



# รายการ ร้อยเรื่องเมืองไทย

สถานีวิทยุกระจายเสียงรัฐสภา & คณะอนุกรรมการฝ่ายข้อมูล  
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ถนนอุทองใน เขตดุสิต กรุงเทพฯ ๑๐๓๐๐  
โทร. ๐๒-๒๕๔-๒๐๖๔-๕

เรื่อง กฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
วันออกอากาศ มกราคม ๒๕๕๔  
ผู้เรียบเรียง นางสุภัทร คำมุงคุณ วิทยากรชำนาญการพิเศษ กลุ่มงานบริการวิชาการ ๒ สำนักวิชาการ

เดิมประเทศไทยมีกฎหมายควบคุมการเช่านาในปี ๒๕๔๓ แต่ต่อมาได้ยกเลิกกฎหมายดังกล่าว และประกาศใช้บังคับเป็นกฎหมายควบคุมการเช่านาในปี ๒๕๑๗ แทน เนื่องจากสภาพการทำนาเปลี่ยนแปลงไปและมาตรการที่กำหนดไว้ไม่เพียงพอ ประกอบกับวิธีการกำหนดค่าเช่านาขั้นสูงยังไม่เป็นธรรม หลังจากประกาศใช้บังคับมาแล้วระยะหนึ่ง เห็นว่ากฎหมายดังกล่าวมีรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการ จึงได้ยกเลิกและตราเป็นกฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมขึ้นในปี ๒๕๒๔ เพื่อให้กฎหมายสมบูรณ์และมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น รวมทั้งให้ครอบคลุมถึงการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมอย่างอื่นด้วย สาระสำคัญของกฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กำหนดให้มีคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในระดับจังหวัด และระดับตำบล โดยคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด (คชก. จังหวัด) มีอำนาจหน้าที่ที่สำคัญหลายประการ เช่น กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูง รวมถึงกำหนดผลผลิตหรือรายได้ขั้นสูงของผลิตผลเกษตรกรรมแต่ละประเภทที่สำหรับเป็นหลักในการคำนวณอัตราค่าเช่าขั้นสูง ส่วนคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก. ตำบล) มีหน้าที่กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงของแต่ละท้องที่ในเขตตำบล และพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทเกี่ยวกับค่าเช่า ตลอดจนข้อพิพาทอื่นหรือค่าเสียหายอันเกิดจากการเช่า สำหรับระยะเวลาการเช่านั้น กำหนดให้คราวละไม่น้อยกว่าหกปี แต่หากการเช่าเป็นการชั่วคราว ระยะเวลาการเช่าต่ำกว่าหกปี ให้ยื่นคำร้องต่อ คชก. ตำบลวินิจฉัยส่วนการกำหนดอัตราค่าเช่า ให้ คชก. ตำบลประกาศกำหนดเวลาที่ผู้ให้เช่าอาจเรียกเก็บค่าเช่านาในแต่ละปี ตามความเหมาะสมแห่งท้องที่และประเภทของพืชหลัก โดยค่าเช่านาให้คิดเป็นรายปี ในอัตราไม่เกินอัตราขั้นสูงที่ คชก. ตำบล กำหนดตามหลักเกณฑ์ ประกอบด้วย (๑) ให้กำหนดพืชหลักที่นิยมหรือสมควรทำ และการทำงานกับการลงทุนซึ่งเกษตรกรทั่วไปในท้องที่นั้น (๒) ให้หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนทำนาของผู้เช่าตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์และกระทรวงมหาดไทยร่วมกันกำหนด ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของผลผลิตขั้นสูงที่ คชก. จังหวัดกำหนด โดยให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการทำนาของผู้เช่านาในแต่ละท้องที่ (๓) ผลผลิตขั้นสูงภายหลังการหักค่าใช้จ่ายแล้ว ให้กำหนดเป็นค่าเช่านาขั้นสูงได้ไม่เกินกึ่งหนึ่ง โดยให้คำนึงถึงราคาผลผลิตนั้นในแต่ละท้องที่

หลังจากที่พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลา ๓๔ ปี พบว่ามีเงื่อนไขและข้อกำหนดในกฎหมายที่ยังมีความไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรมต่อผู้เช่าที่นาและเจ้าของที่ดิน เช่น ปัญหาการควบคุมระยะเวลาการเช่านา การบอกเลิกการเช่านา การสิ้นสุดระยะเวลาการเช่านา การกำหนดอัตราค่าเช่า และการดำเนินการเมื่อต้องการขายที่ดินของเจ้าของที่ดิน ส่งผลให้ที่ดินส่วนใหญ่ถูกทิ้งร้างว่างเปล่า ไม่มีการใช้ประโยชน์ ขณะที่เกษตรกรบางส่วนยังไร้ที่ทำกินเป็นของตนเองและขาดโอกาสในการเช่าที่ดินเพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรม ก่อให้เกิดผลกระทบต่อมูลค่าทางเศรษฐกิจของประเทศชาติโดยรวม ดังนั้นจากสภาพ

