



สวค. 40
วันที่ 8 ต.ค. 62
เวลา 14.45

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส32534 มฉว
รับที่ : ธ12088/62 ๕-20
วันที่ : 08 ต.ค. 62 เวลา : 14:45

ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๖๑๕

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
ถนนราชดำเนินนอก กทม. ๑๐๒๐๐

๒ ตุลาคม ๒๕๖๒

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตามบัญชีรายชื่อเอกสารที่แนบ

ด้วยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอเสนอเรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ที่กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่ดินมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรีซึ่งกำกับการบริหารราชการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว (เอกสารแนบหมายเลข ๑)

ทั้งนี้เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๖๑๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เสนอสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตรการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ (เอกสารแนบหมายเลข ๒)

๑.๒ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๙๘๗๙ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ แจ้งกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอ (เอกสารแนบหมายเลข ๓)

๑.๓ กรมที่ดิน มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๓๓๓๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ แจ้ง ส.ป.ก. ว่ากระทรวงมหาดไทยได้ดำเนินการออกประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ (เอกสารแนบหมายเลข ๔)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าธรรมเนียมฯ ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว แต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสนับสนุนการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินในการจัดทำที่ดินทำกิน /เพื่อให้...

เพื่อให้สามารถสนองแนวนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรอย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาเห็นชอบตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่อง และการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

๓. ความเร่งด่วนของงาน

เพื่อให้การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเท่าเทียมกัน และเพื่อมิให้เกิดผลกระทบกับการดำเนินการจัดซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เนื่องจากระยะเวลาในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเสนอเรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ออกไปอีกระยะหนึ่ง

๔. สาระสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ สาระสำคัญ/ข้อเท็จจริง

๔.๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ และกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ มีผลบังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๑ ดังนั้น การลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ตามมติคณะรัฐมนตรีจึงมีข้อกำหนดในเรื่องระยะเวลา แต่ในทางปฏิบัติการดำเนินการของ ส.ป.ก. จำเป็นต้องนำการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ ใช้เป็นการถาวร เนื่องจากเมื่อเกษตรกรเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. สัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ทำกับเกษตรกรเป็นสัญญาระยะยาว ซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญา ๕ - ๒๕ ปี และมีการทำสัญญาเช่าซื้อให้กับเกษตรกรอย่างต่อเนื่อง จึงไม่สามารถจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าซื้อไว้กับ ส.ป.ก. ได้ทั้งหมดทันตามกำหนดระยะเวลาของประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จะมีเกษตรกรอีกจำนวนมากที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. แต่ยังไม่ได้ออนกรรมสิทธิ์ให้แก่เกษตรกร ทั้งกรณีที่ชำระค่าเช่าซื้อครบแล้วและที่อยู่ระหว่างการเช่าซื้อซึ่งใกล้จะครบกำหนดตามสัญญา รวมทั้งกรณีที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วแต่ยังไม่พร้อมที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ ประกอบกับค่าธรรมเนียมฯ ในอัตราปกติ ซึ่งให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์จะคิดในปีที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์จะสูงกว่าราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เกษตรกรเช่าซื้อ มีผลให้เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราที่สูง ภาระในการชำระค่าธรรมเนียมฯ จึงตกกับเกษตรกรซึ่งส่วนใหญ่มีฐานะยากจน นอกจากนี้ ส.ป.ก. ยังมีแผนงานและภารกิจในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรผู้ซึ่งไม่มีที่ดินทำกินตามกระบวนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยวิธีการจัดซื้อจากเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั่วไป เนื่องจากที่ดินที่ ส.ป.ก. มีอยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขึ้นทะเบียนขอที่ดินทำกินจาก ส.ป.ก. เป็นจำนวนมากและมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยที่ดินที่จะจัดซื้อได้นั้น ต้องมีราคาที่ไม่สูงมากนักเพื่อให้เกษตรกรได้เช่าหรือเช่าซื้อที่ดินได้ จึงทำให้ไม่มีผู้สนใจขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ นอกจากจะเป็นการลดภาระการชำระค่าธรรมเนียมฯ แล้ว ยังเป็นสิ่งจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินมาขายให้กับ ส.ป.ก. ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบรรลุวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น

