการอำพรางการเช่านั้น (มาตรา ๕๖)
- การเช่ามาไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่า ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่ามา ตามพระราชบัญญัตินี้ (มาตรา ๕๗)
- หากผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย สามี ภริยา บุพการี ผู้สืบสันดาน หรือญาติสนิทของผู้เช่ามา ซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ใกล้เคียงเกี่ยวกับการทำนานั้น อาจแสดงความจำนงขอเช่ามาต่อไปได้ภายใน ๖๐ วัน นับแต่ผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย (มาตรา ๕๘)
- ผู้ให้เช่าอาจให้เช่ามาเป็นการชั่วคราวมีกำหนดคราวละไม่เกิน ๒ ปีก็ได้ โดยยื่นคำร้องต่อ คชก. ตำบล ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. ไ้ทำนาในที่นานั้น ครอบครองมากอน และมีความจำเป็นชั่วคราวไม่อาจทำนาในปีต่อไปได้ ไม่ว่าตั้งแต่หมดหรือบางส่วน

๒. เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าชั่วคราว จะต้องเช่าทำนานั้น ครอบครองต่อไป (มาตรา ๕๙)

๑.๒ คมครองผู้เช่ามาให้ไ้รับประโยชน์จากนาที่เช่าอย่างเต็มที่

- ผู้เช่ามามีสิทธิปลูกพืชอายุสั้นใด ๆ นอกจากพืชหลักในนาที่เช่าได้ รวมทั้งการไถนาบางส่วนทำสวนครัว เลี้ยงสัตว์ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ หรือการปลูกไม้ยืนต้น ในเมื่อไม่ทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลง หรือเป็นอุปสรรคต่อการปลูกพืชหลัก ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่ามาเพิ่มไม่ได้ (มาตรา ๕๙)
- ผู้เช่ามามีสิทธิในนาที่เช่าบางส่วนทำวนนวกขาวหรือสร้างโรงเรือน เพื่อเก็บอุปกรณ์ในการทำนาตามข้อตกลงใด ไม่ว่าจะมีหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม หากไม่มีข้อตกลงก็ต้องพิจารณาตามประเพณีนิยมปกติ และต้องพิจารณาควยว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์และเกี่ยวเนื่องกับการทำนาในนาที่เช่าเป็นส่วนใดหรือไม่

๑.๓ คมครองผู้เช่าไม่ให้รับศาลคดียกฟ้องเช่า เมื่อ

- ในปีใดที่ทำนาไม่ได้สมบูรณ์ เพราะเหตุแห่งภัยธรรมชาติผู้เช่า
มีสิทธิไล่ค่าเช่าตามส่วนแห่งความเสียหายหรือไม่ต้องเสีย
ค่าเช่าสำหรับปีนั้น ให้ คชก. ต่ำลง ประมวลเป็นห้องที่เสียหาย
(มาตรา ๔๒)
- ในปีใดการทำนาไม่ได้ผลตามปกติโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า
ถ้าได้ผลผลิตต่ำกว่า ๓ ใน ๕ ของผลผลิตขั้นสูงที่ คชก. จังหวัด
กำหนดให้ผู้เช่าเสียค่าเช่าลดลงตามส่วน แลถ้าได้ผลผลิต
ต่ำกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิตขั้นสูง ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บ
ค่าเช่าไม่มีได้ (มาตรา ๔๓)

อนึ่ง ผู้ให้เช่าจึงถูกยกฟ้องเช่าตามมาตรา ๔๒ หรือ
เรียกเก็บค่าเช่าไม่มีได้ ตามมาตรา ๔๓ อาจต้องขอต่อ
คชก. ต่ำลง เพื่อเรียกเก็บค่าเช่าเฉพาะปีถัดมา สูงกว่าอัตราที่
คชก. ต่ำลง กำหนดไว้ แต่จะต้องไม่เกิน ๑ ใน ๕ (มาตรา ๔๔)

๑.๔ คมครองผู้เช่าให้ปลอดภัยจากการถูกข่มขู่หรือถูกรอนสิทธิ
ในกรณีดังต่อไปนี้

- ต้องชำระค่าเช่าก่อนเวลาที่กำหนด
- ต้องชำระเงินมัดจำหรือเงินกินเปล่าหรือทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด
นอกเหนือไปจากค่าเช่าที่เรียกเก็บได้
- ต้องมีหน้าทึบภาระอื่นเกินกว่าหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด
- ใ้รับประโยชน์จากนาที่เช่าค่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในการเช่าหรือ
น้อยกว่าสิทธิที่ผู้ให้เช่ามีอยู่ตามกฎหมาย (มาตรา ๔๕)

๑.๕ ให้มีการจัดทำหนังสือ หลักฐานการเช่า

ถ้า คชก. ต่ำลง เห็นว่ามีเหตุเพียงพอให้ทั้งเป็นเบื้องต้นได้ว่า
มีการเช่ากันตามคำร้องขอ ให้จัดทำหนังสือ หลักฐานการเช่า
แล้วแจ้งให้อีกฝ่ายทราบ เพื่อลงลายมือชื่อหากผู้ใดรับแจ้งมิได้ลง
ลายมือชื่อและส่งคืนหรือไม่แจ้งคัดค้านภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ไ้
รับแจ้ง ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่ามีการเช่ากันตามหนังสือหลักฐานการเช่า

ในกรณีที่มีข้อโต้แย้งหรือคัดค้านประการใด ให้ คชก. คำบล
ดำเนินการไกล่เกลี่ยโดยดี ถ้าไม่สามารถไกล่เกลี่ยเรื่องใหญ่ได้
ให้ คชก. คำบล บันทึกไว้เป็นหลักฐาน พร้อมกับขอส่งเกตใด ๆ ถ้ามี
(มาตรา ๒๔)

