

## บทที่ 5

### บทสรุปและข้อเสนอแนะ

#### 5.1 บทสรุป

ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎี ตลอดจนกฎหมายเกี่ยวกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร โดยรวมปัญหาในสาธารณรัฐไทย และต่างประเทศที่สำคัญ รวมถึงหลักเกณฑ์และวิธีการต่างๆ ของการให้เช่าที่ดิน ซื้อและขายที่ดิน รวมถึงการตกทอดทางมรดก จากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษา รวมถึงข้อปัญหาเกี่ยวกับการถือครองที่ดิน ปัญหาข้อร้องเรียน หรือประเด็นที่ศาลปกครองได้วินิจฉัยไว้แล้ว นั้น ผู้วิจัยได้ใช้แนวคิด ทฤษฎี กฎหมายของต่างประเทศใช้ในการช่วยวิเคราะห์ในการแก้ปัญหา โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในสาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน) ซึ่งเป็นประเทศแบบอย่างที่ได้รับการยอมรับเกี่ยวกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตร และเป็นกฎหมายที่มีไว้ใช้เพื่อช่วยเหลือ และแก้ปัญหาประชาชนได้อย่างแท้จริง

จากการที่ผู้วิจัยได้ศึกษา แนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย ทั้งในประเทศและต่างประเทศ รวมถึงปัญหาที่เกษตรกรได้รับเช่นปัญหาการ โอนสิทธิที่ดินเอกชน หรือแปลงเดี่ยวหรือหลายแปลงซึ่งบุคคลในครอบครัวเดียวกันไม่ว่าคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นเจ้าของที่ดินประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง เกินกว่า 50 ไร่ ให้มีอำนาจจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินส่วนที่เกินกว่า 50 ไร่ได้ (มาตรา 29 (1)) หรือ การจัดซื้อหรือการเวนคืนที่ดินเอกชน กระทำได้เฉพาะในเขตปฏิรูปที่ดิน และมีอำนาจจัดซื้อในส่วนที่ถือครองเกินกว่าที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่เจ้าของที่ดินประสงค์จะขาย มาตรา 29 โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ปัญหาการ โอนสิทธิทำกินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยผู้ศึกษาได้สรุปข้อจำกัดในการโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ที่มีก่อให้เกิดปัญหาในการดำเนินการ การโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 บัญญัติว่า “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาท โดยธรรม หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกรหรือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง”

อย่างไรก็ตาม กฎหมายได้ออกปลายเปิดไว้เกี่ยวกับ “แบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้” ยกเว้นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือ โอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่มิได้มี กฎกระทรวงออกมารองรับ ตามมาตรา 39 เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการ โอนสิทธิแต่อย่างไร และปัญหาที่ตามมาในมาตรานี้ก็คือ เมื่อเกษตรกรไม่มีความประสงค์จะใช้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมต่อไปหรืออาจจะไม่มีทายาทโดยธรรมรับมรดกจึงทำหนังสือเช่าซื้อ ไปยังเอกชน ซึ่งเป็นปัญหาที่ตามมาคือ เป็นนิติกรรมที่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยต่อประชาชน จึงเป็น โฆษณา

ประเด็นแรกปัญหาการ โอนสิทธิที่ดินทำกินโดยมิชอบด้วยกฎหมายดังกล่าว ผู้วิจัยได้ ทำการศึกษาวิเคราะห์หลักเกณฑ์ วิธีการ และปัญหาการ โอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 โดยจุดประสงค์ที่แท้จริงออกกการออกกฎหมายพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ประกาศใช้เมื่อ 5 มีนาคม 2518 คือ

- 1) ทำการปรับปรุงเกี่ยวกับ สิทธิหรือการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (Land Right Distribution) เพื่อให้เกษตรกรได้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดิน (Land Owner) หรือมีที่ดินสำหรับทำการเกษตรเป็นของตนเองอย่างถาวรตลอดไป
- 2) ทำการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรผู้มีที่ดินเล็กน้อย ไม่เพียงพอแก่การครองชีพได้เช่าซื้อ เช่า หรือเข้าทำประโยชน์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
- 3) ทำการจัดที่ดินให้แก่สถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่า หรือเข้าทำประโยชน์ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม
- 4) ทำการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- 5) ทำการช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรม

เมื่อการออกพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แล้วเมื่อผ่านพ้นมาแล้ว 50 ปี ย่อมมีเกษตรกรที่มีความประสงค์ถือครองที่ดินแต่ไม่มีโอกาสเข้าถึงที่ดินเพื่อการเกษตร การห้าม โอนให้แก่เกษตรกรอื่น ย่อมไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ผู้วิจัยได้ ศึกษาแนวคิด และระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาในประเด็น สาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน) การโอนที่ดินเพื่อการเกษตรนั้น ห้ามมิให้โอนให้แก่ชาวต่างชาติเท่านั้น มิได้ห้ามให้โอนกรรมสิทธิ์ในการครอบครองดังกล่าวไปยังประชาชนคนในชาติเช่นเดียวกัน เพียงแต่กำหนด หลักเกณฑ์ เงื่อนไข วิธีการ ในการ โอนคือ จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายหลังที่ได้ครอบครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว ไม่น้อยกว่า 3 ปี และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจักต้องเป็นเกษตรกร มิใช่แต่เพียงผู้ซื้อเป็นเกษตรกร สาธารณรัฐจีน(ไต้หวัน) ได้จัดตั้งหน่วยงานไว้ตรวจสอบการใช้ที่ดินเพื่อทำการเกษตรนั้น

หรือเปรียบเทียบได้ กับ สถาบันการเกษตรกร หรือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใน ไทย ภายหลังกการโอนสิทธิแล้ว ผู้รับโอนจะต้องใช้ที่ดินเพื่อการเกษตรเท่านั้น หากพบว่าภายหลัง มิได้ใช้ที่ดินเพื่อการเกษตร หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่กำกับดูแลจะทำการบังคับขายที่ดินคืน หรือ โอนไปยังสถาบันการเกษตรกร หรือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อให้สำนักงาน การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควบคุมการใช้ที่ดินหรือขายให้เกษตรกรที่มีความต้องการใช้ที่ดิน เพื่อการเกษตรต่อไป

ประเด็นที่สอง ปัญหาการกำหนดคำนิยาม “เกษตรกร” หมายความว่า ผู้ยากจน ผู้จบ การศึกษาทางเกษตรกรรม ซึ่งการกำหนดนิยามว่าเกษตรกร เป็นเป็นอุปสรรคไม่ว่าจะเป็นการตก ทอดที่ดินไปสู่ทายาทของเกษตรกร ที่อาจประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามแนวทางของบรรพบุรุษ แต่ การถูกตีกรอบว่าเกษตรกรต้องจน สวนทาง และย้อนแย้งกับวิวัฒนาการความเจริญ และเทคโนโลยี สมัยใหม่ ที่เข้ามาจากต่างประเทศทำให้เกษตรกรยุคใหม่มีผลผลิต และรายได้ที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตาม เจตนาารมณ์ของรัฐธรรมนุบทแห่งราชอาณาจักรไทย และนโยบายพัฒนาชาติ และให้เป็นไปตามหลัก กฎหมายปกครองซึ่งเป็นทฤษฎีว่าด้วยความเสมอภาคที่ผู้วิจัยได้หยิบยกมาในบทที่ผ่านมา อันมิให้ รัฐเลือกปฏิบัติแก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด ประชาชนทุกคนสามารถเข้าถึงสิทธิประโยชน์อันพึงมีโดยรัฐ เป็นผู้กำหนดโดยไม่กระทบกระเทือนต่อบุคคลหนึ่งบุคคลใด

