

# ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๐๑๗



กรมที่ดินจังหวัดสงขลา  
รับที่ 3554  
วันที่ 20 มี.ค. 2567  
เวลา 14:19 น.

กรมที่ดิน  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง กฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๙๐๐๕ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๖๑

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนากฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗
  ๒. สรุปลักษณะและแนวทางการปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๖๗ ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งเวียนให้ทุกจังหวัดทราบถึงวิธีปฏิบัติการจดทะเบียนซื้อขาย ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่กำหนดให้ ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยเมื่อจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เช่าซื้อแล้ว ให้จัดแจ้งด้วยอักษรสีแดงไว้ในสารบัญจดทะเบียนต่อจากรายการจดทะเบียนนั้น ในหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดิน ว่า "ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในบังคับห้ามแบ่งแยกหรือโอนตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘" แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ด้วย สำหรับกฎกระทรวงเกี่ยวกับการขอจดทะเบียนแบ่งแยกหรือโอนมรดก หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. ยังไม่ออกใช้บังคับ จึงไม่อาจดำเนินการให้ได้ นั้น

บัดนี้ กฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยกฎกระทรวงได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดิน ส.ป.ก. ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่

/สามารถ...

สามารถจดทะเบียนแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้อย่างถูกต้องเป็นมาตรฐานเดียวกัน จึงได้จัดทำสรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

เรียน จพด.

✓ - เพื่อโปรดทราบ

- เห็นควรมอบหมาย

ฝ่ายอำนาจการ  ฝ่ายนิติ

กลุ่มงาน  ฝ่ายประมวล

ฝ่ายทะเบียน

แจ้งทุกสำนักงาน ~~กลุ่มงาน~~ ทราบ ปฏิบัติ

.....  
(นางสงขยา ปัญญา)

๒๘ มี.ค. ๒๕๖๗

*LM*

(นางเนตรอนงค์ แก้วถวิล)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส  
๒๘ มี.ค. ๒๕๖๗

ขอแสดงความนับถือ

*[Signature]*

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

ทพ. *[Signature]*

*[Signature]*

(นางสุจิตรา สุขสว่าง)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

๒๘ มี.ค. ๒๕๖๗

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔



สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒.

# ด่วนที่สุด

ที่ สข ๐๐๒๐.๑/ว ๕๙๗๒

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา สาขาทุกสาขา

- สำนักงานที่ดินจังหวัด ขอส่งสำเนาหนังสือ  
กรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๐๑๙ ลงวันที่  
๒๘ มีนาคม ๒๕๖๗ เรื่อง กฎกระทรวงการแบ่งแยก  
หรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดิน  
เพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๖๗ มาพร้อมนี้

- จึงเรียนมาเพื่อทราบ และแจ้งเจ้าหน้าที่ที่  
เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป



(นางเนตรอนงค์ แก้วมณี)

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส ปฏิบัติราชการแทน  
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

- ๕ เม.ย. ๒๕๖๗



## กฎกระทรวง

การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดิน  
ของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
พ.ศ. ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า บุคคลผู้ได้รับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“หนี้ที่เกิดกับสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก.” หมายความว่า หนี้ที่เกิดกับสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. เฉพาะกรณีที่สถาบันการเงินดังกล่าวได้รับหนังสือแสดงสิทธิจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไว้เป็นหลักประกัน และให้หมายความรวมถึงหนี้ที่เกิดจากการกู้ยืมเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ส.ป.ก.” หมายความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่” หมายความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่อันเป็นที่ตั้งของที่ดิน

“เลขอาธิการ” หมายความว่า เลขอาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๒ การแจ้ง การยื่นเอกสารและหลักฐาน หรือการติดต่อใด ๆ และการออกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิบัติราชการทางอิเล็กทรอนิกส์

ในกรณีที่มีเหตุไม่สามารถดำเนินการโดยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการ ณ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่

## หมวด ๑

## การตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม

ข้อ ๓ เมื่อผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมถึงแก่ความตายหรือศาลมีคำสั่งให้เป็นคนสาบสูญ ให้สิทธิในที่ดินดังกล่าวตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมที่มีสิทธิได้รับมรดกตามลำดับญาติที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยการแบ่งสิทธิในที่ดินให้แก่ทายาทโดยธรรมดังกล่าวให้อยู่ภายใต้บังคับบรรพ ๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีไม่มีทายาทโดยธรรมหรือมีทายาทโดยธรรมแต่ทายาทโดยธรรมทุกคนไม่ประสงค์จะรับสิทธิในที่ดิน ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของ ส.ป.ก.

