

ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๕๗๓



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มกราคม ๒๕๖๖

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดิน
ให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ชำระเกิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิ
ในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ชำระเกิน

ด้วยระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สิน
และหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๓ (๔) และ (๕) ได้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ และวิธีการ เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙
โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใหม่

เพื่อให้การดำเนินงานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) มีความถูกต้อง สอดคล้อง
และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับ
การตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคืนเงิน
ค่าเช่าซื้อที่ดินที่ชำระเกินให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบและถือปฏิบัติ ทั้งนี้ หากหนังสือสั่งการหรือแนวทางปฏิบัติใดของ ส.ป.ก.
ที่เกิดขึ้นก่อนและขัดหรือแย้งกับหนังสือฉบับนี้ ขอให้ถือปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ โดยสามารถดาวน์โหลด
สิ่งที่ส่งมาด้วยตาม QR CODE ด้านล่างนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิชัย พงศ์ เนียมหอม)

รองเลขาธิการปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักบริหารกองทุน

โทร. ๐-๒๒๘๒-๔๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔



แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ชำระเกิน

❖ หลักเกณฑ์การโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ (ข้อ ๔๗ ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔)

ข้อ ๑ ครอบคลุมระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อ ตามสัญญาเช่าซื้อ และ

ข้อ ๒ ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนถูกต้อง และ

ข้อ ๓ ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว

ดังนั้น การโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ จึงต้องดำเนินการตรวจสอบรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับหลักเกณฑ์ตามข้อ ๔๗ ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ดังนี้

ข้อ ๑ ตรวจสอบการครบระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ

กำหนดระยะเวลาเช่าซื้อตามสัญญาต้องไม่เกิน ๒๕ ปี (ข้อ ๔๒ วรรคสอง ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) หากผู้เช่าซื้อประสงค์จะลดหรือขยายระยะเวลาไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาสามารถกระทำได้ (ข้อ ๔๖ ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) โดยเมื่อขยายระยะเวลาสัญญาต้องมีกำหนดระยะเวลาไม่เกิน ๒๕ ปี ตามข้อ ๔๒ วรรคสอง ข้างต้น ดังนั้น จึงต้องตรวจสอบการครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อให้เป็นไปตามระเบียบ

ข้อ ๒ ตรวจสอบด้านการชำระค่าเช่าซื้อและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับที่ดิน

๒.๑ ตรวจสอบมูลค่าที่ดินเช่าซื้อ

มูลค่าที่ดินเช่าซื้อ ให้เรียกเก็บตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔ โดยให้นำ “มูลค่าที่ดินที่ได้ซื้อหรือเวนคืน” ตามระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นมูลค่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่ คปก. กำหนดไปพลางก่อน ดังนั้น ค่าเช่าซื้อเท่ากับมูลค่าที่ดินที่จัดซื้อหรือเวนคืน กับดอกเบี้ยร้อยละหนึ่งต่อปีของยอดมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ ซึ่งปัจจุบัน ส.ป.ก. ยังมีเคยมเวนคืนที่ดิน ดังนั้น “มูลค่าที่ดินเช่าซื้อ” จึงเท่ากับมูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อกับดอกเบี้ยตามอัตราที่ระเบียบกำหนดเท่านั้น โดยการตรวจสอบมูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อ กับอัตราดอกเบี้ยที่กำหนดให้ชำระตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าซื้อ ดังนี้

๑) การตรวจสอบ “มูลค่าที่ดินเช่าซื้อ” ตรวจสอบ ๒ ส่วน ประกอบด้วย ๑. มูลค่าที่ดินต่อไร่

๒. เนื้อที่ที่ดิน

ส่วนที่ ๑ มูลค่าที่ดินต่อไร่ โดยตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดการได้มาของที่ดินจากทะเบียนคุมที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ และใบสำคัญแสดงการจ่ายเงินค่าที่ดิน ซึ่งแสดงข้อมูลเลขที่หนังสือแสดงสิทธิ เนื้อที่จัดซื้อ ราคาต่อไร่ และมูลค่าที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ โดยข้อมูลต้องครบถ้วนถูกต้องตรงกันก่อน แล้วจึงตรวจสอบว่าแปลงที่ดินที่จัดซื้อแต่ละแปลง ส.ป.ก.จังหวัด ได้ดำเนินการบริหารจัดการที่ดินนั้นโดยนำที่ดินหลายแปลงจากหนังสือแสดงสิทธิที่ได้มา (หลายฉบับ) รวมเป็นหนังสือแสดงสิทธิฉบับเดียวและแบ่งแปลงที่ดิน และหรือรวมแปลงที่ดินในกระบวนการจัดที่ดินให้เกษตรกรหรือไม่ เนื่องจากราคาที่ดินต่อไร่ที่จัดซื้อแต่ละแปลงอาจมีความแตกต่างกัน ซึ่งจากที่กล่าวข้างต้น การคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินจึงมี ๒ ลักษณะ คือ

