

ที่ กษ ๑๒๐๗/ว ๒๒๙๕



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๑ เมษายน ๒๕๖๘

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิและบอกเลิกสัญญาหรือ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อเกษตรกรรม หรือสัญญาเช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิและบอกเลิกสัญญา หรือ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อเกษตรกรรม หรือสัญญาเช่าซื้อเพื่อเกษตรกรรม

ด้วยระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ระเบียบคัดเลือกฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) ข้อ ๕๑ (๑) การบอกเลิกสัญญาเช่า กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่าและหนี้สินที่ผู้เช่าค้างชำระกับ ส.ป.ก. และข้อ ๕๑ (๒) การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ กำหนดให้คิดค่าเช่าจากผู้เช่าซื้อตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ ซึ่งปัจจุบันไม่มีการกำหนด รายละเอียดวิธีการคำนวณค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวันเริ่มต้นถึงวันสิ้นสุดในการคำนวณค่าเช่าดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิ และบอกเลิกสัญญาหรือ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามระเบียบคัดเลือกฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕๑ (๑) และข้อ ๕๑ (๒) มีความถูกต้อง สอดคล้อง และเป็นไปในแนวทางเดียวกัน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า กรณีเกษตรกร ขอสละสิทธิและบอกเลิกสัญญา หรือ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน โดยการบอกเลิก สัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายปรีชา ลิ้มทวีล)

รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



สิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักบริหารกองทุน

โทรศัพท์ ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ต่อ ๑๒๗๔

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิและบอกเลิกสัญญา
หรือ ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน
โดยการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ
และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ
และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

.....

๑. การคำนวณค่าเช่า กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ตามแนวปฏิบัติฉบับนี้
ไม่ใช้บังคับกับกรณีการเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือสิทธิการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม

๒. อัตราค่าเช่า สำหรับกรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสัญญาเช่าซื้อที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรม ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดิน
ให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สิน
ของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๖ (ระเบียบคัดเลือกและจัด
ที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) มีรายละเอียดดังนี้

๑) ข้อ ๕๑ (๑) กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าฯ กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่า และหนี้สินที่ผู้เช่าค้างชำระ
กับ ส.ป.ก. และในกรณีที่ได้รับชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ให้คืนเงินดังกล่าว ภายหลังจากหักจำนวนเงินเท่ากับค่าเช่า
และหนี้สินที่ค้างชำระดังกล่าวออกแล้ว แต่ถ้าเป็นเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมได้ชำระไว้
และการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว มีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามมิให้คืนเงินส่วนนั้นแก่ผู้เช่า

๒) ข้อ ๕๑ (๒) กรณีการบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อฯ กำหนดให้คิดค่าเช่าจากผู้เช่าซื้อตลอดระยะเวลา
ที่ให้เช่าซื้อ และคืนเงินค่าเช่าซื้อที่รับไว้แล้วเมื่อได้หักจำนวนเงินเป็นค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาที่ได้ทำประโยชน์
ตามสัญญาเช่าซื้อ และหนี้สินที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. ออก หากเป็นการบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๕๐ (๒) ให้ผู้เช่าซื้อ
มีสิทธิได้รับคืนเงินค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมและผู้นั้นได้ชำระไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตนได้รับ
สิทธิการเช่าซื้อ โดยนำวิธีการหักเงินตามความในข้อ ๓๘ (๑) มาบังคับใช้โดยอนุโลมแต่ถ้าเป็นการบอกเลิกสัญญา
โดยมีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินนั้นตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามมิให้คืนเงินส่วนที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิม
ได้ชำระไว้แก่ผู้เช่าซื้อ

การคำนวณอัตราค่าเช่าตาม (๒) หากในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อมีการกำหนด
หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธีให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณอัตราค่าเช่า
ที่ต่ำกว่ามาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ

๓. การกำหนดวันที่เริ่มต้นและสิ้นสุดเพื่อการเรียกเก็บค่าเช่า

๓.๑ การกำหนดวันที่เริ่มต้นการคำนวณค่าเช่า

ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๒ กำหนดให้เก็บค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ
ตั้งแต่วันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน ตามที่ระบุในสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ และให้ชำระเงินค่าเช่า
หรือค่าเช่าซื้อเป็นรายปีตามวัน เวลา และสถานที่ และวิธีการที่กำหนดในสัญญา

๓.๒ การกำหนดวันที่สิ้นสุดการคำนวณค่าเช่า ดังนี้

๑) กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน
หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดินเป็นการใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือเช่าซื้อที่ดิน ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ
พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕๐ ส่งผลให้เกษตรกรคืนสิทธิการเช่าทำประโยชน์ในที่ดินทันที ตามระเบียบ คปก. ว่าด้วย
การให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปฏิบัติเกี่ยวกับ

การเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๕) ข้อ ๑๑ (๑) และข้อ ๑๑/๑ วรรคหนึ่ง ดังนั้น ค่าเช่าจะคำนวณจนถึงวันที่เกษตรกรขอสละสิทธิและบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

หมายเหตุ : กรณีเกษตรกรขอสละสิทธิเข้าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดิน หรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ขอให้ดำเนินการสละสิทธิหรือบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ภายในวันเดียวกัน

๒) กรณี ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรสิ้นสุดสิทธิการเข้าทำประโยชน์ ให้คำนวณค่าเช่าจนถึง วันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ อาทิ คำสั่งให้เกษตรกรสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับในวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๖๘ ให้ใช้วันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๖๘ เป็นวันสุดท้ายของการคำนวณค่าเช่า ตามระเบียบเข้าทำประโยชน์ฯ พ.ศ. ๒๕๓๕ ข้อ ๑๑ และข้อ ๑๑/๑

หมายเหตุ : กรณี ส.ป.ก. มีคำสั่งให้เกษตรกรสิ้นสุดสิทธิ หากอยู่ระหว่างการอุทธรณ์ หรืออยู่ระหว่างกระบวนการอุทธรณ์ ให้คำนวณค่าเช่าจนถึงวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ

๓.๓ การนับวันสำหรับการคำนวณค่าเช่า ให้คำนวณระยะเวลาแบบปีชนปี กรณีเศษของปี ให้นับตามวันจริงของปีปฏิทินของปีนั้น เช่น ๑ มีนาคม ๒๕๖๖ ถึง ๒๘ มีนาคม ๒๕๖๖ (จำนวนวัน ๒๘ วัน) และกรณีเศษของปีให้นับตามวันและหารด้วยจำนวนวันจริงของปีปฏิทิน ๓๖๕ วัน หรือ ๓๖๖ วัน ตามระยะเวลาปีปฏิทินของในปี พ.ศ. นั้น ๆ เช่น ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๖ ถึง ๓๐ มกราคม ๒๕๖๗ ดังนั้น เศษของปี เท่ากับ ๑๒ วัน/๓๖๕ วัน และ ๓๐ วัน/๓๖๖ วัน

๔. การคำนวณค่าเช่าและการดำเนินการกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ กรณีบอกเลิกสัญญาเช่า

๑) ให้เรียกเก็บค่าเช่า และหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. กรณีรับชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้าให้คืนเงิน หลังหักค่าเช่าและหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก.

๒) กรณีเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมชำระไว้และการบอกเลิกสัญญา มีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามคืนเงินส่วนนั้นแก่ผู้เช่า

๓) วันที่ยกเลิกสัญญาเช่า

๓.๑) กรณีผู้เช่ามีหนังสือบอกเลิกสัญญา ให้บันทึกการยกเลิกสัญญาในทะเบียน ผู้เช่าที่ดินระบบกองทุนฯ โดยบันทึกรหัส “C” และวันที่บอกเลิกสัญญา

๓.๒) กรณี ส.ป.ก. บอกเลิกสัญญาเช่า ให้บันทึกการยกเลิกสัญญาในทะเบียนผู้เช่าที่ดิน ระบบกองทุนฯ โดยบันทึกรหัส “C” และวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ

๓.๓) การบันทึกยกเลิกสัญญาในทะเบียนผู้เช่าที่ดินระบบกองทุนฯ ในส่วนหมายเหตุ ให้ระบุเหตุผลการบอกเลิกสัญญา เช่น เกษตรกรไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดิน เกษตรกรไม่ปฏิบัติตามสัญญาและหรือฝ่าฝืนระเบียบเข้าทำประโยชน์ข้อใด

๔.๒ กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

๑) ให้คิดค่าเช่าจากผู้เช่าซื้อตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕๑ (๒) กรณีเกษตรกรตามโครงการสภาประชาชน ๔ ภาค การนับระยะเวลาการคิดค่าเช่า ให้เริ่มคิดค่าเช่านับแต่พ้นระยะเวลา ๕ ปีแรก ของช่วงเวลาที่ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เรื่องที่ ๓.๖ แนวทางการเรียกเก็บค่าเช่าจากเกษตรกรสภาประชาชน ๔ ภาค ในช่วงที่ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ กรณี ผู้เช่าซื้อขอเลิกสัญญาเช่าซื้อโดยไม่ประสงค์ทำประโยชน์ ในที่ดินต่อไป และกรณีถูกบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อจาก ส.ป.ก.

๒) กรณีในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อที่มีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธีให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่ามาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ และหากวิธีการคำนวณค่าเช่าใดอ้างอิงราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์ให้กำหนดอิงราคาประเมินที่ดินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่เกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าว อาทิ จัดทำสัญญาเช่าซื้อปี ๒๕๕๐ และขอยกเลิกสัญญาเช่าซื้อปี ๒๕๖๕ ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อเป็นหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๑ (คำนวณตามมติ คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๒๒ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒ อัตราร้อยละ ๓ ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ), หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๒ (คำนวณตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ และมติ คปก. ครั้งที่ ๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐) และหลักเกณฑ์การคำนวณอัตราค่าเช่าวิธีที่ ๓ (ตามประกาศ ส.ป.ก. เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔) โดยการคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๒ และวิธีที่ ๓ ให้อิงราคาประเมินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่เกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ และให้เลือกผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ได้อัตราค่าเช่าที่ต่ำกว่าจาก ๓ วิธี ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ใช้เช่าซื้อ

๓) ให้เรียกเก็บค่าเช่า และหนี้สินที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. และให้คืนค่าเช่าซื้อที่รับไว้แล้วเมื่อได้หักจำนวนเงินเป็นค่าเช่า และหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก.

๔) กรณีเป็นการบอกเลิกสัญญาตามระเบียบข้อ ๕๐ (๒) ให้ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิได้รับคืนเงินค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมและผู้นั้นได้ชำระไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตนได้รับสิทธิการเช่าซื้อโดยให้นำวิธีการหักเงินตามความในข้อ ๓๘ (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๕) การบอกเลิกสัญญา โดยมีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินนั้นตามข้อ ๓๗ วรรคสองห้ามมิให้คืนเงินส่วนที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมได้ชำระไว้แก่ผู้เช่าซื้อ

๖) วันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าข้างต้น

๗) การคำนวณค่าเช่าให้จัดทำตามแบบรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าฯ เอกสารแนบ ๑ ทั้งนี้ หากการนับระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อพิเศษของปีเป็นรายวัน โดยมีจำนวนวันตามปีปฏิทิน ๓๖๕ วัน และ ๓๖๖ วัน โดย สบท. จัดทำตัวอย่างรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าฯ เอกสารแนบ ๒ และคำอธิบายรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่า กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

๕. การขอคืนค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อที่ชำระไว้เกิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

๕.๑ ตรวจสอบการชำระค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ การจัดทำสัญญา การบันทึกข้อมูลในทะเบียนผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อที่ดินระบบกองทุนฯ ให้มีความถูกต้องตรงกัน และตรวจสอบหนี้ค้างชำระกับ ส.ป.ก. และตรวจสอบการนำสิทธิตามสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อเป็นหลักประกันการกู้ยืม ธ.ก.ส. เป็นต้น

๕.๒ การจัดส่งเอกสารหลักฐานให้ ส.ป.ก. เพื่อประกอบการพิจารณาคืนเงินให้แก่เกษตรกร ดังนี้

๑) บอกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ

๑.๑) รายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าฯ เอกสารแนบ ๑ พร้อมลงลายมือชื่อตามแต่กรณี

๑.๒) บัญชีราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่เกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ

- ๒) สำเนาคำร้องหนังสือบอกเลิกสัญญา ขอสละสิทธิ คำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิ หลักฐานอื่น ตามแต่กรณี
 ๓) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหรือ สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตามแต่กรณี

๔) ทะเบียนผู้เช่าที่ดิน และหรือ ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน ระบบกองทุนฯ รวมทั้งทะเบียน
 แสดงการคำนวณที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาคืนเงิน ตามแต่กรณี

๕) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้น การผ่อนผัน การงดหรือลดค่าเช่า
 หรือค่าเช่าซื้อ เช่น มติคณะรัฐมนตรี มติ คปก. มติ คปจ. การอนุมัติของ ปทจ. ตามแต่กรณี พร้อมทั้งลงลายมือชื่อ

รายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่า กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในส่วนของกรสละสิทธิและถูกสั่งสิ้นสุดสิทธิ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564

โดยระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อมีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างมากกว่าหนึ่งวิธี

ส.ป.ก.จังหวัด..... จำนวน ราย สัญญา

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	
ลำดับ ที่	การเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม								การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อที่ดิน								การคำนวณค่าเช่าตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. 2564 ข้อ 51 (2)								หมายเหตุ (ระบุ สละสิทธิ/สิ้นสุดสิทธิ)
	ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	เนื้อที่			เนื้อที่ รวม (ไร่)	ราคา จัดซื้อ (บาท/ไร่)	มูลค่า ที่ดิน (บาท)	วันที่ เช่าทำ ประโยชน์	วันที่ ยกเลิก สัญญา เช่าซื้อ	* วิธีที่ 1 ตามมติ คปภ. ครั้งที่ 5/2522 ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ		** วิธีที่ 2 ตามมติ คปภ. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ชั้นบันได)				***วิธีที่ 3 ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64 ค่าเช่าต่ำสุด ภายหลัง การเปรียบเทียบ (บาท/ปี)	ระยะเวลา ที่ให้เช่าซื้อ		ค่าเช่า ตามส่วนของปี (บาท)	จำนวนวัน ตามปีปฏิทิน (วัน)	ค่าเช่าต่อวัน (บาท)	ค่าเช่า กรณีมีเศษของปี เป็นรายวัน (บาท)	รวมค่าเช่า ที่ต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)	
											ค่าเช่า ต่อไร่ (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ครว.)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าต่อไร่ ตามมติ คปภ. บาท/ไร่/ปี	ค่าเช่าต่อปี (บาท)									
			ไร่	งาน	วา						(ปี)	(วัน)													
						0.0000		-			-	-		-		-									

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำข้อมูล

(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้อำนวยการกลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

ลงชื่อ.....

(.....)

ปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....

คำอธิบายรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่า กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ
ในส่วนของการสละสิทธิและถูกสั่งสิ้นสุดสิทธิ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564

ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. 2564 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
1	ลำดับ	ระบุลำดับ เช่น 1 2 3 4 เป็นต้น
2	ชื่อ - สกุล	ระบุชื่อ - สกุล ผู้ได้รับสิทธิเช่าซื้อ
3	เลขที่สัญญา	ระบุเลขที่สัญญาเช่าซื้อ
4	เนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)	ระบุเนื้อที่ (ไร่-งาน-วา)
5	เนื้อที่รวม (ไร่)	ระบุเนื้อที่ (ไร่) โดยนำเนื้อที่ช่องที่ 4 คำนวณแปลงหน่วยเป็นไร่ เช่น 3-3-77 ไร่ จะได้ 3.9425 ไร่ เป็นต้น *กรณีคำนวณเนื้อที่ให้ระบุทุกศูนย์ทุกตำแหน่ง
6	ราคาจัดซื้อ (บาท/ไร่)	ระบุราคาที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน
7	มูลค่าที่ดิน (บาท)	ระบุมูลค่าที่ดิน
8	วันที่เข้าทำประโยชน์	ระบุวันที่เข้าทำประโยชน์
9	วันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ	ระบุวันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อในระบบ (ใส่ C)
วิธีที่ 1 ตามมติ คปก. ครั้งที่ 5/2522 ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ		
10	ค่าเช่าต่อไร่ (บาท)	ระบุค่าเช่าต่อไร่ โดยนำราคาจัดซื้อ (บาท/ไร่) ช่องที่ 6 คูณด้วยอัตราค่าเช่า ร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ
11	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ระบุค่าเช่าต่อไร่ โดยนำมูลค่าที่ดิน (บาท) ช่องที่ 7 คูณด้วยอัตราค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ
วิธีที่ 2 ตามมติ คปก. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ขั้นบันได)		
12	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตรว.)	ระบุราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตรว.) กรมธนารักษ์ โดยกำหนดอ้างอิงราคาประเมินที่ดินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่เกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือวันก่อน หน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดสิทธิมีผลใช้บังคับ
13	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ไร่)	ระบุราคาประเมินที่ดิน (บาท/ไร่) โดยคำนวณแปลงหน่วยบาท/ตารางวา ในช่องที่ 12 เป็นหน่วยบาท/ไร่ อาทิ ราคาประเมินที่ดิน 100 บาท/ตารางวา จะได้ราคาประเมินที่ดิน 40,000 บาท/ไร่
14	อัตราค่าเช่าต่อไร่ตามมติ คปก. (บาท/ไร่/ปี)	ระบุราคาเช่าตามมติ คปก. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์
15	ค่าเช่าต่อปี (บาท)	ระบุค่าเช่าต่อปี (บาท) โดยนำอัตราค่าเช่าต่อไร่ตามมติ คปก. บาท/ไร่/ปี ช่องที่ 14 คูณด้วยเนื้อที่รวม (ไร่) ช่องที่ 5

ช่องที่	ชื่อหัวข้อ	คำอธิบาย
วิธีที่ 3 ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64 กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท		
16	ค่าเช่าต่อปี (บาท) หลังปัดเศษขึ้น	ระบุค่าเช่าต่อปี (บาท) ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64 กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท
17	ค่าเช่าต่ำสุดภายหลังการเปรียบเทียบ (บาท/ปี)	ระบุค่าเช่าภายหลังการเปรียบเทียบการคำนวณค่าเช่าตามวิธีที่ 1-3 ช่องที่ 11, ช่องที่ 15 และช่องที่ 16 โดยระบุค่าเช่าที่มีอัตราต่ำสุดมาใช้เรียกเก็บค่าเช่าตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. 2564 ข้อ 51 (1) และ (2)
18	ระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (ปี)	ระบุระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (ปี) โดยให้นับระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อที่ดินและหากการนับระยะเวลาดังกล่าว มีเศษของปีเป็นรายวัน ให้ระบุจำนวนวันดังกล่าว ในช่องที่ 19
19	ระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (วัน)	ระบุระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (วัน) โดยให้นับระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อที่ดินและหากการนับระยะเวลาดังกล่าว มีเศษของปีเป็นรายวัน ให้ระบุจำนวนวันดังกล่าว *กรณีการนับระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (วัน) โดยเศษของปีเป็นรายวัน มีระยะเวลาตามปีปฏิทิน 365 วัน และ 366 วัน ให้จัดทำตามตัวอย่างเอกสารแนบ 2
20	ค่าเช่าตามส่วนของปี (บาท)	ระบุค่าเช่าที่ดิน กรณีจำนวนปี (บาท) โดยคูณช่องที่ 17 และ ช่องที่ 18
21	จำนวนวันตามปีปฏิทิน (วัน)	ระบุจำนวนวันตามปีปฏิทินที่คำนวณค่าเช่า (365/366 วัน)
22	ค่าเช่าต่อวัน (บาท)	ระบุค่าเช่าต่อวัน (บาท) โดยให้นำค่าเช่าภายหลังการเปรียบเทียบ (บาท/ปี) ช่องที่ 17 หารด้วยจำนวนวันตามปีปฏิทิน ช่องที่ 21 *กรณีคำนวณค่าเช่ารายวันมีเศษทศนิยมให้ระบุทศนิยมจำนวน 2 ตำแหน่ง โดยให้ปัดเศษทศนิยมตำแหน่งที่ 2 ซึ่งหากทศนิยมตำแหน่งที่ 3 หากน้อยกว่า 5 ให้ปัดลง เช่น 9.124 ปัดเป็น 9.12, 9.125 ปัดเป็น 9.13 เป็นต้น
23	ค่าเช่า กรณีมีเศษของปีเป็นรายวัน (บาท)	ระบุค่าเช่า กรณีมีเศษของปีเป็นรายวัน (บาท) โดยนำระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ (วัน) ช่องที่ 19 คูณด้วยค่าเช่าต่อวัน (บาท) ช่องที่ 22
24	รวมค่าเช่าที่ต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)	ระบุค่าเช่าที่ต้องชำระทั้งสิ้น โดยบวกค่าเช่าที่ดิน ค่าเช่าตามส่วนของปี (บาท) ช่องที่ 20 กับค่าเช่าที่ดิน กรณีมีเศษของปีเป็นรายวัน (บาท) ช่องที่ 23
25	หมายเหตุ	ระบุลักษณะคำร้องของคืนเงิน อาทิ สละสิทธิ, ส.ป.ก. มีคำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิ

รายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่า กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อในส่วนของการสละสิทธิและถูกสั่งสิ้นสุดสิทธิ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พศ. 2564
โดยระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อมีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันกว่าหนึ่งวิธี
ส.ป.ก.จังหวัด..... จำนวน ราย สัญญา

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)			
ลำดับ ที่	การเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม								การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อที่ดิน									การคำนวณค่าเช่าตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดิน พ.ศ. 2564 ข้อ 51 (2)								หมายเหตุ (ระบุ สละสิทธิ/สิ้นสุด)	
	ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	เนื้อที่			ราคาที่ รวม (ไร่)	ราคา จัดซื้อ (บาท/ไร่)	มูลค่า ที่ดิน (บาท)	วันที่ เข้าทำ ประโยชน์	วันที่ ยกเลิก สัญญา เช่าซื้อ	* วิธีที่ 1 ตามมติ สปก. ครั้งที่ 5/2522 ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ		** วิธีที่ 2 ตามมติ สปก. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ขั้นบันได)					***วิธีที่ 3 ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64	ค่าเช่าต่ำสุด ภายหลัง การเปรียบเทียบ (บาท/ปี)	ระยะเวลา ที่ให้เช่าซื้อ		ค่าเช่า ตามส่วนของปี (บาท)	จำนวนวัน ตามปีปฏิทิน (วัน)	ค่าเช่าต่อวัน (บาท)	ค่าเช่า กรณีมีเศษของปี เป็นรายวัน (บาท)		รวมค่าเช่า ที่ต้องชำระทั้งสิ้น (บาท)
											ค่าเช่า ต่อไร่ (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ตรว.)	ราคาประเมินที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าต่อไร่ ตามมติ สปก. บาท/ไร่/ปี	ค่าเช่าต่อปี (บาท)		ค่าเช่าต่อปี (บาท) หลังปิดเคหะขึ้น									
			(ปี)	(วัน)																							
1	ตัวอย่างที่ 1		15	2	10	15.5250	8,000.00	124,200.00	10 ส.ค.53	13 ธ.ค.65	240.00	3,726.00	250	100,000	150	2,328.75	2,329.00	2,328.75	12	126	27,945.00	365	6.38	803.88	28,748.88	สิ้นสุด	
							(7) = (5)*(6)				(10) = (6)*3%	(11) = (7)*3%		(13) = (12)*400		(15) = (5)*(14)					(20) = (17)*(18)		(22) = (17)/(19)	(23) = (19)*(22)	(24) = (20)+(23)		
2	ตัวอย่างที่ 2		10	0	0	10.0000	4,000.00	40,000.00	20 ส.ค.53	22 พ.ค.63	120.00	1,200.00	200	80,000	150	1,500.00	1,500.00	1,200.00	10	134	12,000.00	365	3.29	440.86	12,906.62	สละสิทธิ	
							(7) = (5)*(6)				(10) = (6)*3%	(11) = (7)*3%		(13) = (12)*400		(15) = (5)*(14)					(20) = (17)*(18)		3.28	465.76	(24) = (20)+(23)		
																				142							
																								906.62			
																						(22) = (17)/(19)	(23) = (19)*(22)				

หมายเหตุ:-

* วิธีที่ 1 คิดค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ คือ การคำนวณค่าเช่าโดยใช้อัตราค่าเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามมติ คปก. ครั้งที่ 5/2522 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2522

** วิธีที่ 2 คิดค่าเช่าแบบขั้นบันได คือ การคำนวณค่าเช่าโดยใช้อัตราค่าเช่าที่ดินตามมติ คปก.ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 และ คปก.ครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 20 กันยายน 2560

*** วิธีที่ 3 คิดค่าเช่าแบบขั้นบันได อัตราค่าเช่าตามประกาศ ส.ป.ก. เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท

การคำนวณค่าเช่าวิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 กำหนดอัตราประเมินที่ดินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่เกษตรกรขอสละสิทธิการเช่าทำประโยชน์และบอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินหรือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน หรือวันก่อนหน้าวันที่คำสั่งสิ้นสุดมีผลใช้บังคับ

เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า ตามแต่กรณี (รายละเอียดตามแนวปฏิบัติ)

ช่อง 17

เป็นผลจากการเปรียบเทียบ ช่อง 11, 15 และ 16
โดยนำผลการคำนวณค่าเช่าที่ต่ำกว่ามาใช้
คำนวณค่าเช่าตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