ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๑๗๖๕

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๗ เมษายน ๒๕๖๖

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๕๗๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๖๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้แจ้งแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคำนวณค่าเช่าซื้อที่ดินชำระเกิน เพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ถือปฏิบัติ ซึ่งแนวปฏิบัติในส่วนของการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดินไม่รวมถึงการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรณีโครงการกองทุนที่ดิน ส.ป.ก. และ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ได้ลงนามร่วมกันตามบันทึกข้อตกลงการโอนและส่งมอบลูกหนี้โครงการกองทุนที่ดิน เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ซึ่งมีหนี้สินของเกษตรกร ณ วันส่งมอบ ประกอบด้วย หนี้ค่าที่ดิน (ที่ดินรัฐและที่ดินเอกชน) และหนี้ค่าประกอบอาชีพ โดยในส่วนของลูกหนี้ค่าที่ดิน (ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗) เฉพาะที่ดินเอกชนที่ได้มาจากการจัดซื้อ และยังมิได้จดทะเบียนโอนสิทธิให้เกษตรกรนั้น ส.ป.ก.จังหวัด จะต้องดำเนินการแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดิน โดยทำสัญญาการแปลงหนี้ค่าที่ดินตามโครงการกองทุนที่ดิน (ส.ป.ก. ๓ – ๒๗) เป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามวิธีการดำเนินงานด้านลูกหนี้โครงการกองทุนที่ดิน ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการประชุม ครั้งที่ ๕/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๔๗

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการ ของ ส.ป.ก.จังหวัด มีความถูกต้องสอดคล้องและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ส.ป.ก. จึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ถือปฏิบัติสำหรับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน

/ยกเว้นกรณี...

ยกเว้นกรณีตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน ตามหนังสือฉบับนี้ และการคำนวณค่าเช่าซื้อที่ดินชำระเกิน ให้ถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึง ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดสิ่งที่ส่งมาด้วย ตาม QR Code ด้านล่างนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวุฒิพงศ์ เนียมหอม)
รองเลขาธิการปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักบริหารกองทุน กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์
โทรศัพท์ ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ต่อ ๑๒๗๔

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน
กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

กรณี ส.ป.ก. จังหวัด ตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดินสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโครงการกองทุนที่ดิน ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการตรวจสอบ และจัดส่งเอกสารหลักฐานให้ ส.ป.ก. สอบทานรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามแนวปฏิบัติ ดังนี้

๑. หนังสือ ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๕๗๓ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๖๖ เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดิน และการคำนวณค่าเช่าซื้อที่ดินชำระเกิน

๒. การตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดินโครงการกองทุนที่ดิน และการจัดส่งเอกสารหลักฐานในส่วนของการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน ให้ถือปฏิบัติตามแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดินโครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้เงินกู้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฉบับนี้ **โดยการจัดส่งเอกสารหลักฐาน ให้ ส.ป.ก. สอบทานขอให้แยกหนังสือนำส่งเฉพาะกรณีโครงการกองทุนที่ดิน**

◆ **<u>เอกสารหลักฐานประกอบการตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน</u>**

๑. สำเนาลูกหนี้ค่าที่ดิน ตามเอกสารการรับมอบหนี้ค่าที่ดิน (ที่ดินเอกชน) จาก ธ.ก.ส. ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ (ตามเอกสาร ส.ป.ก. จังหวัด รับมอบ ธ.ก.ส. สาขา)

๒. สำเนาเอกสารการปิดบัญชี “ลูกหนี้เงินกู้ - ค่าที่ดิน” โครงการเงินกู้เพื่อเป็นค่าที่ดิน (ที่ดินเอกชน) ประกอบงบการเงินประจำปีบัญชี ๒๕๔๗ (ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๗)

๓. สำเนาสัญญาการแปลงหนี้ค่าที่ดินตามโครงการกองทุนที่ดิน (ส.ป.ก. ๓ – ๒๗)