กรณีที่ ๑ ไม่รวมแปลงที่ดิน ส.ป.ก.จังหวัด นำแปลงที่ดินที่ได้จัดซื้อตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิมาดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรโดยอาจแบ่งแปลงหรือไม่แบ่งแปลง

ดังนั้น มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ เท่ากับ ราคาที่ดินต่อไร่ที่ ส.ป.ก. จ่ายค่าที่ดินตามใบสำคัญแสดงการจ่ายเงินค่าที่ดิน

กรณีที่ ๒ รวมแปลงที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก.จังหวัด นำแปลงที่ดินตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดินที่จัดซื้อ รวมแปลงบริหารจัดการกับแปลงที่ดิน ส.ป.ก. ที่จัดซื้อมาแปลงข้างเคียง โดยการจัดที่ดินให้เกษตรกรอาจแบ่งหรือไม่แบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อย

ดังนั้น มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ เท่ากับ ผลรวมราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อทุกแปลง (เฉพาะกลุ่มแปลงที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ได้จัดซื้อที่นำมารวมแปลงบริหารจัดการ)หารด้วยผลรวมเนื้อที่ตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รวมแปลงที่ดิน หรือหารด้วย เนื้อที่ตามหนังสือแสดงสิทธิฉบับใหม่ (กรณีรวมแปลงที่ดินแล้วสำนักงานที่ดินออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิฉบับใหม่) ทั้งนี้ หากแปลงที่ดินจากการจัดซื้อทุกแปลงมีราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จำค่าที่ดินต่อไร่ตามใบสำคัญการจ่ายเงินค่าที่ดินเท่ากันให้กำหนดเป็นมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่

เมื่อตรวจสอบและได้ราคาที่ดินต่อไร่ข้างต้นแล้วให้นำมาคูณกับเนื้อที่ตามหนังสือแสดงสิทธิแปลงที่ดินที่จะโอนซึ่งสำนักงานที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกแล้ว เพื่อกำหนดหามูลค่าเช่าซื้อที่ดิน

ดังนั้น มูลค่าเช่าซื้อที่ดิน เท่ากับ เนื้อที่ตามหนังสือแสดงสิทธิแปลงที่ดินที่จะโอนคูณ มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ตามกรณีที่ ๑ หรือ ๒

ข้อสังเกต ๑. การตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดินข้างต้น ไม่รวมถึงมูลค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อโครงการกองทุนที่ดิน เนื่องจากเป็นมูลหนี้เงินกู้ค่าที่ดินของ ธ.ก.ส. ที่ส่งมอบหนี้คงเหลือให้ ส.ป.ก. และนำมาแปลงหนี้เป็นสัญญาเช่าซื้อ

๒. กรณีที่จัดทำสัญญาเช่าซื้อโดยใช้เนื้อที่ตามผลการรังวัดของช่างสำรวจ ส.ป.ก. จะมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน หากเนื้อที่แตกต่างจากหนังสือแสดงสิทธิแปลงที่ดินที่จะโอน

๓. กรณีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิแปลงที่ดินจะเป็น น.ส.๓ น.ส.๓ ก. น.ส.๓ ข. ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการขออนุญาตเพื่อความสะดวกถ้วนถูกต้องของมูลค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิให้เกษตรกร

ส่วนที่ ๒ เนื้อที่ดิน ตรวจสอบจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ดินที่จะโอนสิทธิซึ่งสำนักงานที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกแล้วและให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการ ตามแนวทางข้อ ๓

๒.๒ ตรวจสอบอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อที่ดิน

การกำหนดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อที่ดิน เป็นไปตามระเบียบ คปก. ว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อ (ระเบียบเช่าซื้อที่ดิน) ดังนั้น การตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน จึงต้องตรวจสอบการคำนวณอัตราดอกเบี้ยตลอดระยะเวลาเช่าซื้อที่ดิน ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ย ดังนี้

๑) ระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๖ ใช้บังคับวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๒๖ กำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ ร้อยละ ๖ ต่อปี ของราคาจัดซื้อที่ดิน และมีมติ คปก. ครั้งที่ ๗/๒๕๔๕ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๕ อนุมัติปรับลดอัตราดอกเบี้ยเช่าซื้อจากเดิม อัตราร้อยละ ๖ ต่อปี เป็นอัตราร้อยละ ๔ ต่อปี ใช้บังคับวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๕

๒) ระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๘ ใช้บังคับวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๔๘ กำหนดอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ ร้อยละ ๔ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

๓) ระเบียบเช่าซื้อที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ใช้บังคับวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๙ กำหนดอัตราดอกเบี้ย เท่ากับ ร้อยละ ๑ ต่อปี ของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

๔) ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ใช้บังคับวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔ กำหนดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๑ ต่อปี ของมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

๒.๓ ตรวจสอบวันเข้าทำประโยชน์

การเรียกเก็บค่าเช่าซื้อที่ดิน ให้เรียกเก็บตั้งแต่วันที่เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ซึ่งการระบุวันเข้าทำประโยชน์ในสัญญาเช่าซื้อจะมีได้ ๒ ลักษณะ คือ กรณีที่ ๑ กรณีมิใช่แปลงที่ดินที่ขอเปลี่ยนสิทธิการเช่า

