



สวท ๑๙๑
วันที่ ๑๒ พ.ค. ๖๙
๑๙๘๑ ๑๔.๓๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส20044
วันที่ : ๖7485/59
วันที่ : 12 พ.ค. 59 เวลา : 14:03

ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๖๖๕

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ถนนราชดำเนินนอก กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๔

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตามบัญชีรายชื่อเอกสารที่แนบ

ด้วยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอเสนอเรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องที่เสนอดังกล่าวนี้นี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ที่กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) กำกับการบริหารราชการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (เอกสารหมายเลข ๑)

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๔/๓๔๗๔ ลงวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๕ เสนอสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ (เอกสารหมายเลข ๒)

๑.๒ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๖/๓๔๑๘ ลงวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ แจ้งกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอ (เอกสารหมายเลข ๓)

๑.๓ กรมที่ดิน มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๖๗๐๑ ลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๖ แจ้ง ส.ป.ก. ว่ากระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ (เอกสารหมายเลข ๔)

/๑.๔ ส.ป.ก.....

๑.๔ ส.ป.ก. ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญาไปแล้วจำนวน ๕,๙๐๕ ราย และยังมีเหลือที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์อีกจำนวน ๑๒,๓๔๙ ราย

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระในเรื่องค่าธรรมเนียมฯ ให้กับเกษตรกรที่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์ และสนับสนุนการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินให้สามารถสนองแนวนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรอย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

๓. ความเร่งด่วนของงาน

เพื่อให้การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีให้เกิดผลกระทบกับการดำเนินการจัดซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เนื่องจากระยะเวลาในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงในวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ เท่านั้น จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเสนอเรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบก่อนที่ระยะเวลามาตามประกาศกระทรวงมหาดไทยจะหมดลง

๔. สารสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ สารสำคัญ/ข้อเท็จจริง

๔.๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เห็นชอบให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๖ มีผลบังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนั้น การลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามมติคณะรัฐมนตรีจึงมีข้อกำหนดในเรื่องระยะเวลา แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินการของ ส.ป.ก. จำเป็นต้องนำการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ใช้เป็นการถาวร เนื่องจากเมื่อเกษตรกรเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. สัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ทำกับเกษตรกรเป็นสัญญาระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญา ๕ - ๑๐ ปี และมีการทำสัญญาเช่าซื้อให้กับเกษตรกรอย่างต่อเนื่อง จึงไม่สามารถจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าซื้อไว้กับ ส.ป.ก. ได้ทั้งหมดทันตามกำหนดระยะเวลาของประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จะมีเกษตรกรอีกจำนวนมากที่ทำสัญญาเช่าซื้อกับ ส.ป.ก. แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ ทั้งที่ชำระค่าเช่าซื้อ

/ครบแล้ว.....

ครบแล้วและที่อยู่ระหว่างการเช่าซื้อซึ่งใกล้จะครบกำหนดตามสัญญา รวมทั้งที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว แต่ยังไม่พร้อมที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากการที่จะต้องชำระค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราร้อยละ ๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในปีที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดยค่าธรรมเนียมฯ จะคิดจากราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งราคาประเมินที่ดินจะสูงกว่าราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อ มีผลให้เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราที่สูง ภาระในการชำระค่าธรรมเนียมฯ จึงตกกับเกษตรกร ซึ่งส่วนใหญ่มีฐานะยากจนที่ไม่สามารถชำระค่าเช่าซื้อให้ครบตามสัญญาได้ทันภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ นอกจากนี้ ส.ป.ก. ยังมีแผนงานและภารกิจในการจัดหาที่ดิน เพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรผู้ซึ่งไม่มีที่ดินทำกิน โดยวิธีการจัดซื้อจากบุคคลทั่วไป เนื่องจากในปัจจุบันมีเกษตรกรขึ้นทะเบียนขอที่ดินทำกินจาก ส.ป.ก. มีจำนวนประมาณ ๓๘๐,๐๐๐ ราย และเพิ่มขึ้นทุกปี ประกอบกับที่ดินที่ ส.ป.ก. มีอยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการ ซึ่งมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ นอกจากเป็นการลดภาระการชำระค่าธรรมเนียมแล้ว ยังเป็นสิ่งจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินมาขายให้กับ ส.ป.ก. ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินการปฏิรูปที่ดินบรรลุวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น

๔.๑.๒ ส.ป.ก. ได้กำหนดมาตรการถาวรให้สามารถดำเนินการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ในระยะยาว โดยได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติม พ.ร.บ.การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ ให้ ส.ป.ก. และคู่สัญญาที่ทำนิติกรรมกับ ส.ป.ก. ได้รับยกเว้นภาษีอากรและค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน ซึ่งขณะนี้ร่าง พ.ร.บ. ดังกล่าว อยู่ระหว่างการพิจารณาแก้ไขเพื่อนำเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์พิจารณา (เอกสารหมายเลข ๕)

