

ด่วนที่สุด

ที่ กษ ๑๒๐๗/ว จ๙๕๕



สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๒ เมษายน ๒๕๖๕

เรื่อง แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ กรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญา

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
๒. แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ กรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญา

ด้วยระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) ข้อ ๓ (๔) และ (๕) ได้ยกเลิกระเบียบ คปก. ว่าด้วย หลักเกณฑ์ และวิธีการ เกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙ (ระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙) ตามลำดับ โดยมีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ขอเรียนว่า ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ในการคำนวณค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ กรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาแตกต่างจากระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙ ประกอบกับ ส.ป.ก. ได้ประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศเมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการคำนวณค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ การบันทึกข้อมูลในระบบเช่าและระบบเช่าซื้อกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีความสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ วิธีการตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ กำหนด และเป็นไปในแนวทางเดียวกันอย่างมีประสิทธิภาพ ส.ป.ก. จึงกำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ กรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญา รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๒

สำนักบริหารกองทุน

โทร. ๐-๒๒๘๒-๙๐๐๔ ภายใน ๑๒๗๔



๔๑ ปี ส.ป.ก. แฉ่นดินเกิดคุณค่า



ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

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

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๔๑ แห่งระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอด ทางมรดกสิทธิการเช่า หรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จึงออกประกาศกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

๑. อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้คิดค่าเช่าโดยอ้างอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในอัตราค่าเช่าต่อปี ดังนี้

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	๙๐
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. อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินพระราชทาน

ให้คิดค่าเช่าอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่ ส.ป.ก. ได้รับพระราชทานที่ดิน)

๓. กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงิน เศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ในการกำหนดอัตราค่าเช่าใดที่ขัดหรือแย้งกับที่กำหนดตามประกาศนี้ ให้ใช้หลักเกณฑ์ที่กำหนดตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔



(นายวิณะโรจน์ ทรัพย์ส่งสุข)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ กรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อ ในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔

.....

๑. การกำหนดอัตราค่าเช่า และค่าเช่าซื้อ

ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๑ อัตราค่าเช่าให้ใช้ตามอัตราที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของ คปก. สำหรับค่าเช่าซื้อให้กำหนดเท่ากับมูลค่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่ คปก. กำหนด กับดอกเบี้ยอัตราร้อยละหนึ่งต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ ดังนั้น ค่าเช่า และค่าเช่าซื้อ กำหนดอัตรา ดังนี้

๑.๑ อัตราค่าเช่า ให้เรียกเก็บตามประกาศ ส.ป.ก. เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศเมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔ ซึ่งผ่านความเห็นชอบตามมติ คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ โดยให้ใช้บังคับกับเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่ากับ ส.ป.ก. ภายหลังวันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ (๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๔) ให้คิดค่าเช่าโดยอ้างอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่จัดทำสัญญาเช่า โดยไม่ปรับปรุงอัตราค่าเช่าตามการปรับปรุงบัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ กรณีคำนวณค่าเช่ามีเศษเงินเศษของบาทให้ปัดขึ้นเป็นหนึ่งบาท

ดังนั้น สัญญาเช่าที่จัดทำก่อนวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๔ ให้คำนวณเรียกเก็บค่าเช่าตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่ คปก. กำหนดไว้เดิม กรณีสัญญาเช่าที่จัดทำตั้งแต่วันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๖๔ เป็นต้นไป หากผู้ได้รับการจัดที่ดินเป็นคู่สัญญารายใหม่ในที่ดินแปลงนั้น เช่น เป็นผู้รับโอน ผู้รับตกทอดทางมรดกสิทธิ ผู้ได้รับการจัดที่ดินแปลงว่าง เป็นต้น หรือเป็นคู่สัญญารายเดิมในที่ดินแปลงนั้น เช่น กรณีเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าซื้อและภายหลังขอเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิมอีกครั้ง ให้คำนวณเรียกเก็บค่าเช่าอัตราตามประกาศ ส.ป.ก. เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔

๑.๒ กรณีมูลค่าที่ดินเช่าซื้อ ให้เรียกเก็บตาม มติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ กรกฎาคม ๒๕๖๔ โดยให้นำ “มูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืน” ตามระเบียบเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๘ และ ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นมูลค่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ที่ คปก. กำหนดไปพลางก่อน ดังนั้น ค่าเช่าซื้อเท่ากับมูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืน กับดอกเบี้ยอัตราร้อยละหนึ่งต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ

๒. การกำหนดวันเริ่มนับระยะเวลาเพื่อการเรียกเก็บค่าเช่าและค่าเช่าซื้อ

ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๒ กำหนดให้เก็บค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อตั้งแต่วันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน กรณีจัดทำสัญญาเช่าต่อเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ หรือการจัดทำสัญญาเช่าซื้อที่ต่อเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่ากับคู่สัญญารายเดิมในที่ดินแปลงเดียวกัน ให้ถือว่าวันที่ครบกำหนดชำระค่าเช่าซื้อในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าซื้อที่ถูกยกเลิก หรือวันครบกำหนดชำระค่าเช่าในปีสุดท้ายของสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิก เป็นวันที่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ในที่ดินตามที่ระบุในสัญญาเช่า หรือสัญญาเช่าซื้อที่จัดทำขึ้นใหม่

ดังนั้น กรณีจัดทำสัญญาต่อเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อกับคู่สัญญารายเดิม ในที่ดินแปลงเดียวกันซึ่งเป็นอำนาจการพิจารณาของปฏิรูปที่ดินจังหวัด (ปทจ.) ให้ดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ การจัดทำสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ ให้จัดทำสัญญาให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนสิทธิและยกเลิกสัญญา

๒.๒ วันที่ยกเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ ให้กำหนดตามวันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนสิทธิ และให้บันทึกการยกเลิกสัญญาในทะเบียนผู้เช่าที่ดินหรือผู้เช่าซื้อที่ดินในระบบกองทุนฯ โดยบันทึกรหัส “C” และวันที่ ปทจ. อนุมัติ รวมทั้งระบุเลขที่สัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อที่เปลี่ยนสิทธิไว้ในส่วนหมายเหตุ

๓. การคำนวณค่าเช่าซื้อและค่าเช่ากรณีเกษตรกรขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิการเช่าหรือการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม

๓.๑ การขอยกเลิกสิทธิการเช่าเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม

ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๘ (๑) กำหนดให้พิจารณาความสามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินจากรายได้ผู้เช่า และต้องไม่ค้างชำระค่าเช่า หรือหนี้สินกับ ส.ป.ก. และหนี้ของสถาบันการเงินอื่น ๆ โดยไม่มีเหตุอันควร โดยให้จัดทำสัญญาเช่าซื้อให้ต่อเนื่องกับสัญญาเช่าที่ถูกยกเลิก ดังนั้น วันเข้าทำประโยชน์ในการจัดทำสัญญาให้ดำเนินการตามแนวทางข้อ ๒ ข้างต้น และกำหนดค่าเช่าซื้อเท่ากับมูลค่าที่ดินที่ได้จัดซื้อหรือเวนคืน กับดอกเบี้ยอัตราร้อยละหนึ่งต่อปีของยอดเงินมูลค่าที่ดินที่ยังมิได้ชำระ โดยได้จัดทำตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าตามแผนภาพตัวอย่างที่ ๑

๓.๒ การขอยกเลิกสิทธิการเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม

ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๘ (๒) กำหนดให้จัดทำสัญญาเช่าให้ต่อเนื่องกับสัญญาเช่าซื้อที่ถูกยกเลิกนั้น และให้เรียกเก็บค่าเช่าและคืนค่าเช่าซื้อ หากในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อ มีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธี ให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่ามาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ ในกรณีค่าเช่าที่คำนวณได้มีจำนวนมากกว่าค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรได้ชำระไว้แล้ว ให้เกษตรกรทำหนังสือรับสภาพหนี้หรือรับสภาพความรับผิดชอบตามจำนวนหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าว แล้วแต่กรณี โดยกำหนดให้เกษตรกรผ่อนชำระให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปี และให้ถือว่าหนังสือรับสภาพหนี้หรือรับสภาพความรับผิดชอบเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าที่ได้จัดทำขึ้นต่อเนื่องกับสัญญาเช่าซื้อที่ถูกยกเลิก อนึ่ง หากเกษตรกรได้รับยกเว้น ผ่อนผัน งดหรือลดการจัดเก็บค่าเช่าซื้อตามมติคณะรัฐมนตรีหรือคณะกรรมการในช่วงระยะเวลาที่ได้ทำประโยชน์ ตามสัญญาเช่าซื้อในรอบปีใด ให้เริ่มคำนวณค่าเช่านับแต่พ้นระยะเวลาดังกล่าว

ดังนั้น การคำนวณค่าเช่า และการดำเนินการกรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิการเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิมให้ดำเนินการ ดังนี้

๓.๒.๑ การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธี ให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่ามาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ เช่น จัดทำสัญญาเช่าซื้อปี ๒๕๕๐ และขอเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าปี ๒๕๖๕ ซึ่งตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ มีหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๑ (คำนวณตามมติ คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๒ อัตราร้อยละ ๓ ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ) และหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๒ (คำนวณตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ และมติ คปก. ครั้งที่ ๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐ และหลักเกณฑ์การคำนวณ

