

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

ข้อความเบื้องต้น

เกษตรกรซึ่งไม่มีที่ดินทำกินของตนเอง ก็ล้วนแต่ต้องเช่าที่ดิน บรรดาเจ้าแก่ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหลาย ย่อมต้องการหาประโยชน์จากที่ดินของตนเองอย่างเต็มที่ เช่น เก็บค่าเช่าในอัตราสูง หรือมีข้อตกลงซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าที่ดิน ซึ่งหากปล่อยให้มีการทำสัญญาตกลงกันเองแล้ว ผู้เช่าที่ดินซึ่งมีฐานะยากจน และเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ ย่อมตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ดังนั้น จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อคุ้มครองเกษตรกร ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินให้มีความมั่นคงในการเช่าที่ดินและให้ความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าโดยกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ไว้เป็นพิเศษเพื่อบังคับแก่ผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน

แต่เดิมนั้นก็มี พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๖ อยู่แล้ว แต่เนื่องจากกฎหมายนี้มีรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการจึงแก้ไขโดยมีกฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เพื่อให้มีผลใช้บังคับอย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยรวมถึง การเช่าที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรกรรมอย่างอื่น ๆ นอกจากการเช่านาด้วย (โดยรัฐบาลจะต้องออกพระราชกฤษฎีกาพิเศษ)

๑. ขอบเขตของกฎหมาย

(๑) “เกษตรกรรม” ที่จะได้รับความคุ้มครอง ตามกฎหมายฉบับนี้ คือ การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๒) กฎหมายฉบับนี้ ไม่ใช้บังคับสำหรับการเช่าที่ดินในกรณีผู้ให้เช่า คือ รัฐหรือหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ สหกรณ์นิคม

ดังนั้น การเช่าที่ดินจากสหกรณ์นิคม จึงไม่อยู่ในบังคับกฎหมายนี้ จะอ้างความคุ้มครองตามกฎหมายนี้ไม่ได้

๒. องค์กรที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

นอกจากนี้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์การเกษตร และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย แล้วก็ยังไม่มียกเว้นที่สำคัญคือ “คชก. จังหวัด” คือ คณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด “คชก. ตำบล” คือ คณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (มาตรา ๗,๘)

สองหน่วยงานนี้ นอกจากจะมีเจ้าหน้าที่ของส่วนราชการแล้ว ยังมีผู้แทนของผู้เช่า และผู้ให้เช่าที่ดินรวมอยู่ด้วย

๓. กำหนดระยะเวลาการเช่านา

มีอยู่ ๒ ประเภทคือ

(๑) การเช่าแบบถาวร

ตามกฎหมาย จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าคราวละไม่น้อยกว่า ๖ ปี (คือจะให้ต่ำกว่า ๖ ปีไม่ได้ แต่เกินกว่า ๖ ปีได้) และถ้าการเช่ารายใดที่ทำสัญญากันไว้ แต่ไม่มีกำหนดระยะเวลา หรือกำหนดระยะเวลาแต่ต่ำกว่า ๖ ปีแล้วกฎหมายให้ถือว่าระยะเวลาการเช่าเท่ากับ ๖ ปี (มาตรา ๒๖)

ตัวอย่าง (๑) ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแ่งเสง มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๗ ปี ต้องถือว่าสัญญาเช่านั้น มีกำหนดการเช่า ๖ ปี

(๒) ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแ่งเสง แต่ไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าต้องถือว่าสัญญาเช่านั้น มีกำหนดการเช่า ๖ ปี

(๓) ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแ่งเสง มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี (ต่ำกว่า ๖ ปี) เช่นนี้ถือว่าสัญญาเช่านั้น ต้องขยายเวลาการเช่าออกเป็น ๖ ปีไม่ใช่ ๓ ปี ตามข้อตกลง

(๒) การเช่าแบบชั่วคราว

ตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะต้องให้เช่าไม่ต่ำกว่า ๖ ปี แต่ถ้าผู้ให้เช่าให้เช่าต่ำกว่า ๖ ปี (เช่าชั่วคราว) จะต้องยื่นคำขอต่อ คชก. ตำบล ได้โดยจะต้องปรากฏว่า

๒.๑ เจ้าของนา ได้ทำนาด้วยตนเองมาก่อนและมีความจำเป็นชั่วคราวไม่อาจทำนาในปีต่อไปได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ

๒.๒ เมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่าเป็นการชั่วคราว เจ้าของนาจะเข้าทำนาด้วยตนเองต่อไป
คชก. ตำบล อาจวินิจฉัยให้ผู้เช่าชั่วคราวได้คราวละไม่เกิน ๒ ปี (มาตรา ๒๒)

ตัวอย่าง นายดำ มีนาอยู่ ๑๐๐ ไร่ ถ้านายดำมีความจำเป็นชั่วคราวไม่อาจทำนาในปีต่อไปได้ เช่นไม่มีคนช่วยทำนา นายดำจะให้ตาสีเช่านาเป็นการชั่วคราวก็ได้ แต่ทั้งนี้จะต้องให้ คชก. ตำบล วินิจฉัยว่าเช่ากรณีดังกล่าวหรือไม่เสียก่อน และสั่งให้ผู้เช่าชั่วคราวไม่เกิน ๒ ปี