(๒) กรณีมีทายาทโดยธรรมเพียงคนเดียว ให้สิทธิในที่ดินตกเป็นของทายาทโดยธรรมผู้นั้นทั้งหมด

(๓) กรณีมีทายาทโดยธรรมหลายคน ให้แบ่งสิทธิในที่ดินแก่ทายาทโดยธรรมทุกคนตามสิทธิที่พึงมีตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เว้นแต่ทายาทโดยธรรมจะตกลงแบ่งกันเองเป็นอย่างอื่น คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ถือเป็นทายาทโดยธรรม

ข้อ ๔ ทายาทโดยธรรมหรือผู้จัดการมรดกผู้ใดประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินมรดกตามข้อ ๓ ให้มีหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ ทราบตามวิธีการที่เลขาธิการกำหนด เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่เห็นว่าการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินถูกต้องตรงตามข้อ ๓ ให้มีหนังสือรับรองการโอนสิทธิในที่ดินไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้ประกอบการแบ่งแยกหรือโอนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๕ ทายาทโดยธรรมที่ได้รับที่ดินมรดกตามข้อ ๓ ต้องใช้ที่ดินที่ได้มาจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อประโยชน์ในการประกอบเกษตรกรรม หากใช้ที่ดินโดยฝ่าฝืน ให้ ส.ป.ก. แจ้งเตือนเป็นหนังสือเพื่อดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว หากไม่แก้ไขให้ถูกต้อง ให้ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้ทายาทโดยธรรมผู้รับที่ดินมรดกนั้นโอนสิทธิในที่ดินคืนให้ ส.ป.ก.

ข้อ ๖ สิทธิในการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของทายาทโดยธรรมที่ได้รับที่ดินมรดกตามข้อ ๓ ให้เป็นไปตามมาตรา ๓๙

## หมวด ๒

## การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยังสถาบันเกษตรกร

ข้อ ๗ ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอาจแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดให้แก่สถาบันเกษตรกรได้เฉพาะเพื่อชำระหนี้แก่สถาบันเกษตรกรตามที่ตกลงกัน

ข้อ ๘ ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ใดประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินตามข้อ ๗ ให้มีหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ ทราบตามวิธีการที่เลขาธิการกำหนด เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่เห็นว่าเป็นการชำระหนี้กันจริงตามข้อ ๗ ให้มีหนังสือรับรองการโอนสิทธิในที่ดินไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้ประกอบการแบ่งแยกหรือโอนดังกล่าว ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๙ สถาบันเกษตรกรที่รับโอนสิทธิในที่ดินจากผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องใช้ที่ดินนั้นเพื่อดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ประกอบเกษตรกรรม

(๒) จะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่ให้เจ้าของเดิมหรือทายาท โดยธรรมของเจ้าของเดิมซื้อคืนเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามที่ตกลงกันได้ แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการห้าม สถาบันเกษตรกรที่จะนำที่ดินไปให้เจ้าของเดิม ทายาทโดยธรรมของเจ้าของเดิม หรือเกษตรกรอื่น ตามลำดับ เข้าเพื่อประกอบเกษตรกรรม

(๓) โอนสิทธิในที่ดินคืนให้ ส.ป.ก.

หากสถาบันเกษตรกรใช้ที่ดินโดยฝ่าฝืนตาม (๑) หรือ (๒) ให้ ส.ป.ก. แจ้งเตือนเป็นหนังสือ เพื่อดำเนินการให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด และเมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวแล้ว หากไม่แก้ไข ให้ถูกต้อง หรือสถาบันเกษตรกรเลิกกิจการ ให้ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้สถาบันเกษตรกรหรือผู้ชำระบัญชี ของสถาบันเกษตรกรนั้นโอนสิทธิในที่ดินคืนให้ ส.ป.ก.

#### หมวด ๓

#### การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยัง ส.ป.ก.

ข้อ ๑๐ ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ใดประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมด คืนให้ ส.ป.ก. ไม่ว่าจะขอรับค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม ให้ทำหนังสือแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ พร้อมด้วยสำเนาหนังสือแสดงสิทธิหรือแผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินโดยสังเขป

ข้อ ๑๑ เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ได้รับเอกสารตามข้อ ๑๐ แล้ว ในกรณีที่ขอรับค่าตอบแทน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่จัดส่งเอกสารดังกล่าวให้ ส.ป.ก. พร้อมทั้งความเห็น และรายงานผลการตรวจสอบ ดังนี้

(๑) สภาพความเหมาะสมทางการเกษตรของที่ดิน และลักษณะการทำประโยชน์ในที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(๒) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน รวมตลอดทั้งหนี้ที่เกิดขึ้นกับสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก.