๔. สำเนาสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๕. สำเนาทะเบียนผู้เช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม ระบบกองทุน

ทั้งนี้ ขอให้ ส.ป.ก. จังหวัด รับรองสำเนาถูกต้องเอกสารทุกฉบับ จัดส่งให้ สบท. เพื่อประกอบการสอบทานความครบถ้วนถูกต้องของมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน

◆ **<u>การตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน</u>**

กรณีที่ ๑ ตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โดยตรวจสอบทานเทียบจากมูลค่าลูกหนี้ค่าที่ดิน (ลูกหนี้ค่าที่ดินตามข้อ ๑ และ ข้อ ๒) และ อัตราค่าเช่าซื้อ (สัญญาการแปลงหนี้ฯ ข้อ ๓) รวมทั้ง มูลค่าที่ดิน (สัญญาเช่าซื้อฯ ข้อ ๔) และมูลค่าที่ดิน (ทะเบียนผู้เช่าซื้อฯ ข้อ ๕) <u>มีมูลค่าเช่าซื้อที่ดินถูกต้องตรงกัน</u> มูลค่าเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวจะนำมาคำนวณดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินนับแต่วันเข้าทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินฯ และเป็นมูลค่าที่ดินในการจดทะเบียนโอนสิทธิ เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินถูกต้องครบถ้วน

กรณีที่ ๒ ตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน โดยตรวจสอบทานเทียบตามกรณีที่ ๑ ปรากฏว่า <u>มูลค่าเช่าซื้อที่ดินไม่ตรงกัน</u> ให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการ ดังนี้

๑. จัดทำข้อมูลตาม “แบบรายงานผลการตรวจสอบมูลค่าที่ดิน โครงการกองทุนที่ดิน กรณีแปลงหนี้ค่าที่ดินเป็นสัญญาเช่าซื้อที่ดิน” **ตามเอกสารแนบ ๑**

๒. จัดส่งแบบรายงานตามเอกสารแนบ ๑ พร้อมเอกสารหลักฐานที่ ส.ป.ก. จังหวัด ได้ตรวจสอบรายละเอียดการชำระค่าเช่าซื้อที่ดิน ให้กับ ส.ป.ก.

เมื่อ ส.ป.ก. ได้รับเอกสารข้างต้นและสอบทานแล้ว ผลเป็นประการใดจะแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

/<u>ตัวอย่าง</u>...

<u>ตัวอย่าง</u> การตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดิน และการบันทึกข้อมูลในเอกสารแนบ ๑

นางกองทุน ที่ดิน สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เลขที่ ๓๕/๒๕๔๘ ตรวจสอบมูลค่าเช่าซื้อที่ดินตามเอกสารหลักฐาน ดังนี้

<u>๑. ลูกหนี้ค่าที่ดิน ตามเอกสารการรับมอบหนี้ค่าที่ดิน (ที่ดินเอกชน) จาก ธ.ก.ส. ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗</u> (ตามเอกสาร ส.ป.ก.จังหวัด รับมอบจาก ธ.ก.ส. สาขา) **เป็นเงินจำนวน ๑๐๙,๙๕๐ บาท** *(หมายเลข ๔)*

<u>๒. เอกสารการปิดบัญชี "ลูกหนี้เงินกู้ - ค่าที่ดิน" โครงการเงินกู้เพื่อเป็นค่าที่ดิน (ที่ดินเอกชน) ประกอบงบการเงินประจำปีบัญชี ๒๕๔๗ (ณ วันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๗)</u> **เป็นเงินจำนวน ๑๐๙,๙๕๐ บาท** *(หมายเลข ๕)*

<u>๓. สัญญาการแปลงหนี้ค่าที่ดินตามโครงการกองทุนที่ดิน (ส.ป.ก. ๓ – ๒๗)</u>

สัญญาเลขที่ ๓๕/๓๕๔๘ จัดทำขึ้นวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๘ *(หมายเลข ๖)* ตามสัญญากู้เงินกองทุนที่ดิน เลขที่ ๔๑-๐๒๓๖๗๒ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๔๑ ดังนี้

