

ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเข้าที่ดินเพื่อการเกษตร ตามพระราชบัญญัติการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2559¹

ธีรภัทร แก้วสุก²

“ที่ดิน” ถือเป็นหนึ่งในทรัพย์สินที่มีมูลค่ามากในปัจจุบัน เพราะไม่เพียงแต่จะสามารถนำไปพัฒนาเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เกิดประโยชน์ได้แล้ว มูลค่าในตัวของที่ดินยังเพิ่มขึ้นไปเรื่อย ๆ ตามกาลเวลา ประกอบกับ เป็นปัจจัยสำคัญที่ได้รับความสนใจจากนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนของนักลงทุนภายในประเทศ หรือจากนักลงทุนต่างประเทศ เนื่องจากผลแห่งการลงทุนก่อให้เกิดการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่อันเกี่ยวกับการผลิตและการบริการเข้ามา ซึ่งเทคโนโลยีดังกล่าวอาจต้องใช้เงินลงทุนสูง โดยบางประเทศที่รับการลงทุนอาจไม่มีเงินเพียงพอสำหรับการลงทุนนั้น ที่ดินจึงถือเป็นต้นทุนอย่างหนึ่งที่สามารถค่ากำไรได้ หากบุคคลนั้นมีกรรมสิทธิ์ในการถือครอง เพราะผู้ถือครองจะสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินได้อย่างเต็มที่ ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัย ทำการเกษตร ประกอบอาชีพ หรือขาย นอกจากนี้สิ่งที่กล่าวมาแล้ว โฉนดที่ดินยังมีความสำคัญด้านอื่นที่อาจคาดไม่ถึงด้วย ซึ่งปัจจุบันพบว่าคนต่างด้าวจำนวนมากที่เข้ามาประกอบกิจการในประเทศไทยมีทั้งที่ปฏิบัติถูกต้องและไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงอาศัยช่องว่างหรือหลีกเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายในรูปแบบต่าง ๆ โดยใช้ “นอมินี” หรือ “ตัวแทนอำพราง” ทำธุรกรรมในลักษณะที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ซึ่งปัญหานี้เป็นปัญหาที่เรื้อรังต่อธุรกิจของประเทศไทยมานาน ตั้งแต่การท่องเที่ยวของประเทศไทย เริ่มมีขยายตัวมากขึ้น ซึ่งเป็นปัญหาใหญ่ระดับประเทศที่ส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจและภาพลักษณ์ของประเทศในวงกว้าง หากไม่สามารถแก้ไขปัญหานี้ได้ จะทำให้ไทยเสียโอกาสทางเศรษฐกิจและสูญเสียรายได้เป็นอย่างมาก สาเหตุสำคัญของปัญหาประการหนึ่ง คือนโยบายของรัฐบาลประเทศไทยได้มีการส่งเสริมให้มีประเทศไทยเป็นศูนย์กลางของการท่องเที่ยวในภูมิภาคนี้ ทำให้มีนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศเข้ามาประเทศไทยมากขึ้น จนทำให้มีนักธุรกิจต่างชาติเห็นช่องทางเข้ามาทำธุรกิจแข่งกับคนไทยโดยหลีกเลี่ยงกฎหมายของประเทศไทย

แม้ว่ารัฐบาลจะได้มีการตรากฎหมายขึ้นเพื่อป้องกันและควบคุมการเข้ามาประกอบธุรกิจของคนต่างด้าวออกมาบังคับใช้หลายฉบับด้วยกัน โดยเฉพาะพระราชบัญญัติการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเข้าที่ดินเพื่อการเกษตรตามพระราชบัญญัติการเข้าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ.2559 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ รองศาสตราจารย์ ดร.ฐาณศิริยุทธวัฒนา และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สลิล สิริพิทุร และรองศาสตราจารย์ ดร.ธีรนิติเทพสุเมธานนท์

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิทยบริการเฉลิมพระเกียรติ จังหวัดสงขลา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