กำหนดระยะเวลาการเช่า ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการเช่าแบบถาวร หรือชั่วคราวก็ตาม มีผลให้ผู้เช่านาไม่อาจยกเลิกการเช่ามาก่อนกำหนด เว้นแต่จะเข้ากรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งจะได้อธิบายกันต่อไป

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแ่งเสง ตามกรณีข้างต้น (ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า ๖ ปี หรือเป็นกรณีชั่วคราว) ในขณะที่ ตาสีทำนาเพียง ๓ ปี เช่นนี้ เจ้าแ่งเสงจะมาบอกเลิกไม่ให้เช่านาต่อไปอีกไม่ได้ ต้องรอให้ครบตามสัญญาเสียก่อน

นอกจากนี้ กฎหมายยังคุ้มครองต่อไปอีกว่า เมื่อมีการเช่าครบกำหนดตามสัญญาแล้ว ยังคงมีการทำนากันต่อไป โดยผู้ให้เช่าก็ไม่ได้บอกเลิก การเช่านา กรณีเช่นนี้ ต้องถือว่ามีการทำสัญญาเช่านานนั้นต่อไปอีก คราวละ ๖ ปี

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแ่งเสง เมื่อครบกำหนด ๖ ปี แล้ว ถ้าเจ้าแ่งเสงไม่ได้บอกเลิกไม่ให้ตาสีเช่านาต่อ และตาสียังคงทำนาในที่นาที่นั้นต่อไป เช่นนี้จะมีผลว่าสัญญาเดิมต่ออายุออกไปอีก ๖ ปี โดยอัตโนมัติถ้าเจ้าแ่งเสงต้องรอไปอีก ๖ ปี จึงจะมีสิทธิบอกเลิกไม่ให้เช่านาได้

๔. การเช่าช่วงนา

โดยหลักแล้ว ผู้เช่านาจะต้องทำประโยชน์ในที่นาเช่าด้วยตนเองจะเอาไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไม่ได้ (เรียกว่า การเช่าช่วง) กฎหมายได้ห้ามไว้

ถ้ามีการให้เช่าช่วงนาแล้ว ผู้ให้เช่านามีสិทธิบอกเลิกการเช่านาได้ (มาตรา ๓๑(๒))

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่าจากเจ้าแ่ง ๖ ปี ตาสีต้องทำนาในที่นานั้นเองจะเอาที่นานั้นไปให้คนอื่นเช่าต่อไปไม่ได้ เช่น พอเช่าได้ ๓ ปี ตาสี จะนำนานั้นไปให้ ตาสาเช่าต่อไปไม่ได้ ถ้ามีการนำเอาไปให้ ตาสาเช่าต่อ ผู้ให้เช่าคือ เจ้าแ่ง มีสิทธิบอกเลิกการเช่านาได้ทันที

แต่มีข้อยกเว้นว่า ในกรณีต่อไปนี้ แม้มีการให้เช่าช่วงนา ผู้ให้เช่าคือเจ้าแ่งจะบอกเลิกการเช่านาไม่ได้ คือ

(๑) ถ้าผู้ให้เช่านา คือ เจ้าแ่ง รู้หรือน่าจะรู้ว่าผู้เช่าเอาไปให้คนอื่นเช่าช่วงแล้วไม่คัดค้าน เช่นนี้เจ้าแ่งจะบอกเลิกสัญญาเช่านาไม่ได้ (มาตรา ๓๑(๒))

(๒) ถ้าการที่ผู้เช่านา ไม่ทำประโยชน์ด้วยตนเอง โดยให้ผู้อื่นทำนาแทนหรือให้เช่าช่วงนา เพราะตนหรือคนในครอบครัวที่ช่วยทำนาอยู่ต้องไปรับราชการทหาร หรือช่วยราชการตามกฎหมายบังคับ (มาตรา ๓๒)

เช่น นายขำ ลูกตาสี ซึ่งช่วยตาสีทำนาอยู่ต้องไปรับราชการทหารจึงต้องให้ตาสาทำแทน หรือให้เช่าช่วงเจ้าแ่งจะบอกเลิกสัญญาเช่านาไม่ได้

สิทธิของผู้เช่าช่วงนา

ถ้ามีการให้เช่าช่วงนา และผู้ให้เช่ายังไม่ได้สิทธิเลิกสัญญาเช่านาแล้ว กฎหมายก็ให้สิทธิผู้เช่าช่วงน้ายื่นคำขอต่อ คชก. ตำบล เพื่อให้ตนเป็นผู้เช่านาแทนโดยต้องพิสูจน์

(๑) ตนได้ทำนามาแล้วหนึ่งฤดูการทำนา

(๒) ผู้ให้เช่าช่วงนาได้เช่านาโดยมิได้มีเจตนาทำนาด้วยตนเอง

คชก. ตำบล มีอำนาจสั่งให้ ผู้เช่าช่วงนา เป็นผู้เช่านาแทนผู้เช่านาคคนเดิมได้ (มาตรา ๓๓)

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่านาจากเจ้าแ่ง ๖ ปี พอปีที่ ๓ ตาสีเอาที่นาแปลงที่เช่ามานี้ไปให้ ตาสาเช่าต่อและเจ้าแ่งก็ยังไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่านี้ ตาสาจึงเป็นผู้เช่าช่วง มีสิทธิยื่นคำขอต่อ คชก. ตำบล เพื่อเป็นผู้เช่านาแทนได้ ถ้าตาสาได้ทำนามาแล้วหนึ่งฤดูกาลและตาสีไม่มีเจตนาจะทำด้วยตนเอง