อัตราค่าเช่าวิธีที่ ๓ (ตามประกาศ ส.ป.ก. เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๔) โดยการคำนวณค่าเช่าวิธีที่ ๒ และวิธีที่ ๓ ให้อิงราคาประเมินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าเพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า และให้เลือกผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ได้อัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่าจาก ๓ วิธี ดังกล่าวมาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ

๓.๒.๒ กรณีเกษตรกรตามโครงการสาปประชาชน ๔ ภาค ซึ่งคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการจัดที่ดิน โดยจัดทำสัญญาเช่าซื้อให้แก่เกษตรกร กำหนดระยะเวลาตามสัญญา ๒๕ ปี ปลอดดอกเบี้ยในระยะ ๕ ปีแรก เริ่มชำระหนี้ในปีที่ ๖ – ๒๕ ดังนั้น การเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิมให้เริ่มคำนวณค่าเช่านับแต่พ้นระยะเวลา ๕ ปีแรก ของช่วงเวลาที่ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ

๓.๒.๓ กรณีผู้เช่าซื้อหรือผู้ให้เช่าซื้อยังมิได้บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เมื่อสัญญาครบกำหนดและยังคงมีหนี้ค่าเช่าซื้อค้างชำระ ผู้เช่าซื้อสามารถขอเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิมได้ โดยดำเนินการให้เกษตรกรรับสภาพหนี้หรือรับสภาพความรับผิดชอบ โดยให้เกษตรกรผ่อนชำระให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีตามข้อ ๔๘ (๒) ข้างต้น ทั้งนี้ ให้พิจารณาการทำประโยชน์ในที่ดิน เหตุผลที่ไม่สามารถชำระหนี้ได้ เพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า หรือ บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ และดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องต่อไป

๓.๒.๔ การคำนวณค่าเช่าที่ดินให้จัดทำตามแบบ “รายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าที่ดินกรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔” โดยได้จัดทำตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าตามแผนภาพตัวอย่างที่ ๒ และการบันทึกข้อมูลในแบบรายงานฯ พร้อมคำอธิบาย

๔. วิธีการคำนวณค่าเช่ากรณีบอกเลิกสัญญาเช่า หรือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๕๐ กำหนดเหตุและการดำเนินการโดยกรณีเลิกสัญญาเช่าหรือสัญญาเช่าซื้อ มีเหตุจากผู้เช่าหรือผู้เช่าซื้อ มีหนังสือบอกเลิกสัญญา หรือเมื่อมีคำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิ และ ส.ป.ก.จังหวัด มีหนังสือบอกเลิกสัญญา โดยเมื่อบอกเลิกสัญญาจะต้องดำเนินการเรียกเก็บค่าเช่าและหนี้ค้างชำระ ตาม ข้อ ๕๑ ดังนี้

๔.๑ การบอกเลิกสัญญาเช่า

ตาม ข้อ ๕๑ (๑) กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่า กับหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. กรณีรับชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้าให้คืนเงินหลังหักค่าเช่าและหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. ถ้าเงินค่าเช่าล่วงหน้าทีเกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมชำระไว้และการบอกเลิกสัญญามีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามคืนเงินส่วนนั้นแก่ผู้เช่า

๔.๒ การบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

๔.๒.๑ ตามข้อ ๕๑ (๒) กำหนดให้คิดค่าเช่าจากผู้เช่าซื้อตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ และคืนค่าเช่าซื้อที่รับไว้แล้วเมื่อได้หักจำนวนเงินเป็นค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาที่ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ และหนี้สินที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. ออก หากเป็นการบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๕๐ (๒) ให้ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิได้รับคืนเงินค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมและผู้นั้นได้ชำระไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตนได้รับสิทธิการเช่าซื้อ โดยให้นาวีวิธีการหักเงินตามความในข้อ ๓๘ (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม แต่ถ้าเป็นการบอกเลิกสัญญา โดยมีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินนั้นตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามมิให้คืนเงินส่วนที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมได้ชำระไว้

แก่ผู้เช่าซื้อ สำหรับการคำนวณอัตราค่าเช่าตาม ข้อ ๕๑ (๒) หากในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อ มีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธี ให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณ อัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่ามาใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ

๔.๒.๒ กรณีเกษตรกรตามโครงการสภาประชาชน ๔ ภาค มติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕ เมื่อ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕ เห็นชอบแนวทางการเรียกเก็บค่าเช่าในส่วนของระยะเวลาการคิดค่าเช่าโดยให้เริ่ม คิดค่าเช่านับแต่พ้นระยะเวลา ๕ ปีแรกของช่วงเวลาที่ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อเช่นเดียวกับกรณีผู้เช่าซื้อที่ดิน เพื่อเกษตรกรตามโครงการสภาประชาชน ๔ ภาค ขอยกเลิกสิทธิการเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า ในที่ดินแปลงเดิม ตาม ข้อ ๔๘ (๒)

ดังนั้น การคำนวณค่าเช่าและการดำเนินการกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีบอกเลิกสัญญาเช่า

๑) ให้เรียกเก็บค่าเช่า และหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. กรณีรับชำระค่าเช่าไว้ล่วงหน้า ให้คืนเงินหลังหักค่าเช่าและหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก.

