

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๔๑๘/ว 16665



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง การซื้อขายที่นา

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ส่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๖๗๒๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๒๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติในการจดทะเบียนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งมีการเช่านาเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ ไว้ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนให้ได้ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประชาชน คชก.ตำบล ว่าผู้เช่านาไม่แสดงความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงินภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกันหรือเวลาที่ คชก.ตำบล กำหนด นั้น

เนื่องด้วยขณะนี้มิใช่ปรากฏตามหน้าหนังสือพิมพ์รายวันเกี่ยวกับการซื้อที่นาในประเทศไทยของต่างชาติในหลายพื้นที่และหลายรูปแบบ และกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า แนวทางปฏิบัติข้างต้นเป็นวิธีการหนึ่งที่จะช่วยป้องกันการซื้อที่นาของตัวแทนคนต่างชาติได้ อีกทั้งยังถือเป็นการบังคับใช้พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ให้เกิดผลในทางปฏิบัติมากยิ่งขึ้นด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดสั่งกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมว่า กรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขาย ขายฝาก แลกเปลี่ยน และโอนชำระหนี้จำนองที่ดินซึ่งเป็นทีนา ให้สอบสวนตามอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่า ที่ดินดังกล่าวมีการเช่าเพื่อทำนาอยู่หรือไม่ หากปรากฏว่าที่ดินนั้นมีการเช่าเพื่อทำนา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการโดยถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงโดยเฉพาะข้อ ๔ ซึ่งเวียนมาให้ทราบอีกครั้งหนึ่งอย่างเคร่งครัดทุกราย

ขอแสดงความนับถือ


(นายบุญเชิด คิดเห็น)

รองอธิบดี_รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๔

ด่วนมาก

ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. 26720



กรมที่ดิน

๒/ ธันวาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การจดทะเบียนนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่บัดนี้ ใ้มีพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ใช้บังคับ และพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้ยกเลิกพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ แล้ว

กรมที่ดินจึงเห็นสมควรยกเลิกการปฏิบัติตามหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว. ๐๗๒๑๕ ลงวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๘ เรื่อง การจดทะเบียนขายที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ และให้ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนการเช่าที่ดินเพื่อทำนาทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้รับจดทะเบียนให้ในประเภท "เช่าเพื่อทำนา"

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

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

๓.๑ เมื่อ อชก. ตำบล ใ้แจ้งการเช่ามายังพนักงานเจ้าหน้าที่ ก็ใ้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกไว้ในสารบัญชจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน อนุโลมตามแบบข้อความดังนี้

บันทึกการเช่าที่ดินเพื่อทำนา

ที่ดินแปลงนี้ใ้มีการเช่าเพื่อทำนา ระหว่าง ผู้ใ้เช่า
กับ ผู้เช่า มีกำหนด ปี นับแต่วันที่.... เดือน.....
พ.ศ. ตามหนังสือแจ้งของ อชก. ตำบล..... ฉบับลงวันที่.....
เดือน..... พ.ศ.

.....
เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ)
ประทับตราประจำตำแหน่ง
วันที่..... เดือน..... พ.ศ."

เสร็จแล้วใ้ชี้คั่นสำเนาการอย่าง เช่น การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม
แบบวิธีการทะเบียน

หนึ่ง ถ้าไม่ไต่หนังสือแสดงสิทธิฉบับเจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาบันทึกด้วย
ให้บันทึกในหนังสือแสดงสิทธิฉบับสำนักงานที่ดินเพียงฉบับเดียวก่อน และเมื่อไต่หนังสือแสดงสิทธิฉบับ
เจ้าของที่ดินหรือฉบับผู้ถือมาภายหลัง ให้บันทึกข้อความดังกล่าวในถูกต้องตรงกัน เว้นแต่ของ
ลงลายมือชื่อ และวัน เดือน ปี ให้เจ้าพนักงานที่ดิน (หรือนายอำเภอ) คนปัจจุบันลงลายมือชื่อ
ประทับตรา พร้อมด้วย วัน เดือน ปี ที่จับบันทึกข้อความนั้น