เป็นสิทธิการเช่าซื้อ เรียกเก็บตั้งแต่วันเข้าทำประโยชน์ตามที่ระบุในสัญญาเช่าซื้อ และกรณีที่ ๒ กรณีขอเปลี่ยนสิทธิการเช่าเป็นสิทธิการเช่าซื้อ วันเข้าทำประโยชน์ในการจัดทำสัญญาเช่าซื้อให้ต่อเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับคู่สัญญารายเดิมในที่ดินแปลงเดียวกัน ดังนั้น การกำหนดวันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ให้ถือว่าวันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิกเป็นวันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อที่จัดทำขึ้นใหม่ตามข้อ ๔๒ ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ.๒๕๖๔ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๑๗๕๔ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๖๕ เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ และกรณีเกษตรกรขอขอลยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญา แจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ให้ถือปฏิบัติไว้แล้ว สำหรับสัญญาเช่าซื้อที่จัดทำขึ้นก่อนระเบียบดังกล่าวใช้บังคับซึ่งเดิมการอนุมัติให้เปลี่ยนจากสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าซื้อเป็นอำนาจคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) โดยการกำหนดวันเข้าทำประโยชน์จะเป็นไปในแนวทางเดียวกันกับระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ.๒๕๖๔ ข้างต้น

๒.๔ ตรวจสอบการผ่อนผันหรือขยายระยะเวลาการเช่าซื้อ หรือมาตรการช่วยเหลือเกษตรกร

ผู้เช่าซื้อจะชำระค่าเช่าซื้อแตกต่างจากที่กำหนดในสัญญาเช่าซื้อได้ในกรณีที่ได้นำดำเนินการตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ และมติ คปก. กำหนด ได้แก่ การผ่อนผันการชำระค่าเช่าซื้อตามผลแห่งความเสียหายสำหรับปีนั้น ๆ การลดระยะเวลาเช่าซื้อ และการขยายระยะเวลาเช่าซื้อ ซึ่งต้องผ่านการพิจารณาอนุมัติโดย คปจ. หรือ ปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ปทจ.) ตามแต่กรณีที่เหมาะสม รวมถึงกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในระเบียบและจะต้องนำเสนอ คปก. พิจารณาสั่งการ เช่น การปลอดชำระเงินต้นค่าเช่าซื้อหรือวันเริ่มคำนวณดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อหรือการยกเว้นดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อกรณีอื่นใดซึ่งแตกต่างจากกรณีข้างต้น ดังนั้น ส.ป.ก.จังหวัด จึงต้องตรวจสอบและจัดเตรียมเอกสารหลักฐาน อาทิ รายงานการประชุม คปก. รายงานการประชุม คปจ. การอนุมัติของ ปทจ. ซึ่งแสดงข้อมูลจำนวนเงินและเอกสารหลักฐานแสดงการอนุมัติเป็นรายสัญญาในชั้นตรวจสอบการชำระค่าเช่าซื้อ ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิให้ผู้เช่าซื้อ

๒.๕ ตรวจสอบและเรียกเก็บค่าธรรมเนียม / ค่าใช้จ่ายซึ่ง ส.ป.ก. ทดรองจ่ายไปก่อน

การจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อจะมีค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวเนื่องกับที่ดิน ซึ่งตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ให้เรียกเก็บจากเกษตรกร อาทิ

๑) ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามประมวลกฎหมายที่ดินในการรังวัดออกโฉนด แบ่งแยกหรือรังวัดสอบเขตที่ดินตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ทอดรองจ่ายไปแล้ว

๒) ค่าภาษีค้างชำระและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ อันเกี่ยวเนื่องกับที่ดินที่เช่าซื้อ (ถ้ามี) ซึ่งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้กำหนดไว้ในสัญญาเช่าซื้อที่ดิน โดยให้ ส.ป.ก.จังหวัด เรียกเก็บให้ครบถ้วนก่อนดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ

๒.๖ ตรวจสอบการบันทึกข้อมูลในระบบเช่าซื้อที่ดิน

ระบบเช่าซื้อที่ดิน เป็นระบบช่วยบันทึก คำนวณ รายละเอียดต่าง ๆ ของลูกหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ประมวลผลการชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน และรายงานข้อมูลทะเบียนสัญญาเช่าซื้อที่ดิน เป็นต้น ข้อมูลที่บันทึกในระบบจึงจำเป็นต้องมีความถูกต้อง ครบถ้วน และมีเอกสารหลักฐานประกอบการบันทึกที่ถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ มติ คปก. หรือ คปจ. ตามแต่กรณี ซึ่งในการตรวจสอบรายละเอียดค่าเช่าซื้อที่ดินระบบเช่าซื้อที่ดิน เพื่อเตรียมการจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการ ดังนี้

๑) ตรวจสอบการบันทึกข้อมูลในทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดินรายตัวและแก้ไขข้อมูลให้ถูกต้องตามแนวทางการตรวจสอบข้อ ๒.๑ – ๒.๕ ทั้งนี้ หากปรากฏผลการตรวจสอบว่า สัญญาเช่าซื้อที่ดินไม่ถูกต้องให้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อ