พ.ศ. 2559 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกมาเพื่อการควบคุมการเช่าที่ดิน เพื่อให้มีความสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมของประเทศมากขึ้น โดยกำหนดขอบเขตของกฎหมาย มิให้ใช้บังคับกับการเช่าที่ผู้เช่าเป็นนิติบุคคล และห้ามไม่ให้บุคคลคนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยเจตนารมณ์เพื่อให้การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของประเทศไทยเป็นไปอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและมีความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น แต่กลับพบว่าการที่กฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยังมีกฎเกณฑ์เงื่อนไขที่บังคับบางประการที่ยังเป็นช่องว่างของกฎหมายอยู่ จึงทำให้มีข้อกังขาว่ากฎหมายจะสามารถสร้างความเป็นธรรมโดยมิได้เอื้อประโยชน์ให้แก่เจ้าของที่ดินผู้ให้เช่ามากกว่าการคุ้มครองเกษตรกรผู้เช่าที่ดินหรือไม่ กฎหมายจะสามารถป้องกันมิให้บุคคลต่างด้าวสามารถใช้กลยุทธ์ต่าง ๆ ในการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เช่น การใช้นอมินีหรือผู้ถือหุ้นแทนได้หรือไม่ และการใช้ผู้มีอำนาจหน้าที่หรือหน่วยงานจะคงก่อให้เกิดความเป็นธรรมทั้งแก่ผู้เช่าและผู้ให้เช่าได้จริงหรือไม่ ด้วยประเด็นข้อสงสัยดังกล่าวมานี้ ผู้ศึกษาจึงขอสรุปประเด็นปัญหาที่ได้ทำการศึกษาและวิเคราะห์ ดังต่อไปนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ปัญหาเกี่ยวกับขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิของผู้เช่า

เนื่องด้วยกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติการตรวจสอบหลักทรัพย์ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วย การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอดำเนินเอกสาร และการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 แก้ไขเพิ่มเติมถึงปัจจุบัน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2557 ทั้งนี้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บุคคลหรือนิติบุคคล หรือหน่วยงานของรัฐที่ประสงค์จะตรวจสอบหลักทรัพย์ได้รับการบริการด้วยความสะดวก รวดเร็ว และถูกต้อง ตามที่ต้องการตรวจสอบในสิทธิที่ดินนั้นๆ ไม่ว่าจะเป็นกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ซึ่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ.2559 มาตรา 13 ได้กำหนดให้อำนาจคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล ในเรื่อง การประกาศ การจัดทำทะเบียนผู้เช่าและผู้ให้เช่าภายในเขตตำบล การพิจารณาวินิจฉัยข้อพิพาทเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าเช่า หรือการชำระค่าเช่า ตลอดจนระยะเวลาของการเช่า และข้อพิพาทอื่น หรือค่าเสียหายการปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ หรือ ตามที่ คชก. จังหวัด หรือ คชก. อำเภอ มอบหมาย แต่เมื่อพิจารณาตามมาตรา 13 นั้น กลับพบว่ามาตราดังกล่าวนี้นั้นในฉบับพ.ร.บ.บัญญัติไม่ได้ระบุให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล มีอำนาจในการตรวจสอบข้อมูลบุคคล เพื่อตรวจสอบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ดังนั้น หากผู้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้เข้ามาทำสัญญาเช่า จะรู้ได้อย่างไรว่าบุคคลนั้นจะไม่ใช่ตัวแทนคนต่างด้าว เหตุเพราะกฎหมายไม่ได้กำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิของผู้เช่า ประกอบกับไม่มีมาตราใด ตามพระราชบัญญัตินี้ ที่ระบุถึงวิธีการตรวจสอบก่อนการออกเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีเพียงแต่ตามมาตรา 13 (2) เท่านั้นที่ระบุว่า ให้ คชก. ตำบล มีอำนาจหน้าที่จัดทำทะเบียนผู้เช่าและผู้ให้เช่าภายในเขตตำบล ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด ภายใต้พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 เท่านั้น แม้ว่าพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2

