



การจัดเก็บผลประโยชน์และการคำนวณค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์

โดย กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

24-26 พฤษภาคม 2565

ลำดับ	ระเบียบ/กฎหมาย	การจัดที่ดิน	มติ คปก.	ประกาศ/คำสั่ง	หนังสือเวียนแนวปฏิบัติ	หมายเหตุ
1	ระเบียบ คปก. คัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564 (ข้อ 4.1 ส.ป.ก. ประกาศกำหนด โดย คปก. เห็นชอบ)	♦เข้าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม • <u>ที่ดินเอกชน</u>	5/2564 (24 พ.ย. 2564)	ประกาศ ส.ป.ก. (27 ธ.ค. 2564)	ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 1754 ลว 12 เม.ย. 2564	
		• <u>ที่ดินรัฐ</u>	5/2564 (24 พ.ย. 2564)	ระหว่างดำเนินการ	ระหว่างดำเนินการ	-
	(ข้อ 41 วรรค 2 คปก. กำหนดมูลค่าที่ดิน)	♦เข้าซื้อที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม	3/2564 (20 ก.ค. 2564)	-	ด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 1754 ลว 12 เม.ย. 2564	-
2	ระเบียบ คปก. การอนุญาตกิจการ สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2541 (ข้อ 10 คปก. กำหนดคำตอบแทน)	♦อนุญาตใช้ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์	5/2564 (24 พ.ย. 2564)	ประกาศ คปก. (ราชกิจจาฯ 16 มี.ค. 2565)	ด่วนที่สุดที่ กษ 1207/ว 2216 ลว 12 พ.ค. 2564	•กิจการตามประกาศ คปก. เรื่อง รายการกิจการ พ.ศ. 2563 (ราชกิจจาฯ 25 ธ.ค. 2563) •ประกาศ คปก. เรื่อง การจัด ที่ดินชุมชน (ราชกิจจาฯ 25 ธ.ค. 2563)
3	ระเบียบ คปก. จัดที่ดินให้สถาบัน เกษตรกร พ.ศ. 2559 (ข้อ 10 คปก. กำหนดค่าเช่า)	♦เข้าที่ดิน (ข้อ 3 นิยาม “สถาบันเกษตรกร” • <u>ที่ กษ 1204/ว 6979</u> <u>ลว 20 ก.ย. 2562</u>	1/2559 (19 ม.ค. 2559) ข้อ 1 - เกษตรกรรมและที่อยู่ อาศัยตามมติ คปก. 3/2557 ราคาประเมินหน่วยสุดท้ายของ กรมธนารักษ์	-	-	-

ลำดับ	ระเบียบ/กฎหมาย	การจัดที่ดิน	มติ คปก.	ประกาศ/คำสั่ง	หนังสือเวียนแนวปฏิบัติ	หมายเหตุ
			5/2564 (24 พ.ย. 2564) ประกอบกิจการสนับสนุนหรือ เกี่ยวเนื่อง	-	ด่วนที่สุดที่ กษ. 1207/ว 2216 ลว 12 พ.ค. 2564	
4	ระเบียบ คปก. การอนุญาต ใช้ที่ดินเพื่อกิจการ สาธารณูปโภคและกิจการอื่น พ. ศ. 2536	♦อนุญาตใช้ที่ดิน	1/2546 (7 ม.ค. 25546) 2/2547 (9 ก.ค. 2547)	*คำสั่ง ส.ป.ก. 855/2561 (13 ก.ค. 2561) ขั้นตอน แนวทางปฏิบัติการ พิจารณาคำขออนุญาตข้อ 2.7 อำนาจเรียกเก็บ ค่าตอบแทน	ที่ กษ 1204/ว 1935 ลว 16 ก.ค. 2561	-
5	ระเบียบ คปก. การใช้และ ค่าตอบแทน พ.ศ. 2561และ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563	♦ยินยอมหรืออนุญาตใช้ที่ดิน • <u>กิจการพลังงาน</u> ก. ปีโตรเลียม ข. ผลิตพลังงานไฟฟ้า จากพลังงานลม  ค. กิจการระบบโครงข่าย พลังงาน - ระบบโครงข่ายไฟฟ้า - ระบบโครงข่ายก๊าซ ธรรมชาติ • <u>การสำรวจแร่</u> <u>การทำเหมือง</u> <u>การทำเหมืองใต้ดิน</u>  • <u>โครงการของรัฐซึ่งเป็น</u> <u>ประโยชน์ส่วนรวมของ</u> <u>ประเทศ</u> - การพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานด้านคมนาคมขนส่ง และระบบโลจิสติกส์ - การพัฒนาโครงสร้าง พื้นฐานและโครงข่ายใน ระบบโทรคมนาคม - โครงการที่คณะรัฐมนตรีมี มติให้ดำเนินการ				-

การจัดเก็บผลประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

อ้างอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์

1. การใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ส.ป.ก. มีหนังสือเวียน ที่ กษ 1207/ว 2338 ลว. 13 พฤษภาคม 2564

1. กรณีโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลงไว้แล้ว
2. กรณีที่ดินรัฐ / น.ส.3 / น.ส.3 ข. หรือเอกสารสิทธิอื่น ให้ใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.) (บัญชีแบบราคาประเมินรายตำบล) >>> เป็นการกำหนดตามเขตการปกครองของตำบล (เขตเทศบาล/นอกเขตเทศบาล)
<<https://assessprice.treasury.go.th/>>

2. การใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์สิ่งปลูกสร้าง

การกำหนดราคาประเมินฯ หลังหักค่าเสื่อมราคา ตามหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์ <<https://assessprice.treasury.go.th/>>

อ้างอิงราคาตลาดที่ดิน

3. การประเมินราคาตลาดที่ดิน

กรณีอนุญาตใช้ประโยชน์ที่ดินสำหรับกิจการหรือโครงการด้านการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งและระบบโลจิสติกส์ กิจการตามกฎหมายกระทรวงฯ อาศัยอำนาจหัวหน้า คสช. ที่ 31/2560

Web-site สำหรับการค้นหาราคาประเมินทรัพย์สินของกรมธนารักษ์

← → ↺ 📍 https://assessprice.treasury.go.th

Free ESL downloads... 5000 Most Commo... Graduate degree pr... IUJ :: PMPP - Direct... IUJ :: Online Applat... Australian Develop... Courses Search เลขเด็ด หายเด็ด งวด 1... > Other favorites

 ระบบเผยแพร่ราคาประเมินทรัพย์สิน

ดาวโหลด อปท. บริการด้านอื่นๆ

ประกาศ EN TH ผู้ใช้งาน

ค้นหาราคาประเมิน เลขที่โฉนด เลขที่ดิน น.ส. 3 ก. ห้องชุด สิ่งปลูกสร้าง สรุปราคาประเมินที่ดิน ที่ดินประเภทอื่น

เลขที่โฉนด

กรุณาระบุรายละเอียดเพื่อค้นหา

เลขที่โฉนด*

หน้าสำรวจ

จังหวัด*

อำเภอ/เขต

บริการค้นหาราคาประเมิน

ค้นหา ล้างค่า

โฉนดที่ดิน

น.ส. 3 ก.