๒) ประมวลวันที่สถานะ P ค่าที่ดิน เพื่อตรวจสอบความครบถ้วนของการชำระค่าเช่าซื้อ

๓) จัดพิมพ์ทะเบียนเช่าซื้อที่ดินรายตัว

หมายเหตุ ขั้นตอนการหาระบบเช่าซื้อที่ดิน อาทิ การบันทึกทรัพย์สิน การแก้ไขข้อมูล การเลือกเมนูเพื่อจัดพิมพ์ ทะเบียน การใส่เงื่อนไข การยืนยันการแก้ไข และอื่น ๆ ในระบบเช่าซื้อที่ดินให้ดำเนินการตามขั้นตอนและแนวปฏิบัติ ตามที่กลุ่มระบบข้อมูลกองทุน (กบข.) สำนักบริหารกองทุน (สบท.) กำหนด

ข้อ ๓ ตรวจสอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินแปลงที่จะโอนสิทธิ

๑) เนื้อที่เช่าซื้อในการจัดทำสัญญาเช่าซื้อจะต้องตรงกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่สำนักงานที่ดิน ได้รังวัดแบ่งแยกเรียบร้อยแล้ว หากยังไม่มีผลการรังวัดของสำนักงานที่ดินในกรณีที่รังวัดแบ่งแยกโดยช่าง ส.ป.ก. มูลค่าที่ดินเช่าซื้อนั้นจึงยังมีใช้มูลค่าที่แท้จริง ดังนั้น ในระหว่างสัญญาเช่าซื้อ หาก ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินแล้วสามารถดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าซื้อ ในส่วนของหนังสือสำคัญ จำนวนเนื้อที่ มูลค่าเช่าซื้อ ด้วยหมึกสีแดงลงลายมือชื่อกำกับพร้อมลงวันที่ในสัญญาตามข้อ ๔๔ ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ กำหนด และแก้ไขข้อมูลในทะเบียนเช่าซื้อที่ดินรายตัวได้ก่อนครบระยะเวลาการเช่าซื้อเพื่อลดภาระแก่ผู้เช่าซื้อและ ส.ป.ก.จังหวัด ในการขอคืนเงินค่าเช่าซื้อที่รับชำระไว้เกินให้กับผู้เช่าซื้อภายหลังจดทะเบียนโอนสิทธิให้เกษตรกรแล้ว

หมายเหตุ ขั้นตอนการหาระบบเช่าซื้อที่ดินเพื่อแก้ไขมูลค่าเช่าซื้อที่ดินจะแตกต่างกันระหว่าง กรณีชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วและกรณีชำระค่าเช่าซื้อไม่ครบถ้วน ให้ดำเนินการตามขั้นตอนและแนวปฏิบัติ ตามที่กลุ่มระบบข้อมูลกองทุนกำหนด

๒) ตรวจสอบข้อมูลและตำแหน่งที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิแปลงที่ดินที่จะโอนสิทธิจะต้อง ถูกต้องตรงกัน เพื่อป้องกันการโอนสิทธิผิดแปลงหรือสลับกับแปลงที่ดินที่ทำประโยชน์

หมายเหตุ ส.ป.ก.จังหวัด สามารถตรวจสอบข้อมูลที่ตั้งแปลงที่ดินเบื้องต้นได้จาก <https://landmaps.dol.go.th>

❖ การจัดเตรียมข้อมูลและเอกสารหลักฐานให้ ส.ป.ก. เพื่อประกอบการสอบทานรายละเอียด การชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน

เมื่อ ส.ป.ก.จังหวัด ได้ดำเนินการและตรวจสอบตามรายละเอียดข้อ ๑ ถึง ๓ ข้างต้นเรียบร้อยแล้ว ให้ดำเนินการ และจัดส่งเอกสารหลักฐานให้ สบท. สอบทาน ดังนี้

๑. จัดทำรายละเอียดประกอบการตรวจสอบการชำระค่าเช่าซื้อก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิตาม แบบฟอร์มตารางตามเอกสารแนบ ๑

ตัวอย่างและคำอธิบายประกอบการคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ และการคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน สำหรับการบันทึกข้อมูลในตารางรายละเอียดฯ ตามเอกสารแนบ ๑ ดังนี้

คำอธิบายตารางที่ ๑

ส่วนที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
๑	ที่ตั้งที่ดิน	ระบุข้อมูล ตำบล และอำเภอ ที่ที่ดินตั้งอยู่
๒	ที่ดินที่ได้มา	การได้มาของที่ดิน ประกอบด้วย (๑) หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ ระบุประเภทของหนังสือสำคัญ เลขที่หนังสือสำคัญ และเนื้อที่ (ระบุเนื้อที่ เป็น ไร่-งาน-วา) (๒) ส.ป.ก. ระบุเนื้อที่ตามผลการรังวัดของช่าง ส.ป.ก. (ระบุเนื้อที่ เป็น ไร่-งาน-วา) (๓) ราคา/ไร่ ระบุราคาที่ ส.ป.ก.จัดซื้อ (๔) การชำระเงินรวม เป็นผลรวมราคาที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ (กรณีรวมแปลงที่ดินจากการจัดซื้อ)

