

ความมาก

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๒๖๙๒๐

กรมที่ดิน

๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การจดทะเบียนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่บัดนี้ ได้มีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ไขบังคับ และพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๙ แล้ว

กรมที่ดินจึงเห็นสมควรยกเลิกการปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๐๙๒๑๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๔ เรื่อง การจดทะเบียนขายที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๙ และให้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนในของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้รับจดทะเบียนได้ในประเภท "เช่าเพื่อทำนา"

๒. การจดทะเบียนตาม ๑ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๓. กรณีได้ทำหลักฐานการเช่านาต่อ อชก. ตำบล ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

๓.๑ เมื่อ อชก. ตำบล ได้แจ้งการเช่ามายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

"บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา"

ที่ดินแปลงนี้ได้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง..... ผู้ให้เช่า กับ..... ผู้เช่า มีกำหนด .... ปี นับแต่วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .... ตามหนังสือแจ้งของ อชก. ตำบล..... ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ. ....

เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)

ประทับตราประจำตำแหน่ง

วันที่..... เดือน..... พ.ศ....."

เสร็จแล้วให้ขีดเส้นค้นรายการอย่างเช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม

แบบวิธีการทะเบียน

อนึ่ง ถ้าไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับ เจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาบันทึกด้วย  
ใบบันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อได้หนังสือแสดงสิทธิฉบับ  
เจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาภายหลังใบบันทึกขอความดังกล่าวให้ถูกต้องตรงกัน เว้นแต่ของ  
ลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ  
ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่ฉบับบันทึกขอความนั้น

๓.๒ ถ้ามีการบันทึกไว้ตาม ๓.๑ ต่อมาได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่ง  
การเช่ามาอีก ก็ให้บันทึกไว้ในสารบัญจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏถึงการ  
เปลี่ยนแปลง อนุโลมปฏิบัติตาม ๓.๑

๔. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดิน ให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ สอดสวนครกที่ปรากฏในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
(ท.ค.๑) ข้อ ๖ ว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันนี้เป็นที่ดินประเภทใด เช่น ที่บ้าน ที่สวน ที่นา ฯลฯ  
หากที่ดินแปลงเดียวกันใช้ประโยชน์หลายประเภท ก็ให้ระบุไว้ให้ครบทุกประเภท เช่น ที่บ้าน - สวน  
ที่สวน - นา ฯลฯ ส่วนที่ไร่นั้นให้รวมไว้ในประเภทที่นา แต่ควรเขียนไว้ในวงเล็บดังนี้ คือ ที่นา (ไร่)  
แล้วหมายเหตุนั้นที่ดินควยอักษรสีแดงไว้มุมบนคานขวาของ ท.ค.๑ ด้วย

ถ้าการสอดสวนปรากฏว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันเป็นที่ดินประเภทอื่นซึ่งไม่ใช่  
ที่นาหรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วน แต่ไม่มีการเช่ามาเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่ามา  
เพื่อทำนาก่อน แต่ใช้เพื่อทำนาเป็นส่วนน้อย ก็ให้ลงไว้ในข้อ ๖ ของ ท.ค.๑ ด้วย แล้วดำเนินการ  
จดทะเบียนให้ตามคำขอต่อไป เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียง  
บางส่วนหรือเป็นที่นาซึ่งมีการเช่ามาอยู่ก่อน หรือเช่ามาเพื่อทำนาเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ทำการสอดสวนหาข้อเท็จจริงใดตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๘๔ แห่งประมวล  
กฎหมายที่ดิน แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติเพื่อดำเนินการ  
ต่อไปได้ ก็ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก.ตำบล)  
พิจารณา

๔.๒ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน  
ตาม ๑ หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการ  
สอดสวนปรากฏว่ามีมีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ พนักงานเจ้าหน้าที่  
จะจดทะเบียนชานา คักก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก.ตำบล ว่าผู้เช่ามาไม่แสดง  
ความจำนองจะชื้อนากภายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ชื้อนาก หรือแสดงความจำนองจะชื้อนากแต่ไม่ชำระเงิน  
ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก.ตำบลกำหนด

๔.๓ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ๑  
หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอดสวนปรากฏ  
ว่ามีมีการเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ บุคคลการเช่าได้ถูกยกเลิกโดยผู้ให้เช่า

ตามมาตรา ๓๘ และยังคงอยู่ในสองปีนับแต่ผู้ให้เช่านำโฉนดมือทำประโยชน์ในนามตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้ดำเนินการตาม ๔.๒ ด้วย

๕. การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้ จำนวนซึ่งที่ดิน ให้ถือเป็นการขาย จึงให้ดำเนินการตาม ๔ เช่นเดียวกัน

๖. การปฏิบัติตามนัยที่กล่าวไว้ในบทการเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นั้น เป็นผู้ให้เช่า

อนึ่ง ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและทำความเข้าใจพระราชบัญญัติการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ โดยเฉพาะบทวิเคราะห์ที่ในพระราชบัญญัติดังกล่าวประกอบด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ)

ศิริ เกวลินสฤกษ์

(นายศิริ เกวลินสฤกษ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๒๖๑๓๑ ทอ ๒๓๘

สำเนาถูกต้อง

๒๓-๑

(นายประสิทธิ์ ศิริจิตร)

ผู้อำนวยการกอง กองทะเบียนที่ดิน