๑.๖ คุ้มครองผู้เช่านาในการบอกเลิกการเช่านา

ก. การเช่านาอาจสิ้นสุดก่อนกำหนดระยะเวลาเช่าได้ในกรณีดังต่อไปนี้

- ๑ → เมื่อผู้เช่านียบอกเลิกการเช่านาเป็นหนังสือล่วงหน้าไม่น้อยกว่า
๓ เดือน ก่อนเริ่มฤดูทำนา
- ๒ → ผู้เช่าและผู้ให้เช่าตกลงเลิกการเช่านาโดยทำเป็นหนังสือ
ต่อนายอำเภอหรือผู้แทนนายอำเภอมอบหมาย
- ๓ → เมื่อนาที่เช่าถูกเวนคืนตามกฎหมายหรือโอนไปเป็นของรัฐ
ควยประการอื่น ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ถูกเวนคืนหรือโอน
- ๔ → เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่านาในกรณี ดังนี้
 - ผู้เช่านาไม่ชำระค่าเช่านารวมกันเป็นเวลา ๒ ปี เว้นแต่
จะมีเหตุผล ที่ คชก. เห็นสมควรผ่อนผันให้
 - ผู้เช่านาให้เช่าช่วงนา โดยมิได้รับความยินยอมจากผู้
ให้เช่า เว้นแต่ผู้ให้เช่าหรือควรจะรู้ว่าผู้เช่า
ให้เช่าช่วงนา แต่ไม่คัดค้าน
 - ผู้เช่านาใช้ที่ดินเพื่อการอื่นนอกจากการทำนาหรือการ
ปลูกพืชอายุสั้น รวมทั้งการใช้ดินบางส่วนทำสวนครัว
เลี้ยงสัตว์ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ หรือการปลูกไม้ยืนต้น
โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าหรือทำให้สภาพ
ของนาเปลี่ยนแปลงหรือเป็นอุปสรรคต่อการปลูกพืชหลัก
 - ผู้เช่านาประกอบเกษตรกรรมประเภทที่ คชก. จังหวัด
ประกาศห้าม หรือปลูกข้าวหรือพืชไร่อื่นที่ผู้ให้เช่า
ได้นามไว้โดยไม่ได้รับอนุญาต
 - ผู้เช่านาจะทิ้งนาไปเกิน ๑ ปี (เว้นเหตุที่ตนหรือสมาชิก
ในครอบครัวของตน ซึ่งได้อยู่ช่วยทำนาต้องไปรับราชการ
ทหารหรือต้องไปช่วยราชการตามกฎหมายบังคับ)

- ผู้เช่านาทำนายนอยกวารอยละ ๗๕ ของจำนวนเนื้อที่นาที่เขาเป็นเวลา ๒ ปี ถัดต่อกัน เว้นแต่เพราะเหตุสุดวิสัย
- ผู้เช่านายนายขาย ปักขัง หรือรอนเรนผลผลิตที่ไถจากนาที่เขา หรือยินยอมให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าว เพื่อให้ผู้ให้เช่า ไถรับค่าเช่าเพิ่มเติมตามที่ตกลงกัน หรือผู้เช่านาไม่ปรับปรุง การทำนา ตามคำแนะนำของทางราชการ หรือปล่อยให้นา หกรุกโทรม เป็นเหตุให้ผลผลิตลดลงกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิต ปกติ

ในกรณีที่ ครก. พิจารณาแล้วมีคำวินิจฉัยว่า การบอกเลิก การเช่านาดังกล่าวเป็นไปโดยชอบ สามารถมีคำสั่งให้ผู้เช่านา ออกจากที่นาภายในกำหนดระยะเวลาตามสมควร เพื่อให้ผู้เช่านา สามารถปฏิบัติตามได้โดยคำนึงถึงความเดือดร้อนเสียหายที่อาจ จะเกิดขึ้นแก่ผู้เช่านาที่จะต้องออกจากนาในขณะนั้น หรือต่อมา อาจจะมีการอุทธรณ์และการอุทธรณ์ว่าวินิจฉัย (มาตรา ๓๐-๓๖)

ข. การบอกเลิกการเช่านาเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาการเช่านา

ผู้ให้เช่านาประสงค์จะไถนาที่เขา ดังนี้

- ๑) ไถเพื่อประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเองตามความเหมาะสม
- ๒) ไถเพื่อประโยชน์แห่งครอบครัวของตนตามความจำเป็น
- ๓) ไถเพื่อประโยชน์ตามผังเมืองหรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น
- ๔) ไถเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันสอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวมในทาง เศรษฐกิจ คือ

เศรษฐกิจ คือ

- ไถในกิจการอุตสาหกรรมที่ไรผลผลิตทางการเกษตรภายใน ประเทศเป็นวัตถุดิบ
- ไถในกิจการที่ไถรับการส่งเสริมการลงทุน
- ไถในกิจการของรัฐ

ผู้ให้เช่าต้องส่งหนังสือบอกเลิกการเช่านาพร้อมทั้งแสดง เหตุผลแห่งการบอกเลิกการเช่านาให้ผู้เช่านาทราบล่วงหน้า

ไม่น้อยกว่า ๑ ปี ก่อนสิ้นระยะเวลาการเช่า และภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือบอกเลิกการเช่าให้เช่าทราบ ผู้ให้เช่าต้องส่งสำเนาหนังสือการบอกเลิกการเช่า พร้อมทั้งแสดงเหตุผลแห่งการบอกเลิกการเช่าไปยัง คชก. คำบด

เมื่อได้รับสำเนาหนังสือบอกเลิกการเช่าดังกล่าวแล้ว ให้ คชก. คำบดพิจารณาวินิจฉัย ถ้า คชก. คำบดเห็นว่าผู้ให้เช่า ยังไม่มีความจำเป็นรีบด่วนที่จะโอน และการบอกเลิกการเช่าานั้น จะทำให้เช่าเกิดความเดือดร้อน คชก. คำบด จะวินิจฉัยให้ยับยั้งการบอกเลิกการเช่าไว้ทั้งหมด หรือบางส่วนเป็นเวลาตามที่เห็นสมควร ไม่เกิน ๒ ครั้ง ครั้งละไม่เกิน ๒ ปี

หาก คชก. คำบด มีคำสั่งไม่ยับยั้งการบอกเลิกการเช่า และการเช่าสิ้นสุดลง

๑) ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่การเช่าสิ้นสุดลง ผู้ให้เช่าต้องลงมือทำประโยชน์ในนาอัน ความเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่า

๒) ภายใน ๒ ปี นับแต่ผู้ให้เช่าได้ลงมือทำประโยชน์ในนา

- ถ้าผู้ให้เช่าเลิกทำประโยชน์ตามเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่าเมื่อใด หากผู้เช่าเดิมแสดงความจำนงจะเช่าอีก ผู้ให้เช่าต้องให้เช่า

- ถ้าผู้ให้เช่าจะโอนกรรมสิทธิ์นาอันนั้นเป็นการขาย ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าเดิมทราบก่อน

(มาตรา ๓๗ ๓๘)

๑.๗ คุ้มครองผู้เช่าในการชำระค่าเช่า

๑) ค่าเช่า หมายความว่า ผลผลิตเกษตรกรรม เงินหรือทรัพย์สินอื่นใดซึ่งให้เป็นค่าตอบแทนการเช่า รวมถึงประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้ของผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นได้รับเพื่อตอบแทนการให้เช่าทั้งโดยตรงหรือทางอ้อม (มาตรา ๕)

๒) ผู้ให้เช่าที่มีกรรมสิทธิ์ในหรือมีผลผลิตจากนาที่ให้เช่า เท่าปริมาณที่จะคำนวณเป็นค่าเช่า (มาตรา ๕๑)