ที่ดินรัฐ/น.ส.3/น.ส.3 ข

มาตราส่วน 1:1,155,581

LONG : 98.102 16.913 LAT : 16.913

6 3088

คำถามที่พบบ่อย ติดต่อเรา 02 142 2465 -67

<<https://assessprice.treasury.go.th/>>

ตัวอย่าง บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินรายตำบล

บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์

สำหรับที่ดินซึ่งมีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัดชัยภูมิได้กำหนดไว้ และได้ผ่านความเห็นชอบจาก

คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว เมื่อวันที่ ๑๘ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๒

ตำบลบ้านขวน
อำเภอบำเหน็จณรงค์
จังหวัดชัยภูมิ

ขอบเขตการปกครอง/
บางกรณีนอกเขตหรือในเขตเทศบาล

หน่วย ที่	ที่ดินบริเวณ		ราคาประเมิน		หมายเหตุ
			ตารางวาละ (บาท)	ไร่ละ (บาท)	
๑	ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดิน	ระยะ ๔๐ เมตร	๘๕๐	๓๔๐,๐๐๐	
๒	ที่ดินติดทางหลวงชนบท	ระยะ ๔๐ เมตร	๒๕๐	๑๐๐,๐๐๐	
๓	ที่ดินติดคลองชลประทาน	ระยะ ๔๐ เมตร	๒๐๐	๘๐,๐๐๐	
๔	ที่ดินติดถนน ขยาย ทาง	ระยะ ๔๐ เมตร	๒๐๐	๘๐,๐๐๐	
๕	ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑ - ๔		๑๐๐	๔๐,๐๐๐	

หน่วยสุดท้าย

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ เดือน ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

นพรง

(นายณรงค์ รุ่งชัย)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชัยภูมิ

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดชัยภูมิ

หมายเหตุ

ให้ใช้บัญชีที่มีผลใช้บังคับ

ณ วันเริ่มระยะเวลาการเช่าหรือ

เช่าใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้รับ

อนุมัติหรืออนุญาตไว้

การจัดเก็บผลประโยชน์ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน

1	เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	ประกาศ ส.ป.ก. และมติ คปก.
2	ค่าตอบแทนกรณีกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน	ประกาศ ส.ป.ก. และมติ คปก.
3	เช่าที่ดิน กรณีการจัดที่ดินตามระเบียบ คปก. จัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร	ประกาศ คปก.
4	ค่าตอบแทน กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจกรรมอื่น ๆ	มติ คปก.
5	ค่าตอบแทน กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการหรือโครงการตามกฎหมายกระทรวง	ระเบียบ คปก.
6	ค่าเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	ระเบียบ และ มติ คปก.

> ระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือ
ตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการ
ทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564
(ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564)

> ข้อ 41 “สัญญาเช่าให้กำหนดค่าเช่าตามอัตราที่ ส.ป.ก.
ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ”

อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ประเภทที่ดินเอกชน

อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ประเภทที่ดินของรัฐ

ค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของเอกชน

- มติ คปท. ครั้งที่ 5/2564 (24 พ.ย. 2564) เห็นชอบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน โดยให้ใช้กับเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่ากับ ส.ป.ก. ภายหลังประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินมีผลบังคับใช้
- ประกาศ ส.ป.ก. อัตราค่าเช่า ฯ



ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔๑ แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือดกทอด ทามรดกสิทธิการเช่า หรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จึงออกประกาศกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

๑. อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้คิดค่าเช่าโดยอ้างอิง มูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ในอัตราค่าเช่าต่อไปนี้

ลำดับ	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (บาท/ไร่/ปี)
๑	ไม่เกิน ๒,๐๐๐	๖๐
๒	๒,๐๐๑ - ๕,๐๐๐	๖๖
๓	๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐	๗๕
๔	๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐	๘๐
๕	๒๐,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	๑๐๕
๖	๕๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐	๑๕๐
๗	๑๐๐,๐๐๑ - ๒๐๐,๐๐๐	๒๑๐
๘	๒๐๐,๐๐๑ - ๕๐๐,๐๐๐	๓๐๐
๙	๕๐๐,๐๐๑ - ๑,๐๐๐,๐๐๐	๔๕๐
๑๐	เกินกว่า ๑,๐๐๐,๐๐๐	๖๐๐

- ๒ -

๒. อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินพระราชทาน
ให้คิดค่าเช่าอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินให้กับ สำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่ ส.ป.ก. ได้รับ พระราชทานที่ดิน)

๓. กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่าใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หลักการ:

- ที่ดินจัดซื้อ
- ที่ดินบริจาค
- ที่ราชพัสดุ

อัตราค่าเช่าตามราคาประเมินฯ ณ ปีที่
จัดทำสัญญา (60 - 600 บาทต่อไร่ต่อปี)

(กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน)

- ที่พระราชทาน

>>> ร้อยละ 3 ของราคาประเมินฯ ณ ปี ที่ ส.ป.ก.ได้รับพระราชทาน

- ไม่ปรับปรุงค่าเช่าตามราคาประเมินฯ

อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ

- มติ คปท. ครั้งที่ 5/2564 (24 พ.ย. 2564) เห็นชอบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน โดยให้ใช้อ้างอิงกับเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่ากับ ส.ป.ก. ภายหลังจากที่ประกาศมีผลบังคับใช้
- มติคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดิน หรือสภาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2565 (21 เม.ย. 65)

ร่าง

ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔๑ แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงออกประกาศกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ตามระเบียบดังกล่าว ดังนี้

๑. ที่ดินที่เช่าที่มีเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ให้คิดค่าเช่าในอัตราไร่ละ ๑๐๐ บาทต่อปี
๒. ที่ดินที่เช่าที่มีเนื้อที่เกินกว่า ๑๕ ไร่ นอกจากจากการคิดค่าเช่าตามข้อ ๑ แล้ว ให้คิดค่าเช่าสำหรับที่ดินส่วนที่เกินในอัตราร้อยละ ๐.๑ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดทำสัญญาเช่า โดยให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำไร่ละ ๑๐๐ บาทต่อปี และค่าเช่าขั้นสูงไม่เกินไร่ละ ๖๐๐ บาทต่อปี
๓. กรณีหากคำนวณค่าเช่าแล้วมีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดเป็นหนึ่งบาท