พ.ศ.2559 ได้กำหนดห้ามมิให้คนต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม หรือดำเนินการไม่ว่าด้วยวิธีการใดเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมายก็ตามจะถือว่ามีความผิด ซึ่งการกำหนดขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิของผู้เช่าไว้อย่างชัดเจน จะเป็นการลดการเกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น โดยระบุไว้ในให้เป็นอำนาจหน้าที่ของ คชก. ดำเนินการเนื่องจากการตรวจสอบที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก่อนออกให้ผู้อื่นเช่าเป็นมาตรการสำคัญยิ่ง เพราะหากเกิดกรณีมีการสมรู้ร่วมคิดระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าโดยวิธีการทำสัญญาโดยให้คนไทยเข้ามาเป็นคู่สัญญาหรือที่เรียกว่าตัวแทนเขตหรือที่เรียกว่าคนไทย เป็นนอมินีต่างด้าว หรือในรูปแบบของผู้ให้เช่า โดยคนไทยยึดถือแทนแต่เจ้าของที่แท้จริงเป็นต่างด้าวเพื่อหาผลประโยชน์ในรูปแบบของการหาผลกำไรจากการปล่อยที่ดินออกให้เช่า จะสามารถจัดการได้ทันการ

ประเด็นที่สอง ปัญหาเกี่ยวกับใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 ตาม ข้อ 11

ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ.2559 จะเห็นได้ว่ากฎหมายกำหนดในเรื่องการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมจากพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 โดยลักษณะทั่วไปของสัญญาเช่า จะเป็นการตกลงของผู้เช่าและผู้ให้เช่าในอันที่จะให้สิทธิแก่ผู้เช่าได้ใช้สิทธิประโยชน์ของผู้ให้เช่าในช่วงเวลาที่ตกลงกัน โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายโดยมุ่งให้ความคุ้มครองกับเกษตรกรไร้ที่ดินทำกิน และห้ามบุคคลต่างด้าวถือครองสิทธิในที่ดิน แต่กฎหมายได้มีการระบุว่าผู้ให้เช่าจะสามารถตรวจสอบหลักฐานของผู้ที่จะเช่าได้ว่าบุคคลนั้นเป็นผู้มีความประสงค์จะเช่าจริง หรือเป็นตัวแทนที่มีเช่าแทน คงมีเพียงข้อ 11 ข้อ 11 วรรคหนึ่ง ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 ที่ว่าการขอตรวจ ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารต่าง ๆ หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชาชนและไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 หรือเป็นเอกสารที่มีลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณี ให้อยู่ในดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ถ้ามีเหตุผลอันสมควรในการขอดำเนินการพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถอนุญาตผู้ขอให้ขอตรวจ ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารนั้นได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่เห็นสมควร โดยผู้ขอไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือเอกสารนั้น

ดังนั้น จากการที่กฎหมายกำหนดให้มีการขอตรวจ ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารต่าง ๆ หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชาชนและไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 ตามข้อ 11 นี้ กฎหมายกลับให้อำนาจในการพิจารณาการตรวจสอบตกแก่เจ้าหน้าที่ โดยใช้หลักการดุลพินิจจนทำให้ไม่อาจมีการตรวจสอบได้ทุกกรณี ทั้งที่เป็นสิทธิพื้นฐานของบุคคลภายนอกสามารถขอตรวจสอบได้ในเอกสาร ดังนั้น การขอตรวจสอบสิทธิใด ๆ ในการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นหลักพื้นฐานในเอกสารทั่วไปที่สามารถขอได้ในการประกอบการตัดสินใจในการมีข้อผูกพันหรือพันธะระหว่างผู้เช่ากับ

ผู้ให้เช่าในอนาคต เจ้าหน้าที่ควรให้สามารถกระทำได้ แต่ต้องไม่เป็นการกระทบกับสิทธิของบุคคลอื่นด้วย และไม่เป็นการเพื่อทำให้เกิดปัญหาขึ้นในอนาคต

ประเด็นที่สาม ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่าในกรณี มิได้ทำหลักฐานการเช่าเอาไว้เป็นหนังสือ ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2559 มาตรา 26 วรรคสอง