ดังเช่นสหรัฐอเมริกาซึ่งเป็นประเทศที่มีกลุ่มคนหลายสัญชาติมารวมตัวกันแต่กฎหมาย เกี่ยวกับที่ดิน รัฐให้อิสระประชาชนที่ถือสัญชาติอเมริกาได้มีสิทธิถึงความเท่าเทียมกันในการใช้ ประโยชน์ในที่ดินของรัฐ อันเป็นตัวอย่างให้ประเทศอื่นพัฒนาได้เช่นเดียวกัน

จึงเห็นควรแก้ไขหรือตัดออก นิยามคำว่าเกษตรกรใหม่ โดยกำหนดคำนิยามให้เป็นไป ตามยุคสมัยปัจจุบัน

ประเด็นสุดท้าย กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตกทอดทางมรดก และ กำหนดหลักเกณฑ์ โอนสิทธิที่ดินเอกชนที่ตกทอดทางมรดก ไปยังบุคคลอื่นที่ประกอบอาชีพ เกษตรกรรม พ.ศ. 2566 โดยการออกกระทรวงที่ชัดเจนเพื่อป้องกันการจดทะเบียนสิทธิแทนกันอัน เป็นการเปิดช่องในนายทุนใช้ประโยชน์ในกฎหมายนี้

สำหรับการโอนไปยังบุคคลอื่นนั้น กรณีที่เป็นที่ดินเอกชนจะเป็นการโอนสิทธิและรับ มรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ โดยมีหลักเกณฑ์ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การ โอนหรือตกทอด ทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของ เกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 ดังนี้

ข้อ 19 ผู้รับโอนและผู้รับการตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อซึ่งจะได้รับการคัดเลือก และจัดที่ดินตามหมวดนี้ต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 9

ดังที่กล่าวมาข้างต้นการโอนกรรมสิทธิ์จะโอนไปยังบุคคลอื่นจะโอนได้เฉพาะแต่การโอนสิทธิการตกทอดทางมรดกเท่านั้น ไม่สามารถโอนไปยังบุคคลอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาได้ อันเป็นปัญหาที่บุคคลที่ไม่มีทายาทเข้ารับช่วงต่อในมรดก หรือผู้ที่ไม่มีความประสงค์จะเข้าทำประโยชน์ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่บุคคลอื่นได้ ในสาธารณรัฐประชาชนจีน (ไต้หวัน) การโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สปก สามารถกระทำได้โดยมีหน่วยงานเข้าไปกำกับดูแลให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์ ระเบียบ ข้อบังคับ และการกำกับดูแลการใช้ประโยชน์หลักการ โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

## 5.2 ข้อเสนอแนะ

### 5.2.1 แก้มตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518

มาตรา 39 ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอาจแบ่งแยก หรือโอนสิทธิในที่ดินนั้น ไปยังผู้อื่นได้ โดยผู้รับโอนจะต้องประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือเป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม บุตรบุญธรรม หรือ ทายาทโดยพินัยกรรม หรือ โอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

5.2.2 แก้ไข ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2535 ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“เกษตรกร” หมายความว่า

1) ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยพิจารณาจากการใช้เวลาส่วนใหญ่ในรอบเพื่อประกอบเกษตรกรรมแห่งท้องถิ่นนั้น

2) ผู้ยากจน ผู้จบการศึกษาทางเกษตรกรรม และผู้เป็นบุตรของเกษตรกรที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกาและเพื่อประโยชน์ในการใช้ประโยชน์สูงสุด

### 5.2.3 ร่างกฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการ การโอนสิทธิ การตกทอดมรดก สิทธิ และการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ พ.ศ. 2566

#### หลักการ

กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตกทอดทางมรดก และกำหนดหลักเกณฑ์ โอนสิทธิที่ดินเอกชนที่ตกทอดทางมรดก ไปยังบุคคลอื่นที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม พ.ศ. 2566

#### เหตุผล

โดยที่มาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 บัญญัติว่าที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้น ไปยังผู้อื่นมิได้เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือโอนไปบุคคลอื่นที่ประกอบอาชีพเกษตรกรรม โดยเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงจึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