ปัญหาดังกล่าว คณะรัฐมนตรี จึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อเดือนกันยายน ๒๕๕๘ และได้มีการพิจารณาในที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติในวาระที่หนึ่งแล้ว พร้อมทั้งได้มีการตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นเพื่อพิจารณา ซึ่งร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาในวาระที่สอง

สรุปประเด็นสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ดังนี้

๑. การกำหนดขอบเขตการบังคับใช้กฎหมาย ให้ใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อการประกอบเกษตรกรรมของเกษตรกรในประเทศไทย มิใช่ให้บังคับแก่การเช่าที่ดินซึ่งผู้เช่าเป็นนิติบุคคล และห้ามคนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้เพื่อให้เกษตรกรไทยมีที่ดินทำกินและคุ้มครองเกษตรกรรายย่อยซึ่งมีอำนาจต่อรองน้อยเมื่อเทียบกับนิติบุคคล

๒. การปรับปรุงโครงสร้างคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีองค์การดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ตั้งแต่ระดับหมู่บ้านโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจาก ๓ ระดับ คือ ระดับจังหวัด ระดับอำเภอ และระดับตำบล โดยปรับปรุงให้เพิ่มคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระดับอำเภอขึ้น เพื่อให้การปฏิบัติงานในระดับพื้นที่รอบคอบรัดกุมยิ่งขึ้น และสนับสนุนข้อมูลเพื่อการปฏิบัติหน้าที่แก่ คชก. จังหวัด

๓. การปรับปรุงการกำหนดอัตราค่าเช่า คชก.ตำบลประกาศอัตราค่าเช่าขั้นสูงเป็นรายหมู่บ้าน ผ่านกลไกคณะกรรมการหมู่บ้าน นำข้อเสนอของคณะกรรมการหมู่บ้านมาพิจารณาประกอบการจัดทำประกาศ

๔. ระยะเวลาการเช่าและการเลิกเช่า ปรับปรุงระยะเวลาการเช่าให้เป็นไปตามสัญญาแต่ไม่น้อยกว่าสองปี กรณีไม่ได้ทำสัญญาเช่าให้ถือว่ามีการเช่าคราวละหกปี เพื่อจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินให้เช่ามากขึ้น และจูงใจให้มีการทำสัญญาเช่า

กล่าวโดยสรุปแล้ว การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ จะทำให้เกิดการปรับปรุงกลไกการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงให้สะท้อนถึงสภาพข้อเท็จจริงของแต่ละท้องที่ ซึ่งช่วยให้เกิดความเป็นธรรมด้านต้นทุนการผลิตของเกษตรกร ตลอดจนปรับปรุงเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่าและการบอกเลิก เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินของตนมาให้เช่ามากขึ้น ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาเกษตรกรไม่มีที่ดินทำกิน เพื่อคุ้มครองป้องกันเกษตรกรซึ่งเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศให้มีที่ดินทำกิน รวมทั้งให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าด้วย

## บรรณานุกรม

- กระทรวงมหาดไทย. (๒๕๕๘). ร่างพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ .. พ.ศ. .... .  
สืบค้น ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ จาก [http://www.cabinet.soc.go.th/doc\\_image/2558/9931475425.pdf](http://www.cabinet.soc.go.th/doc_image/2558/9931475425.pdf)
- เกษตรราพบเงื่อนไซพรบ.เช่าที่ดินก่อปัญหา. (๒๕๕๘). สืบค้น ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ จาก  
<http://www.bangkokbiznews.com/mobile/view/news/499861>
- “พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔” (๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม ๙๘  
ตอนที่ ๑๓๓, น. ๑๖-๕๑.
- “พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗” (๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๗). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม ๙๑  
ตอนที่ ๒๑๕, น. ๑-๓๑.
- สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. (๒๕๕๘). เอกสารประกอบการพิจารณา เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติ  
การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่..) พ.ศ. .... สืบค้น ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ จาก [http://library2.parliament.go.th/giventake/content\\_nla2557/apnla2558-069.pdf](http://library2.parliament.go.th/giventake/content_nla2557/apnla2558-069.pdf)
- สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา. (๒๕๕๘). ระบบประมวลผลข้อมูลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติของ  
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ. สืบค้น ๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๘ จาก <http://www.senate.go.th/w3c/senate/lawdraft.php>