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่าใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่

พ.ศ. ๒๕๖๕

หลักการ

- **ที่ดินของรัฐจัดโดยสิทธิการเช่า**
(จัดที่ดินตามระเบียบ คปท. คัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. 2564)
- สิทธิการเช่ารวมถึงที่อยู่อาศัยในแปลงที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและนอกแปลงเกษตรกรรม (ฐานการคำนวณค่าเช่าไม่รวมเนื้อที่ที่ได้รับสิทธิในที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินที่มาก่อนการคำนวณ)
- อัตราค่าเช่าตามจำนวนเนื้อที่ (ต่อราย) ดังนี้
 - อัตราค่าเช่าที่ดิน 100 บาทต่อไร่ต่อปี ส่วนที่ไม่เกิน 15 ไร่
 - ที่ดินเกิน 15 ไร่ คิดค่าเช่าร้อยละ 0.1 ของราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในปีที่จัดทำสัญญา
(ขั้นต่ำ 100 บาทต่อไร่ต่อปี ขั้นสูงไม่เกิน 600 บาทต่อไร่ต่อปี)
 - เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท
- ไม่ปรับปรุงค่าเช่าตามราคาประเมินฯ

2 ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน

- ม. 30 วรรคห้า พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- ข้อ 10 ระเบียบอนุญาตกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ พ.ศ. 2541
- มติ คปก. ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2564 ดังนี้

1) เห็นชอบร่างประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนฯ

2) ยกเลิก มติ คปก.

กรณีที่ 1 คปก. ครั้งที่ 2/2564 (20 พ.ค. 2564) ค่าเช่าที่ดินชุมชน เฉพาะข้อ 1

กรณีที่ 2 คปก. ครั้งที่ 1/2559 (19 ม.ค. 2559) ค่าเช่าที่ดินสถาบันเกษตรกร เฉพาะข้อ 2 และข้อ 3

โดยใช้อัตราตามร่างประกาศ คปก. กับกรณี 1 และ 2 ด้วย

ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565

ประกาศ ณ วันที่ 21 มกราคม พ.ศ. 2565 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2565

(แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าตอบแทน หนังสือด่วนที่สุด ที่ กษ 1207/ว 2216 ลงวันที่ 12 พฤษภาคม 2565)

การจัดที่ดินหรือสงวนทรัพยากรเพื่อใช้สำหรับกิจการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่อง



การกำหนดอัตราค่าตอบแทนกิจการที่เป็นการสนับสนุน หรือเกี่ยวเนื่อง

➤ ม. 30 วรรคห้า พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดิน

“... ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดที่ดิน หรือสงวนทรัพยากรให้แก่บุคคลใด

ตามขนาดการถือครองในที่ดินที่ คปก. เห็นสมควร ซึ่งต้องไม่เกิน 50 ไร่ ...”

➤ ประกาศ กษ เรื่อง กำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ จำนวน 2 ฉบับ

- ฉบับที่ 1 (27 พ.ย. 2533) กำหนดกิจการข้อ 1 (1.1 – 1.4) และ ข้อ 2
- ฉบับที่ 2 (9 พ.ค. 2543) กำหนดกิจการข้อ 1.5 โดยกิจการต้องอยู่ในพื้นที่ที่ คปก. กำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนั้นโดยเฉพาะ

➤ ประกาศ ส.ป.ก. (2 เม.ย.2556) เรื่อง รายการกิจการอื่น

➤ ประกาศ คปก. (28 ต.ค.2563) เรื่อง รายการกิจการอื่น โดยปรับเพิ่มรายการกิจการจากประกาศ ส.ป.ก.

** ประกาศ กษ. ข้อ 1.5 เพิ่มรายการ ลำดับที่ 12 “กิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ที่อยู่อาศัย ที่พัก หอพัก”

- ประกาศ คปก. (30 ต.ค.2563) เรื่อง การจัดที่ดินชุมชน

➤ ระเบียบสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง “ข้อ 10 ...การจ่ายค่าตอบแทนตามที่ คปก. กำหนด เว้นแต่ คปก. จะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่าย”

➤ ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสงวนทรัพยากรสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2565 มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2565

หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าหลักประกันอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน ฯ

หน้า ๓๕

เล่ม ๑๓๙ ตอนพิเศษ ๖๑ ง

ราชกิจจานุเบกษา

๑๖ มีนาคม ๒๕๖๕

ประกาศคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์
สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๕

โดยที่เป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๐ วรรคห้า และมาตรา ๑๙ (๑๒) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ ประกอบกับข้อ ๑๐ แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๔๑ และมติที่ประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

หลักการ

- ใช้ที่ดินหรือสงฆ์หรือสงฆ์สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง ฯ
- 1. ระเบียบ คปก. การอนุญาตกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง พ.ศ. 2541
- 2. ระเบียบ คปก. การจัดที่ดินสถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2559 <เฉพาะกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง>
- 3. ประกาศ คปก. จัดที่ดินชุมชน
- กิจการตามประกาศ คปก. เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน ฯ พ.ศ. 2565
- อัตราค่าตอบแทนใช้บังคับกับการอนุญาตและจัดทำสัญญาเช่าหรือเช่าทำประโยชน์ ถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา ตั้งแต่วันที่ 17 มี.ค. 2565

นิยาม การปรับปรุงค่าตอบแทน การจัดกลุ่ม ส่วนลดและเงื่อนไขอื่นๆ

ข้อ ๑ ในประกาศฉบับนี้

1

2

“มูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่จัดให้เช่าหรือเช่าทำประโยชน์
หรือราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหรือเช่าทำประโยชน์
หลังหักค่าเสื่อม หรือมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างหลังหักค่าเสื่อมตามหลักเกณฑ์การกำหนดราคา
ประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้างของกรมธนารักษ์ ณ ปีที่ได้รับอนุญาต

3

ข้อ ๒ การกำหนดอัตราค่าตอบแทน และการลดอัตราค่าตอบแทน ให้เป็นไปตามบัญชีแนบท้ายประกาศ

ข้อ ๓ การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน การทบทวนอัตราค่าตอบแทน การปิดเศษ และการนับวันสำหรับการคำนวณค่าตอบแทน

๓.๑ การปรับปรุงอัตราค่าตอบแทน

๓.๑.๑ กรณีทำสัญญา มีระยะเวลามากกว่า ๓ ปี ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี

๓.๑.๒ กรณีทำสัญญาในครั้งต่อไป ให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี หรือร้อยละของมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปีที่ได้รับอนุญาตให้เริ่มใช้ที่ดินนั้นต่อไป แล้วแต่อย่างใดสูงกว่า ยกเว้น ผู้ได้รับอนุญาตหรือกิจการดังต่อไปนี้หากมีการต่อสัญญาให้ปรับปรุงค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของค่าตอบแทนเดิมทุก ๓ ปี เท่านั้น

(๑) สถาบันเกษตรกร และวิสาหกิจชุมชน

(๒) ส่วนราชการ และหน่วยงานของรัฐ (ไม่รวมรัฐวิสาหกิจ)

(๓) กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร

(๔) กิจการที่ไม่แสวงหากำไร

๓.๒ การทบทวนอัตราค่าตอบแทน ให้ทบทวนทุก ๆ ๕ ปี ตามสภาวะของ
การใช้ประโยชน์ที่ดิน การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจและสังคม

๓.๓ การปิดเศษค่าตอบแทน และหลักประกันสัญญา ให้ปิดเศษของบาทขึ้น
เป็นหนึ่งบาท

๓.๔ การนับวันสำหรับการคำนวณค่าตอบแทน ให้คำนวณระยะเวลาแบบปีชนปี
กรณีเศษของปีให้นับตามจำนวนวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น

ข้อ ๔ ให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมรักษาการตามประกาศนี้
และให้อำนาจออกคำสั่งใด ๆ ให้เป็นไปตามประกาศนี้

ในกรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติหรือต้องตีความตามประกาศนี้ ให้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาดและ
มีอำนาจออกคำสั่งใด ๆ เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามประกาศนี้

หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทน ค่าหลักประกัน อื่นใดที่ขัด หรือแย้งกับ
ที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป



ตั้งแต่วันที่ 17 มี.ค. 2565

ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๕

เฉลิมชัย ศรีอ่อน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ประธานกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การจัดกลุ่มประเภทกิจการเพื่อกำหนดอัตราค่าตอบแทนกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง

กลุ่มที่ 1

กิจการทางวิชาการเกษตร
การสาธิต การทดลองเพื่อ
ประโยชน์ทางเกษตรและ
กิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร



จัดกลุ่ม
ประเภทกิจการ
3 กลุ่ม



กลุ่มที่ 2

กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผล
ทางการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทาง
การเกษตร กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ฯ



กลุ่มที่ 3

กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้อง
กับความเป็นอยู่ของเกษตรกร
ในด้านเศรษฐกิจและสังคม



* ค่าตอบแทนกำหนดอัตราร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินตามกลุ่มประเภทกิจการ (วัตถุประสงค์และการใช้ประโยชน์ที่ดิน)

หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดินหรือสิ่งหาปริมาณทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
กลุ่มที่ ๑ กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางเกษตรและกิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร ๑.๑ กิจการทางวิชาการเกษตร การสาธิต การทดลอง เพื่อประโยชน์ทางการเกษตร ๑.๒ กิจการอื่นที่ไม่แสวงหากำไร	๑. สถานีทดลอง/วิจัย/พัฒนาพันธุ์พืช/สัตว์/ประมง ๒. แปลงสาธิต ๓. ศูนย์พัฒนาอาชีพเพาะเลี้ยงสัตว์/พันธุ์พืช/ศูนย์การเรียนรู้ ๔. กิจการอื่นๆ ที่ไม่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไร	ร้อยละ ๐.๕๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
กลุ่มที่ ๒ กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกร และปัจจัยการผลิตลดต้นทุนการผลิต การจำหน่ายและการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น และกิจการแปรรูปผลิตผลเกษตรกรรมซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก ๒.๑ กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร ๒.๒ กิจการที่เป็นข้อตกลงร่วมกับ ส.ป.ก. ในการดำเนินการผลิตและการจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร	๑. สถานที่รับซื้อ/รวบรวม/จัดเก็บผลผลิตการเกษตรทั้งพืชและสัตว์ ๒. ลานตากผลผลิตทางการเกษตร ๓. สถานที่ผลิต /แปรรูป/จำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร ๔. ที่ทำการของเอกชนต่าง ๆ ตามโครงการความร่วมมือระหว่าง ส.ป.ก. ภาคเอกชน และเกษตรกร เช่น ปลุกกาแฟ พืช ผัก ไม้ผล	ร้อยละ ๒.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี โรงงานตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. ๒๕๓๕ และแก้ไขเพิ่มเติม อัตราค่าตอบแทนกำหนดตามขนาดของโรงงานตามบัญชีท้ายกฎกระทรวงกำหนดประเภท ชนิด และขนาดโรงงาน พ.ศ.๒๕๖๓ และแก้ไขเพิ่มเติม ที่มีผลใช้บังคับ ดังนี้ ๑. โรงงานจำพวกที่ ๑ ร้อยละ ๒.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ๒. โรงงานจำพวกที่ ๒ ร้อยละ ๓.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ๓. โรงงานจำพวกที่ ๓ ร้อยละ ๓.๐๐ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
๒.๓ กิจการที่เป็นการพัฒนาอาชีพเกษตรกรกรรม และปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตการจำหน่ายและการตลาดให้เกิดผลดียิ่งขึ้น	๕. ศูนย์ผลิต/จำหน่ายเมล็ดพันธุ์พืช ๖. ศูนย์พัฒนาองค์ความรู้อาชีพเกษตรกรกรรม ๗. สถานที่ผลิตปุ๋ยอินทรีย์/เคมี ๘. สถานที่เคลือบผิวผลไม้ ๙. สถานที่รับรวมควั่นยางพารา ๑๐. ที่ทำการสหกรณ์การเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดิน ๑๑. ตลาดกลางจำหน่ายผลผลิตทางการเกษตร/แปรรูปสินค้าเกษตร ๑๒. ร้านจำหน่ายปุ๋ย/วัสดุและอุปกรณ์การเกษตร ๑๓. ร้านซ่อมแซมเครื่องจักรกลการเกษตร	<u>โรงงานจำพวกที่ 1</u> ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงและประกาศกระทรวง <u>โรงงานจำพวกที่ 2</u> ไม่ต้องขออนุญาต แต่ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดเช่นเดียวกับโรงงานจำพวกที่ 1 และเมื่อจะเริ่มประกอบกิจการต้องแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบก่อน <u>โรงงานจำพวกที่ 3</u> ต้องรับใบอนุญาตก่อนจึงจะตั้งโรงงานได้ ได้แก่ แบบ รง.3 คือ แบบคำขอรับใบอนุญาตและแบบ รง.4 คือ ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน แบบ รง.3/1 คือแบบขอต่ออายุใบอนุญาต และ แบบ รง.3/2 คือแบบคำขอรับโอนใบอนุญาตประกอบกิจการ
๒.๔ กิจการแปรรูปผลผลิตเกษตรกรรมซึ่งใช้ผลผลิตทางการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดินเป็นหลัก	๑๔. โรงงานน้ำตาล ๑๕. โรงงานผลไม้กระป๋อง-สับปะรด/เงาะ/ลำไย/ลิ้นจี่ หรือผลไม้อื่น ๆ ๑๖. โรงงานน้ำมันพืช-ปาล์ม/ทานตะวัน ๑๗. โรงงานหรือสถานที่สำหรับแปรรูปไม้ ผลไม้ ไม้ หรือผลผลิตทางการเกษตรอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน ๑๘. กิจการโรงงานผลิต/กลั่น/จำหน่ายสุราพื้นบ้าน ชุมชน ๑๙. โรงเลียงสัตว์และโรงฆ่าสัตว์	