ส่วนที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
๓	เนื้อที่กรมที่ดินรังวัด/แบ่งแยก	หากที่ดินในส่วนที่ ๒ มีการรังวัด/แบ่งแยกเพิ่มเติม ให้ระบุรายละเอียด ประกอบด้วย (๑) ประเภท } แบ่งแยกแปลงที่ดินออกมาจากหนังสือ (๒) เลขที่หนังสือสำคัญ } แสดงสิทธิเดิมของที่ดินที่ได้มา (๓) เนื้อที่ ระบุเนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ (ระบุเนื้อที่ เป็น ไร่-งาน-วา)
๔	เนื้อที่ที่ใช้คำนวณ หมายเหตุ ผลการคำนวณเนื้อที่ให้ ใส่ทศนิยมทุกตำแหน่ง	ใส่สูตรในส่วนนี้ โดยนำเนื้อที่ของที่ดินมาคำนวณ คือ $\text{ไร่} + (((\text{งาน} \times ๑๐๐) + \text{วา}) / ๔๐๐)$ ตัวอย่างเช่น ๕๘ ไร่ ๒ งาน ๕๔ ตารางวา คิดเป็น $๕๘ + (((๒ \times ๑๐๐) + ๕๔) / ๔๐๐) = ๕๘.๖๓๕$ ไร่
๕	การให้สิทธิและการจัดการที่ดิน	ระบุข้อมูลการให้สิทธิและการจัดการที่ดิน ประกอบด้วย (๑) ชื่อ-สกุล (๒) เลขบัตรประจำตัวประชาชน (๓) การให้สิทธิและการจัดการที่ดิน คือ สัญญาเช่า สัญญาเช่าซื้อ รอโอนสิทธิ โอนสิทธิ สาธารณูปโภค พร้อมทั้งระบุเลขที่สัญญา และเนื้อที่ (ระบุเนื้อที่ เป็น ไร่-งาน-วา) ในสถานะนั้น ๆ ด้วย
๖	ข้อมูลจังหวัดตรวจสอบก่อนโอน	ข้อมูลที่ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิ ประกอบด้วย (๑) ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดินรายตัว (๒) ราคา/ไร่เดิม ระบุตามสัญญาเดิม (๓) มูลค่าที่ดินเดิม ระบุตามสัญญาเดิม (๔) ราคา/ไร่ใหม่ ระบุตามที่ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบ (๕) มูลค่าที่ดินใหม่ ระบุตามที่ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบ (๖) จำนวนเงินรับชำระจริงตามใบเสร็จรับเงิน ระบุตามการประมวลผล จากระบบค่าเช่าซื้อที่ดิน (๗) ผลต่างเพิ่ม/ลดให้นำ (๕)-(๖)

ดังนั้น การจัดทำตารางรายละเอียดตามเอกสารแนบ ๑ ข้างต้น ส.ป.ก.จังหวัด จึงต้องตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดการได้มาของที่ดินจากทะเบียนคุมที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ใบสำคัญแสดง การจ่ายเงินค่าที่ดิน ซึ่งแสดงข้อมูลเลขที่หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ เนื้อที่จัดซื้อ ราคาต่อไร่ และมูลค่าที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อให้ครบถ้วนถูกต้อง ตรงกันก่อน เพื่อกำหนดมูลค่าที่ดินต่อไร่ และมูลค่าเช่าซื้อที่ดินตามข้อ ๒.๑ ข้างต้น รวมทั้งต้องจัดกลุ่มรายชื่อเกษตรกรตามแปลงที่ดินที่ได้มา ตามตัวอย่างดังนี้

ตัวอย่างที่ ๑ กรณีไม่รวมแปลงที่ดินจากการจัดซื้อ

ส่วนที่ ๒						ส่วนที่ ๓				ส่วนที่ ๕		มูลค่าที่ดิน จากการ ตรวจสอบ (บาท)
ที่ดินที่ได้มา						เนื้อที่กรมที่ดินรังวัด/แบ่งแยก				(๓) สัญญาเช่าซื้อ		
หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ				ราคา/ไร่ (บาท)	การชำระเงิน รวม (บาท)							
หนังสือ สำคัญ	เนื้อที่					หนังสือ สำคัญ	เนื้อที่			ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	
	ไร่	งาน	วา				ไร่	งาน	วา			
น.ส.๓ ก. ๑๓	๑๐	๐	๗๗๐๐	๓,๘๐๐.๐๐	๓๘,๙๒๑.๕๐	น. ๑๑๑๓๖	๑๐	๐	๗๗๐๐			
						น. ๑๑๑๓๖	๑๐	๐	๗๗๐๐	นายณรงค์ จงดี	๖๘/๒๕๔๙	๓๘,๙๒๑.๕๐
น.ส.๓ ก. ๔๐	๔๖	๐	๒๕๐๐	๓,๘๐๐.๐๐	๑๗๑,๕๐๓.๕๐		๔๕	๑	๘๓๐๐			
						น. ๙๗๓๑	๑๔	๐	๘๗๐๐	นายไพฑูรย์ บุญมาก	-	โอนแล้ว
						น. ๒๔๔๐๓	๒๑	๓	๕๒๐๐	นายสัมฤทธิ์ ทองสุข	-	โอนแล้ว
						น. ๒๔๔๐๔	๙	๑	๔๔๐๐	นายบุญชู มั่งมี	๖๙/๒๕๔๙	๓๕,๕๖๘.๐๐