๔.๑.๒ ส.ป.ก. ได้กำหนดมาตรการถาวรให้สามารถดำเนินการลดหย่อนค่าธรรมเนียมา ในระยะยาว โดยได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ ซึ่งมีผลให้ ส.ป.ก. และคู่สัญญาที่ทำนิติกรรมกับ ส.ป.ก. ได้รับยกเว้นภาษีอากร และค่าธรรมเนียมนในการจดทะเบียน ซึ่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแล้วและอยู่ระหว่างเตรียมการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา

๔.๑.๓ ส.ป.ก. ได้จัดให้มีการประชุมระหว่าง ส.ป.ก. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อนำมติของที่ประชุมไปใช้ประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้ ส.ป.ก. เสนอคณะรัฐมนตรี เพื่อพิจารณาขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมา ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ออกไปอีกจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ โดยให้ ส.ป.ก. ดำเนินการนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะรัฐมนตรี พร้อมทั้งประสานกรมที่ดินยก่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป (เอกสารแนบหมายเลข ๕)

๔.๑.๔ กรมที่ดิน มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕๔/๑๑๒๑๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒ แจ้ง ส.ป.ก. ว่า ได้ดำเนินการยก่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ เพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (เอกสารแนบหมายเลข ๖)

๔.๒ ข้อกฎหมาย

๔.๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมนและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

๔.๒.๒ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

มาตรา ๔ การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีให้เสนอได้ เฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

(๖) ร่างระเบียบ ร่างข้อบังคับ หรือร่างประกาศที่มีผลบังคับแก่ส่วนราชการ

โดยทั่วไป

๔.๒.๓ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมนเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดในอัตราร้อยละ ๐.๐๑

๕. ผลกระทบ

ในส่วนของผลกระทบที่รัฐจะได้รับ ปรากฏข้อมูลว่า ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๒ ส.ป.ก. ได้ทำสัญญาเช่าซื้อกับเกษตรกร จำนวนทั้งหมด ๒๔,๙๑๑ สัญญา เนื้อที่ประมาณ ๓๕๙,๓๒๑-๓-๘๑.๘๑ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๒,๒๑๘,๒๖๒,๒๑๙.๙๐ บาท โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วเป็นจำนวน ๗,๗๘๕ ราย เนื้อที่ประมาณ ๑๒๓,๕๘๕-๑-๖๙.๙๕ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๓๔๗,๕๕๐,๑๗๖.๑๘ บาท มีสัญญาที่อยู่ระหว่างการเช่าซื้อ (ยังไม่ครบกำหนด)

/จำนวน....

จำนวน ๑๐,๓๘๘ ราย เนื้อที่ประมาณ ๑๔๗,๘๕๖-๓-๔๘.๒๗ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๑,๕๗๓,๑๙๙,๒๗๔.๖๑ บาท และมีสัญญาเกษตรกรที่ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วและจะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวนประมาณ ๖,๗๓๘ ราย เนื้อที่ประมาณ ๘๗,๘๗๙-๒-๖๓.๕๙ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๒๙๗,๕๑๒,๗๖๙.๑๑ บาท ซึ่ง ส.ป.ก. มีแผนงานที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เกษตรกรจนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๔ ประมาณ ๒,๒๕๔ สัญญา ซึ่งหากคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร ตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ซึ่งปกติจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ จะมีส่วนต่างของค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่ประมาณ ๔๘,๐๗๙,๓๕๖.๑๓ บาท ซึ่งแม้รัฐจะสูญเสียรายได้ดังกล่าวไปแต่ประโยชน์ก็จะกลับมายังเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ประกอบกับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่ระหว่างการแก้ไขพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๓๘ เพื่อจะเป็นมาตรการถ่วงในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่แล้ว

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี พิจารณาให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร ตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ ตามที่ระบุไว้ในร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายเฉลิมชัย ศรีอ่อน)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร

สำนักกฎหมาย

โทร.๐-๒๒๘๑-๘๗๘๗

โทรสาร ๐-๒๒๘๑-๒๙๐๔

บัญชีรายชื่อเอกสารที่แนบ

๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
๒. หนังสือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๖๑๕ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙
๓. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๑๙๘๗๙ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๙
๔. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๓๓๓๕ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙
๕. บันทึกการประชุม เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๒
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๑๒๑๙ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๒