๒) กรณีเงินค่าเช่าล่วงหน้าที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมชำระไว้และการบอกเลิกสัญญา มีทายาทอื่นได้รับการจัดที่ดินตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามคืนเงินส่วนนั้นแก่ผู้เช่า

๓) วันที่ยกเลิกสัญญาเช่า

ก. กรณีผู้เช่ามีหนังสือบอกเลิกสัญญา ให้บันทึกการยกเลิกสัญญาในทะเบียน ผู้เช่าที่ดินระบบกองทุนฯ โดยบันทึกรหัส “C” และวันที่บอกเลิกสัญญา

ข. กรณี ส.ป.ก. บอกเลิกสัญญาเช่า ให้บันทึกการยกเลิกสัญญาในทะเบียนผู้เช่าที่ดิน ระบบกองทุนฯ โดยบันทึกรหัส “C” และวันที่ ปทจ. ลงนามหนังสือแจ้งบอกเลิกสัญญา

ค. การบันทึกยกเลิกสัญญาในทะเบียนผู้เช่าที่ดินระบบกองทุนฯ ในส่วนหมายเหตุ ให้ระบุเหตุผลการบอกเลิกสัญญา เช่น เกษตรกรไม่ประสงค์จะทำประโยชน์ในที่ดิน เกษตรกรไม่ปฏิบัติตาม สัญญาและหรือฝ่าฝืนระเบียบเช่าทำประโยชน์ข้อใด

(๒) กรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

๑) คิดค่าเช่าจากผู้เช่าซื้อตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อ กรณีเกษตรกรตามโครงการ สภาประชาชน ๔ ภาค ระยะเวลาการคิดค่าเช่าให้เริ่มคิดค่าเช่า นับแต่พ้นระยะเวลา ๕ ปีแรก ของช่วงเวลาที่ ได้ทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อ

๒) หากในระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อ มีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณ ค่าเช่าที่แตกต่างกันมากกว่าหนึ่งวิธี ให้นำหลักเกณฑ์ที่ได้ผลการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำกว่ามา ใช้ในการคำนวณตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อเช่นเดียวกับ ข้อ ๓.๒.๑ ข้างต้น

๓) ให้เรียกเก็บค่าเช่า และหนี้สินที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก. และให้คืนค่าเช่าซื้อที่รับไว้แล้ว เมื่อได้หักจำนวนเงินเป็นค่าเช่า และหนี้ที่ค้างชำระกับ ส.ป.ก.

๔) หากเป็นการบอกเลิกสัญญาตามระเบียบข้อ ๕๐ (๒) ให้ผู้เช่าซื้อที่มีสิทธิได้รับคืนเงิน ค่าเช่าซื้อที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมและผู้นั้นได้ชำระไว้ในส่วนที่เกี่ยวกับที่ดินที่ตนได้รับสิทธิการเช่าซื้อ โดยให้ นำวิธีการหักเงินตามความในข้อ ๓๘ (๑) มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๕) การบอกเลิกสัญญา โดยมีทายาทอื่นที่ได้รับการจัดที่ดินนั้นตามข้อ ๓๗ วรรคสอง ห้ามมิให้คืนเงินส่วนที่เกษตรกรผู้ได้รับที่ดินเดิมได้ชำระไว้แก่ผู้เช่าซื้อ

๖) การคำนวณค่าเช่าที่ดินให้จัดทำตามแบบรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าที่ดิน

๗) วันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ให้ดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบอกเลิกสัญญาเช่า ชำรงต้น

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. เพื่อประกอบการพิจารณาคืนเงินให้เกษตรกร ดังนี้

(๑) กรณียกเลิกสิทธิการเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ

ก. รายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าที่ดินฯ พร้อมลงลายมือชื่อ

ข. บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า หรือ วันที่จัดทำสัญญาเช่าใหม่ หรือวันที่บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ตามแต่กรณี

(๒) สำเนาคำร้องขอยกเลิกและปรับปรุงสิทธิ หนังสือบอกเลิกสัญญา คำสั่งให้สิ้นสุดสิทธิตามแต่กรณี

(๓) สำเนาสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหรือ สัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามแต่กรณี