- **มีหนี้ค้างชำระคิดเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๐๙,๙๕๐ บาท** *(หมายเลข ๗)*
- ข้อ ๒ คู่สัญญาตกลงให้มีการชำระมูลหนี้ค่าที่ดินเดิม ดังนี้

๒.๒ **อัตราค่าเช่าซื้อที่ดินให้คิดเท่ากับ ๑๑๐,๐๐๐ บาท** *(หมายเลข ๘)* บวกดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ต่อปี มีกำหนดชำระหนี้เป็นเวลา ๑๕ ปี *(หมายเลข ๙)* ปีละ ๗,๓๓๔ บาท

๒.๓ ลูกหนี้ได้ชำระค่าที่ดินไปแล้วจำนวน ๕๐ บาท *(หมายเลข ๑๐)* ให้ถือเป็นการชำระหนี้ค่าเช่าซื้อที่ดินของลูกหนี้ส่วนหนี้ตามสัญญานี้ด้วย

<u>๔. สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม</u>

สัญญาเลขที่ ๓๕/๒๕๔๘ *(หมายเลข ๓)* จัดทำขึ้นวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๘ *(หมายเลข ๑๑)* ดังนี้

วันเข้าทำประโยชน์ ๑ ตุลาคม ๒๕๔๘ *(หมายเลข ๑๔)*

ค่าเช่าซื้อคิดเป็นมูลค่าที่ดิน ๑๑๐,๐๐๐ บาท *(หมายเลข ๑๒)* กับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ต่อปี

ก่อนวันทำสัญญานี้ผู้เช่าซื้อได้*ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินตามสัญญานี้ให้แก่ ส.ป.ก. ไว้แล้ว เป็นจำนวนเงิน ๕๐ บาท (หมายเลข ๑๓)*

<u>๕. ทะเบียนผู้เช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม ระบบกองทุน</u>

สัญญาเลขที่ ๓๕/๒๕๔๘ จัดทำขึ้นวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๘ ดังนี้

- <u>ข้อมูลด้านบนตารางการชำระเงิน ดังนี้</u>

  วันเข้าทำประโยชน์ ๓๐ กันยายน ๒๕๔๘ *(หมายเลข ๑๖)*

  มูลค่าที่ดิน ๑๐๙,๙๕๐ บาท *(หมายเลข ๑๕)* กับอัตราดอกเบี้ยร้อยละ ๔ ต่อปี
- <u>ข้อมูลในตารางการชำระเงิน ดังนี้</u>

  ๓๐ กันยายน ๒๕๔๘ # วันทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน **เงินต้นคงเหลือ ๑๐๙,๙๕๐ บาท** *(หมายเลข ๑๗)*

หมายเหตุ : ก่อนจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้ผู้เช่าซื้อที่ดินสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโครงการกองทุนที่ดิน ขอให้ ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการดังนี้

๑. จัดเก็บดอกเบี้ยค้างรับเงินกู้ค่าที่ดิน ก่อนส่งมอบจาก ธ.ก.ส. (ณ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๗) ให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เปรียบเทียบกับข้อมูลตามระบบโปรแกรมสินเชื่อ " โครงการลูกหนี้ค่าที่ดิน (ที่เอกชน) กทด. ๔๗" ซึ่ง ส.ป.ก. จังหวัด ได้บันทึกข้อมูลไว้ในระบบ (ถ้ามี)

เอกสารแนบ

๒.จัดเก็บค่าธรรมเนียมต่างๆ อาทิ ค่ารังวัดแบ่งแยกที่ดิน หรือค่าตรวจสอบที่ดิน รวมทั้งค่าใช้จ่ายที่ ส.ป.ก. จังหวัด ได้สำรองจ่ายไปแล้วให้ครบถ้วน