### ร่าง

#### กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการ การโอนสิทธิ การตกทอดมรดกสิทธิและการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมภายหลังโอนกรรมสิทธิ์ พ.ศ. 2566

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 5 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

#### หมวด 1

#### บททั่วไป

##### ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“เกษตรกร” หมายความว่า ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลักได้แก่ ผู้ที่เป็นเกษตรกรอยู่แล้วตามความเป็นจริงและใช้เวลาส่วนใหญ่ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือ ประสงค์จะประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก ได้แก่ ผู้ที่ยังไม่เป็นเกษตรกร แต่ประสงค์จะเป็นเกษตรกร และมาขอรับการจัดที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบุคคล

“ที่ดิน” หมายความว่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“ผู้ได้รับสิทธิในที่ดิน” หมายความว่าบุคคลผู้ได้รับ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“ส.ป.ก.” หมายความว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

“สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด” หมายความว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ข้อ 2 ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎกระทรวงนี้หรือในกรณีที่มีปัญหาไม่อาจตกลงกันได้เกี่ยวกับการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมและการโอนสิทธิในที่ดินตามกฎกระทรวงนี้ให้ ส.ป.ก. เสนอคณะกรรมการพิจารณา เมื่อคณะกรรมการวินิจฉัยเป็นประการใดแล้วให้ปฏิบัติไปตามนั้น

## หมวด 2

### การตกทอดทางทายาทโดยธรรม

ข้อ 3 เมื่อผู้ได้รับสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตาย ให้ที่ดินมรดกนั้นตกทอดแก่ทายาทโดยธรรม บุตรบุญธรรม หรือผู้รับมรดกโดยพินัยกรรม เพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อการเกษตรตามลำดับที่กำหนดในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หากทายาทโดยธรรมมีหลายคน ให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นทรัพย์มรดกร่วม เว้นแต่ทายาทตกลงกันได้ว่าทายาทผู้ใดจะเป็นผู้รับผิดชอบที่ดินมรดกดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว โดยไม่ตัดสิทธิทายาทอื่นในการที่จะเรียกร้องค่าที่ดินจากทายาทที่ได้รับการตกทอดที่ดินตามส่วนแห่งสิทธิของตนที่พึงมีตามกฎหมาย

ทายาทโดยธรรมผู้รับที่ดินมรดกอาจตกลงกันโดยโอนสิทธิในที่ดินไปยัง เกษตรรายอื่นโดยมีเงื่อนไข ระเบียบ และวิธีการตามกฎกระทรวงนี้

ในกรณีที่ผู้ได้รับสิทธิที่ดินไม่มีทายาท ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของ ส.ป.ก.

ข้อ 4 การตกทอดทางมรดกซึ่งที่ดินของผู้ได้รับสิทธิในที่ดินถึงแก่ความตายให้แก่ทายาทโดยธรรม ให้รวมถึงสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ได้รับสิทธิในที่ดินดังกล่าวที่มีต่อ ส.ป.ก. อันเนื่องมาจากการดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมด้วย

ข้อ 5 นับจากได้รับมรดก โดยทายาทโดยธรรม บุตรบุญธรรม หรือผู้รับมรดกโดยพินัยกรรมห้ามมิให้บุคคลดังกล่าว โอนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินไปยังบุคคลอื่นภายในระยะเวลา 3 ปี หลังจากได้รับสิทธิในที่ดิน

ข้อ 6 ผู้ได้รับสิทธิในที่ดิน อาจโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่นโดยวิธีการเข้าซื้อ โดยมีเงื่อนไข ระเบียบ และวิธีการตามกฎกระทรวงนี้

## หมวด 3

### การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน

ข้อ 7 หลังจากโอนสิทธิโดยการเข้าซื้อหรือตกทอดทางมรดก หรือผู้รับพินัยกรรม การเปลี่ยนแปลงใดๆ ในสิทธิในที่ดิน เช่น การโอน การแบ่ง การรวม การเพิ่ม การลดลง หรือการยึดคืนที่ดิน จะต้องได้รับการจดทะเบียนอย่างถูกต้อง