และเมื่อ ตาสาขอเป็นผู้เช่านาแทนตาสีแล้ว เจ้าแ่งจะขอเลิกสัญญาไม่ได้

ผู้เช่าช่วงนาไม่มีสิทธิขอเช่าแทนในกรณีต่อไปนี้

(๑) ผู้เช่านา ให้เช่าช่วงนาชั่วคราว เพื่อปลูกพืชอายุสั้น ภายหลังการเก็บเกี่ยวพืชหลักแล้ว

(๒) ผู้เช่านา จำต้องให้เช่าเพราะตนหรือคนในครอบครัวที่ต้องช่วยทำนา ต้องไปรับราชการทหาร หรือช่วยราชการตามกฎหมาย (มาตรา ๓๓ วรรค ๔)

๕. หลักฐานในการเช่า

การเช่า ตามกฎหมายนี้ ไม่ว่าจะ เป็นระยะเวลาเท่าใด (โดยปกติอย่างน้อยต้อง ๖ ปี) ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด แม้การเช่านั้นจะทำด้วยวาจา สัญญานั้นก็สามารถใช้บังคับกันได้ (มาตรา ๒๒)

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายไม่บังคับว่าจะต้องมีหลักฐานการเช่า แต่ถ้าเราทำไว้ก็จะมีผลดีกว่า เพราะเวลา มีเรื่องขึ้นศาล เราก็สามารถพิสูจน์ได้ง่ายว่าเราได้ทำสัญญากันจริง และโดยที่การเช่าตามกฎหมายนี้เกินกว่า ๓ ปี ควรจะมีการจดทะเบียนการเช่าไว้ด้วย ซึ่งในกรณีการเช่านี้ก็ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนแต่อย่างใด (มาตรา ๒๓)

ในกรณีไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจขอให้ คชก. ต่าบล ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือก็ได้ ถ้า คชก. ต่าบล เห็นว่า ได้มีการเช่ากันจริง ก็ให้ทำหลักฐานไว้ เพื่อมอบแก่ผู้กรณี และเก็บไว้เป็นหลักฐานแก่ส่วนราชการต่อไป (มาตรา ๒๔)

หลักฐานเป็นหนังสือ นั้น ก็คือ ข้อความเป็นหนังสือที่อ่านแล้วได้ใจความว่า ได้มีการเช่าจริง ๆ โดยมีลายมือชื่อของฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

๖. ค่าเช่า

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่า ซึ่งอาจเป็นผลผลิตเกษตรกรรม เงินหรือทรัพย์สินอื่นใด ซึ่งให้เป็นค่าตอบแทนการเช่า และรวมถึงประโยชน์อื่น ๆ ที่อาจคิดเป็นเงินที่ให้แกผู้เช่า หรือผู้อื่น เพื่อตอบแทนการเช่า ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ดังนั้นการให้แรงงานให้เป็นการตอบแทน ก็ถือว่าเป็นค่าเช่าเหมือนกัน ในกรณีไม่มีการตกลงกันไว้จะชำระค่าเช่าเป็นผลผลิตก็ได้ (มาตรา ๔๐ วรรค ๔)

ค่าเช่า นั้น ให้คิดเป็นรายปี ไม่เกินอัตราขั้นสูงที่ คชก. ต่าบล ได้กำหนดไว้ (มาตรา ๔๐ วรรค ๒)

สำหรับการเรียกเก็บค่าเช่า นั้น ให้เรียกเก็บได้เมื่อถึงเวลาที่ คชก. ต่าบล กำหนดในแต่ละปี ตามความเหมาะสมแห่งท้องที่ และประเภทของพืชหลัก เช่น คชก. ต่าบล อาจประกาศให้เก็บค่าเช่าได้ หลักจากเก็บเกี่ยวข้าวแล้ว ๒ เดือนเป็นต้น (มาตรา ๔๐ วรรค ๑)

วิธีเรียกเก็บค่าเช่า

ในการเรียกเก็บค่าเช่า ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติดังนี้

(๑) จะต้องเรียกเก็บในภูมิลำเนาของผู้เช่า

(๒) ต้องแจ้งเป็นหนังสือว่าจะเก็บค่าเช่าในวันใดไปยังผู้เช่า และประธาน คชก. ต่าบล ก่อนจะไปเก็บค่าเช่า ๑๕ วัน (มาตรา ๔๐ วรรค ๖)

ถ้าไม่แจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงการเรียกเก็บค่าเช่า ไม่ถือว่าผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่า เพราะฉะนั้นจะอ้างการไม่ชำระค่าเช่ามาบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้

การเปลี่ยนอัตราค่าเช่านา

ค่าเช่านาซึ่งตกลงกันได้ไว้ (ซึ่งไม่เกินอัตราชั้นสูงที่ คชก. ตำบลกำหนด) อาจมีการเปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น หรือลดลง) ในกรณีต่อไปนี้