(๓) ราคาประเมินที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ สำหรับกรณีที่ไม่ขอรับค่าตอบแทน ให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. เพื่อรับโอนสิทธิในที่ดินดังกล่าว

ข้อ ๑๒ ค่าตอบแทน ให้จ่ายเฉพาะค่าที่ดิน โดยให้คิดตามราคาประเมินที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ หากที่ดินที่จะคืน ส.ป.ก. นั้นมีภาระผูกพันเหนือที่ดินหรือหนี้ที่เกิดขึ้นกับสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. ให้หักค่าภาระผูกพันเหนือที่ดินและหนี้ดังกล่าวออกจากค่าที่ดิน ในกรณีที่ค่าภาระผูกพันเหนือที่ดินและหนี้ดังกล่าวสูงกว่าค่าที่ดิน ให้ ส.ป.ก. รับผิดชอบแต่เฉพาะส่วนที่ไม่เกินค่าที่ดิน

ข้อ ๑๓ ทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน ให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีสิทธิรื้อถอนไปภายในระยะเวลาที่เลขาธิการกำหนด โดยไม่ตัดสิทธิผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จะสละสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าว ในกรณีที่ผู้รื้อถอนไปภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือสละสิทธิ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจรื้อถอนหรือขายทอดตลาดทรัพย์สินนั้นได้

การขายทอดตลาดอันมิใช่กรณีที่เกิดจากการสละสิทธิในทรัพย์สิน ให้ ส.ป.ก. เก็บเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้แทน เงินดังกล่าวเมื่อได้หักค่าใช้จ่ายในการเก็บรักษาและการรื้อถอนแล้ว ให้แจ้งให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมารับคืนไป

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขอโอนสิทธิในที่ดินคืนให้ ส.ป.ก. โดยประสงค์จะขอรับค่าตอบแทน หากที่ดินมีสภาพไม่เหมาะสมที่จะใช้เป็นที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอันเนื่องมาจากการกระทำ หรือการงดเว้นการกระทำอันพึงต้องกระทำในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม ส.ป.ก. จะรับคืนได้ต่อเมื่อผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมยินยอมชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับที่ดินแล้ว แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใด ส.ป.ก. จะคิดค่าเสียหายเกินค่าตอบแทนที่กำหนดตามข้อ ๑๒ ไม่ได้

ข้อ ๑๕ เมื่อ ส.ป.ก. ได้พิจารณาหนังสือ ความเห็น และรายงานผลการตรวจสอบตามข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง แล้ว ผลการพิจารณาเป็นประการใด ให้ ส.ป.ก. มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งขอแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินทราบ พร้อมทั้งแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ทราบด้วย

ข้อ ๑๖ ในกรณีที่ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ ส.ป.ก. ตามข้อ ๕ และข้อ ๙ วรรคสอง ให้มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ เพื่อให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน และรับค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนตามวรรคหนึ่ง ให้จ่ายในราคาค่าเช่าซื้อที่ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้เช่าซื้อจาก ส.ป.ก. โดยให้หักค่าภาระผูกพันเหนือที่ดินและหนี้ที่เกิดกับสถาบันการเงินที่ร่วมโครงการกับ ส.ป.ก. และค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับที่ดินจากการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ ๕ และข้อ ๙ วรรคสอง ออกจากราคาค่าตอบแทน ในกรณีที่ค่าภาระผูกพันเหนือที่ดินและหนี้ดังกล่าวสูงกว่าค่าตอบแทน ให้ ส.ป.ก. รับผิดชอบแต่เฉพาะส่วนที่ไม่เกินค่าตอบแทน

สำหรับทรัพย์สินที่ติดอยู่กับที่ดิน ให้ดำเนินการตามข้อ ๑๓

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗

ร้อยเอก ธรรมนัส พรหมเผ่า

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์



หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ บัญญัติว่า ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

**สรุปหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**  
**ตามกฎหมายกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗**  
**ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๗**

---

**๑. เจตนารมณ์**

เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ที่บัญญัติว่าที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ ส.ป.ก. เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ทั้งนี้ ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายถึง บุคคลผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

**๒. การบังคับใช้**

ตั้งแต่วันที่กฎหมายกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ มีผลใช้บังคับเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา ประเภท ก เล่ม ๑๔๑ ตอนที่ ๑๒ ก วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๗)

**๓. หลักเกณฑ์ผู้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม**

ไม่สามารถแบ่งแยกหรือโอนที่ดินไปยังผู้อื่นได้ เว้นแต่ตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม แบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยังสถาบันเกษตรกรหรือ ส.ป.ก. ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (กระทรวงเกษตรและสหกรณ์)