ข้อ 8 การขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินให้เจ้าของที่ดินเป็นผู้ขอจดทะเบียน แต่การขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิใดๆ ในที่ดินนอกจากกรรมสิทธิ์จะต้องร่วมกันระหว่าง ผู้โอนสิทธิในที่ดินและผู้รับสิทธิในที่ดิน ถ้าการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินมีสาเหตุมาจากมรดก ผู้รับมรดกคนใดคนหนึ่งอาจยื่นคำขอแทนผู้รับมรดกทุกคนก็ได้ แต่คำขอนี้ไม่กระทบกระเทือนสิทธิของผู้รับมรดกรายอื่นในการสละมรดกหรือกำหนดข้อจำกัดในการรับมรดก

การยื่นคำร้องตามวรรคก่อนจะต้องกระทำภายในหนึ่งเดือนหลังจากมีการเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน ในกรณีการจดทะเบียนมรดกให้ยื่นคำร้องภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้รับมรดก ในกรณีที่ยื่นคำขอภายหลังพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว อาจถูกปรับเท่ากับค่าลงทะเบียนในแต่ละเดือนที่ค้างชำระต่อผู้ยื่นคำขอได้ไม่เกินยี่สิบเท่าของค่าลงทะเบียน

ข้อ 9 ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจตรวจสอบ คุณสมบัติ เกษตรก่อน ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน

ข้อ 10 คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินให้ยื่นพร้อมต้นฉบับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและแผนที่แนบ หรือแนบต้นฉบับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แล้วแต่กรณี

ข้อ 11 ในกรณีที่มีการยื่นจดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงในที่ดินมรดก หลังจากผ่านไปหนึ่งปีหลังจากได้รับมรดกหรือการโอนขายที่ดินสำหรับเกษตร ส.ป.ก. ในพื้นที่มีอำนาจตรวจสอบที่ดินนั้น

เกษตรกรผู้รับช่วงต่อจะต้องใช้พื้นที่เพื่อการเกษตรส่วนใหญ่ ของจำนวนพื้นที่ที่ได้รับการจัดสรร ภายในสามเดือนและแจ้งเป็นหนังสือให้ ส.ป.ก. ทราบ และหากเกษตรกรผู้เข้ารับช่วงเข้าทำกินในที่ดินที่ได้รับการจัดสรรไม่ปฏิบัติตาม ส.ป.ก. อาจเข้าบังคับซื้อคืนในราคาที่เกษตรกรซื้อเท่าที่จ่ายจริงระยะเวลาของการจัดการที่อ้างถึงในวรรคก่อนจะต้องไม่เกิน 15 ปี หากพ้นกำหนด 15 ปี หากยังไม่ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงที่ดินมรดก ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจเข้าบังคับที่ดินดังกล่าวเพื่อประกาศขายต่อสาธารณะและแจ้งให้ผู้รับมรดกทราบ ผู้รับมรดกหรือบุคคลภายนอกซึ่งเข้าครอบครองที่ดินโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายจะถูกริบสิทธิครอบครองหลังการขายโดยการประกวดราคา

การขายโดยประกวดราคาที่ดินหรือสิ่งก่อสร้างปรับปรุงตามวรรคสองให้ประกาศโดยเปิดเผยเป็นเวลาสามเดือน และให้ผู้รับมรดก ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย หรือเจ้าของร่วมรายอื่นมีบุริมสิทธิในการซื้อพื้นที่ที่ดินครอบครองตามลำดับดังกล่าว แต่จะถือว่าบุริมสิทธิเป็นอันสละถ้าผู้ถือไม่แสดงเจตนาจะซื้อภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการขายโดยการประกวดราคาบัญชีพิเศษจะถูกจัดตั้งขึ้นในคลังแห่งชาติเพื่อเก็บเงินที่ได้จากการขายโดยการประกวดราคา และผู้รับ

มรดกอาจถอนหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายของเขาตามนั้น เงินที่ได้มาหากไม่มีผู้รับมรดกถอนตัวภายใน 10 ปี ให้ตกเป็นของคลังแห่งชาติ

ข้อ 12 เมื่อคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดินได้รับการตรวจสอบและพบว่า ถูกต้องและเหมาะสมโดย ส.ป.ก. ที่มีอำนาจอาจเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะถูกบันทึกลงในทะเบียนทั่วไปทันที หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิทธิอื่นใดในที่ดิน แล้วแต่กรณี จะออกให้แก่ผู้ขอได้ และต้นฉบับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือสิทธิอื่นใดในที่ดินจะถูกทำให้เป็นโมฆะหรือมีคำอธิบายประกอบตามสมควร แล้วแต่กรณี . แผนผังแปลงแนบไปกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ออกให้ตามความในวรรคก่อน

ข้อ 13 ในการขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในที่ดิน ผู้ผูกมัดจะต้องชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในอัตราร้อยละ 0.1 ของมูลค่าที่ดินที่ประกาศ หรือร้อยละ 0.1 ของมูลค่าสิทธิเหนือที่ดินนั้นนอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ แล้วแต่กรณีแต่จะไม่มี การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสำหรับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเนื้อหาของสิทธิอื่นใดเหนือที่ดิน เว้นแต่มูลค่าของสิทธินั้นจะเพิ่มขึ้นเมื่อมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามมูลค่าที่เพิ่มขึ้นตามความในวรรคก่อน

ข้อ 14 สำหรับการลงทะเบียนแต่ละรายการต่อไปนี้ ผู้สมัครจะได้รับการยกเว้นไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมการลงทะเบียน:

- (1) การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงเนื่องจากการรวมที่ดิน
- (2) การจดทะเบียนแก้ไข
- (3) การลงทะเบียนการลบ
- (4) การลงทะเบียนการยกเลิก
- (5) การจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อ
- (6) การจดทะเบียนเปลี่ยนภูมิลำเนา
- (7) การลงทะเบียนการเปลี่ยนแปลงคำอธิบาย
- (8) การลงทะเบียนข้อจำกัด

#### หมวด 4

#### การเช่าซื้อที่ดิน

ข้อ 15 เมื่อผู้เช่าซื้อได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่าซื้อไปแล้ว จะต้องใช้ที่ดินส่วนใหญ่เพื่อการเกษตร ของจำนวนที่ดินที่เช่าซื้อ หากผู้เช่าซื้อ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว ส.ป.ก. อาจเข้าตรวจสอบและบังคับโอนที่ดินกรรมสิทธิ์แปลงนี้คืน ส.ป.ก. ภายใน 1 ปี นับตั้งแต่ผิดเงื่อนไขนี้ โดยได้รับค่าที่ดินคืนจาก ส.ป.ก. เท่ากับราคาที่ซื้อขายจริง



ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการเช่าซื้อที่ดิน หากเกิดความเสียหายอันไม่ได้เกิดจากเหตุสุดวิสัย เป็นเหตุทำให้ที่ดินเสื่อมประโยชน์ภายหลังจากที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าซื้อที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์จะต้องดำเนินการปรับปรุงที่ดินให้กลับสู่สภาพเดิม หรือชำระค่าเสียหายตามจริงกรณีที่ ส.ป.ก. เป็นผู้ดำเนินการปรับปรุงที่ดิน

ที่ดินที่ได้กรรมสิทธิ์ไปโดยการเช่าซื้อ สามารถโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้ประกอบอาชีพบุคคลอื่นซึ่งต้องประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือบุคคลที่ ส.ป.ก. รับรองว่าประกอบเกษตรอาชีพเกษตรกร รวมถึงการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรม หรือบุตรบุญธรรม และสามารถโอนสิทธิในที่ดินได้ตาม พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2518

ข้อ 16 ผู้ซื้อที่ดินที่มาจากการปฏิรูปที่ดินต้องปฏิบัติตาม หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขของ ส.ป.ก.