(๑) เมื่อมีภัยธรรมชาติ

ในกรณีที่การทํานาในท้องที่ใดไม่ได้ผลสมบูรณ์ เนื่องจากมีภัยธรรมชาติ เช่น เกิดภาวะน้ำท่วม คชก. ตำบลจะประกาศให้ตำบลนั้นเป็นท้องที่ที่เสียหาย และจะกำหนดค่าเช่าให้ลดลงตามส่วนแห่งความเสียหาย หรือ งดเก็บค่าเช่านา สำหรับปีนั้นก็ไว้ (มาตรา ๔๒ วรรค ๑)

แต่กฎหมายก็คุ้มครองผู้ให้เช่าด้วยว่า แม้นาของตนจะอยู่ในท้องที่ที่เสียหายตามประกาศของ คชก. ตำบล แต่ถ้านาของตนได้รับผลสมบูรณ์ตามปกติ หรือเสียหายไม่ถึงอัตราส่วนที่ คชก. ตำบล กำหนด ก็อาจร้องขอให้เก็บค่าเช่าตามปกติได้ (มาตรา ๔๒ วรรค ๒)

(๒) เมื่อทำนาไม่ได้ผลตามปกติ

ในปีใดทำนาไม่ได้ผลตามปกติ โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่านา เช่น ฝนแล้งทำให้ผลผลิตที่ได้ลดลง

๒.๑ ถ้าผลผลิตที่ได้ต่ำกว่า ๗๕% ของผลผลิตชั้นสูงที่ คชก. จังหวัด กำหนดไว้ให้ผู้เช่าเสียค่าเช่า ลดลง ตามส่วนของผลผลิตที่ได้รับต่ำกว่าผลผลิตชั้นสูงที่ คชก. จังหวัด กำหนด

๒.๒ ถ้าผลผลิตได้ต่ำกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิตชั้นสูงที่กำหนดไว้ กรณีนี้ผู้ให้เช่าจะเรียกเก็บค่าเช่าไม่ได้ (มาตรา ๔๓)

ในกรณี งดเก็บค่าเช่า เมื่อมีภัยธรรมชาติ หรือเรียกเก็บค่าเช่าไม่ได้เมื่อผลผลิตต่ำกว่า ๑ ใน ๓ นั้น ถ้าในปีถัดมาการทำนาได้ผลผลิตบริบูรณ์ คชก. ตำบล จะให้เรียกเก็บค่าเช่าสูงกว่าในอัตราที่กำหนดไว้ก็ได้แต่ไม่เกิน ๑ ใน ๕ ของอัตราเช่าชั้นสูง (มาตรา ๔๔)

(๓) เมื่อมีการปรับปรุงนา (มาตรา ๔๕)

เมื่อมีการปรับปรุงนา ไม่ว่าจะโดยปรับปรุงดิน ขุดคู ทำเหมืองฝาย ลํารางส่งน้ำ ทำนบ หรือ คันกั้นน้ำ ปราบถางจัดระบบพื้นที่ ขุดถอนต่อหรือการปรับปรุงอย่างอื่น เพื่อเป็นประโยชน์แก่การทำนามากขึ้น หรือเพิ่มพื้นที่ในการทำนา (แม้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของนาอื่น หรือเป็นหน้าที่ตามกฎหมายก็ตาม) แยกเป็น ๒ กรณี คือ

๓.๑ ถ้าผู้ให้เช่าเป็นผู้ปรับปรุง

ถ้าเห็นว่าการปรับปรุงทำให้ผู้เช่านาได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม คชก. ตำบล ก็มีอำนาจวินิจฉัยให้ปรับปรุงค่าเช่านาหรือกำหนดเงินค่าชดเชยการลงทุนให้แก่ผู้เช่านาตามสมควร โดยพิจารณาจากประโยชน์ที่ผู้เช่านาได้รับจากการปรับปรุง (มาตรา ๔๕)

๓.๒ ถ้าผู้เช่านาเป็นผู้ปรับปรุง

ในกรณีนี้ให้ผลผลิต หรือผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงนานั้นตกเป็นของผู้เช่านาตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ (มาตรา ๕๐ วรรค ๒)

๗. การคุ้มครองผู้เช่านา

ตามกฎหมายแล้ว ผู้ให้เช่าจะได้ผลตอบแทนจากการให้เช่านาแต่เพียงประการเดียว คือ ค่าเช่า นานานั้น และต้องเรียกเก็บเมื่อเสร็จฤดูกาลทำนาแล้วเท่านั้น กฎหมายจึงห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ข่มขู่ หรือขืนใจ ให้ผู้เช่านาต้องชำระค่าเช่านาก่อนเวลาที่ คชก. ตำบล ให้เรียกเก็บ

(๒) เรียกเก็บเงินมัดจำ หรือเงินกินเปล่า หรือทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดนอกจากค่าเช่านา ตามกฎหมายนี้

(๓) ให้ผู้เช่านามีหน้าที่ หรือรับภาระอื่นเกินกว่าหน้าที่ตามกฎหมาย

(๔) ให้ผู้เช่านาได้รับประโยชน์จากนาที่เช่าล้นน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในการเช่านา หรือน้อยกว่า สิทธิที่ผู้เช่านามีอยู่ตามกฎหมาย (มาตรา ๕๒)

