



รายการ ร้อยเรื่อง...เมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา & และคณะกรรมการด้านข้อมูลรายการร้อยเรื่อง...เมืองไทย
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน เขตดุสิต กรุงเทพฯ ๑๐๓๐๐ โทร. ๐-๒๒๔๔-๒๐๖๕

เรื่อง พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔

เรียบเรียง นางสาวชัชฎาภรณ์ ประยูรวงษ์ นิตกรชำนาญการ

กลุ่มงานบริการวิชาการ ๒ สำนักวิชาการ

ออกอากาศ วันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญต่อเกษตรกร และเจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่า เพราะการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมนั้นมีความแตกต่างจากการเช่าสังหาริมทรัพย์ โดยทั่วไป วัตถุประสงค์ของกฎหมายมุ่งเน้นที่จะคุ้มครองมิให้เกษตรกรถูกเอารัดเอาเปรียบจากเจ้าของที่ดิน โดยเฉพาะเรื่องของค่าเช่าที่ดิน

โดยกฎหมายดังกล่าวมีสาระสำคัญดังนี้

๑. กำหนดให้เมืองครที่เกี่ยวข้อกับการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คือ คณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมประจำจังหวัด หรือ คชก.จังหวัด และคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมประจำตำบล หรือ คชก.ตำบล โดยให้ คชก.จังหวัด มีอำนาจหน้าที่วางระเบียบการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงสำหรับเป็นแนวปฏิบัติของ คชก.ตำบล รวมไปถึงการพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัตินี้ และมีคำสั่งใด ๆ ให้ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่าปฏิบัติหรือมิให้ปฏิบัติเพื่อเกิดผลตามคำวินิจฉัย และกำหนดให้ คชก.ตำบล มีอำนาจหน้าที่กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงของแต่ละท้องที่ในเขตตำบลตามการจำแนกคุณภาพของที่ดินและน้ำ รวมถึงการพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทและค่าเสียหายอันเกิดจากการเช่า

๒. กำหนดระยะเวลาการให้เช่าไม่ต่ำกว่าคราวละ ๖ ปี โดยเจ้าของนาผู้ใดประสงค์จะให้มีการเช่าเป็นการชั่วคราว โดยให้มีระยะเวลาคราวละต่ำกว่า ๖ ปี ต้องยื่นคำร้องต่อ คชก.ตำบลวินิจฉัยให้มีการเช่าชั่วคราวได้คราวละไม่เกิน ๒ ปี นอกจากนี้ผู้เช่าต้องทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเองจะนำไปให้ผู้อื่นเช่าช่วงมิได้ และไม่มีบทบัญญัติที่อนุญาตให้ปล่อยเช่าที่นาเป็นรายปี

๓. สำหรับค่าเช่าหน้านั้น ผู้เช่าอาจชำระเป็นเงินหรือทรัพย์สินอื่นใด รวมไปถึงการใช้แรงงาน ซึ่งให้เป็นค่าตอบแทนการเช่าก็ได้ โดยกฎหมายกำหนดให้คิดค่าเช่าเป็นรายปี ไม่เกินอัตราขั้นสูงที่ คชก.ตำบล ได้กำหนดไว้

๔. การบอกเลิกสัญญาให้เช่าที่นา กระทำได้ต่อเมื่อผู้ให้เช่าจะนำไปใช้เพื่อทำการเกษตรหรือการใด เพื่อสาธารณะประโยชน์เท่านั้น และต้องขออนุญาตจาก คชก.ตำบลพิจารณาอนุมัติก่อน หาก คชก.ตำบลเห็นว่า ผู้ให้เช่ายังไม่มีความจำเป็นรีบด่วนและอาจทำให้ผู้เช่าเดือดร้อน คชก.ตำบลอาจยับยั้งการบอกเลิกเช่าที่นาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

๕. ผู้เช่าที่มีสิทธิในการซื้อนาที่เช่าก่อนคนอื่น หากผู้ให้เช่าต้องการนำที่ดินออกขายและแจ้งเป็นหนังสือ แสดงความจำนงจะขายนาต่อประธาน คชก.ตำบลเพื่อแจ้งให้ผู้เช่าทราบ จะต้องให้สิทธิผู้เช่าสามารถซื้อได้เป็นรายแรก หากผู้เช่าประสงค์จะซื้อต้องแจ้งต่อประธาน คชก.ตำบลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรับแจ้งขายจากผู้ให้เช่า

ทั้งนี้ ปัญหาปัจจุบันของการให้เช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตร มีปัญหาที่สำคัญคือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการเช่าที่ดินเพื่อทำการเกษตรกรรม โดยเฉพาะพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เป็นกฎหมายเก่าที่ยังไม่มีการปรับปรุง และมีลักษณะคุ้มครองเกษตรกรผู้เช่ามากกว่าเจ้าของที่ดิน ทำให้เจ้าของที่ดินไม่ยอมปล่อยให้เช่าที่ดินให้เกษตรกรเช่าทำกิน ยอมปล่อยให้ดินทิ้งร้างและเสียภาษีท้องถิ่นในอัตราสูง เป็นการสูญเสียทางเศรษฐกิจและกำลังการผลิตของประเทศ

ด้วยเหตุนี้ พล.อ.ประยุทธ์ จันทร์โอชา นายกรัฐมนตรี ได้สั่งการให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ หรือ กฎหมายเช่านา เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เช่านาและผู้ให้เช่านา โดยสั่งการให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กระทรวงมหาดไทย และกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ดำเนินการร่วมกัน