**๔. หลักเกณฑ์หลักเกณฑ์และวิธีการ**

การจดทะเบียน	หลักเกณฑ์
๔.๑ การตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม	<ol style="list-style-type: none"><li>๑. ผู้ได้รับสิทธิฯ ถึงแก่ความตาย หรือศาลมีคำสั่งให้เป็นคนสาบสูญ (ข้อ ๓)</li><li>๒. สิทธิในที่ดินให้ตกแก่ทายาทโดยธรรมตามลำดับชั้นตามที่กำหนดใน บรรพ ๖ แห่ง ป.พ.พ. (ข้อ ๓ (๑)-(๓))<ol style="list-style-type: none"><li>๒.๑ กรณีไม่มีทายาทโดยธรรม หรือมีแต่ทายาทโดยธรรมไม่ประสงค์จะรับสิทธิในที่ดิน สิทธิในที่ดินตกเป็นของ ส.ป.ก.</li><li>๒.๒ กรณีมีทายาทโดยธรรมคนเดียว สิทธิในที่ดินตกเป็นของทายาทโดยธรรมผู้นั้นทั้งหมด</li><li>๒.๓ กรณีมีทายาทโดยธรรมหลายคน<ul style="list-style-type: none"><li>- ทายาทโดยธรรมทุกคนมีสิทธิตามที่พึงมีตาม ป.พ.พ. หรือ</li><li>- ทายาทโดยธรรมตกลงแบ่งกันเอง</li></ul></li></ol></li><li>๓. ทายาทโดยธรรมหรือผู้จัดการมรดกที่ประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินมรดกให้ทำหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก. จังหวัดแห่งท้องที่ทราบตามวิธีการที่เลขาธิการกำหนด เมื่อ ส.ป.ก. จังหวัดแห่งท้องที่ตรวจสอบแล้ว เห็นว่า การขอแบ่งแยกหรือโอนถูกต้องตามหลักเกณฑ์ จะมีหนังสือรับรองการโอนในที่ดินให้ไว้เป็น หลักฐานเพื่อใช้ประกอบการแบ่งแยกหรือโอน (ข้อ ๔)</li></ol>

การขอจดทะเบียน	หลักเกณฑ์
๔.๒ การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยังสถาบันเกษตรกร	๑. เพื่อชำระหนี้แก่สถาบันเกษตรกรตามที่ตกลงกัน (ข้อ ๗) ๒. ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดิน ให้ทำหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ ทราบตามวิธีการที่เลขาธิการกำหนด เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ เห็นว่าเป็นการชำระหนี้กันจริง จะมีหนังสือรับรองการโอนในที่ดินให้ไว้เป็นหลักฐานเพื่อใช้ประกอบการแบ่งแยกหรือโอน (ข้อ ๘)
๔.๓ การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินไปยัง ส.ป.ก.	๑. เพื่อโอนคืนให้แก่ ส.ป.ก. โดยมีค่าตอบแทน/ไม่มีค่าตอบแทน (ข้อ ๑๐) ๒. ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประสงค์จะแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดคืนให้แก่ ส.ป.ก. ให้ทำหนังสือแจ้งให้ ส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ทราบ พร้อมด้วยสำเนาหนังสือแสดงสิทธิหรือแผนที่แสดงที่ตั้งที่ดินโดยสังเขป (ข้อ ๑๐) ๓. เมื่อ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้ผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม โอนสิทธิในที่ดินคืนให้แก่ ส.ป.ก. ส.ป.ก. จะมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรกรรม และส.ป.ก.จังหวัดแห่งท้องที่ เพื่อให้ผู้ได้รับสิทธิมาทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดิน (ข้อ ๑๖ วรรคหนึ่ง)

**๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ**

เสียในอัตราปกติตามที่กำหนดในมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๗

**๖. ประเภทการจดทะเบียน**

๖.๑ เพื่อให้ทราบว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ จึงให้เพิ่มเติมข้อความ “(ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘)” ต่อท้ายชื่อประเภทการจดทะเบียนแล้วแต่กรณี และให้ใช้แบบพิมพ์ตามประเภทการจดทะเบียนนั้น เช่น

- โอนมรดก (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๘ หรือ ท.ด. ๙ แล้วแต่กรณี โดยไม่ต้องปิดประกาศตามมาตรา ๘๑ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

- โอนชำระหนี้ (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑๖

- แบ่งโอนชำระหนี้ (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑๖

- โอนที่ดินคืน ส.ป.ก. (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) และประเภทแบ่งโอนที่ดินคืน ส.ป.ก. (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๙

- แบ่งกรรมสิทธิ์รวม (ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘) ให้ใช้แบบพิมพ์ ท.ด. ๑ และ ท.ด. ๑๖

- สำหรับกรณีการจดทะเบียนประเภทอื่น ให้ใช้แบบพิมพ์ตามประเภทการจดทะเบียนที่กรมที่ดินวางระเบียบไว้

๖.๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดินรับคำขอ ตรวจสอบหลักฐาน ตลอดจนสอบสวนสิทธิในการรับคำขอ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

---

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน  
มีนาคม ๒๕๖๗