คำอธิบายตัวอย่างที่ ๑

กรณีจัดที่ดินให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าซื้อรายเดียวตามตัวอย่าง น.ส.๓ ก. เลขที่ ๑๓ หรือกรณีจัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าซื้อหลายราย โดยแบ่งแปลงที่ดินตามตัวอย่าง น.ส.๓ ก. เลขที่ ๔๐ โดยทำสัญญาปี ๒๕๔๙ เนื้อที่ที่ทำสัญญามาจากผลการรังวัดของช่าง ส.ป.ก. ต่อมาปี ๒๕๕๔ สำนักงานที่ดินได้ออกหนังสือสำคัญแสดงสิทธิแบ่งแยกโฉนดแต่ละแปลง ดังนั้น มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ที่ใช้ในการจดทะเบียนโอนสิทธิจากการเช่าซื้อให้กับผู้เช่าซื้อเท่ากับ ราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จ่ายค่าที่ดินต่อไร่ เป็นเงินจำนวน ๓,๘๐๐ บาท/ไร่ คูณกับเนื้อที่เช่าซื้อตามโฉนดที่ดิน เช่น รายนายบุญชู มั่งมี ทำสัญญาเช่าซื้อระยะเวลา ๑๐ ปี ในปี ๒๕๔๙ น.ส.๓ ก. เลขที่ ๔๐ ช่าง ส.ป.ก. รังวัดเนื้อที่ ๙-๐-๐๐.๐๐ ไร่ มูลค่าที่ดิน เป็นเงิน ๓,๘๐๐ บาท/ไร่ มูลค่าเช่าซื้อที่ดินรวมเป็นเงิน ๓๕,๒๐๐ บาท ต่อมาปี ๒๕๕๔ ส.ป.ก.จังหวัด ได้ขอออกโฉนดที่ดินแปลงเช่าซื้อ สำนักงานที่ดินรังวัดได้เนื้อที่ ๙-๑-๔๔.๐๐ ไร่ ดังนั้น จึงต้องชำระมูลค่าเช่าซื้อที่ดินตามเนื้อที่ดินที่เพิ่มขึ้น รวมเป็นเงิน ๓๕,๕๖๘ บาท (๙.๓๖ ไร่ x ๓,๘๐๐ บาท/ไร่)

ตัวอย่างที่ ๒ กรณีรวมแปลงที่ดินจากการจัดซื้อ

ส่วนที่ ๒					ส่วนที่ ๓				ส่วนที่ ๕			มูลค่าที่ดิน จากการ ตรวจสอบ (บาท)
ที่ดินที่ได้มา				ราคา/ไร่ (บาท)	การชำระเงิน รวม (บาท)	เนื้อที่กรมที่ดินรังวัด/แบ่งแยก				สัญญาเช่าซื้อ		
หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ						หนังสือ สำคัญ	เนื้อที่			ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	
หนังสือ สำคัญ	เนื้อที่						ไร่	งาน	วา			
	ไร่	งาน	วา									
				๓,๙๑๑.๑๒	๔๔๘,๙๔๘.๐๐	น. ๗๗๗๒	๑๑๔	๓	๑๕.๐๐			
น. ๗๗๗๒	๓๕	๐	๙๖.๐๐	๓,๙๐๐.๐๐	๑๓๗,๔๓๖.๐๐							
น. ๗๗๗๓	๔๘	๑	๗๒.๐๐	๔,๐๐๐.๐๐	๑๘๔,๐๖๐.๐๐							
น. ๗๗๘๓	๓๓	๒	๑๖.๐๐	๓,๘๐๐.๐๐	๑๒๗,๔๕๒.๐๐							
รวม ๓ โฉนด ออกเป็น โฉนดใหม่เลขที่ ๗๗๗๒ เนื้อที่ ๑๑๔-๓-๑๕ ไร่	๑๑๗	๐	๘๔.๐๐			น. ๗๗๗๒	๒๔	๑	๗๘.๐๐	นางรจนา พาวัญ	-	โอนแล้ว
						น. ๗๗๗๓	๑๕	๒	๑๖.๐๐	นางประนอม ถ่อมตน	๗/๒๕๕๑	๖๐,๗๗๘.๘๐
						น. ๗๗๘๓	๑๗	๒	๖๑.๐๐	นางประเสริฐ ยิ่งนิก	๕๒/๒๕๔๙	๖๙,๐๔๑.๐๕
						น. ๒๗๐๔๕	๒๐	๒	๓๒.๐๐	นายประจวบ จันดี	๔๘/๒๕๕๓	๘๐,๔๙๐.๘๕
						น. ๒๗๐๔๖	๒	๑	๔๗.๐๐	นางเพียร มาศรี	๑๖/๒๕๕๔	๙,๒๕๙.๕๘
						น. ๒๗๐๔๗	๒๔	๐	๑๐.๐๐	นางวัฒนา ประทีต	๔๙/๒๕๕๓	๙๓,๙๖๔.๖๖
						น. ๒๗๐๔๘	๑๐	๐	๗๑.๐๐	น.ส.สำราญ พาวัญ	-	สัญญาเช่า