กลุ่มประเภทกิจการ	รายการกิจการ	อัตราค่าตอบแทน
กลุ่มที่ ๓ กิจการที่เป็นการบริการหรือเกี่ยวข้องกับความเป็นอยู่ของเกษตรกรในด้านเศรษฐกิจและสังคมในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินซึ่งกิจการนั้นต้องอยู่ในพื้นที่ที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้เป็นพื้นที่เพื่อการนี้โดยเฉพาะ (กิจการเฉพาะในเขตที่ดินชุมชน)	๑. กิจการปั้มน้ำมัน ก๊าซหุงต้ม แก๊สแอลพีจี และอู่ซ่อมรถ เช่น ปั้มน้ำมัน ปั้มน้ำมันชุมชน สถานีน้ำมันประเภทปั้มหลอด ตู้ปั้มน้ำมันหยอดเหรียญ สถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงขนาดเล็ก ระบบผลิตไบโอดีเซลปั้มน้ำมันและซ่อมจักรยานยนต์ กิจการอู่ซ่อมรถ (เงื่อนไขต้องเป็นยานพาหนะที่ใช้ในการเกษตร) ๒. กิจการผลิตน้ำและน้ำแข็ง เช่น โรงงานผลิตน้ำดื่ม โรงงานผลิตน้ำดื่มระบบ R.O. โรงงานน้ำแข็ง ๓. กิจการตลาดจำหน่ายสินค้า เช่น ตลาดกลางชุมชน ตลาดสด ตลาดนัด ๔. กิจการจำหน่ายรถยนต์และเครื่องกลทางการเกษตร เช่น ร้านจำหน่ายเครื่องกลทางการเกษตร ร้านจำหน่ายรถแทรกเตอร์ และอุปกรณ์เครื่องใช้ที่เกี่ยวข้อง ๕. กิจการร้านค้า เช่น ร้านจำหน่ายของชำ ร้านโชห่วย ร้านค้าปลีก ร้านจำหน่ายไฟฟ้าใช้ในครัวเรือน ร้านตัดผม/ทำผม ร้านตัดเย็บ/จำหน่ายเสื้อผ้า เครื่องนอน ๖. กิจการจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง เช่น ร้านจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ร้านจำหน่ายเฟอร์นิเจอร์ ๗. กิจการไปรษณีย์ เช่น สถานที่รับส่งวัสดุภัณฑ์ และไปรษณีย์ภัณฑ์ ๘. กิจการสุขภาพ เช่น คลินิก สถานพยาบาล หัตถกรรม ร้านจำหน่ายยา/เวชภัณฑ์ ๙. กิจการคมนาคม เช่น สถานีขนส่ง รถรับจ้าง ๑๐. กิจการร้านอาหาร เช่น ร้านจำหน่ายข้าวแกง อาหารตามสั่ง ร้านก๋วยเตี๋ยว ๑๑. กิจการสาธารณะที่เอกชนขอใช้ เช่น โรงเรียนอนุบาล สถานรับเลี้ยงเด็ก ๑๒. กิจการเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เช่น ที่อยู่อาศัย ที่พัก หอพัก	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี ยกเว้น กรณีอยู่อาศัย ให้เรียกเก็บตามอัตรา ค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย

อัตราค่าตอบแทนกรณีที่อยู่อาศัย

ผู้ได้รับอนุญาต	อัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ได้รับอนุญาต	
	ประเภทที่ดินของรัฐ	ประเภทที่ดินนอกเหนือจากที่ดินของรัฐ
๑. กรณีเพื่อการอยู่อาศัยโดยมิได้แสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย		
๑.๑ เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยกเว้นเกษตรกรตาม ๑.๓	ยกเว้นค่าตอบแทน	เรียกเก็บค่าตอบแทนตามอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด)
๑.๒ บุคคลผู้รับจ้างประกอบเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.		
๑.๓ เกษตรกรผู้ได้รับการจัดที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐโดยให้สิทธิการเช่า	เรียกเก็บค่าตอบแทนตามอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ ตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด)	-
๑.๔ บุคคลนอกเหนือจากเกษตรกรหรือบุคคลตาม ๑.๑ ถึง ๑.๓	ร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี	ร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
๒. กรณีแสวงหาประโยชน์หรือประกอบกิจการอื่นนอกเหนือจากการอยู่อาศัย		
เกษตรกรหรือบุคคลตาม ๑.๑ ถึง ๑.๔	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี	ร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

หลักเกณฑ์การลด
อัตราค่าตอบแทน

ผู้ได้รับอนุญาต	เรียกเก็บค่าตอบแทน
สถาบันเกษตรกร วิสาหกิจชุมชน ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ	ร้อยละ ๕๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ
รัฐวิสาหกิจ กลุ่มที่ ๑ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่เป็นบริษัทมหาชนหรือจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกอบด้วย บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน), บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน) บริษัท ทีโอที จำกัด (มหาชน), บริษัท กสท โทรคมนาคม จำกัด (มหาชน), บริษัท อสมท จำกัด (มหาชน) ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) กลุ่มที่ ๒ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการในเชิงพาณิชย์กรรม ประกอบด้วย การทางพิเศษแห่งประเทศไทย, บริษัท ขนส่ง จำกัด,การทำเรือแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย, การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค, บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด, การประปาส่วนภูมิภาค, การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย, โรงงานยาสูบ กระทรวงการคลัง, โรงงานไฟฟ้ากรมสรรพสามิต องค์การสุรา, สำนักงานสลากกินแบ่งรัฐบาล, บริษัท สหโรงแรมไทยและการท่องเที่ยว จำกัด, โรงพิมพ์ตำรวจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ, บริษัท อู๋กรุงเทพ จำกัด, ธนาคารออมสิน, ธนาคารอาคารสงเคราะห์, ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร, ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย, บริษัทตลาดรองสินเชื่อ ที่อยู่อาศัย, บริษัทประกันสินเชื่อ อุตสาหกรรมขนาดย่อม, สำนักงานธนาคุณเคราะห์ กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	ค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ ร้อยละ ๘๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ
กลุ่มที่ ๓ กลุ่มรัฐวิสาหกิจที่ดำเนินการกิจการเชิงพาณิชย์กรรมทั้งบริการสังคม ประกอบด้วย การรถไฟแห่งประเทศไทย, การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย, องค์การขนส่งมวลชนกรุงเทพ, บริษัท วิทยุการบินแห่งประเทศไทย จำกัด, องค์การจัดการน้ำเสีย, การเคหะแห่งชาติ, บริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด องค์การตลาด, องค์การส่งเสริมกิจการโคนมแห่งประเทศไทย, องค์การตลาดเพื่อเกษตรกร, องค์การสะพานปลา องค์การคลังสินค้า, องค์การอุตสาหกรรมป่าไม้, องค์การเภสัชกรรม, ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย, ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย กลุ่มที่ ๔ กลุ่มรัฐวิสาหกิจประเภทบริการสังคมหรือส่งเสริมที่ไม่มุ่งหารายได้ ประกอบด้วย สถาบันการบินพลเรือน, การยางแห่งประเทศไทย, องค์การสวนพฤกษศาสตร์, องค์การสวนสัตว์, สถาบันวิจัยวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งประเทศไทย, การท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย, การกีฬาแห่งประเทศไทย องค์การพิพิธภัณฑ์วิทยาศาสตร์แห่งประเทศไทย	ร้อยละ ๖๐ ของค่าตอบแทนตามกลุ่มประเภทกิจการ เท่ากับกลุ่มประเภทกิจการกลุ่มที่ ๑
องค์การสาธารณกุศล สถานพยาบาล และสถานศึกษา ซึ่งประกอบกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไรตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังประกาศตามมาตรา ๔๗ (๗) (ข) แห่งประมวลรัษฎากร	ร้อยละ ๕๐ ของค่าตอบแทนกลุ่มประเภทกิจการกลุ่มที่ ๑

การกำหนดวันเริ่มนับระยะเวลาการอนุญาตเพื่อเรียกเก็บค่าตอบแทน

❖ กรณีการจัดทำสัญญาใหม่

เสนอ คปจ./คปก. อนุญาต ➤ กำหนดช่วงระยะเวลาอนุญาตในวาระการประชุมให้ชัดเจน
เช่น อนุญาต 10 มีนาคม 2560 ถึง 9 มีนาคม 2563 รวมระยะเวลา 3 ปี

❖ กรณีการจัดทำสัญญารายเดิม

เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาสัญญาเดิม ➤ ให้กำหนดวันเริ่มอนุญาตโดยนับถัดจากวันสิ้นสุดสัญญาเดิม
เพื่อให้การอนุญาตต่อเนื่องจากสัญญาเดิม เช่น อนุญาตต่อเนื่องจากสัญญาเดิม 10 มีนาคม 2563
ถึง 9 มีนาคม 2566 รวมระยะเวลา 3 ปี

ค่าเช่าที่ดิน (จัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร)

มติ คปก. 1/2559 (19 ก.พ. 2559)

ให้เรียกเก็บตามมติ คปก. ครั้งที่ 3/2557

เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและที่อยู่อาศัย

ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน หน่วยสุดท้าย
ของกรมธนารักษ์ สำหรับตำบลที่ตั้งที่ดิน
แปลงที่ให้เช่านั้น

ระเบียบ คปก. ว่าด้วย การจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2558
ข้อ 10 ค่าเช่าให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

มติ คปก. 5/2564 (24 พ.ย. 2564)

เช่าที่ดินสำหรับประกอบกิจการสนับสนุนฯ

เก็บค่าเช่าที่ดินเฉพาะในพื้นที่ส่วนนั้น ให้ใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเท่ากับ
ตามประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน ฯ
พ.ศ. 2565

หนังสือที่ กษ 1204/ว 6978 ลว. 20 ก.ย. 2559 เรื่อง ขอชักซ้อมแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร

- ♦ การประกอบกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่อง > อนุญาตสถาบันเกษตรกรแต่ละแห่งใช้ที่ดินได้ไม่เกิน 50 ไร่ แม้จะมีที่ดินหลายแปลงหรือหลายพื้นที่ก็ตาม
- ♦ เช่าเกินกว่า 3 ปี ต้องจดทะเบียนกับพนักงานเจ้าหน้าที่
- ♦ สามารถจัดทำสัญญาโดยแยกประเภทกิจการได้
- ♦ สถาบันเกษตรกรขอลด/ยกเว้นค่าเช่า ให้นำเสนอ คปก. ให้ความเห็นชอบ และเสนอ คปก. พิจารณออนุมัติเป็นการเฉพาะราย
ซึ่ง ส.ป.ก. จังหวัด ยังคงต้องจัดทำสัญญาเช่าแม้จะได้รับยกเว้นค่าเช่าจาก คปก.

การยกเว้น การเก็บค่าเช่าที่ดินกรณีสถาบันเกษตรกร

มติ คปก.1/2563 (4 ก.พ. 2563) เรื่องที่ 3.5 ขอยกเว้นค่าเช่าที่ดินให้สถาบันเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินภายใต้นโยบายรัฐบาล ตามระเบียบ คปก.ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2558

1. อนุมัติหลักการยกเว้นค่าเช่าที่ดินให้สถาบันเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชน ตามนโยบายรัฐบาลภายใต้คำสั่งคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ (คทช.) ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยการจัดที่ดินให้สถาบันเกษตรกร พ.ศ. 2558 ในช่วงเริ่มต้นของการใช้ประโยชน์ที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร (ส.ป.ก. 4-140) เป็นระยะเวลา 3 ปี
2. กำหนดให้มีข้อมูลประกอบการพิจารณา กรณีสถาบันเกษตรกรขอยกเว้นค่าเช่าที่ดิน สำหรับช่วงระยะเวลาการใช้ประโยชน์ที่ดินภายหลังครบรอบระยะเวลา 3 ปีแรกของการใช้ประโยชน์ที่ดิน ดังนี้
 - 2.1 แผนการดำเนินการของสถาบันเกษตรกร ในแต่ละปีตลอดระยะเวลาที่เช่าที่ดิน ส.ป.ก. (รวมช่วงเวลาเริ่มต้นของการใช้ประโยชน์ที่ดิน 3 ปีแรก) แผนรายได้ แผนการประกอบอาชีพ ผลการติดตามและการประเมินผลสถาบันเกษตรกร รวมทั้งสมาชิกเป็นระยะๆ ทุกปี เพื่อทราบความสามารถในการสร้างรายได้ สาเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการได้ตามแผนและไม่สามารถชำระค่าเช่าได้
 - 2.2 ข้อมูลสภาพพื้นที่ ข้อมูลการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน ที่อยู่อาศัย ระบบสาธารณูปโภค ไฟฟ้า ประปา รวมถึงแหล่งน้ำที่ใช้ในการประกอบเกษตรกรรม ซึ่งแสดงให้เห็นถึงศักยภาพพื้นที่ ความพร้อมในการดำเนินการของสถาบันเกษตรกรและสมาชิกในการสร้างรายได้ รวมทั้งการพัฒนาและให้ความช่วยเหลือสถาบันเกษตรกรและสมาชิก

➤ ส.ป.ก. จังหวัด ทำความเห็น : วิเคราะห์ เหตุผล ความจำเป็น เสนอ คปก. ➤ สพท. วิเคราะห์สถาบัน ➤ สจก. ตรวจสอบข้อมูลที่ดิน การจำแนกประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน (พื้นที่ประกอบการคำนวณค่าเช่า) ➤ สบท. เสนอคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ กลั่นกรอง ➤ คปก.

มติ คปก. 1/2546 (7 ม.ค. 2546) เรื่องที่ 3.7 ขอยกเลิกมติ คปก. 1/2542 เรื่อง ขอบทวนมติ คปก. ในการเรียกเก็บคำตอบแทนกิจการสาธารณูปโภค

1. ยกเลิกมติ คปก. 1/42 วาระที่ 3.2 ข้อ 2

2. อนุมัติให้เลขาธิการ ส.ป.ก. มีอำนาจพิจารณาเรียกเก็บคำตอบแทน...ตามระเบียบสาธารณูปโภค ดังนี้

2.1 ให้เรียกเก็บคำตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินตามราคาประเมินฯ หรือ ราคาที่ ส.ป.ก. ได้จ่ายชำระค่าที่ดินอันมีราคาสูงกว่าราคาประเมินฯ
ในปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดิน

2.2 การขอใช้ประโยชน์ที่ดิน กรณีที่หน่วยงานที่ขอใช้ที่ดินกำหนดให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนทรัพย์สิน โดยมีผู้แทน ส.ป.ก.
เป็นกรรมการร่วมด้วย ให้เรียกเก็บคำตอบแทน...ตามที่คณะกรรมการหน่วยงานนั้นกำหนด ~~เช่น กฟผ. หรือ~~ กรณีไม่มีผู้แทนของ ส.ป.ก.
เป็นกรรมการและคณะกรรมการให้กำหนดคำตอบแทนไว้ไม่น้อยกว่าข้อ 2.1

2.3 ให้ ลธก. มีอำนาจยกเว้นการเรียกเก็บคำตอบแทน... เมื่อมีข้อเท็จจริงปรากฏทั้ง 3 กรณี ดังนี้

2.3.1 หน่วยงานของรัฐ ที่ขอใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการหรือค่าใช้จ่ายใดๆ จากผู้ใช้บริการ

2.3.2 มีการแสดงเหตุผลที่ชัดเจนว่า การใช้ที่ดินบริเวณที่ขออนุญาตจะเป็นประโยชน์แก่เกษตรกร และต่อชุมชนในท้องถิ่น
ตามเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดิน หรือเป็นที่ที่เหมาะสมในการรักษาความมั่นคงของประเทศ

2.3.3 การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่มีการใช้สอยพื้นที่ตามขนาดเนื้อที่ที่จำเป็นแก่การนั้น และกระทบต่อพื้นที่แปลงเกษตรกรรมน้อยที่สุด
และผ่านความเห็นชอบจากชุมชนท้องถิ่นว่าไม่มีผลกระทบตอลิ่งแวดล้อม

มติ คปก. 2/47 (9 ก.ค.47) เรื่องที่ 4.4
อนุมัติให้ ข้อ 2.3.1 เพิ่ม “หรือเอกชน
ที่ดำเนินการโดยไม่แสวงหากำไร”

คำตอบแทน กรณีใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการ หรือโครงการตามกฎหมายกระทรวง

ระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการใช้และคำตอบแทนการใช้
ประโยชน์ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2561 และ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563
(ระเบียบคำตอบแทน)

คำสั่งหัวหน้า คสช. ที่ ๓๑/๒๕๖๐

กฎหมาย - การให้ความยินยอม/อนุญาต

1. กิจการด้านพลังงาน ได้แก่

- (ก) กิจการปิโตรเลียม (ข) กิจการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานลม
(ค) กิจการระบบโครงข่ายพลังงาน (ง) กิจการเกี่ยวเนื่อง (ก) (ข) และ (ค)

2. การใช้ทรัพยากรธรรมชาติตามกฎหมายว่าด้วยแร่ ได้แก่

- (ก) การสำรวจแร่ /ทำเหมือง/ทำเหมืองใต้ดิน
(ข) กิจการตาม (ก)

3. โครงการของรัฐซึ่งเป็นประโยชน์ส่วนรวมของประเทศ ได้แก่

- (ก) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งและระบบโลจิสติกส์
(ข) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโครงข่ายในระบบโทรคมนาคม
(ค) โครงการที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ดำเนินการ

ข้อ 9 หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราคำตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ให้จำแนกตามวัตถุประสงค์และลักษณะการใช้ที่ดินที่แสดงในแผนผัง
ซึ่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณาให้ความยินยอม
หรืออนุญาตแล้ว

- (1) มีวัตถุประสงค์เพื่อสำรวจปิโตรเลียมขั้นต้น หรือการทำเหมืองใต้ดิน
เฉพาะส่วนที่ไม่กระทบพื้นที่เกษตรกรรมเหนือพื้นดิน

คำตอบแทน - ร้อยละ 5 ของราคาประเมินฯ *เนื้อที่ *ระยะเวลา

- (2) มีวัตถุประสงค์และลักษณะการใช้ที่ดินที่มีผลให้เกษตรกรไม่สามารถใช้
ประโยชน์ที่ดินนั้นเพื่อประกอบเกษตรกรรม

คำตอบแทน - ตามบัญชีแนบท้าย *เนื้อที่ *ระยะเวลา

- (3) กิจการพัฒนาก่อสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งและระบบโลจิสติกส์ซึ่งใช้ที่ดินอย่างถาวร