๓) การชำระค่าเช่า

- ให้ คชก. กำหนด ประกาศกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกเก็บค่าเช่าได้ในแต่ละปีตามความเหมาะสมแห่งท้องที่ และประเภทของพืชหลัก
- ค่าเช่าให้คิดเป็นรายปี โดยอัตราไม่เกินขั้นสูงที่ คชก. กำหนด
- ให้เรียกเก็บได้เมื่อถึงเวลาที่ คชก. กำหนด โดยประกาศกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกเก็บค่าเช่าในแต่ละปี
- ในกรณีที่มีข้อขัดข้องกันไว้ ผู้เช่าจะชำระค่าเช่าเป็นผลผลิตก็ได้
- ในกรณีที่ค่าเช่ากำหนดเป็นเงิน หักพืชสิน หรือประโยชน์อย่างอื่นซึ่งมีผลผลิตต้องไม่เกินอัตราค่าเช่าขั้นสูงที่ คชก. กำหนด ทั้งนี้ ให้คำนวณตามราคาซื้อขายผลผลิตที่ซื้อขายกันในท้องที่ที่พำนักจะอยู่ในขณะชำระค่าเช่าถึงกำหนดชำระ
- การเรียกเก็บค่าเช่า จะต้องกระทำ ณ ภูมิลำเนาของผู้เช่า และผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือกำหนดวันเรียกเก็บค่าเช่าให้ผู้เช่าและประธาน คชก. ตำบล ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ในระหว่างที่ผู้ให้เช่ายังมีได้แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเรียกเก็บค่าเช่า จะถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าไม่ได้ (มาตรา ๔๐)

๒. มีนโยบายควบคุมการเพาะปลูก

- ๒.๑ เปิดโอกาสให้รัฐเช่าควบคุมในด้านการเพาะปลูกและกำหนดผลผลิต รวมทั้งการอนุรักษ์ดินและน้ำ ดังจะเห็นได้จากกรณีให้อำนาจ คชก. จังหวัด ตามมาตรา ๔ (๓) มีอำนาจกำหนดท้องที่ห้ามประกอบเกมกรรมบางประเภท เพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือการอนุรักษ์ดินและน้ำได้ ดังนั้นกฎหมายฉบับนี้จึงเป็นกฎหมายฉบับกำหนดมีเป้าหมายอันเป็นส่วนรวม เมื่อรัฐพิจารณาแล้วเห็นว่าพืชชนิดใดปลูกแล้วจะทำให้ดินเสื่อมคุณภาพหรือจะทำให้ผลผลิตเกิดความต้องการของตลาด

เช่น การปลูกล้มสาปะหลังในบางจังหวัดภาคอีสาน หรือการปลูกพืช
บางอย่างในสภาพแวดล้อมไม่เหมาะสม การคมนาคมไม่สะดวก
หรืออยู่ห่างไกลจากโรงงานหรือตลาด ค่าใช้จ่ายในการขนส่งสูง
หากไม่มีพบผู้ซื้อที่ถาวรไว้ ผลเสียก็จะตกอยู่กับเกษตรกร

๒.๒ คชก. จังหวัด มีอำนาจหน้าที่ในการรวบรวมข้อมูลสถิติการเข้าในท้องที่
ของจังหวัด โดยแยกเป็นอำเภอ ตำบล แล้วประเมินผลเสนอสภาจังหวัด
ทราบทุกปี (มาตรา ๔ (๔))

๒.๓ คชก. ตำบล มีอำนาจหน้าที่กำหนดพืชหลัก ไร่แก ข้าว หรือพืชไร
ชนิดใดชนิดหนึ่งหรือหลายชนิด ซึ่งตามปกติของสภาพแห่งท้องที่การ
เพาะปลูกกันในรอบปีหนึ่ง ๆ และให้ผลเป็นรายใดสำคัญแก่เกษตรกร
ในรอบปีนั้น แต่ไม่รวมถึงพืชที่เพาะปลูกกันเพื่อเป็นรายใดประกอบตาม
สภาพของท้องที่หรือเพื่อการบริโภคในครัวเรือน (มาตรา ๒๑)

๓. นโยบายส่งเสริมการทำนา (รวมทั้งพืชไร่)

๓.๑ กำหนดอายุการเช่านาไว้แน่นอนคราวละ ๖ ปี เพื่อให้ผู้เช่านาเกิดความ
มั่นใจและกล้าลงทุนทำนา (มาตรา ๒๖)

๓.๒ บังคับให้เจ้าของหรือตัวแทนของยินยอมให้เช่า เมื่อมีผู้ขอเช่าเพื่อทำนา
ไม่ยอมปล่อยให้ผู้อื่นเช่าไว้โดยไม่ได้ให้เช่าหรือทำประโยชน์อย่างอื่น
หรือทำประโยชน์เพียงเล็กน้อยไม่สมควรแก่สภาพของที่ดิน (มาตรา ๔๕)

๓.๓ หากบุคคลใดเข้าไปใช้ที่ดินของผู้อื่นเพื่อทำนาแล้วอย่างน้อย ๑ ฤดู
การทำนา ถ้าผู้นั้นอาจว่าเป็นผู้เช่าให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าได้มีการเช่านา
กันตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่เจ้าของที่ดินจะพิสูจน์ได้เป็นอย่างอื่น
(มาตรา ๒๕)

๓.๔ กระตุ้นและเปิดโอกาสให้ผู้เช่านา และผู้ให้เช่านาลงทุนการปรับปรุงนา
ไร่แก ปรับปรุงดิน ขุดคู ทำเหมืองฝาย ลำรางส่งน้ำ ทำท่อน้ำหรือ
คันกั้นน้ำ ปรายถาง จัดระเบียบพื้นที่ ขุดลอกตอหรือการปรับปรุงอย่างอื่น
ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นประโยชน์แก่การทำนามากขึ้นหรือเพิ่มพื้นที่การทำนา
แม้การกระทำนั้นจะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของนาอันควยหรือเป็นหน้าที่
ตามกฎหมายที่จะต้องกระทำก็ตาม เว้นแต่การกระทำนั้นเป็นการบำรุง
รักษาตามปกติ หรือประเพณีแห่งท้องถิ่น

- กรณีผู้ให้เช่าเป็นผู้ลงทุน มีสิทธิได้รับการปรับปรุงค่าเช่าหรือกำหนดเงินชดเชยการลงทุนตามสมควร โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ผู้ให้เช่าได้รับจากการปรับปรุง
- ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นผู้ลงทุน ใ้ผลผลิตหรือผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้น ตกเป็นของผู้เช่า ตลอดระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ และหากผู้เช่าต้องขาดจากการเช่าก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาเช่าควยเหตุผลใด ๆ ก็ดี ให้ผู้ให้เช่าชดเชยการลงทุนปรับปรุงดังกล่าวแก่ผู้เช่า (มาตรา ๔๔-๕๐)