หมายเหตุ : โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๗๒ เนื้อที่ ๑๑๔-๓-๑๕ ไร่ มาจาก ๓ โฉนดรวมกัน ประกอบด้วย โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๗๗๒ ๗๗๗๓ และ ๗๗๘๓

คำอธิบายตัวอย่างที่ ๒

กรณีจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าซื้อ โดยนำที่ดินตามหนังสือสำคัญแสดงสิทธิการจัดซื้อบริหารจัดการรวมกับแปลงข้างเคียง และนำแปลงที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อยจัดให้เกษตรกร ตามตัวอย่างซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๗๗๒ ราคาไร่ละ ๓,๙๐๐ บาท เนื้อที่ ๓๕-๐-๙๖ ไร่ จ่ายเงินค่าที่ดินเป็นเงิน ๑๓๗,๔๓๖ บาท ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๗๗๓ ราคาไร่ละ ๔,๐๐๐ บาท เนื้อที่ ๔๘-๑-๗๒ ไร่ จ่ายเงินค่าที่ดินเป็นเงิน ๑๘๔,๐๖๐ บาท และซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๗๘๓ ราคาไร่ละ ๓,๘๐๐ บาท เนื้อที่ ๓๓-๒-๑๖ ไร่ จ่ายเงินค่าที่ดินเป็นเงิน ๑๒๗,๔๕๒ บาท โดย ส.ป.ก. นำที่ดินทั้ง ๓ แปลงไปรังวัดรวมโฉนดเพื่อออกเป็นโฉนดใหม่ เลขที่ ๗๗๗๒ ได้เนื้อที่ ๑๑๔-๓-๑๕ ไร่ และแบ่งออกเป็นแปลงย่อยให้เกษตรกรเช่าซื้อจำนวน ๗ แปลง ๗ ราย เนื้อที่แตกต่างกัน โดยขั้นตอนแรกให้คำนวณหามูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ของกลุ่มแปลงที่ดินนั้น ๆ ซึ่งมีวิธีคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ และการคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ ๑ คำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ กรณีรวมโฉนดและออกเป็นโฉนดใหม่

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่} &= \frac{\text{ผลรวมราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อเฉพาะแปลงที่ดิน} \\ &\quad \text{ที่นำมาบริหารจัดการ} \\ &\quad \text{เนื้อที่ตามหนังสือแสดงสิทธิฉบับใหม่}}{=} \\ &= \frac{๔๔๘,๙๔๘}{๑๑๔-๓-๑๕} \\ &= \frac{๔๔๘,๙๔๘}{๑๑๔.๗๘๗๕} \\ &= ๓,๙๑๑.๑๒ \text{ บาท} \end{aligned}$$

กรณีที่ ๒ คำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ กรณีรวมแปลงโดยมิได้รังวัดออกหนังสือแสดงสิทธิฉบับใหม่

$$\begin{aligned} \text{มูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่} &= \frac{\text{ผลรวมราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อเฉพาะแปลงที่ดิน} \\ &\quad \text{ที่นำมาบริหารจัดการ} \\ &\quad \text{ผลรวมเนื้อที่ตามหนังสือแสดงสิทธิที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ} \\ &\quad \text{เฉพาะแปลงที่ดินที่นำมาบริหารจัดการ}}{=} \\ &= \frac{๔๔๘,๙๔๘}{๑๑๗-๐-๘๔} \\ &= \frac{๔๔๘,๙๔๘}{๑๑๗.๒๑} \\ &= ๓,๘๓๐.๒๙ \text{ บาท} \end{aligned}$$

ดังนั้น กรณีตามตัวอย่างได้รวมโฉนดที่ดิน ๓ แปลง (เลขที่ ๗๗๗๒ ๗๗๗๓ และ ๗๗๘๓) และรังวัดใหม่รวมโฉนด เพื่อออกเป็นโฉนดใหม่เลขที่ ๗๗๗๒ เนื้อที่ทั้งสิ้น ๑๑๔-๓-๑๕ ไร่ จึงใช้การคำนวณกรณีที่ ๑ ในการคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่

$$\begin{aligned} \text{ตัวอย่าง สัญญาเช่าซื้อเลขที่ ๐๐๐๕๒/๒๕๔๙ นางประเสริฐ ยิ่งนัก โฉนดเลขที่ ๗๗๘๓ เนื้อที่เช่าซื้อ ๑๗-๒-๖๑ ไร่} \\ \text{มูลค่าเช่าซื้อที่ดิน} &= \text{เนื้อที่เช่าซื้อ} \times \text{ราคาต่อไร่} \\ &= ๑๗.๖๕๒๕ \times ๓,๙๑๑.๑๒ \\ &= ๖๙,๐๔๑.๐๕ \text{ บาท} \end{aligned}$$