คำตอบแทน - เปรียบเทียบ 3 ราคา แล้วแต่ราคาอย่างใดจะสูงกว่า
ราคาที่จัดซื้อ & ราคาซื้อขายท้องตลาด & ราคาประเมิน * เนื้อที่

บัญชีค่าตอบแทนการใช้ที่ดินแนบท้าย ข้อ 9 (2)

ระยะเวลาการใช้ที่ดิน ตามหนังสืออนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน	อัตราค่าตอบแทน บาท / ไร่ / ปี
ปี พ.ศ. ๒๕๖๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๓	๔๐,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๖	๔๔,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๖๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๙	๔๘,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๗๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๗๓	๕๒,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๗๔ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๗๖	๕๘,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๗๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๗๙	๖๓,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๘๐ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๘๓	๖๙,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๘๔ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๘๖	๗๗,๐๐๐
ปี พ.ศ. ๒๕๘๗ ถึงปี พ.ศ. ๒๕๘๙	๘๔,๐๐๐
ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๙๐ เป็นต้นไป	ให้คำนวณค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ ของอัตราค่าตอบแทนสุดท้าย ทุกกรอบ ๓ ปี

* ระหว่างดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์อัตราค่าตอบแทนเป็นรายการเพิ่มเติม เช่น กิจการระบบโครงข่ายพลังงาน (เสาไฟฟ้าแรงสูงและท่อก๊าซธรรมชาติ) การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและโครงข่ายในระบบโทรคมนาคม เป็นต้น

การใช้ที่ดินเพื่อกิจการปิโตรเลียมตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม การใช้ที่ดินเพื่อการใช้ทรัพยากรตามกฎหมายว่าด้วยแร่
ระเบียบค่าตอบแทน ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2563

(4) การใช้ที่ดินเพื่อกิจการปิโตรเลียมตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม ให้เรียกเก็บค่าตอบแทน ดังนี้

- (ก) การสำรวจ หรือขุดเจาะเพื่อสำรวจปิโตรเลียม >> ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
- (ข) การผลิตปิโตรเลียม ให้เรียกเก็บค่าตอบแทน 2 ส่วน ดังนี้
ส่วนที่ 1 ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน >> ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
ส่วนที่ 2 ค่าตอบแทนการเสื่อมสภาพจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นรายปี >> ร้อยละ 5 ของมูลค่าปิโตรเลียมก่อนหักค่าใช้จ่าย

(5) การใช้ที่ดินเพื่อการใช้ทรัพยากรตามกฎหมายว่าด้วยแร่ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทน ดังนี้

- (ก) การสำรวจแร่ >> ร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี
- (ข) การทำเหมืองหรือการทำเหมืองใต้ดิน ให้เรียกเก็บค่าตอบแทน 2 ส่วน ดังนี้
ส่วนที่ 1 ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดิน >> อัตราร้อยละ 2 ของมูลค่าทรัพย์สิน คูณด้วยจำนวนปีที่ให้ใช้ประโยชน์
ส่วนที่ 2 ค่าตอบแทนการเสื่อมสภาพจากการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นรายปี >> โดยเทียบเคียงจากอัตราค่าภาคหลวง
- (ค) การดำเนินการอันเกี่ยวเนื่องกับการสำรวจแร่ การทำเหมือง หรือการทำเหมืองใต้ดิน >> อัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

เช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ 41 วรรค 2

“...ค่าเช่าซื้อเท่ากับมูลค่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนดกับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี...”

เช่า / เช่าซื้อ

ข้อ 42

- เรียกเก็บตั้งแต่วันเช่าทำประโยชน์ตามที่ระบุในสัญญา
- จัดทำสัญญาเช่าต่อเนื่องจากยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ
- จัดทำสัญญาเช่าซื้อต่อเนื่องจากยกเลิกสัญญาเช่า
(คู่สัญญารายเดิมในที่ดินแปลงเดียวกัน)
- ให้ถือว่าวันครบกำหนดชำระค่าเช่าซื้อที่ถูกยกเลิก หรือ วันครบกำหนดชำระค่าเช่าในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิกเป็นวันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ตามที่ระบุในสัญญาเช่า / สัญญาเช่าซื้อ ที่จัดทำขึ้นใหม่
- กำหนดระยะเวลาเช่าซื้อไม่เกิน 25 ปี

ข้อ 47 โอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อ

1. ครบกำหนดระยะเวลาชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา
2. ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนถูกต้อง
3. ส.ป.ก. ได้รับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

ข้อ 48 ยกเลิกและปรับปรุงสิทธิที่ดินแปลงเดิม

1. เช่า ⇨ เช่าซื้อ **ห้าม ! กรณีที่ดินของรัฐ**
2. เช่าซื้อ ⇨ เช่า (**หลักเกณฑ์คำนวณค่าเช่า**)
3. โครงการกองทุนที่ดิน กรณียังไม่แปลงหนี้ให้จัดทำสัญญาเช่า

➢ ส.ป.ก.จังหวัด ตรวจสอบและจัดทำข้อมูล จัดส่งพร้อมเอกสารหลักฐานให้ สบท. ดังนี้
ตารางรายละเอียดประกอบการตรวจสอบการเช่าซื้อก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิ

1. สัญญาเช่าซื้อที่ดิน + แก้ไขเพิ่มเติม (ถ้ามี)
2. ทะเบียนผู้เช่าซื้อเกษตรกรรม (ระบบข้อมูลกองทุน)
3. หนังสือสำคัญแสดงสิทธิ ⇨ น.ส.3, น.ส.3 ก., โฉนด
4. ข้อมูลราคาจัดซื้อที่ดิน ⇨ ท.ด.13, ท.ด.52, ใบสำคัญแสดงการจ่ายเงินค่าที่ดิน
5. รายงานการประชุม คปท., คปจ. ตามข้อมูลบันทึกทะเบียนผู้เช่าซื้อ
6. กรณีเปลี่ยนสิทธิเช่า ⇨ เช่าซื้อ ⇨ ตรวจสอบหนี้ค้างชำระทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน
(ส.ป.ก.จังหวัด รับรองสำเนาถูกต้องทุกฉบับ)

รหัส P

รหัส T

โอนสิทธิให้เกษตรกร ⇨ **บันทึก รหัส T** ⇨ แจ้ง สบท. ทราบ (ทุกสัญญา)
และแจ้ง สบท. คืนเงินชำระเกินกรณีชำระเกิน

จบการนำเสนอ



ทีมงาน ส.ป.ก. คำนวณค่าเช่าและค่าตอบแทนฯ



landrev1274@gmail.com



โทร. 1274