๕. มีนโยบายให้ผู้ให้เช่า ผู้ให้เช่า เข้ามามีบทบาทในการดำเนินงาน

ใ้วางวิธีการพิจารณาวินิจฉัยปัญหาข้อพิพาทเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรมในรูปของคณะกรรมการ รวม ๒ ระดับ คือ ระดับ คชก. จังหวัด คชก. ตำบล ซึ่งมีผู้แทนผู้เช่า จำนวน ๔ คน และผู้แทนผู้ให้เช่า จำนวน ๔ คน การมีตัวแทนของทั้ง ๒ ฝ่าย เขารวมเป็นกรรมการ คชก. นี้ จะเป็นประโยชน์ในแง่ที่ว่า ผู้แทนของทั้ง ๒ ฝ่ายเป็นคนในท้องถิ่น ย่อมจะรู้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับตามธรรมเนียมประเพณี หรือการปฏิบัติตัวกันในการประกอบอาชีพการเกษตร เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นก็จะได้ข้อเท็จจริงต่อกรรมการอย่างถูกต้องเป็นประโยชน์ต่อการพิจารณาและวินิจฉัยปัญหาต่าง ๆ ของ คชก. ตำบล คชก. จังหวัด

๕. มีนโยบายส่งเสริมให้ผู้เช่าได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน

มีบทบาทในการส่งเสริมให้ผู้เช่ามีโอกาสเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ตนเช่าทำกินอยู่ควย เมื่อผู้ให้เช่าจะขายนาที่เขามีสิทธิ์ไ้เป็นคนแรก กล่าวคือ

๕.๑ ผู้ให้เช่าจะขายนาใดต่อเมื่อใดแจ้งให้ผู้เช่าทราบ โดยทำเป็นหนังสือแสดงความจำนงจะขายนา พร้อมทั้งระบุราคาที่ขายและวิธีการชำระเงินยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่าทราบภายใน ๑๕ วัน

๕.๒ ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งจากประธาน คชก. ตำบล

- ๑) ถ้าผู้เช่าแสดงความจำนงจะซื้อนาต้องทำเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล ผู้ให้เช่าต้องขายนาแปลงนั้นให้ผู้เช่าตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ใดแจ้งไว้

- ๒) ถ้าผู้เช่ามาแสดงความจำนงจะซื้อตามราคาที่จะขาย แต่ไม่ตกลงในวิธีการชำระเงิน ให้ คชก. ต่ำบล มีอำนาจไกล่เกลี่ย มีค่าวินิจฉัยให้ขยายกำหนดเวลาการชำระเงินเกินกว่า ๑ ปี ต่อจากเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้มิได้
- ๓) ถ้าผู้เช่าไม่แสดงความจำนงจะซื้อหรือปฏิเสธเป็นหนังสือไม่ซื้อหรือแสดงความจำนงจะซื้อ แต่ไม่ชำระเงินภายในเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก. ต่ำบล กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่าหมดสิทธิที่จะซื้อ

๕.๓ แต่สำหรับผู้ให้เช่าจะขายนาใหม่บุคคลอื่นในราคาหรือวิธีการชำระเงินที่แตกต่างไปจากราคาและวิธีการชำระเงินที่ใดแจ้งให้ผู้เช่าทราบ ผู้ให้เช่าต้องดำเนินการแจ้งให้ผู้เช่าทราบ

๕.๔ หากผู้ให้เช่ามิได้ปฏิบัติตาม ใ้เวลานั้นจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่ามีสิทธิซื้อจากผู้รับโอนตามราคาหรือวิธีการชำระเงินที่ผู้รับโอนซื้อไว้ หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน ภายในกำหนด ๒ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่ารับหรือควรจะได้รับ หรือภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าโอนนา หากผู้รับโอนไม่ยอมชายนา ผู้เช่าอาจร้องขอต่อ คชก. ต่ำบล ให้ผู้นั้นชายนา

(มาตรา ๕๓ และ ๕๔)

๖. มีบทกำหนดโทษแนช้ค

- ๖.๑ ผู้ใดชักชวนหรือไม่อำนวยความสะดวก ไม่ช่วยเหลือไม่ให้ลดหยดค่า ไม่แจ้งหรือไม่ส่งเอกสารหลักฐานแก่ผู้ปฏิบัติหน้าที่ (คือ คชก. จังหวัด คชก. ต่ำบล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก คชก. จังหวัด คชก. ต่ำบล เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา) ตามมาตรา ๑๕ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๕๕)
- ๖.๒ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงข้อโต้แย้งหรือขอคัดค้านอันเป็นเท็จต่อ คชก. ต่ำบล ในการทำหนังสือหลักฐานการเช่านา ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๖๐)

- ๖.๓ ผู้ใดเรียกหรือรับค่าเช่าเอาเกินอัตราค่าเช่าตามขั้นสูง ที่ ครก. ตำบล กำหนดหรือแสดงรายการปรับปรุงมาเป็นเท็จ หรือฝ่าฝืนตาม มาตรา ๕๒ (ใดโดยการรวมหรือใส่ใจในผู้เช่ามาชำระค่าเช่ามาก่อนกำหนดเรียกเก็บเงินมัดจำ หรือเงินกินเปล่า หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์ใด นอกเหนือจากค่าเช่า ในผู้เช่าต้องมี หน้าที่หรือภาระอื่น ในผู้เช่าใดรับประโยชน์น้อยกว่าที่กำหนดในการเช่าหรือน้อยกว่าสิทธิผู้เช่าที่มีอยู่) ต้อง ระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๖๑)
- ๖.๔ ผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของ ครก. ตำบล หรือ ครก. จังหวัด ที่ห้ามมิให้ผู้นั้นขัดขวางการทํานาของผู้มีสิทธิในนาหรือ ที่ผู้นั้นออกจากรนาโดยไม่มีเหตุอันสมควร ต้องระวางโทษ จำคุกไม่เกิน ๓ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๓,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (มาตรา ๖๒)

อำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๑. นายอำเภอ (รวมถึงหัวหน้าเขต)

- ๑.๑ ให้คำปรึกษาแก่ ครก. จังหวัด เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ตามพระราช บัญญัติฉบับนี้ในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าในเขตท้องที่
- ๑.๒ ควบคุมดูแลการปฏิบัติงานของ ครก. ตำบล ในเขตท้องที่
- ๑.๓ ประสานงานระหว่าง ครก. จังหวัด กับ ครก. ตำบล และ ระหว่าง ครก. ตำบล ในเขตท้องที่ (มาตรา ๑๔)
- ๑.๔ หน้าที่อื่น ๆ เช่น
- ๑) แต่งตั้งกรรมการใน ครก. ตำบล (มาตรา ๕ และ ๑๑)
 - ๒) คำเินการเลือกตั้งหรือคัดเลือกผู้แทนผู้ให้เช่าและผู้แทน ผู้เช่า (มาตรา ๑๒)
 - ๓) จัดทำหนังสือตกลงเลิกการเช่าระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า (มาตรา ๓๐)
 - ๔) รวบรวมสถิติการเช่าในเขตอำเภอโดยแยกเป็นรายตำบล และรายงาน รายงานจังหวัด เพื่อประเมินผลเสนอสภาจังหวัด ทราบทุกปี (มาตรา ๕)

- ๕) สํารวจผลผลิตหรือรายไค้สูงต่อไร่ของพืชหลัก แต่ละประเภท
ที่นิยมปลูกในแต่ละตำบลรายงานจังหวัดเพื่อประกาศ ตามมาตรา ๔ (๒)
สำหรับเป็นหลักในการคํานวณอัตราค่าเช่าสูงของ คชก. ตำบล

๒. คชก. จังหวัด

- ๒.๑ วางระเบียบการกำหนดอัตราค่าเช่าสูงสำหรับเป็นแนวปฏิบัติของ
คชก. ตำบล

- ๒.๒ กำหนดผลผลิตหรือรายไค้สูงของผลผลิตเกษตรกรรมแต่ละประเภทที่นิยม
ทำในจังหวัด ตามการจําแนกคุณภาพของที่ดินและน้ำ สำหรับเป็นหลักในการ
คํานวณอัตราค่าเช่าสูงของ คชก. ตำบล

- ๒.๓ กำหนดท้องที่ห้ามประกอบเกษตรกรรมบางประเภทเพื่อประโยชน์ทางเศรษฐกิจ
หรือการอนุรักษ์ดินและน้ำ

- ๒.๔ รวบรวมข้อมูล สถิติการเช่าในท้องที่ของจังหวัด โดยแยกเป็นอำเภอ ตำบล
และประเมินผล เสนอสภาจังหวัดทราบทุกปี

- ๒.๕ กำหนดระยะเวลาเริ่มต้นฤดูกาลประกอบเกษตรกรรมแห่งท้องถื่น

- ๒.๖ พิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ และมีคำสั่งใด ๆ ใ้ผู้เช่า
หรือผู้ให้เช่าปฏิบัติหรือไม่ปฏิบัติการใดเพื่อไม่ให้เกิดผลตามคำวินิจฉัย
(มาตรา ๔)

ในการพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทมีอำนาจ ดังนี้

- ๑) มีอำนาจเรียกผู้เช่าผู้ให้เช่าหรือผู้เกี่ยวของ มาให้ถ้อยคำชี้แจงหรือส่ง
เอกสารหลักฐาน ที่เกี่ยวกับการเช่ามาเพื่อประกอบการพิจารณา
- ๒) มีอำนาจเข้าไปในที่ดินที่เช่าหรือที่เก็บผลผลิตของผู้เช่า ผู้ให้เช่า หรือ
ผู้เกี่ยวของในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อตรวจสอบ
ขอให้จริงเกี่ยวกับการเช่า
- ๓) ให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา ๑๔)

๓. คชก. ตำบล

๓.๑ กำหนดอัตราค่าเช่าขึ้นสูงของแต่ละท้องที่ในเขตตำบลตามการจำแนกคุณภาพของที่ดินและน้ำ ไทกระทำทุก ๓ ปี และปิดประกาศไว้ ณ ศาลากลางจังหวัด ทั่วการทำอำเภอและที่ทำการของตำบล ที่มีการเช่า

๓.๒ พิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าเช่า การชำระค่าเช่า ระยะเวลาของการเช่า ตลอดจนข้อพิพาทอื่นหรือค่าเสียหายอันเกิดจากการเช่าตามคำร้องขอของผู้นเช่า หรือผู้ให้เช่า และคำสั่งใด ๆ ใหญ่เช่า หรือผู้ให้เช่าปฏิบัติหรือมิได้ปฏิบัติการใดเพื่อให้เกิดผลตามคำวินิจฉัย (มาตรา ๑๓)

ในการวินิจฉัยข้อพิพาทมีอำนาจ ดังนี้

- ๑) มีอำนาจเรียกผู้นเช่า ผู้ให้เช่า หรือผู้เกี่ยวข้องมาไต่สวนคำหรือชี้แจง หรือส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการเช่ามาเพื่อประกอบการพิจารณา
- ๒) มีอำนาจเข้าไปในที่กินที่เช่าหรือที่เก็บผลผลิตของผู้นเช่า ผู้ให้เช่า หรือผู้เกี่ยวข้องในเวลาระหว่างพระอาทิตย์ขึ้น ถึงพระอาทิตย์ตก เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเช่า
- ๓) ให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา (มาตรา ๑๔)

๓.๓ อำนาจหน้าที่อื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติ

- ๑) กำหนดพืชหลักขึ้นเป็นคราว ๆ ใดแก่ ชาวหรือพืชไร่ ซึ่งตามปกติการเพาะปลูกกันในรอบปีและไต่สวนเป็นรายใดสำคัญแก่เกษตรกร แต่ไม่รวมถึงพืชที่เพาะปลูกขึ้นเป็นรายใดประกอบหรือเพื่อการบริโภคในครัวเรือน (มาตรา ๒๑)

- ๒) จัดทำหนังสือหลักฐานการเช่าตามคำร้องขอของผู้นเช่าหรือผู้ให้เช่า (มาตรา ๒๔)

๓) มีอำนาจวินิจฉัยให้มีการเช่าเป็นการชั่วคราวได้ตามความจำเป็น มีกำหนดคราวละไม่เกิน ๒ ปี (มาตรา ๒๗)

- ๔) มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดให้สามี ภรรยา บุคคลผู้สืบสันดานหรือญาติสนิทของผู้นเช่าซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนานั้น เป็นผู้เช่านา สืบแทน กรณีผู้นเช่าได้ถึงแก่ความตาย เมื่อในสัญญาหรือข้อตกลงการเช่านามีใครระบุผู้นเช่าสืบแทนไว้ (มาตรา ๒๘)

- ๕) มีอำนาจวินิจฉัยว่าการบอกเลิกการเช่าเป็นไปโดยช่วยเหลือ
วินิจฉัยให้มีการเช่าต่อไปจนครบระยะเวลาการเช่า กรณี
ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลา

(มาตรา ๓๑) นอกจากนี้

- มีอำนาจถอนผู้เช่าที่ไม่ชำระค่าเช่ารวมเป็น
เวลา ๒ ปี (มาตรา ๓๑ (๑))
- มีหน้าที่แจ้งให้ผู้เช่าที่ถูกบอกเลิกการเช่าทราบเพื่อ
คัดค้านภายใน ๙ วัน นับแต่เมื่อได้รับสำเนาหนังสือ
บอกเลิกการเช่า (มาตรา ๓๔)
- ในการมีคำสั่งให้ผู้เช่าออกจากที่นากรณีการบอกเลิก
การเช่าเป็นไปโดยชอบ ให้กำหนดระยะเวลาตามควร
เพื่อให้ผู้เช่าสามารถปฏิบัติตามได้โดยคำนึงถึงความ
เดือดร้อนเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้เช่า (มาตรา ๓๕)
- วินิจฉัยให้ผู้เช่าบอกเลิกการเช่าใดทันที หาก
ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ คชก. คำบล
กำหนด (มาตรา ๓๖)