หมายเหตุ กรณีสัญญาเช่าซื้อฯ โครงการกองทุนที่ดิน ให้จัดทำตารางรายละเอียดตามเอกสารแนบ ๑ ข้างต้น โดยไม่ต้องคำนวณมูลค่าเช่าซื้อที่ดินต่อไร่ เนื่องจากเป็นมูลหนี้เงินกู้ค่าที่ดินของ ธ.ก.ส. ที่ส่งมอบหนี้คงเหลือให้ ส.ป.ก. และนำมาแปลงหนี้เป็นสัญญาเช่าซื้อฯ

๒. สำเนาสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี)

๓. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (หน้า-หลัง) โดยจัดเรียงตามลำดับการได้มาของที่ดิน และการเปลี่ยนแปลงหนังสือแสดงสิทธิต่อเนื่องถึงหนังสือแสดงสิทธิแปลงที่ดินที่จะโอนสิทธิให้เกษตรกร กรณีรวมแปลงที่ดินจากการจัดซื้อให้จัดเรียงเอกสารแยกเป็นกลุ่มแปลง

๔. สำเนาทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ใส่รหัส P)

๕. สำเนารายงานการประชุม คปก. หรือ คปจ. หรือ การอนุมัติของ ปทจ. ซึ่งแสดงข้อมูล จำนวนเงินและการอนุมัติผ่อนผันหรือขยายระยะเวลาเช่าซื้อ หรือมาตรการช่วยเหลือเกษตรกรเป็นรายสัญญา ตามแต่กรณี

ทั้งนี้ ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด รับรองสำเนาถูกต้องเอกสารทุกฉบับและจัดส่งให้ สบท. เพื่อประกอบการสอบทาน ความครบถ้วนถูกต้องของการชำระค่าเช่าซื้อ

❖ การดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งผลการสอบทานการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินจาก สบท.

๑. จดทะเบียนโอนสิทธิให้แก่ผู้เช่าซื้อรายที่ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนถูกต้องแล้ว ภายใน ๙๐ วัน นับแต่ ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับแจ้งผลการสอบทานการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินจาก สบท.

๒. รายงานผลการจดทะเบียนโอนสิทธิแต่ละไตรมาสให้ สบท. ทราบ ภายใน ๑๕ วัน นับแต่สิ้นไตรมาส (ภายในวันที่ ๑๕ เดือนมกราคม , เมษายน , กรกฎาคม และ ตุลาคม) โดยให้จัดทำข้อมูลตาม “แบบรายงานผลการจดทะเบียนโอนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ตามเอกสารแนบ ๒ และบันทึก รหัส “T” ระบบข้อมูลกองทุน เมนู “บันทึกวันที่โอนกรรมที่ดิน”

๓. กรณีที่ต้องคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินชำระไว้เกินกว่าระเบียบให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการจัดส่ง เอกสารหลักฐานให้ สบท. เพื่อประกอบการพิจารณาคืนเงิน ดังนี้

๓.๑ สำเนาคำร้องขอคืนเงินค่าเช่าซื้อชำระเกิน

๓.๒ สำเนาทะเบียนเช่าซื้อที่ดิน บันทึกรหัส T

๓.๓ สำเนาหนังสือสำคัญฉบับที่จดทะเบียนโอนสิทธิให้เกษตรกร ด้านหน้าและหลัง

๓.๔ สำเนาสัญญาการโอนที่ดินของกรรมที่ดิน

๓.๕ สำเนบันทึก สบท. แจ้งผลการสอบทานการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิ ให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน

ทั้งนี้ ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด รับรองสำเนาถูกต้องเอกสารหลักฐานทุกฉบับ และดำเนินการจัดส่งเอกสารข้างต้นให้ สบท. ภายใน ๑๕ วัน นับแต่สิ้นไตรมาสที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนสิทธิให้ผู้เช่าซื้อ เพื่อ ส.ป.ก.จังหวัด จะได้ ดำเนินการคืนเงินให้เกษตรกรต่อไป อนึ่ง หากผู้เช่าซื้อรายใดไม่ประสงค์ขอรับเงิน ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการให้ผู้เช่าซื้อยื่นคำขอแสดงความประสงค์ไม่ขอรับเงินค่าเช่าซื้อที่ดินในส่วนที่ชำระไว้เกินไว้ด้วยทุกราย เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการบันทึกบัญชีต่อไป

**สรุป แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้เช่าซื้อที่ดิน
และการคืนเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ชำระเกิน**

หลักเกณฑ์การโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ ๑. ครบระยะเวลาการเช่าซื้อตามสัญญาเช่าซื้อ และ
๒. ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนถูกต้อง และ
๓. ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิ



