

ที่ กษ ๑๒๐๔/ว ๕๓๕๑



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๖ สิงหาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ๗๒ จังหวัด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๕/ว ๕๘๔ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๓๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเข้าซื้อ

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๙๕ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขอให้จังหวัด  
แจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ส.ป.ก.จังหวัด) ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการโอนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเข้าซื้อ  
ว่าให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเข้าซื้อ (ท.ด. ๕๒) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ โดยที่ผ่านมา  
พบปัญหาการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ว่ายังไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกันซึ่งอาจส่งผลต่อการใช้  
บังคับกฎหมาย มาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎกระทรวง  
การแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗  
ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

ส.ป.ก. จึงได้ประสานความร่วมมือกรมที่ดินให้วางแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิ  
และนิติกรรม กรณี ส.ป.ก. โอนที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้เข้าซื้อ และกรมที่ดินได้ชักซ้อมความเข้าใจการปฏิบัติงาน  
ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกันเรียบร้อยแล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒ ส.ป.ก. จึงขอให้  
จังหวัดได้โปรดแจ้งแนวทางการปฏิบัติงานของกรมที่ดินให้ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายปรีชา สัมฤทธิ์)  
รองเลขาธิการ ปฏิบัติราชการแทน  
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๘๗๘๗

โทรสาร ๐ ๒๒๘๑ ๒๙๐๔



ที่ กษ 1205/ว 584

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม  
ถนนราชดำเป็นนค กรุงเทพฯ 10200

27 กันยายน 2539

เรื่อง ชักชวนขั้นตอนการโอนสิทธิในที่ดินตามสัญญาเช่าซื้อ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

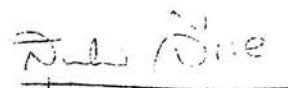
อ้างถึง หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ 1204/ว 771  
ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2538

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.)  
ได้กำหนดขั้นตอนการโอนสิทธิในที่ดิน ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เพื่อให้จังหวัด  
ต่างๆ ถือปฏิบัติให้เป็นไปในทางเดียวกัน นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ในขั้นตอนการโอนสิทธิในที่ดินดำเนินการ ณ สำนักงาน  
ที่ดินบางจังหวัดยังคงดำเนินการไม่ถูกต้อง อันอาจจะเป็นปัญหาในการบังคับให้เป็นไปตามสัญญา  
เช่าซื้อภายหลังการโอนสิทธิในที่ดินแล้ว ดังนั้น เพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวจึงใคร่ขอให้จังหวัด  
แจ้งต่อสำนักงานที่ดินในขั้นตอนการโอนสิทธิในที่ดิน ว่า ให้ใช้แบบพิมพ์หนังสือสัญญาโอนที่ดิน  
จากการเช่าซื้อ (ท.ค.52) และระบุในแบบพิมพ์ให้ผู้เช่าซื้อปฏิบัติตามสัญญาเช่าซื้อที่ได้ทำไว้  
กับ ส.ป.ก. ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุทธิร จีระพันธุ์)

กองนิติการ

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. 2612904

โทรสาร 2612940



(ท.ค. 52)

## หนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเช่าซื้อ

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....  
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....  
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....  
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... } อายุ { ..... } ปี ผู้ให้เช่าซื้อ สัญชาติ.....  
{ ..... }

บุตร.....อยู่บ้านที่.....เลขที่.....หมู่ที่.....  
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { ..... } อายุ { ..... } ปี ผู้เช่าซื้อ สัญชาติ.....  
{ ..... }

บุตร.....อยู่บ้านที่.....เลขที่.....หมู่ที่.....  
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าซื้อได้ให้ผู้รับเช่าซื้อ เช่าซื้อที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ตามสัญญาเช่าซื้อฉบับที่.....  
ลงวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ข้อ 2. บัดนี้ ทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติการครบถ้วนตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินแปลงที่กล่าวแล้วในข้อ  
1. ผู้ให้เช่าซื้อจึงได้โอนที่ดินรายนี้ให้แก่ผู้รับเช่าซื้อไปเป็นเด็ดขาด

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับโอน  
ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

หนังสือสัญญานี้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ  
หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่าซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ



ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๕๒๕๕

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. คำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔  
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๓๗๐๒๖ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๔๑  
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๙๒๕๕ ลงวันที่ ๑๐ ตุลาคม ๒๕๔๙  
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๖๑๑๔ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๖๖

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. - ๔. ได้กำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณี ส.ป.ก. โอนที่ดินจากการเข้าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. ให้กับเกษตรกรตามสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากร รวมถึงหลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมลงวันที่ ๑๔ มีนาคม ๒๕๖๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า เนื่องจาก ส.ป.ก. แจ้งว่า เมื่อเกษตรกรทำสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และได้ชำระค่าเข้าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว ส.ป.ก. จะดำเนินการจดทะเบียนโอนที่ดินจากการเข้าซื้อให้แก่เกษตรกร และเกษตรกรผู้ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และกฎกระทรวงการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินของผู้ได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๗ จึงไม่ใช้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาซื้อขาย ดังนั้น เพื่อให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณี ส.ป.ก. โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรผู้เข้าซื้อที่ดินเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชักชวนความเข้าใจการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยเมื่อ ส.ป.ก. และเกษตรกรผู้เข้าซื้อที่ดินทั้งสองฝ่ายได้ปฏิบัติตามสัญญาเข้าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมครบถ้วนแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนจากการเข้าซื้อ” โดยจัดทำเป็นหนังสือสัญญาโอนที่ดินจากการเข้าซื้อ (ท.ด. ๕๒) ตามคำสั่งกรมทะเบียนที่ดิน ที่ ๒/๒๔๗๔ ลงวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๔๗๔ และให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการจดทะเบียนดังกล่าว ดังนี้

๑. ค่าธรรมเนียมในส่วนที่ ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องชำระตามกฎหมาย ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเรียกเก็บตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ สำหรับในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๒

อนึ่ง ให้ลดค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องชำระ โดยให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๔

๒. ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย เนื่องจาก ส.ป.ก. ไม่เข้าลักษณะเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล ตามมาตรา ๓๙ แห่งประมวลรัษฎากร จึงไม่มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล

๓. ภาษีธุรกิจเฉพาะ การให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้า หรือหากำไร แต่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการกำหนดกิจการที่ได้รับยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะ (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บภาษีธุรกิจเฉพาะ

๔. อาคารแสดมภ์ เมื่อการให้เช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เข้าข่ายเป็นทางค้าหรือหากำไร ซึ่งต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ และได้รับยกเว้นอาคารแสดมภ์ใบรับ ตามลักษณะแห่งตราสารที่ ๒๘. ใบรับ แห่งบัญชีอัตราอาคารแสดมภ์ ท้ายประมวลรัษฎากร ดังนั้น แม้พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔๑๙) พ.ศ. ๒๕๔๗ จะยกเว้นภาษีธุรกิจเฉพาะให้ ก็ไม่ได้ทำให้ ส.ป.ก. ต้องกลับมาเสียอาคารแสดมภ์ใบรับอีก พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องเรียกเก็บอาคารแสดมภ์ใบรับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ - ๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