- ๖) มีอำนาจวินิจฉัยให้ผู้เช่าชงทำสิ่งใดทำมาแล้วอย่างน้อย
๑ ฤดูกาลทำนา เป็นผู้เช่าแทนที่ผู้ให้เช่าชงนา เมื่อมีการ
ร้องขอและแจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้เช่าทราบ (มาตรา ๓๓)

- ๗) มีอำนาจวินิจฉัยยับยั้งการบอกเลิกการเช่าไว้ทั้งหมดหรือ
บางส่วนเป็นเวลาตามที่เห็นสมควรไม่เกิน ๒ ครั้ง ครั้งละ
ไม่เกิน ๒ ปี เมื่อเห็นว่า ผู้ให้เช่ายังไม่มี ความจำเป็นรีบด่วน
ที่จะโอนตามเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่า และการบอกเลิก
การเช่า จะทำให้ผู้เช่าเดือดร้อน กรณีผู้ให้เช่าบอกเลิก
การเช่าเมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่า (มาตรา ๓๗)

- ๘) มีอำนาจวินิจฉัยให้ขยายเวลาการลงมือทำประโยชน์ของผู้ให้เช่า
ได้อีกไม่เกิน ๑ ปี เมื่อผู้ให้เช่าร้องขอก่อนสิ้นกำหนด ๑ ปี

(มาตรา ๓๘)

- ๙) มีหน้าที่จัดทำประกาศกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกเก็บค่าเช่า
ในแต่ละปีตามความเหมาะสมแห่งท้องที่และประเภทของพืชหลัก

(มาตรา ๔๐)

- ๑๐) มีหน้าที่สำรวจและประกาศทองที่เสียหาย เมื่อการทำนาไม่ได้ผล สมบูรณ์เพราะเหตุแห่งภัยธรรมชาติ ในการนี้มีอำนาจกำหนดค่าเช่านา ไหล่คลองตามส่วนแห่งความเสียหาย หรือให้คงเก็บค่าเช่าสำหรับปีนั้น ก็ได้ (มาตรา ๔๒)
- ๑๑) มีอำนาจพิจารณาให้เก็บค่าเช่านาในปีต่อมาที่สูงขึ้น มากกว่าอัตรา ค่าเช่านาชั้นสูงที่ คชก. กำหนดไว้ ไม่เกิน ๑ ใน ๕ ของอัตรา คงกล่าว เมื่อผู้ให้เช่านาซึ่งถูกให้คงเก็บค่าเช่า เพราะเหตุแห่งภัย ธรรมชาติร้องขอ (มาตรา ๔๔)
- ๑๒) มีอำนาจพิจารณาวินิจฉัยให้ผู้เช่านาปลูกข้าวหรือพืชไร่ได้ตามกำหนด เวลา และเงื่อนไขที่เห็นสมควร เมื่อเห็นว่าจะเป็นประโยชน์แก่ ผู้เช่านา และไม่ทำให้สภาพของนาเสื่อมโทรมหรือเปลี่ยนแปลงไป และแจ้งคำวินิจฉัยให้ผู้เช่านาทราบ (มาตรา ๔๖)
- ๑๓) มีอำนาจพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนที่ผู้เช่านาหรือผู้ให้เช่านา ลงทุนปรับปรุงนาเพื่อให้เป็นประโยชน์แก่การทำนามากขึ้น หรือ เพื่อเพิ่มพื้นที่ทำนา (มาตรา ๔๘)
- ๑๔) มีอำนาจวินิจฉัยให้ปรับปรุงค่าเช่านาหรือกำหนดเงินรูดรายการลงทุน ให้แก่ผู้ให้เช่านา ซึ่งเป็นผู้ปรับปรุงนา เป็นเหตุให้ผู้เช่านาได้ผล ประโยชน์มากกว่าเดิม (มาตรา ๔๙)
- ๑๕) พิจารณากำหนดค่าชดเชยการลงทุนปรับปรุงนาของผู้เช่านาในกรณี ผู้เช่านาต้องขาดจากการเช่านาอันเนื่องมากระยะเวลาการเช่านา (มาตรา ๕๐)
- ๑๖) กรณีผู้ให้เช่านาจะขายนา คชก. ตำบล มีหน้าที่ ดังนี้
- ส่งหนังสือแสดงความจำนงจะขายนาแจ้งให้ผู้เช่านาทราบ
 - กรณีผู้เช่านาแสดงความจำนงจะซื้อตามราคาที่ขาย แต่ไม่ตกลงในวิธีการชำระเงิน มีอำนาจไกล่เกลี่ยมีคำ วินิจฉัยให้ขยายกำหนดเวลาการชำระเงินหรือมีคำสั่งอื่น ความที่เห็นสมควร แต่จะขยายกำหนดเวลาการชำระเงิน เกินกว่า ๑ ปี คอกจากเวลาที่ผู้ให้เช่านากำหนดไว้มิได้
 - ถ้าผู้ให้เช่านารายนาไปโดยมีใจแข็งใจผู้เช่านาเดิมทราบ มีอำนาจวินิจฉัยให้รับโอนขายนาตามราคาและวิธีการชำระเงิน ที่ผู้โอนรับซื้อไว้หรือตามราคาตลาดในขณะนั้น แล้วแต่ราคาใด จะสูงกว่ากัน ภายใน ๒ ปี

นับแต่วันที่ผู้เขานาหรือควรจะรู้ หรือภายในกำหนดเวลา ๓ ปี
นับแต่ผู้ให้เขานาโอนนานั้น

๑๗) มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดกรณีมีผู้ขอเขานาที่ทิ้งวางไว้หลายราย เมื่อเจ้าของนา
ไม่ยินยอมเลือก (มาตรา ๕๕)

๑๘) ผู้เขานา ผู้เช่าขวางนา หรือผู้ให้เขานาที่เป็นคู่กรณีหรือผู้มีส่วนได้เสียในการ
เขานาอุทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก. ตำบล ทอ คชก. จังหวัด

- ไปประธาน คชก. ตำบล ส่งคำอุทธรณ์ดังกล่าวไปยังประธาน คชก.
จังหวัด ภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์

- มีอำนาจเรียกผู้อุทธรณ์ทำทัณฑ์บน หรือจัดหาประกันหรือวางเงินประกัน
ตามที่เห็นสมควรตอนสั่งให้มีการทูลเกล้าการปฏิบัติตามคำวินิจฉัยของ
คชก. ตำบล ถ้าพฤติการณ์เป็นที่น่าเชื่อว่าจะเกิดความเสียหายแก่
คู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่ง (มาตรา ๕๕)

๑๙) มีอำนาจยื่นคำร้องต่อศาลแทนตามคำร้องขอของผู้มีส่วนได้เสีย ในกรณี
มีการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยหรือคำสั่งอันเป็นที่สุดของ คชก. ตำบล
หรือ คชก. จังหวัด และให้ถือว่าคำวินิจฉัยหรือคำสั่งดังกล่าวเป็นคำชี้ขาด
ของอนุญาโตตุลาการ (มาตรา ๕๖)