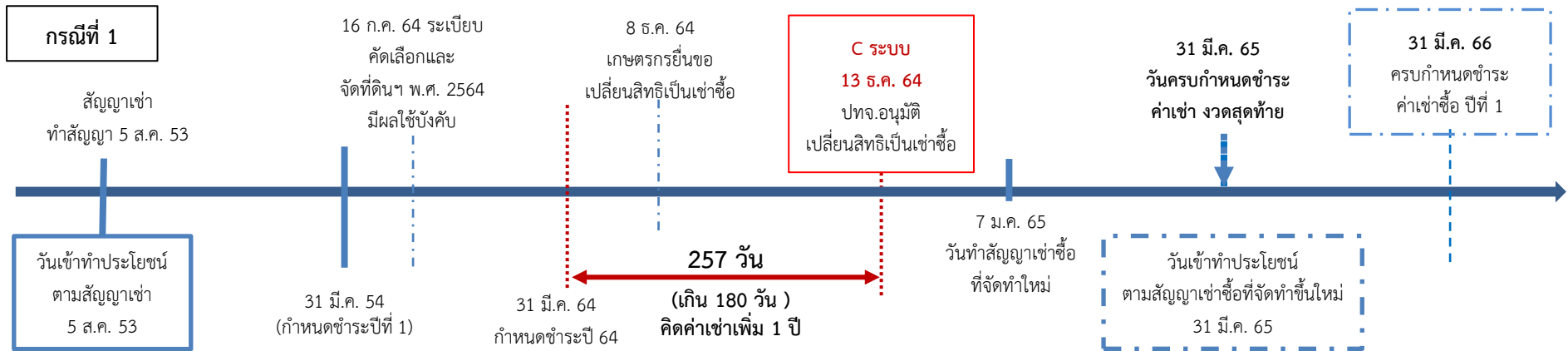
(๔) ทะเบียนผู้เช่าที่ดิน และหรือ ทะเบียนผู้เช่าซื้อที่ดิน ระบบกองทุนฯ รวมทั้งทะเบียนแสดงการคำนวณที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาคืนเงิน ตามแต่กรณี

(๕) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการยกเว้น การผ่อนผัน การงดหรือลดค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ เช่น มติคณะรัฐมนตรี มติ คปก. มติ คปจ. การอนุมัติของ ปทจ. ตามแต่กรณี

พร้อมทั้งลงลายมือชื่อรับรองเอกสารหลักฐานทุกฉบับ และจัดส่งให้ ส.ป.ก. ภายใน ๓๐ วัน นับแต่เกษตรกรยื่นคำขอคืนเงินค่าเช่าหรือค่าเช่าซื้อ เพื่อประกอบการพิจารณาตรวจสอบก่อนคืนเงินให้เกษตรกรต่อไป

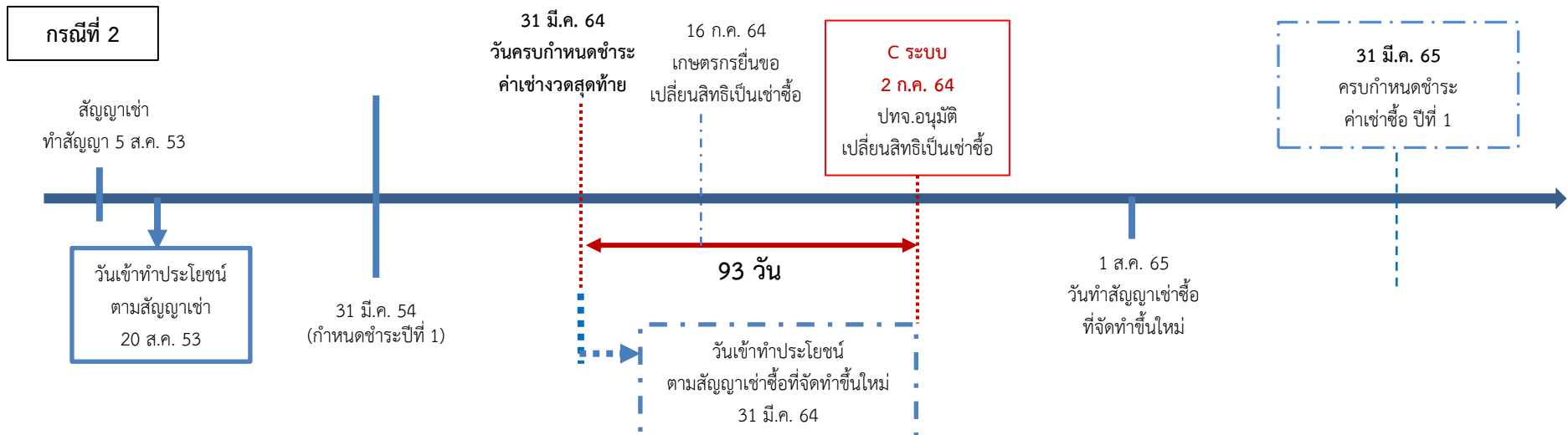
แผนภาพตัวอย่างที่ 1

การคำนวณค่าเช่าที่ดินกรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิการเช่าเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าซื้อในที่ดินแปลงเดิม ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 48 (1)