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ได้มอบหมายให้มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช (มสธ.) ไปศึกษาแนวทางการแก้ไขพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ซึ่งได้ข้อสรุปว่าปัญหาของการบังคับใช้กฎหมายการเช่าที่ดินดังกล่าว ประกอบด้วยปัญหาหลัก ๆ ๕ เรื่อง คือ

๑. การกำหนดระยะเวลาการให้เช่านาขึ้นต่ำคราวละ ๖ ปีนั้นนานเกินไป เจ้าของที่ดินเห็นว่าเป็นภาระจึงไม่ต้องการนำที่ดินออกมาให้เกษตรกรเช่า

๒. การกำหนดข้อบังคับบอกเลิกให้เช่าที่ดิน กำหนดจะทำได้ต่อเมื่อนำที่ดินไปทำการเกษตรเองหรือใช้งานในครอบครัว หรือการใช้งานของส่วนรวมเท่านั้น ไม่สามารถบอกเลิกเพื่อนำไปทำประโยชน์อย่างอื่นได้นอกจากนี้ยังต้องส่งให้ คชก. ต่าบลเป็นผู้อนุมัติ ซึ่งอาจยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาได้อีก ซึ่งยากต่อการนำที่ดินไปขายต่อ และอาจต้องเสียค่าชดเชยให้แก่เกษตรกรผู้เช่าด้วย

๓. ระยะเวลาสิ้นสุดการเช่านา ไม่สามารถตกลงการเช่ากันเป็นรายปีได้ เพราะกฎหมายบังคับระยะเวลาการเช่า ๖ ปีต่อครั้ง

๔. การกำหนดอัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับ คชก. ที่จะทำขึ้นทุก ๓ ปี และอัตราค่าเช่าซึ่งคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) กำหนดยังไม่มีมาตรฐานที่ชัดเจน ทั้งที่ปัจจุบันราคาข้าวสูงขึ้นมากจากนโยบายรัฐ แต่ค่าเช่าที่ดินเปลี่ยนแปลงน้อยมาก

๕. มีเงื่อนไขการขายที่ดินค่อนข้างยุ่งยาก เพราะกฎหมายบังคับต้องให้สิทธิ์การขายแก่ผู้เช่ามาก่อนเป็นอันดับแรก ซึ่งหลายกรณีผู้เช่าไม่มีเงิน ทำให้การขายต้องถ่วงเวลาออกไป

อย่างไรก็ตาม กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้หาแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าวที่เป็นปัญหาทางกฎหมายซึ่งจะนำไปปรับปรุงให้กฎหมายมีความยืดหยุ่นมากขึ้น โดยวางหลักการ คือ ต้องให้เกษตรกรกับเจ้าของที่ดินตกลงกันเองได้อย่างเหมาะสม โดยกลไกของรัฐที่เป็นกลางทำหน้าที่ดูแลให้เป็นธรรมเท่านั้น

จากรายละเอียดข้างต้น ทำให้เราได้ทราบถึงรายละเอียดของพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ อย่างชัดเจน รวมไปถึงสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น ส่วนหนึ่งอาจมีสาเหตุมาจากบทบัญญัติของข้อกฎหมายซึ่งกำหนดให้การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต้องถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ ส่งผลให้ที่ดินเอกชนจำนวนมากไม่ได้มีการเช่าทำประโยชน์ ปล่อยให้รกร้างทิ้ง ๆ ที่ที่ดินเหล่านั้นเหมาะสมต่อการประกอบอาชีพเกษตรกรรม และเจ้าของที่ดินจำนวนมากไม่เช่าทำประโยชน์และไม่ยอมให้มีการเช่าที่ดิน เพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตเมื่อถึงเวลาที่ตนเองต้องการใช้ที่ดิน ซึ่งเชื่อว่าแนวทางการแก้ไขพระราชบัญญัติฉบับนี้ จะสามารถช่วยลดปัญหาดังกล่าวเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน

บรรณานุกรม

- ไทยรัฐออนไลน์. (๑๖ เมษายน ๒๕๕๖). “ลွှဲยกเครื่องกฎหมายเช่าที่ดินเกษตร”. สืบค้น ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จาก <http://www.thairath.co.th/content/eco/๓๓๙๐๖๘>
- ประชาชาติธุรกิจ. (๓ มิถุนายน ๒๕๕๘). “บ็ักตุ๋ สั้งแก้กฎหมายเช่านา ไม่เป็นธรรมต่อเจ้าของที่ดิน” สืบค้น ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จาก http://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=๑๔๓๓๓๓๐๑๓๗.
- พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. (๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔). ราชกิจจานุเบกษา. ฉบับพิเศษ เล่ม ๙๘ ตอนที่ ๑๓๓.
- มนตรี แดงศรี (ส.ต.ท.) และคณะ. โครงการศึกษาสภาพปัญหาการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม(๒๕๕๑). สืบค้น ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จาก <http://www.landforum.trf.or.th/attachments/article/๑๗/PDF๐๓-๐๒.pdf>
- วสี ภูเต็มเกียรติ. (๑๑ เมษายน ๒๕๕๖) “เดินหน้าแก้กม.เช่าที่ดินเกษตร จูงใจเจ้าของที่ปล่อยเช่าช่วยชาวนาไร้ที่ทำกิน”. สืบค้น ๙ กรกฎาคม ๒๕๕๘ จาก <http://www.isranews.org/community/comm-news/comm-agriculture/item/๒๐๕๓๑-moacnews๑๑๐๔๑๓.html>