๓.๔ อำนาจหน้าที่ตามที่ คชก. จังหวัด มอบหมายให้ดำเนินการในเรื่องใดอย่าง เช่น เมื่อมี
การอุทธรณ์คำวินิจฉัยชี้ขาด หรือคำสั่งของ คชก. ตำบล อาจจะมีบางประเด็นไม่ชัดเจน
คชก. จังหวัด อาจจะมอบหมายให้ คชก. ตำบล พิจารณาเพิ่มเติมได้ หรือการรวม
ข้อมูล และสถิติการเขานาในท้องที่ของจังหวัด เป็นต้น (มาตรา ๑๓)

ปัญหาในการปฏิบัติงานตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม-พ.ศ. ๒๕๒๔

๑. ความยุ่งยากในการปฏิบัติงาน

เนื่องจากเป็นกฎหมายที่มุ่งประสงค์จะช่วยเหลือผู้เช่าเป็นส่วนใหญ่นิยมก่อให้เกิดข้อขัดแย้งในกาย ผู้ให้เช่าไม่พอใจ เป็นการทำลายชนบทธรรมเนียมประเพณีการเช่านาของท้องถิ่นที่มั่นคงสืบมาแต่เดิม ประกอบกับ ทั้งผู้ให้เช่าและผู้เช่าต่างก็ไม่เข้าใจหลักกฎหมายที่แท้จริงและเจ้าหน้าที่รับผิดชอบเกือบทุกระดับ ก็ไม่เข้าใจปัญหากฎหมายระเบียบต่าง ๆ คือพอ ไม่ค่อยให้ความสนใจ ย่อมทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในกาย ซึ่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ตลอดจนระเบียบที่เกี่ยวข้องมีปัญหาสลับซับซ้อนในทางปฏิบัติอยู่หลายประการ จึงทำให้เกิดปัญหาแก่ คชก. ตำบล และ คชก. จังหวัด เจ้าหน้าที่ปฏิบัติ ตลอดจนผู้ให้เช่าและผู้เช่า โดยเฉพาะเมื่อเกิดกรณีพิพาทเกี่ยวกับการเช่า โดยเฉพาอย่างยิ่งเมื่อ คชก. จังหวัด คชก. ตำบล ไม่เข้าใจอำนาจหน้าที่และขอบข่ายแล้ว จะทำให้การตัดสินปัญหาข้อพิพาทไม่ถูกต้องตามเจตนารมณ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ ทำให้ผู้ให้เช่าและผู้เช่าไม่เกิดศรัทธาขาดความนิยม และหันไปพึ่งตนเองในที่สุด

๒. ปัญหาการอุทธรณ์คำวินิจฉัยและการบังคับคดี

กฎหมายกำหนดให้กรณี หรือผู้มีส่วนได้เสียในการเช่า อาจอทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก. ตำบล ต่อ คชก. จังหวัด หรืออุทธรณ์คำวินิจฉัยของ คชก. จังหวัด ต่อศาลใด โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อประธาน คชก. ตำบล หรือประธาน คชก. จังหวัด ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำวินิจฉัย แต่ต้องไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้อ่านคำวินิจฉัย และคำวินิจฉัยที่มีใ้คชก. ท้องถิ่น ภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือเป็นที่สุด

นอกจากนี้ ในกรณีที่การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยหรือคำสั่งอันเป็นที่สุดของ คชก. ตำบล หรือ คชก. จังหวัด เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลในการพิจารณาของศาลให้ถือว่าคำวินิจฉัยหรือคำสั่งดังกล่าว เป็นคำชี้ขาดของอนุญาโตตุลาการ

ปัญหาที่เกิดขึ้นก็เนื่องจากกรณีมักไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขเวลาการอุทธรณ์ที่กำหนด ซึ่งถือว่าให้เป็นที่สุดไม่สามารถอุทธรณ์ต่อไปได้ ส่วนใหญ่จะร้องเรียนขอความช่วยเหลือจากส่วนกลาง เช่น สำนักนายกรัฐมนตรี หรือกระทรวงมหาดไทย เป็นต้น ซึ่งในกรณีดังกล่าวกฎหมายได้วางวิธีการพิจารณาวินิจฉัยปัญหาข้อพิพาทไว้ในรูปของคณะกรรมการ คือ คชก. จังหวัด คชก. ตำบล แล้วจึงนำสู่การพิจารณาของศาลในที่สุด ปีใดให้อ่านางส่วนกลางไว้เลย ทำให้ไม่สามารถช่วยเหลือใครเท่าที่ควร

๓. ปัญหาการเบิกเบี้ยประชุม คชก. จังหวัด คชก. ตำบล

คชก. จังหวัด คชก. ตำบล เป็นคณะกรรมการตามกฎหมาย จึงมีสิทธิในการเบิกเบี้ยประชุมตามพระราชกฤษฎีกาเบิกประชุมกรรมการ พ.ศ. ๒๕๒๓ ดังนี้

คชก. ตำบล ประธาน (กำนัน) ได้รับ ๕๐๐ บาท ผู้แทนผู้เขานา ผู้แทนผู้ไ้เขานา
คนละ ๔๐๐ บาท กรรมการที่เป็นข้าราชการได้รับคนละ ๒๐๐ บาท
และหากเชิญผู้ใหญ่บ้านในท้องที่ที่มีข้อพิจารณาเข้าร่วมประชุมควย
ให้ได้รับคนละ ๔๐๐ บาท

คชก. จังหวัด ประธาน (ผู้ว่าราชการจังหวัด) ได้รับ ๒๕๐ บาท ผู้แทนผู้เขานา
ผู้แทนผู้ไ้เขานา ได้รับคนละ ๔๐๐ บาท กรรมการที่เป็นข้าราชการ
ได้รับคนละ ๒๐๐ บาท

ในปีหนึ่ง ๆ ส่วนกลางได้ตั้งงบประมาณเป็นค่าเบี้ยประชุม คชก. ไว้เป็น
จำนวนมาก แต่เนื่องจากการเบิกเงินค่าเบี้ยประชุม คชก. จังหวัด คชก. ตำบล
เป็นจำนวนน้อยมาก ทำให้งบประมาณที่ได้รับถูกต้องเป็นจำนวนมาก ทั้งที่สาเหตุอาจ
เนื่องมาจาก คชก. จังหวัด และคชก. ตำบล ไม่เข้าใจใน พ.ร.บ. ตั้งกลาว ทำให้การ
วินิจฉัยผิดพลาด เป็นเหตุให้ผู้เขานาและผู้ไ้เขานาหันไปตกลงกันเองแทนที่จะดำเนินการ
ตามกฎหมาย ทำให้การประชุมพิจารณาข้อพิพาทของ คชก. ตำบล และ คชก. จังหวัด
ลดน้อยลง และในการเบิกค่าเบี้ยประชุมที่ผ่านมายังจังหวัดมักรวมขอเบิกเงินค่า
เบี้ยประชุมในปลายปีงบประมาณ บางครั้งส่วนกลางจัดสรรเงินให้ไม่ทัน ทำให้เกิด
ความเสียหายต่อทางราชการเป็นอย่างยิ่ง ในทางปฏิบัติเมื่อมีการประชุมเสร็จสิ้นลงให้
เลขานุการรับดำเนินการเขียนรายงานการประชุม พร้อมทั้งสรุปสาระสำคัญของการประชุม
และบញารายการขอเบิกเงินค่าเบี้ยประชุมจำนวนอย่างละ ๒ ชุด ส่งให้ส่วนกลางเพื่อ
ขอเบิกเงินเป็นค่าเบี้ยประชุมในทันที เพื่อเป็นการแก้ปัญหาตั้งกลาวข้างตน

๔. ปัญหาการประชุม คชก. จังหวัด คชก. ตำบล

ในการประชุมครั้งหนึ่ง ๆ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ
คณะกรรมการทั้งหมด และกรรมการซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในกรณีพิพาทรายใด ห้ามเข้าร่วม
ประชุม และใช้สิทธิในการพิจารณาและลงมติในกรณีพิพาทนั้น (มาตรา ๑๔)

จากการทรวางงานการประชุม พบว่า ส่วนใหญ่พิจารณากรณีพิพาท โดยไม่อ้างถึงกฎหมายตัดสินโดยใช้สามัญสำนึก บางแห่งพิจารณาออกเหนืออำนาจที่มีอยู่ เช่น ตัดสินกรณีพิพาทเกี่ยวกับการทำสวน ทำนาเกลือ บ่อเลี้ยงปลา ฯลฯ ซึ่ง พ.ร.บ. ฉบับนี้ยังไม่ครอบคลุมถึง ซึ่งอาจถูกฟ้องศาลให้ถือเป็นโมฆะได้ ฉะนั้น ในการเรียกประชุม คณะกรรมการครั้งใด เลขาธิการจึงควรเตรียมข้อมูล พยานหลักฐาน พยานบุคคล ศึกษา กฎหมายและระเบียบ ที่เกี่ยวข้อง สรุปประเด็นให้พร้อม ซึ่งคณะกรรมการจะได้พิจารณา ใ้ได้อย่างสะดวกและตรงประเด็นที่มีกรณีพิพาท และในการบันทึกทรวางงานการประชุม คชก.จังหวัด คชก.ตำบล ควรบันทึกข้อความสำคัญ ดังนี้

- ข้อเท็จจริง ผู้ให้เขื่อนา ผู้ให้เขื่อนา สรุปประเด็นสำคัญเกี่ยวกับกรณีพิพาท เนื้อที่พิพาทตั้งอยู่ที่ใด พยานหลักฐาน พยานบุคคลที่คู่กรณีอ้างอิง ฯลฯ (หากเป็นการประชุม คชก.จังหวัด ให้ระบุว่า คชก.ตำบล มีข้อมูลอย่างไร)
- ข้อกฎหมาย เกี่ยวกับกรณีพิพาทมีกฎหมายบัญญัติไว้อย่างใด
- ข้อพิจารณา ความเห็นของเลขาธิการ สรุปทุกประเด็น
- ความเห็น ข้อพิจารณา ข้อสังเกตของ คชก.ตำบล แต่ละคน กล่าวสนับสนุน หรือขัดแย้งประการใด
- มติที่ประชุม สรุปข้อยุติในแต่ละประเด็นที่มีกรณีพิพาทให้ชัดเจน พร้อมทั้งอ้างอิงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ประกอบมติการพิจารณาของคณะกรรมการ

เมื่อพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทแล้ว คณะกรรมการมีมติที่ประชุมเป็นอย่างใด ให้เลขาธิการแจ้งคู่กรณีทราบทุกครั้งโดยทำเป็นหนังสือให้เป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดจนแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ตามมาตรา ๔๖ และ มาตรา ๔๗ คือ ให้คู่กรณีอุทธรณ์ได้ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำวินิจฉัย แต่ต้องไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้มีคำวินิจฉัย ฉะนั้น ให้คำวินิจฉัยนั้นเป็นที่สุด ทั้งนี้ เพื่อให้คู่กรณีได้ทราบสิทธิของตนตามกฎหมาย เป็นการป้องกันการร้องเรียนในภายหลัง

๔. แนวทางการแก้ไข

จากปัญหานี้ว่า คชก. จังหวัด และ คชก. ตำบล มีความรู้ ความเข้าใจในกฎหมายไม่เพียงพอ เป็นเหตุให้เขาและผู้นิเทศไปตกลงกรณีพิพาทกันเองนั้น คชก. จังหวัด คชก. ตำบล ในฐานะคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งตามกฎหมายให้เป็นผู้พิจารณาวินิจฉัยกรณีพิพาทที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายได้ให้อำนาจและหน้าที่ในการวินิจฉัยคดีความไว้วางใจ โดยไม่เจตนารมณ์ในอันที่จะให้ความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย ฉะนั้น คณะกรรมการฯ จึงควรที่จะศึกษาปัญหาจากกฎหมายให้เข้าใจอย่างชัดเจน ให้มีความรู้ ความชำนาญ สามารถเข้าใจปัญหาการตีความ ตลอดจนการวินิจฉัยเป็นบางครั้ง สามารถปฏิบัติได้ถูกต้องและเป็นธรรมตามเจตนารมณ์ของรัฐไว้ในกฎหมาย ตลอดจนสามารถให้คำปรึกษาแนะนำแก่ผู้เขานาและผู้นิเทศเขาเนาได้ถูกต้องเหมาะสม จะทำให้เกิดผลดีในการปฏิบัติงานอย่างมาก นอกจากนั้น ยังต้องให้มีการประชาสัมพันธ์ชี้แจงความรู้ในตำบล หมู่บ้านที่มีการเขานา ไททรายถึงหลักการสำคัญตามที่กฎหมายกำหนดไว้ รวมทั้งชี้ให้เห็นถึงสิทธิและหน้าที่ของผู้เขานาและผู้นิเทศเขาเนาว่ามีอยู่อย่างใด หากมีปัญหาก็เกิดขึ้นเกี่ยวกับการเขานาควรปฏิบัติอย่างไร เป็นต้น

ในการพิจารณาวินิจฉัยกรณีพิพาท หาก คชก. จังหวัด คชก. ตำบล มีปัญหาในข้อกฎหมายหรือการตีความ เวชานุกร (ปลัดอำเภอหรือเจ้าจังหวัด) ควรปรึกษายกการจังหวัดซึ่งเป็นกรรมการใน คชก. จังหวัด อยู่แล้ว จะทำให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพตามเจตนารมณ์ของกฎหมายต่อไป