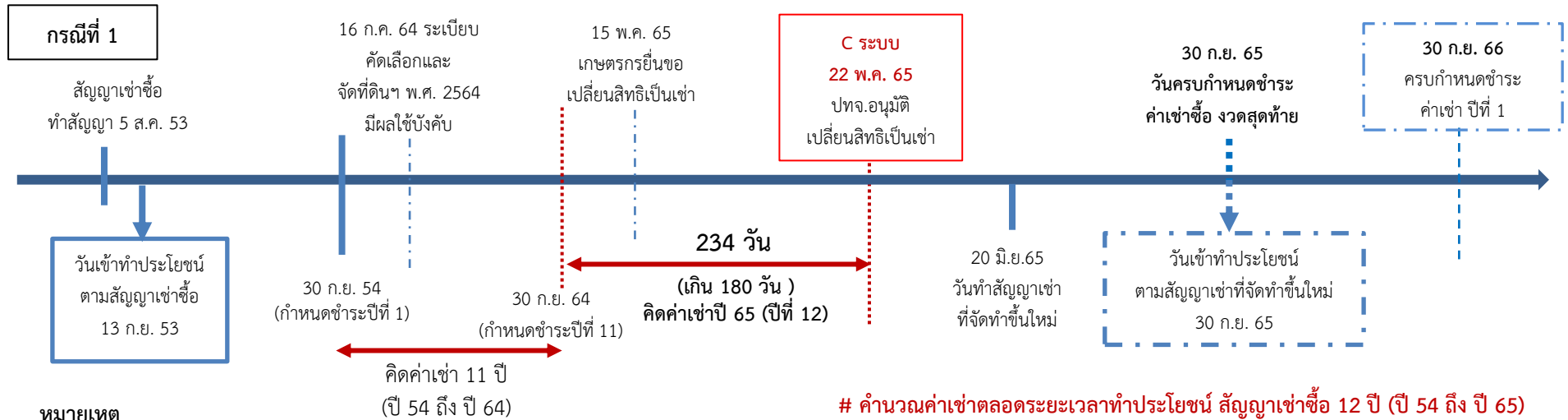
หมายเหตุ

- * กรณีหลังวันที่ C ระบบกองทุนฯ (วันที่ ปทจ. อนุมัติเปลี่ยนสิทธิหรือบอกเลิกสัญญาเช่า) หาก ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับชำระค่าเช่า ระบบเช่ากองทุนฯ จะไม่สามารถนำเงินค่าเช่าที่รับชำระ
หลังวัน C ระบบกองทุนฯ มารวมคำนวณกับค่าเช่าที่รับชำระไว้ก่อนวันที่ C ระบบกองทุนฯ
- * หากจำนวนวันตั้งแต่วันครบกำหนดชำระค่าเช่างวดก่อนวันที่ C ระบบกองทุนฯ ถึง วันที่ C ระบบกองทุนฯ เกิน 180 วัน ให้กำหนดวันครบกำหนดชำระค่าเช่าปีถัดไป
เป็นวันครบกำหนดชำระค่าเช่างวดสุดท้ายและเป็นวันเช่าทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าซื้อที่จัดทำขึ้นใหม่