เพื่อให้ข้อห้ามดังกล่าว มีผลบังคับอย่างจริงจัง หากมีผู้ฝ่าฝืนไม่ว่าจะเป็นผู้ให้เช่าตนเอง หรือผู้อื่น ก็ตามก็มีโทษทางอาญา อาจต้องถูกจำคุก ถึง ๑ ปี หรือปรับถึง ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับก็ได้ (มาตรา ๖๑)

๘. สิทธิของผู้เช่านา

สำหรับผู้เช่านา ย่อมมีสิทธิดังต่อไปนี้

(๑) มีสิทธิปลูกข้าวหรือพืชไร่ (มาตรา ๔๕)

ในฤดูกาลทำนา ผู้เช่านาย่อมมีสิทธิปลูกข้าวหรือพืชไร่ (พืชไร่ คือ พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือพืชที่สามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน ๑๒ เดือน) เช่น ถั่ว ข้าวโพด แต่ทั้งนี้จะปลูกพืช ประเภทที่ คชก. จังหวัดได้ประกาศห้ามปลูกไม่ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจหรือเพื่ออนุรักษ์ที่ ดินและน้ำ

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่าจะมีข้อจำกัดให้ผู้เช่านาปลูกข้าว หรือพืชไร่อย่างไรใด เป็นการเฉพาะไม่ได้ เช่น ถ้าแก่เองผู้ให้เช่าจะบังคับให้ ตาสีปลูกแต่ข้าวโพดอย่างเดียวไม่ได้ เว้นเสียแต่ว่า คชก. ตำบล จะเห็นชอบด้วย (มาตรา ๔๕ วรรค๒)

(๒) มีสิทธิทำประโยชน์ในที่นา

การเช่านานั้น ผู้เช่านาสามารถที่จะใช้นานั้น เพื่อประโยชน์อย่างอื่น นอกจากการทำนาตามปกติ โดยไม่ต้องเสียค่าเช่าเพิ่มแต่อย่างใด ในกรณีดังต่อไปนี้

๒.๑ ปลูกพืชอายุสั้นอื่น ๆ ในนาที่เช่าได้

๒.๒ ใช้น้ำที่เช่าบางส่วนทำสวนครัว เลี้ยงสัตว์ เพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ หรือการปลูกไม้ยืนต้น ทั้งนี้ จะต้องไม่ทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลง หรือเป็นอุปสรรคต่อการปลูกพืชหลัก เช่น จะใช้น้ำที่เช่า มาทั้งหมดไปขุดบ่อเลี้ยงปลาไม่ได้ (มาตรา ๔๗)

(๓) มีสิทธิเช่านาต่อแม่จะเปลี่ยนเจ้าของนาแล้ว

แม้ผู้ให้เช่านาจะโอนที่ให้แก่คนอื่น สัญญาเช่านาก็ยังคงใช้ได้และไม่เลิกไป และถือว่าเจ้าของคนใหม่เป็นผู้ให้เช่า (มาตรา ๒๘)

ตัวอย่าง เดิมเจ้าแม่เอง ให้ตาสีเช่านามีกำหนด ๖ ปี ต่อมาเจ้าแม่เองขายที่ให้แก่เจ้าแม่ซัว เช่นนี้ เจ้าของที่ดินคนใหม่ ถือเจ้าแม่ซัวต้องให้ตาสี เช่าที่ดินนั้นต่อไปจนครบกำหนด และตาสีต้องชำระค่าเช่า ให้เจ้าแม่ซัวเจ้าของคนใหม่ต่อไปด้วย

(๔) สิทธิในการเช่าตกทอดไปเมื่อผู้เช่าตาย

แม้ว่าผู้เช่าจะถึงแก่ความตายก็ตาม สัญญาเช่านาก็ไม่เลิก ตามกฎหมายยังอนุญาตให้สามี ภรรยา บุพการี (เช่น พ่อ แม่ ฯลฯ) หรือผู้สืบสันดาน (เช่น ลูก หลาน ฯลฯ) หรือญาติสนิทของผู้เช่า ซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนานั้นมีสิทธิแสดงความจำนงขอเช่านาต่อผู้ให้เช่า หรือผู้แทน หรือต่อ คชก. ตำบล ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย เมื่อแสดงความจำนงแล้วก็ถือว่าผู้นั้นเป็นผู้เช่าสืบต่อไป

และถ้ามีบุคคลหลายรายแสดงความจำนง และไม่สามารถตกลงกันได้ว่าใครควรจะเช่าต่อ คชก. ตำบลมีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด (มาตรา ๒๙)

(๕) มีสิทธิในการซื้อนาที่เช่าก่อนคนอื่น

เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้เกษตรกรผู้เช่ามีโอกาสซื้อนาเป็นของตนเองได้ตามควร กฎหมายจึงกำหนดว่าผู้เช่าอาจขอซื้อนาที่เช่าได้ก่อนคนอื่น ดังนี้

๕.๑ ถ้าผู้ให้เช่าอยากขายนาที่ให้เช่า (รวมถึงการขายฝาก การแลกเปลี่ยน และการโอน ชำระหนี้จำนองด้วย) ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่ารู้ว่าผู้เช่ามีความประสงค์จะขายนาที่ให้เช่านั้น โดยแจ้งราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินว่าจะจ่ายสด หรือผ่อนเป็นงวด ๆ ให้ผู้เช่า และประธาน คชก. ตำบลทราบ เพื่อแจ้งให้ผู้เช่าทราบภายใน ๑๕ วัน