๔.๑.๓ เพื่อเป็นการลดภาระในการชำระค่าธรรมเนียมฯ ให้กับเกษตรกรที่ยังมิได้รับโอนกรรมสิทธิ์ และสนับสนุนการดำเนินงานของ ส.ป.ก. ให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดิน จึงมีความจำเป็นต้องนำเรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาดำเนินการในเรื่องดังกล่าว ส.ป.ก. ได้จัดให้มีการประชุมระหว่าง ส.ป.ก. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อนำมติของที่ประชุมไปใช้ประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้ ส.ป.ก. เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ออกไปอีกจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ โดยให้ ส.ป.ก. ดำเนินการนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะรัฐมนตรี พร้อมทั้งประสานกรมที่ดินยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป (เอกสารหมายเลข ๖)

๔.๑.๔ กรมที่ดิน มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๓๕ ลงวันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๙ แจ้ง ส.ป.ก. ว่า ได้ดำเนินการยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียม

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรี (เอกสารหมายเลข ๗)

๔.๒ ข้อยกขหมาย

๔.๒.๑ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) ร่างระเบียบ ร่างข้อบังคับ หรือร่างประกาศที่มีผลบังคับแก่ส่วนราชการโดยทั่วไป

๔.๒.๒ มาตรา ๑๐๓ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ กำหนดว่าในการดำเนินการ ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตรา ตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

๔.๒.๓ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ที่กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่ดินคณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคง ในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่ดินคณะรัฐมนตรีกำหนดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑

๕. ผลกระทบ

ในส่วนของผลกระทบที่รัฐจะได้รับ คณะรัฐมนตรีเคยได้พิจารณาจากจำนวนที่ดินเอกชน ทั้งหมดที่ ส.ป.ก. มีอยู่จำนวนประมาณ ๔.๘๙ แสนไร่ คิดเป็นวงเงินขั้นต่ำที่รัฐจะสูญเสียรายได้ประมาณ ๓๘๘ ล้านบาท โดยจากการตรวจสอบข้อมูลรายละเอียดการจัดที่ดินให้เกษตรกรตามสัญญาเช่าซื้อที่ดิน ปรากฏข้อมูลว่า ณ วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๕๙ ส.ป.ก. ได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับเกษตรกร จำนวนทั้งหมด ๑๗,๐๐๘ ราย เนื้อที่ประมาณ ๒๘๖,๕๕๘-๓-๔๖.๐๑ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๑,๖๗๙,๘๑๕,๗๗๕.๑๒ บาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวน ๖,๑๔๖ ราย เนื้อที่ประมาณ ๑๐๖,๙๘๘-๑-๐.๕๕ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๒๘๔,๑๒๘,๔๓๖.๒๖ บาท มีสัญญาคงเหลือ ๑๐,๘๖๒ ราย เนื้อที่ประมาณ ๑๗๙,๕๗๐-๒-๔๕.๕๖ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๑,๓๙๕,๖๘๗,๓๓๘.๘๖ บาท โดยมีเกษตรกรที่ ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนและจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนประมาณ ๕,๓๐๕ ราย เนื้อที่ประมาณ ๘๓,๑๓๕-๐-๔๘.๑๔ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๒๘๔,๔๙๐,๐๑๓.๕๔ บาท รายละเอียดตามตารางสรุปผลการจัดทำสัญญาเช่าซื้อ (เอกสารหมายเลข ๘) ซึ่งเมื่อพิจารณาจำนวนเกษตรกรกับจำนวนที่ดินที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว และจำนวน เกษตรกรกับจำนวนที่ดินที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์เปรียบเทียบกับจำนวนที่ดินทั้งหมดที่ ส.ป.ก. มีอยู่กับวงเงิน ขั้นต่ำที่รัฐจะสูญเสียรายได้หากมีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ต่อไปอีกก็ยังอยู่ในวงเงินขั้นต่ำที่รัฐจะสูญเสีย รายได้ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีเคยได้พิจารณาไว้ ซึ่งรายได้ที่รัฐสูญเสียดังกล่าวก็จะกลับมายังตัวเกษตรกร ประกอบกับ เรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่ระหว่างการแก้ไขพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อจะเป็นมาตรการถ่วงในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่แล้ว

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี พิจารณาให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ตามที่ระบุไว้ในร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(ฉัตรชัย สาริกัลยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

๕.๐๐๐๐

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร.๐-๒๒๘๑-๘๗๘๗

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๒๙๐๒