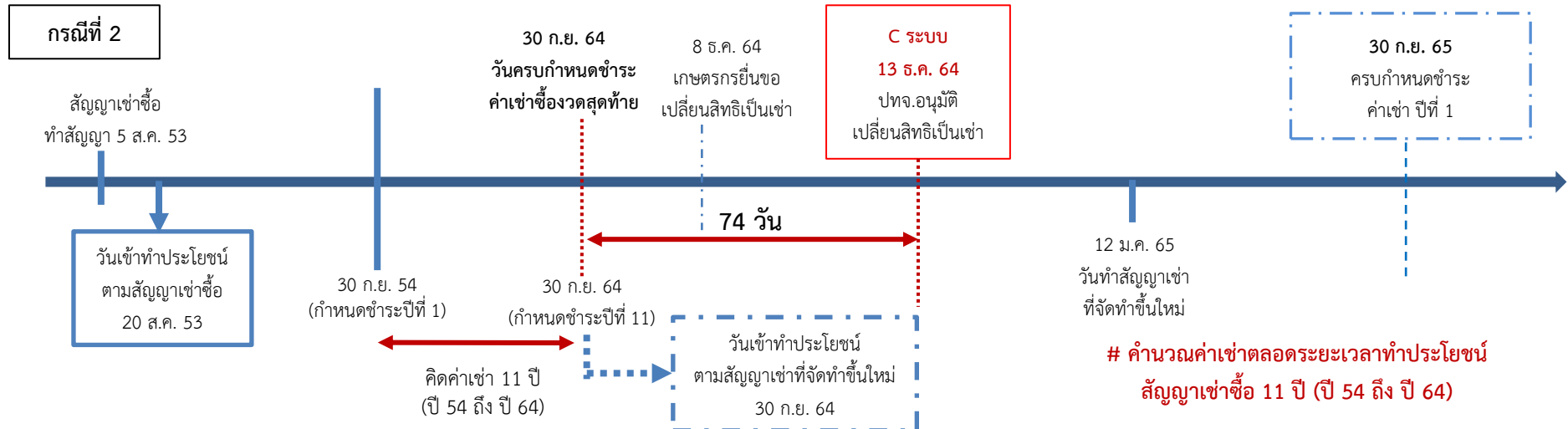


แผนภาพตัวอย่างที่ 2

การคำนวณค่าเช่าที่ดินกรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิการเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. 2564 ข้อ 48 (2)



- * กรณีหลังวันที่ C ระบบกองทุนฯ (วันที่ ปทจ. อนุมัติเปลี่ยนสิทธิหรือบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ) หาก ส.ป.ก.จังหวัด ได้รับชำระค่าเช่าซื้อ ระบบเช่าซื้อกองทุนฯ จะไม่สามารถนำเงินค่าเช่าซื้อ ที่รับชำระหลังวันที่ C ระบบกองทุนฯ มารวมคำนวณกับค่าเช่าซื้อที่รับชำระไว้ก่อนวันที่ C ระบบกองทุนฯ
- * หากจำนวนวันตั้งแต่วันครบกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดก่อนวันที่ C ระบบกองทุนฯ ถึง วันที่ C ระบบกองทุนฯ เกิน 180 วัน ให้กำหนดวันครบกำหนดชำระค่าเช่าซื้อปีถัดไป เป็นวันครบกำหนดชำระค่าเช่าซื้องวดสุดท้ายและเป็นวันเข้าทำประโยชน์ตามสัญญาเช่าที่จัดทำขึ้นใหม่



แบบรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าที่ดิน กรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พศ. 2564

โดยระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อมีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันกว่าหนึ่งวิธี

ส.ป.ก.จังหวัด..... จำนวน ราย สัญญา

(1)	การเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม								การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาที่ได้เช่าซื้อที่ดิน											(23)	(24)					
	(2)	(3)	(4)			(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	* วิธีที่ 1 ตามมติ สปก. ครั้งที่ 5/2522 ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ				** วิธีที่ 2 ตามมติ สปก. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ชั้นบันได)				***วิธีที่ 3 ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64							
											(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	คำนวณค่าเช่าที่ดิน					คำนวณค่าเช่าที่ดิน				
			(16)	(17)	(18)												(19)	(20)	(21)			(22)				
ลำดับ ที่	ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ รวม (ไร่)	ราคา จัดซื้อ (บาท/ไร่)	มูลค่า ที่ดิน (บาท)	วันที่ เช่าทำ ประโยชน์	วันที่ ยกเลิก สัญญา เช่าซื้อ ในระบบ (ใส่ C)	ค่าเช่า ต่อไร่ (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ดิน (บาท/ ตรว.)	ราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตรา ค่าเช่า ต่อไร่ ตามมติ สปก. (บาท)/ไร่/ปี	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท) หลังปิดเคชัน	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ค่าเช่าที่ต้องชำระ ทั้งสิ้น (บาท) (เปรียบเทียบ ตาม (13), (19) และ (22) เลือกผล การคำนวณค่าเช่า ที่ต่ำกว่า)	หมายเหตุ (ระบุ เปลี่ยนสิทธิ/ เลิกสัญญา)	
						0.0000		-			-	-		-		-		-		-		-				

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำข้อมูล

(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ.....

(.....)

ผู้อำนวยการกลุ่มการเงินบัญชีและจัดเก็บผลประโยชน์

ลงชื่อ.....

(.....)

ปฏิรูปที่ดินจังหวัด.....