เนื่องจากพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแก้ไขเพิ่ม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559 มาตรา 26 กฎหมายได้กำหนดระยะเวลาการเช่าที่มีหลักฐานการเช่าและไม่มีหลักฐานการเช่า โดยระยะเวลาการเช่า จะมีผลบังคับอย่างเคร่งครัดประกอบกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ขึ้นอยู่กับ คชก. ตำบล เป็นผู้กำหนดค่าเช่า นาทุก ๆ 6 ปี ดังนั้นการที่กฎหมายกำหนดระยะเวลาการเช่า ในกรณีที่มีได้ทำหลักฐานการเช่าเอาไว้เป็นหนังสือ ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2559 เกิดจากการที่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล ได้ประกาศหลักเกณฑ์เงื่อนไขกำหนดในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับการเช่า รวมตลอดไปถึงเงื่อนไขของระยะเวลาการเช่าไว้ที่หน่วยงานส่วนราชการซึ่งโดยตามปกติจะต้องติดประกาศไว้ที่ทำการกำนัน ดังนั้น ทำให้ชาวบ้านส่วนใหญ่ไม่อาจรับรู้หรือเห็นข้อมูลในด้วยกฎหมายที่บังคับได้ ประกอบกับชาวบ้านไม่รู้เรื่องตัวของสัญญาหรือเรื่องการทำหลักฐานการเช่าเป็นสำคัญ เป็นเหตุให้การเช่าในแต่ละครั้งไม่ได้มีการทำสัญญาหรือทำหลักฐานการเช่ากันไว้อย่างถูกต้อง จึงจำต้องถือกำหนดระยะเวลาบังคับการเช่ากัน 6 ปี เป็นสำคัญนั้น และเป็นผลสืบเนื่องทำให้ผู้เช่าเห็นว่า การออกให้เช่าที่ดินในกรณีไม่มีหลักฐานกฎหมายบังคับการเช่า เป็นระยะเวลา 6 ปีซึ่งเป็นระยะเวลานานเกินไป เหตุเพราะในระหว่างเช่านั้น ผู้ให้เช่าไม่สามารถนำที่ดินไปให้ผู้อื่นเช่าต่อโดยคิดอัตราราคาสูงขึ้นได้ จึงส่งผลให้ผู้เช่าไม่ยอมทำสัญญาเช่าเป็นเวลานาน ๆ และหากเจ้าของที่ดินต้องการนำที่ดินปล่อยออกขายเพื่อได้ราคาตามที่ตนพอใจก็ไม่สามารถนำที่ดินนั้นออกขายได้เพราะคิดเงื่อนไขว่า จะต้องให้สิทธิแก่ผู้เช่าเป็นคนซื้อรายแรก ตามพระราชบัญญัตินี้ หรือติดภาระผูกพันเรื่องสัญญาเช่า ทำให้ไม่มีผู้ซื้อรายใดกล้าที่จะซื้อที่นาดังกล่าว ซึ่งหากมีการลดระยะเวลาในการเช่ามาลงจะช่วยทำให้เป็นแรงจูงใจให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนำที่ดินออกให้ผู้เช่าได้นำไปใช้ประโยชน์ โดยไม่มีเหตุอ้างที่จะนำมาไม่ให้ผู้เช่าได้นำที่ดินไปทำประโยชน์และสอดคล้องตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าให้ได้รับประโยชน์ในการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร

จากการศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2559 ทั้ง 3 ประเด็นดังที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นนี้ ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังกล่าว ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับขั้นตอนการตรวจสอบสิทธิของผู้เช่า

แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 9 (2) แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2559 เป็น

“(2) จัดทำทะเบียนผู้เช่าและผู้ให้เช่าภายในเขตตำบล และตรวจสอบสิทธิของผู้เช่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด”

เหตุเพราะจะได้รับรู้ถึงสิทธิในการครอบครองที่ดินของผู้ให้เช่าและผู้เช่าเพื่อป้องกันการกระทำอันเกิดจากการทุจริตไม่ว่าจะเป็นการถือครองที่ดินในรูปแบบของนอมินีของผู้ให้เช่าและผู้เช่าที่ส่อไปในทางทำความผิดต่อกฎหมายตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2559

2. ปัญหาเกี่ยวกับใช้ดุลพินิจของพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 ตาม ข้อ 11

แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ 11 แห่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 เป็น

“การขอตรวจ ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารต่าง ๆ หากเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับประชาชน และไม่ต้องห้ามตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540 หรือเป็นเอกสารที่มีลายมือชื่อของเจ้าของที่ดินหรือคู่กรณี ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อนุญาตผู้ขอให้ขอตรวจ ขอคัด หรือขอลายสำเนาเอกสารนั้น ได้ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่เห็นสมควร โดยผู้ขอไม่จำเป็นต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหรือเอกสารนั้น”

ทั้งนี้ ตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน การขอคัด ขอลายสำเนาเอกสารและการตรวจสอบหลักทรัพย์ พ.ศ. 2556 ให้สิทธิแก่ประชาชนไม่ว่าจะเป็นบุคคลทั่วไป หรือบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นกรณีอื่นใดโดยไม่จำเป็นที่จะต้องเป็นบุคคลที่มีส่วนได้เสีย หากเป็นข้อยกเว้นตามพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสาร พ.ศ. 2542 ก็เป็นสิทธิแก่บุคคลนั้นในการใช้สิทธิขอตรวจสอบ ดังนั้น สิทธิดังกล่าวนี้ไม่สมควรที่จะได้รับข้อยกเว้นในการจำกัดสิทธิโดยให้เจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจในการตรวจสอบได้

3. ปัญหาเกี่ยวกับระยะเวลาการเช่านากรณี มิได้ทำหลักฐานการเช่านาไว้เป็นหนังสือ ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2559 มาตรา 26 วรรคสอง

แก้ไข มาตรา 26 วรรคสอง เป็น

“วรรคสอง การเช่านาที่มิได้ทำหลักฐานการเช่านาไว้เป็นหนังสือ ให้ถือว่าการเช่านามีกำหนดคราวละ 3 ปี”

เหตุเพราะด้วยระยะเวลาดังกล่าวนี้ถือเป็นช่วงเวลาที่เหมาะสมเพื่อเป็นแรงจูงใจให้ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนำที่ดินออกให้ผู้เช่าได้นำไปใช้ประโยชน์โดยไม่มีเหตุอ้างที่จะนำมาไม่ให้ผู้เช่าได้นำที่ดินไปทำประโยชน์และสอดคล้องตามวัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ เพื่อคุ้มครองผู้เช่าให้ได้รับประโยชน์ในการเช่าที่ดินเพื่อการเกษตร

เอกสารอ้างอิง

- จุฑามาศ นิสารัตน์. รายวิชา LW204 (48) คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์ (Civil and Commercial code (Property)). พิมพ์ครั้งที่ 10. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2548.
- ดิเรก ควรสมาคม. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 7. กรุงเทพฯ: วิญญูชน, 2554.
- ธนภูมิ ชาติดี และคณะ. “กฎหมายเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับการรับรู้ของเกษตรกรชาวนา จังหวัดราชบุรี.” **วารสารการบริหารการปกครองและนวัตกรรมท้องถิ่น** 4, 2 (พฤษภาคม-สิงหาคม 2563): 54.
- บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายกฎหมายลักษณะทรัพย์. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2564.
- พฤกษา เครือแสง. “แนวทางการปฏิรูปประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไทยสู่ประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน.” **บทความพิเศษสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน** 7, 1 (มกราคม - มิถุนายน 2557): 90.
- ไพโรจน์ บุญศิริคำชัย. “ทำไมควรมีพระราชบัญญัติความรับผิดชอบและวิธีพิจารณาความ สำหรับผู้ประกอบการวิชาชีพด้านสุขภาพ.” **แพทยสภาสาร** 37, 2 (พฤษภาคม-สิงหาคม 2551): 25.
- สมบัติ โชติวงศ์. “ปัญหาเกี่ยวกับการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐในการไม่เปิดเผยข้อมูลข่าวสารของราชการศึกษากรณีตามมาตรา 15 (2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของราชการ พ.ศ. 2540.” **วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์**, 2552.
- สิริโฉม พรหมโฉม. “สิทธิในที่ดิน.” **จุลนิติ**. (ก.ค. - ศ.ค. 57): 136.