ถ้าผู้เช่าประสงค์จะซื้อ ต้องแจ้งต่อประธาน คชก. ตำบล ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันรับแจ้ง และผู้ให้เช่าจะต้องยอมขายตามที่ได้แจ้งนั้น (มาตรา ๕๓ วรรค ๑)

๕.๒ ถ้าผู้เช่าจะซื้อตามราคาที่แจ้ง แต่ไม่ตกลงกันในวิธีการชำระเงิน เช่น เจ้าแม่ซัวจะขายเงินสด แต่ตาสีจะขอผ่อนเป็นงวด ๆ ในกรณีเช่นนี้ คชก. ตำบล เข้าไปไกล่เกลี่ยโดยจะมีการขายกำหนดชำระเงิน หรือคำสั่งอย่างอื่นก็ได้ แต่จะขายกำหนดเวลาชำระเงินเกินกว่า ๑ ปี ต่อจากระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ไม่ได้ (มาตรา ๕๓ วรรค ๒)

๕.๓ ถ้าไม่แสดงเจตนาซื้อภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากประธาน คชก. ตำบล หรือปฏิเสธไม่ซื้อ หรือจะซื้อ แต่ไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือตามที่ คชก. ตำบล กำหนดให้ถือว่าผู้เช่าหมดสิทธิจะซื้อ (มาตรา ๕๓ วรรค ๓)

๕.๔ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะขายนาให้แก่ผู้อื่น (เพราะผู้เช่าหาหมดสิทธิที่จะซื้อนา เนื่องจากไม่ปฏิบัติตามข้อ ๓) ถ้าการขายในราคาหรือวิธีการชำระเงินแตกต่างไปจากที่เคยแจ้งให้ผู้เช่าหาทราบครั้งแรก จะต้องเปิดโอกาสให้ผู้เช่าหาซื้ออีก คือต้องดำเนินการใหม่อีกครั้ง โดยแจ้งต่อประธาน คชก. ตำบล ถึงราคาที่จะขาย และวิธีการชำระเงิน เป็นต้น (มาตรา ๕๓ วรรค ๔)

ถ้าผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามวิธีการที่กฎหมายกำหนดในข้อ ๕.๑ หรือข้อ ๕.๔ ไม่ว่าจะ ถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้เช่าหาสิทธิซื้อนาคืนจากผู้ที่ยื่นไปจากผู้ให้เช่า ตามราคาและวิธีการชำระเงินที่ผู้รับ ซื้อได้ซื้อไว้ หรือตามราคาตลาดแล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

แต่ผู้เช่าหาจะต้องซื้อนาคืนภายใน ๒ ปี นับแต่ผู้เช่าหา รู้ หรือควรจะรู้ว่ามีการขายแต่ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่ผู้ให้เช่าโอนมานั้นให้แก่ผู้ซื้อนั้น (มาตรา ๕๔)

(๖) มีสิทธิบอกเลิกการเช่านา

ผู้เช่าหาที่มีสิทธิบอกเลิกการเช่านา ก่อนครบกำหนดระยะเวลาเช่าได้ โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ เดือน ก่อนฤดูการทำนา แต่จะต้องไม่เกินกว่า ๖ เดือน ก่อนฤดูการทำนา ถ้าเกิน ๖ เดือน ถือว่าไม่มีการบอกเลิกการเช่านา (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๒) และวรรค ๒)

๕. การบอกเลิกสัญญาเช่านาตามกำหนดเวลา

แม้กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่านา ตามกฎหมายต้องไม่น้อยกว่า ๖ ปี แล้ว เมื่อสัญญาครบกำหนด ผู้ให้เช่าด้วยและจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) จะบอกเลิกสัญญาเช่านาได้ เมื่อผู้ให้เช่าประสงค์จะใช้พื้นที่เช่าเพื่อการต่อไปนี้

๑.๑ ใช้ประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ตามความเหมาะสม

๑.๒ ใช้เพื่อประโยชน์แห่งครอบครัวของตนตามความจำเป็น

๑.๓ ใช้เพื่อประโยชน์ตามผังเมือง หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น

๑.๔ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันสอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวมในทางเศรษฐกิจตาม

ระเบียบของกระทรวงมหาดไทย และกระทรวงเกษตรฯ

(๒) ผู้ให้เช่าต้องบอกเลิกการเช่านาเป็นหนังสือให้ผู้เช่าหาทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี (มาตรา ๓๗ วรรค ๑)

นอกจากนี้ จะต้องส่งสำเนาการบอกเลิกการเช่านาและแจ้งเหตุการบอกเลิกไปยัง คชก. ตำบล ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ส่งหนังสือบอกเลิกให้แก่ผู้เช่าหา ถ้า คชก. ตำบลเห็นว่าผู้ให้เช่ายังไม่มีความจำเป็น รีบด่วนที่จะใช้ประโยชน์ในที่นาตามเหตุที่แจ้ง และการบอกเลิกการเช่านาจะทำให้ผู้เช่าหาเดือดร้อน คชก.ตำบลจะยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ แต่ไม่เกิน ๒ ครั้งครั้งละไม่เกิน ๒ ปี (มาตรา ๓๗ วรรค ๒)

เมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่านาเพื่อทำประโยชน์เองแล้ว ผู้ให้เช่าต้องลงมือทำประโยชน์ ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่การเช่าสิ้นสุดลง ถ้า

๑) ผู้ให้เช่าไม่ได้ลงมือทำประโยชน์ภายใน 1 ปี และ

๒) ผู้เช่า (คนเดิม) แสดงความจำนงจะขอเช่า

ผู้ให้เช่า จะต้องยอมให้ผู้เช่า (เพราะไม่อาจอ้างว่าจะนำมาทำประโยชน์ด้วยตนเอง) เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะร้องขอขยายเวลาต่อ คชก. ตำบล ก่อนสิ้นกำหนด ๑ ปี แต่ คชก.ตำบล ก็ขยายให้ได้ไม่เกิน ๑ ปี (มาตรา ๓๘ วรรค ๑)

นอกจากนี้ ภายในระยะ ๒ ปี นับแต่ผู้ให้เช่าได้ลงมือทำประโยชน์ด้วยตนเอง

๑) ถ้าผู้ให้เช่า เลิกทำประโยชน์ตามเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่านั้น

เมื่อผู้เช่า (คนเดิม) แสดงความจำนงจะเช่าอีกผู้ให้เช่าต้องยอมให้เช่า

๒) ถ้าผู้ให้เช่าจะขายนา ต้องเปิดโอกาสให้ผู้เช่าเดิมมีโอกาสซื้อก่อน (มาตรา ๓๘

วรรค ๒)

๑๐. การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา

โดยหลักแล้ว สัญญาเช่านาจะต้องถือปฏิบัติกันจนกว่าจะครบสัญญาแต่อาจเลิกสัญญาก่อนได้ แม้ไม่ถึงกำหนดระยะเวลา ในกรณีต่อไปนี้

(๑) เมื่อนาที่เช่าถูกเวนคืนตามกฎหมาย หรือโอนไปเป็นของรัฐด้วยประการอื่น

ทั้งนี้ยกเลิกเฉพาะส่วนที่ถูกเวนคืน หรือโอนไปเป็นของรัฐด้วยประการอื่น

(๒) ทั้ง ๒ ฝ่ายตกลงเลิกการเช่า

ทำได้โดยทำเป็นหนังสือต่อหน้านายอำเภอ (หรือผู้ที่นายอำเภอมอบหมาย) แต่จะตกลงกัน

เลิกสัญญาเช่านาล่วงหน้าเกินกว่า ๖ เดือน ก่อนฤดูการทำนาไม่ได้ ถือว่าข้อตกลงไม่มีผลบังคับ (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๓))

(๓) ฝ่ายผู้เช่าบอกเลิก

จะต้องทำหนังสือบอกเลิกการเช่าให้ผู้เช่าทราบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ เดือน ก่อนเริ่มฤดูการทำนาแต่ถ้าบอกเล่วงหน้าเกิน ๖ เดือน ไม่มีผลเป็นการบอกเลิกการเช่า (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๒))

(๔) ฝ่ายผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่า

ผู้ให้เช่าตามปกติจะบอกเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดเวลา (ซึ่งอย่างน้อยต้อง ๖ ปี) ไม่ได้ แต่มีกรณีที่ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๔.๑ เช่านาไม่ชำระค่าเช่านา รวมกันเป็นเวลา ๒ ปี

เช่นนี้ ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าได้ เว้นแต่ คชก. ตำบลเห็นว่าควรผ่อนผัน ซึ่งยอมเป็นดุลยพินิจของ คชก. ตำบล

๔.๒ ผู้เช่านาให้เช่าช่วงนา คือ การที่ผู้เช่านาไปให้คนอื่นเช่าต่อโดยผู้ให้เช่า ไม่ยินยอม เช่นนี้ผู้เช่านามีสិทธิบอกเลิกการเช่าได้ (มาตรา ๓๑)

แต่ในกรณีต่อไปนี้ จะบอกเลิกการเช่าไม่ได้ คือ

ก. ถ้าผู้ให้เช่าไม่รู้ หรือควรจะรู้ว่าผู้เช่าเอาไปให้คนอื่นเช่าต่อแล้วก็ไม่ คัดค้านแต่อย่างใด

ข. การที่ผู้เช่านำเอาไปให้คนอื่นเช่าต่อเป็นการชั่วคราวในการปลูกพืชอายุสั้น หลังการเก็บเกี่ยวข้าวหรือพืชไร่ประจำปีแล้ว

ค. การที่ให้เช่าช่วงนา เพราะผู้เช่านา หรือผู้ต้องช่วยทำนาซึ่งเป็นสมาชิก ในครอบครัวต้องไปรับราชการทหาร หรือช่วยราชการอื่นตามที่กฎหมายบังคับ

๔.๓ ผู้เช่านาใช้ที่นาเพื่อการอื่นนอกจากการทำนา หรือเพื่อทำประโยชน์อย่างอื่น โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่านาหรือทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลงหรือเป็นอุปสรรคต่อ การปลูกข้าวหรือพืชไร่ เช่น นำนาที่เช่าไปขุดบ่อเลี้ยงปลา เช่นนี้ ผู้ให้เช่านาบอกเลิกการเช่าได้ (มาตรา ๓๐ (๓))