แบบรายงานข้อมูลการคำนวณ
พร้อมตัวอย่างการบันทึกข้อมูล

ตัวอย่าง การบันทึกข้อมูล

แบบรายงานข้อมูลการคำนวณค่าเช่าที่ดิน กรณีเกษตรกรขอยกเลิกสิทธิเช่าซื้อเพื่อเปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่าในที่ดินแปลงเดิม และกรณีบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ .ศ. 2564
โดยระหว่างระยะเวลาตามสัญญาเช่าซื้อมีการกำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่แตกต่างกันกว่าหนึ่งวิธี
ส.ป.ก.จังหวัด..... จำนวน ราย สัญญา

(1)	การเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม									การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ต้องชำระตลอดระยะเวลาที่ให้เช่าซื้อที่ดิน												(23)	(24)		
	(2)	(3)	(4)			(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	* วิธีที่ 1 ตามมติ คปก. ครั้งที่ 5/2522 ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อ				** วิธีที่ 2 ตามมติ คปก. ครั้งที่ 3/2557 อัตราค่าเช่าตามช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ (ขั้นบันได)				***วิธีที่ 3 ตามประกาศ ส.ป.ก. วันที่ 27 ธ.ค. 64						
											(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	คำนวณค่าเช่าที่ดิน				คำนวณค่าเช่าที่ดิน				
			(16)	(17)	(18)												(19)	(20)	(21)	(22)					
ลำดับ ที่	ชื่อ - สกุล	เลขที่ สัญญา	ไร่	งาน	วา	เนื้อที่ รวม (ไร่)	ราคา จัดซื้อ (บาท/ไร่)	มูลค่า ที่ดิน (บาท)	วันที่ เช่าทำ ประโยชน์	วันที่ ยกเลิก สัญญา เช่าซื้อ ในระบบ (ใส่ C)	ค่าเช่า ต่อไร่ (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ดิน (บาท/ ตรว.)	ราคา ประเมิน ทุนทรัพย์ ที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตรา ค่าเช่า ต่อไร่ ตามมติ คปก. (บาท)/ไร่/ปี	ค่าเช่า ต่อปี (บาท)	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ค่าเช่า ต่อปี (บาท) หลังปรับเพิ่มขึ้น	ระยะ เวลา การเช่า (ปี)	คิดเป็น ค่าเช่า ทั้งสิ้น (บาท)	ค่าเช่าที่ต้องชำระ ทั้งสิ้น (บาท) (เปรียบเทียบ ตาม (13), (19) และ (22) เลือกผล การคำนวณค่าเช่า ที่ต่ำกว่า)	หมายเหตุ (ระบุ เปลี่ยนสิทธิ/ เลิกสัญญา)
1	ตัวอย่างที่ 1		15	2	10	15.5250	8,000.00	124,200.00	10 ส.ค.53	22 พ.ค.65	240.00	3,726.00	12	44,712.00	250	100,000	150	2,328.75	12	27,945.00	2,329.00	12	27,948.00	27,945.00	เปลี่ยนสิทธิ
								(7) = (5)*(6)			(10) = (6)*3%	(11) = (7)*3%		(13) = (11)*(12)		(15) = (14)*400		(17) = (5)*(16)		(19) = (17)*(18)			(22) = (20)*(21)		
2	ตัวอย่างที่ 2		10	0	0	10.0000	4,000.00	40,000.00	20 ส.ค.53	13 ธ.ค.64	120.00	1,200.00	11	13,200.00	200	80,000	150	1,500.00	11	16,500.00	1,500.00	11	16,500.00	13,200.00	เปลี่ยนสิทธิ

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 ให้อิงราคาประเมินฯ ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า หรือวันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่า ตามแต่กรณี (รายละเอียดตามแนວປຼັບຕີ)

คำอธิบาย

- (9) วันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อในระบบ (ใส่ C) หมายถึง วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า หรือยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ โดยกำหนดให้เป็นวันที่บันทึกยกเลิกสัญญาเช่าซื้อและให้ใส่ "C" ในระบบเช่าซื้อกองทุนฯ ตามแต่กรณี (รายละเอียดตามแนວປຼັບຕີ)
- (14) และ (15) หมายถึง ราคาประเมินฯ กรมธนารักษ์ที่มีผลใช้บังคับ ณ วันที่ ปทจ. อนุมัติให้เปลี่ยนเป็นสิทธิการเช่า หรือวันที่ยกเลิกสัญญาเช่าซื้อ เพื่อกำหนดอัตราค่าเช่าในการคำนวณค่าเช่าที่ต้องชำระ
- (23) หมายถึง ค่าเช่าที่ต้องชำระ โดยให้นำผลการคำนวณค่าเช่าวิธีที่ 1 วิธีที่ 2 และวิธีที่ 3 มาเปรียบเทียบ และเลือกวิธีที่ได้ผลการคำนวณต่ำที่สุด

ช่อง 23
เป็นผลจากการเปรียบเทียบ ช่อง 13, 19 และ 22
โดยนำผลการคำนวณค่าเช่าที่ต่ำกว่ามาใช้
พิจารณาเปลี่ยนสิทธิการเช่าซื้อเป็นเช่า