



สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

เลขที่ ๒๑๐ สถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบก อาคารเบญจสิริ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐
โทร. ๐ ๒๒๗๘ ๑๒๔๔ โทรสาร ๐ ๒๒๗๘ ๑๑๔๘
The Land Bank Administration Institute (Public Organization)
210 Royal Thai Army Radio And Television Station, Benchasiri Building, Phahonyothin Rd., Samsen Nai,
Phaya Thai, Bangkok 10400 Tel. 0 2278 1648 Fax 0 2278 1148 www.labai.or.th

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส34310 กษร ✓
รับที่ : ส4931/63 สท
วันที่ : 29 เม.ย. 63 เวลา : 11:00

ที่ บจธ ๑๑/๕๓๕

๒๘ เมษายน ๒๕๖๓

เรื่อง การขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) ที่ นร ๐๔๐๓ (กร๑)/๔๒๓๗/๒๕๖๓ ลงวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๓ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๒. สำเนาหนังสือสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ที่ บจธ ๑๑/๔๒๒ ลงวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๓ และเอกสารประกอบ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๓. สำเนาร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วย สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (บจธ.) สำนักนายกรัฐมนตรี ขอเสนอเรื่อง การขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. มาเพื่อ คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้ เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) ในฐานะกำกับดูแล บจธ. ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรี ด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ ความเป็นมา

๑.๑.๑ เนื่องจาก บจธ. มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้งธนาคารที่ดิน ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน โดยการซื้อ จัดทำ จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินต่างๆ โดย บจธ. ได้จัดทำโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรด้านที่ดิน ทั้งในด้านการกระจายการถือครองที่ดิน รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน ซึ่งต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่โดยที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่มีบทบัญญัติให้ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้ง ป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงได้จัดให้มีการประชุมหารือระหว่าง บจธ. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร

/และสำนักงาน ...

และสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โดยที่ประชุมมีความเห็นร่วมกันให้ บจธ. และคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอน และการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราค่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ และให้นำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี (ครม.) เพื่อพิจารณาต่อไป

๑.๑.๒ ครม. ในคราวประชุม เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ มีมติเห็นชอบในหลักการร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. และให้ส่งคณะกรรมการตรวจสอบร่างกฎหมาย และอนุบัญญัติ เสนอ ครม. ตรวจสอบพิจารณาแล้วดำเนินการต่อไปได้

๑.๑.๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้พิจารณาลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เมื่อวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ และประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๙ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๒ ตามกำหนดยุบเลิกตามความในมาตรา ๔๐ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

๑.๑.๔ ครม. ในคราวประชุม เมื่อวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ได้มีมติอนุมัติหลักการร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ตามที่ บจธ. เสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจสอบพิจารณา โดยให้ขยายระยะเวลาดำเนินการของ บจธ. ออกไปอีกคราวละไม่เกิน ๑ ปี แต่รวมระยะเวลาแล้วไม่เกิน ๓ ปี โดยมีเงื่อนไขว่าหาก ครม. เห็นว่าการดำเนินการของ บจธ. ไม่เกิดผลสัมฤทธิ์หรือไม่คุ้มค่าเมื่อเทียบกับภาระงบประมาณตามรายงานผลการดำเนินการในแต่ละปีที่ บจธ. ต้องเสนอ ครม. พิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน ก่อนครบกำหนดระยะเวลาในแต่ละหนึ่งปี และมีมติให้ยุบเลิก บจธ. ก็ให้ บจธ. เป็นอันยุบเลิก แล้วให้รัฐมนตรีประกาศยุบเลิก บจธ. ในราชกิจจานุเบกษาต่อไป ตามมาตรา ๔๐ แห่งพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ แล้วดำเนินการต่อไปได้

ทั้งนี้ พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๒ เป็นต้นไป

๑.๑.๕ เนื่องจาก บจธ. ยังต้องดำเนินโครงการตามภารกิจ เพื่อแก้ไขปัญหาของเกษตรกรและผู้ยากจน โดยมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ แต่โดยที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ฉบับลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ ตามข้อ ๑.๑.๓ จะพ้นกำหนดใช้บังคับในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๒ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการตามภารกิจของ บจธ. ดังกล่าว มีความต่อเนื่อง คณะกรรมการ บจธ. ในการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๒ ได้มีมติเห็นชอบการขยายกรอบระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราค่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ต่อไป ตามที่ บจธ. เสนอ

๑.๑.๖ บจธ. ได้จัดให้มีการประชุมหารือระหว่าง บจธ. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม และสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อีกครั้งหนึ่ง ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นร่วมกัน สรุปว่า เพื่อให้การช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน

/ของเกษตรกร ...