๓.๒ ถ้ามีการบันทึกไว้ตาม ๓.๑ ต่อมาได้มีการแจ้งการเปลี่ยนแปลงสิทธิแห่ง
การเช่ามาอีก ก็ให้บันทึกไว้ในสารบัญชีจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ปรากฏถึงการ
เปลี่ยนแปลง อนุโลมปฏิบัติตาม ๓.๑

๔. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนนิติกรรมเกี่ยวกับการซื้อขายที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

๔.๑ สอบสวนคู่กรณีให้ปรากฏในเรื่องราวของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(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)
แล้วหมายเหตุนั้นที่ดินด้วยอักษรสีแดงไว้มุมบนคานขวาของ ท.ค.๑ ด้วย

ถ้าการสอบสวนปรากฏว่า ที่ดินที่จะซื้อขายกันเป็นที่ดินประเภทอื่นซึ่งไม่ใช่
ที่นาหรือเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียงบางส่วน แต่ไม่มีการเช่ามาเพื่อทำนากันอยู่ก่อน หรือมีการเช่ามา
เพื่อทำนากันอยู่ก่อน แต่ใช้เพื่อทำนาเป็นสวนนอย ก็ให้ลงไว้ในข้อ ๖ ของ ท.ค.๑ ด้วย แล้วดำเนินการ
จดทะเบียนให้ตามคำขอต่อไป เว้นแต่มีเหตุอันควรสงสัยว่าที่ดินดังกล่าวจะเป็นที่นาทั้งแปลงหรือเพียง
บางส่วนหรือเป็นที่นาซึ่งมีการเช่ามาทำนากันอยู่ก่อน หรือเช่ามาเพื่อทำนาเป็นส่วนใหญ่ ก็ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ทำการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ใ้ความอำนาจหน้าที่ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๙๔ แห่งประมวล
กฎหมายที่ดิน แล้วดำเนินการต่อไปตามควรแก่กรณี หากไม่อาจวินิจฉัยให้เป็นที่ยุติเพื่อดำเนินการ
ต่อไปได้ ก็ให้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล)
พิจารณา

๔.๒ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
ตาม ๑ หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการ
สอบสวนปรากฏว่ามี การเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ พนักงานเจ้าหน้าที่
จะจดทะเบียนขายนาได้ก็ต่อเมื่อมีหลักฐานเป็นหนังสือจากประธาน คชก. ตำบล ว่าผู้เช่ามาไม่แสดง
ความจำนงจะซื้อนากายในกำหนดหรือปฏิเสธไม่ซื้อนา หรือแสดงความจำนงจะซื้อนาแต่ไม่ชำระเงิน
ภายในกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือเวลาที่ คชก. ตำบลกำหนด

๔.๓ ในกรณีมีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตาม ๑
หรือ ๓ หรือไม่มีหลักฐานการเช่าเพื่อทำนาปรากฏในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หากการสอบสวนปรากฏ
ว่ามี การเช่าเพื่อทำนากันอยู่ก่อนแล้วทั้งหมดหรือเป็นส่วนใหญ่ แต่การเช่าได้ถูกยกเลิกโดยผู้ให้เช่า

ตามมาตรา ๓๗ และยังคงอยู่ในสองปีนับแต่ผู้ให้เขานาไคลงมือทำประโยชน์ในนามตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๔๒๔ ให้ดำเนินการตาม ๔.๒ ควย

๕. การจดทะเบียนนิติกรรมการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอนชำระหนี้ จำนวนซึ่งที่ดิน ให้ถือเป็นการขาย จึงให้ดำเนินการตาม ๔ เช่นเดียวกัน

๖. การปฏิบัติตามนัยที่กล่าวมาใช้แก่การเช่าที่ดินเพื่อทำนาที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณและสหกรณ์นิคมเป็นผู้ให้เช่า

อนึ่ง ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาและทำความเข้าใจพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๔๒๔ โดยเฉพาะบทวิเคราะห์ที่พิพาทในพระราชบัญญัติดังกล่าวประกอบควย ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปควย.

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง



(นายศิริ เกวณิเสถยติ)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร ๒๒๒๖๑๓๑ กอ ๒๓๔