๔.๔ ผู้เช่านาปลูกพืชที่ คชก. จังหวัด ห้ามไว้หรือผู้เช่านาปลูกพืชไร่ที่ผู้ให้เช่านา ห้ามไว้ ซึ่งข้อห้ามปลูกของผู้ให้เช่านาได้รับความเห็นชอบจาก คชก. ตำบลแล้ว(มาตรา ๓๑ (๔))

๔.๕ ผู้เช่านาละทิ้งไปเกิน ๑ ปี (มาตรา ๓๑ (๕))

เช่นนี้ก็บอกเลิกการเช่าได้ แต่ถ้าการที่ผู้เช่านาละทิ้งนาไปเกิน ๑ ปี นั้นมีเหตุผล ต้องไปรับราชการทหาร หรือต้องไปช่วยราชการตามที่กฎหมายบังคับผู้ให้เช่านาจะบอกเลิกการเช่าไม่ได้ (มาตรา ๓๒)

๔.๖ ผู้เช่านาทำนาน้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนเนื้อที่นาที่เช่าเป็นเวลา ๒ ปี ติดต่อกัน ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าได้ เว้นแต่เหตุสุดวิสัย เช่นการทำนาไม่ได้เต็มที่ก็เพราะเหตุที่น้ำท่วมหรือ ฝนแล้ง (มาตรา ๓๑ (๖))

๔.๗ ผู้เช่านายักย้าย ปิดบัง หรือซ่อนเร้นผลผลิตที่ได้จากนาที่เช่าด้วยตนเอง หรือ บอกให้คนอื่นกระทำการดังกล่าว โดยเจตนาเพื่อไม่ให้ผู้เช่านาได้รับค่าเช่านาเต็มตามที่ตกลงกันเช่น กรณี ตกลงชำระค่าเช่าโดยคำนวณเป็นสัดส่วนกับผลผลิตที่ได้จริง (มาตรา ๓๑ (๗))

๔.๘ ผู้เช่านาไม่ปรับปรุงการทำนาตามคำแนะนำของทางราชการ หรือปล่อยให้ นา ทรุดโทรม เป็นเหตุให้ผลผลิตลดลงกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิตโดยปกติซึ่งเป็นมาตรการเฉพาะ คือ ผู้ให้เช่าต้องยื่นคำขอต่อประธาน คชก.ตำบล เพื่อบอกเลิกการเช่าก่อน แต่ คชก. ตำบล อาจให้ผู้เช่านาทำนา ต่อโดยกำหนดเงื่อนไข เช่น ให้ผู้เช่านาปรับปรุงที่นาเสีย เพื่อจะได้มีการเช่าก็ได้ถ้าผู้เช่านาไม่ทำตาม เงื่อนไข คชก.ตำบล ก็มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่านาบอกเลิกการเช่านาได้ทันที (มาตรา ๓๑ (๘) , ๓๖)

ผลของการเลิกสัญญาเช่านาก่อนกำหนด

แม้ว่าสัญญาเช่านาจะสิ้นสุดลงก่อนกำหนดแล้วก็ตามหากผู้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา โดยสุจริตก่อนหน้าที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่านามีสิทธิในนาต่อไปจนกว่าจะเสร็จการ เก็บเกี่ยว แต่ต้องเสียค่าเช่านาตามส่วน แก่ในกรณีที่สามารถเก็บเกี่ยวได้หลายครั้งให้มีสิทธิเก็บเกี่ยวได้เพียง ครั้งเดียว (มาตรา ๓๕)

วิธีการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า

การที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกการเช่าก่อนกำหนดกฎหมายได้กำหนดวิธีการไว้ ดังนี้

๑. ผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อผู้เช่าพร้อมแสดงเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่า (มาตรา ๓๘ วรรค ๑)

๒. ให้ผู้เช่าต้องส่งสำเนาหนังสือเลิกดังกล่าวต่อประธาน คชก. ตำบล เมื่อได้รับแจ้งแล้ว ประธาน คชก. ตำบล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก คชก. ตำบล หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก คชก. ตำบล จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าที่ถูกระงับการเช่าอีกครั้ง ภายใน ๗ วัน เมื่อได้รับสำเนาหนังสือ เพื่อให้ผู้ถูกระงับการเช่าคัดค้านต่อ คชก. ตำบล ภายใน ๓๐ วัน นับตั้งแต่ได้รับแจ้ง (มาตรา ๓๘ วรรค ๒)

กรณีมีการคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน เป็นหน้าที่ของ คชก. ตำบล จะวินิจฉัยว่าการบอกเลิกการเช่าเป็นไปโดยชอบหรือไม่ เช่น มีเหตุการบอกเลิก และบอกเลิกถูกวิธีหรือไม่ ถ้า คชก. ตำบล เห็นว่าบอกเลิกโดยชอบแล้ว ก็ให้บอกเลิกได้โดยมีสิทธิสั่งให้ออกจากที่เช่าโดยกำหนดเวลาตามควร โดยคำนึงถึงความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้เช่าคนนั้นได้ (มาตรา ๓๕) แต่การอุทธรณ์ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการปฏิบัติตามคำสั่งของ คชก. ตำบล เว้นแต่จะสั่งเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๕๖ วรรค ๔)