ของเกษตรกรมีความต่อเนื่อง ตลอดจนถึงลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงเห็นควรให้ บจธ. และคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจ้างอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ โดยให้นำเสนอ ครม. เพื่อพิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ ให้ บจธ. จัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้ของรัฐ ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อนำเสนอ ครม. ประกอบการพิจารณาต่อไปด้วย

๑.๑.๗ ครม. ในคราวประชุม เมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ ได้มีมติเห็นชอบในหลักการร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจ้างอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่ ครม. กำหนด ตามที่ บจธ. เสนอ และให้ส่งคณะกรรมการตรวจสอบร่างกฎหมายและร่างอนุบัญญัติที่เสนอ ครม. คณะที่ ๓ ตรวจสอบพิจารณา แล้วดำเนินการต่อไปได้

๑.๑.๘ คณะกรรมการตรวจสอบร่างกฎหมายและร่างอนุบัญญัติที่เสนอ ครม. คณะที่ ๓ ได้ตรวจสอบพิจารณาร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ เสร็จเรียบร้อย และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ดังกล่าว และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๖๒ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๓

๑.๒ การดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๒.๑ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ บจธ. ได้ดำเนินโครงการตามภารกิจ จำนวน ๔ โครงการ ซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนและการจ้างอสังหาริมทรัพย์ รวมงบประมาณจำนวน ๓๗๙,๙๒๓,๕๒๓.๐๕ บาท ดังนี้

๑) โครงการต้นแบบการบริหารจัดการที่ดินแบบครบวงจร จำนวน ๒๕๖,๔๑๒,๓๑๔.๐๕ บาท
๒) โครงการแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน จำนวน ๖๔,๑๗๒,๗๐๙ บาท

๓) โครงการนาร่องธนาคารที่ดิน ในพื้นที่นาร่อง ๕ ชุมชน จำนวน ๒๔,๐๕๘,๕๐๐ บาท
๔) โครงการช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาด้านที่ดินจากการดำเนินนโยบายของรัฐ จำนวน ๓๕,๒๘๐,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ คาดว่าจะดำเนินโครงการตามภารกิจดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายในวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๓

๑.๒.๒ คณะกรรมการ บจธ. ในการประชุม ครั้งที่ ๑๒/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๖๒ ได้มีมติเห็นชอบให้ บจธ. ดำเนินการเพื่อนำเรื่องเสนอ ครม. พิจารณาให้ความเห็นชอบ ให้ บจธ. หรือคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจ้างอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ที่บังคับใช้ในปัจจุบันต่อไป จนถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕ เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ฉบับลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ จะพ้นกำหนดใช้บังคับ ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจาก บจธ. มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจาย การถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้งธนาคารที่ดิน ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน โดยการซื้อ จัดทำ จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินสิทธิต่างๆ โดย บจธ. ได้จัดทำโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรด้านที่ดิน ทั้งในด้านการกระจายการถือครองที่ดิน รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน ซึ่งต้องมีการ จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่โดยที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่มีบทบัญญัติให้ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการยกเว้นหรือลดหย่อน ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอน และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ฉบับลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ จะพ้นกำหนดใช้บังคับ ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓ ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้ง ป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงจำเป็นต้องเสนอ ครม. เพื่อพิจารณาอนุมัติตามพระราชกฤษฎีกา ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุม ครม. พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

๓. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

๓.๑ การดำเนินโครงการตามภารกิจของ บจธ. ที่คาดว่าจะดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ (ตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ และปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕) เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดิน ทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ซึ่งจะต้องมีการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่ บจธ. เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของ บจธ. เพื่อให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกิน เป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือกรณีที่ บจธ. โอนให้แก่เกษตรกร หรือผู้ยากจน และกรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ บจธ. เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน แต่เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ฉบับลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ จะพ้นกำหนดใช้บังคับ ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓ ตามที่กล่าวแล้วข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินโครงการเพื่อให้เกิดการกระจาย การถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม รวมทั้งการดำเนินงาน ตามภารกิจของ บจธ. ในอนาคต เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการ บจธ. ตามข้อ ๑.๒.๒ บจธ. ได้จัดให้มีการประชุมหารือระหว่าง บจธ. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอีกครั้งหนึ่ง ประกอบด้วย กรมธนารักษ์ กรมที่ดินกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรและ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีความเห็นร่วมกัน สรุปได้ ดังนี้

๑) เพื่อให้การช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งการป้องกัน และแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรมีความต่อเนื่อง ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงเห็นควรให้ บจธ. และคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ.

ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ในกรณีดังต่อไปนี้

๑.๑) การโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่ บจธ. เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของ บจธ. ในการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือกรณีที่ บจธ. โอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน ในส่วนที่ผู้รับโอนหรือผู้โอนอสังหาริมทรัพย์ มีหน้าที่ต้องชำระ

๑.๒) การจ้างอสังหาริมทรัพย์ที่ บจธ. เป็นผู้รับจ้างจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน ในส่วนที่ผู้ขอจดทะเบียน มีหน้าที่ต้องชำระ

ทั้งนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕

๒) ให้ บจธ. จัดทำประมาณการการสูญเสียรายได้ของรัฐ ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ เนื่องจากการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ เพื่อนำเสนอ ครม. ต่อไปด้วย

๓) ขอความอนุเคราะห์กรมที่ดินจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอน และการจ้างอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่ ครม. กำหนดดังกล่าว เพื่อ บจธ. จักได้นำเสนอ ครม. พิจารณาต่อไป

๓.๓ กรมที่ดินได้จัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอน และการจ้างอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่ ครม. กำหนด เสร็จเรียบร้อยแล้ว

๓.๔ ประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๑๐๓ ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

----- ฯลฯ -----”

๓.๕ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

“ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๘) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจ้างเฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

๓.๖ พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ได้กำหนดวัตถุประสงค์ และอำนาจหน้าที่ ดังนี้

“มาตรา ๗ ให้สถาบันมีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(๑) ดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน และมีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้งธนาคารที่ดิน

- (๒) รวบรวมข้อมูลที่ดินและเป็นตัวกลางระหว่างผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดินกับเจ้าของที่ดินที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์หรือเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่
- (๓) ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินของรัฐ และดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินของเอกชน ที่มิได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า เพื่อให้เกษตรกรและผู้ยากจนได้ใช้ประโยชน์อย่างทั่วถึง รวมทั้งสนับสนุนทางการเงินแก่การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- (๔) สนับสนุนให้ชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดินร่วมกัน ทั้งที่ดินทำกินและที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบโฉนดชุมชน
- (๕) ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน”

“มาตรา ๘ เพื่อให้บรรล่วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๗ ให้สถาบันมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาและพัฒนาที่ดินแก่เกษตรกร ผู้ยากจน ผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน หรือเครือข่ายองค์กรชุมชน ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการกำหนด
- (๒) ส่งเสริมและสนับสนุนองค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชนในการบริหารจัดการที่ดิน
- (๓) ก่อตั้งสิทธิ หรือทำนิติกรรมทุกประเภทกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน
- (๔) โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ
- (๕) ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง และมีทรัพย์สินต่างๆ
- (๖) ซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยนหรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ

-----”

๔. ผลกระทบ

การดำเนินโครงการเพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองรวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจนที่คาดว่าจะดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ (ตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓) ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๔ และปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕) ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประมาณ ๙๖๐,๐๔๒,๕๖๐ บาท ดังนั้น บจธ. หรือคู่สัญญาต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดเป็นเงินประมาณ ๑๔,๒๑๑,๐๐๐ บาท แต่ถ้าได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ จากงบประมาณดำเนินโครงการดังกล่าว ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เป็นเงินประมาณ ๘๔,๕๕๐ บาท ทำให้มีประมาณการสูญเสียรายได้ของรัฐเป็นเงินประมาณ ๑๔,๑๒๖,๔๕๐ บาท อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สามารถนำมาดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. เพื่อแก้ไขปัญหาให้กับเกษตรกรและผู้ยากจนที่มีปัญหาจะสูญเสียสิทธิในที่ดิน สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน รวมทั้งลดภาระให้แก่เกษตรกรและผู้ยากจนด้วย

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่ ครม. กำหนด ฉบับลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ จะพ้นกำหนดใช้บังคับในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน ของเกษตรกรหรือผู้ยากจน มีความต่อเนื่อง ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. จึงเห็นควรนำเรื่องเสนอ ครม. พิจารณาให้ความเห็นชอบให้ บจธ. และคู่สัญญาได้รับการ ลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามที่ระบุไว้ในร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ - ๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จิติ มงคลชัยอรัญญา)

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ทำหน้าที่

ประธานกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน

กองบริหารสินเชื่อ

โทร. ๐ ๒๒๗๘ ๑๒๔๔

โทรสาร ๐ ๒๒๗๘ ๑๑๖๔

ผู้ประสานงาน : นายสมเจตน์ ไรจน์พัฒนากุล