



สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

The Land Bank Administration Institute (Public Organization)

๒๑๐ สถานีวิทยุโทรทัศน์กองทัพบก อาคารเบญจสิริ ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ๑๐๔๐๐
210 Royal Thai Army Radio And Television Station, Benchasiri Building, Phahonyothin Rd., Samsen Nai, Phaya Thai, Bangkok 10400
โทร. ๐ ๒๒๗๔ ๑๖๔๔ โทรสาร ๐๒๒๗๔ ๑๑๔๔ <https://www.labai.or.th>

สสค. ร.ก.

ส่ง : กนธ.

รับที่ : ธ6383/65

23 มิ.ย. 2565 เวลา 10.15 น.



ที่ บจธ ๑๑/๕๒๖

๒๒ มิถุนายน ๒๕๖๕

เรื่อง การขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) ที่ นร ๐๔๐๓ (กร.๑) ๘๓๑๒/๒๕๖๕ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๕ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๒. สำเนาหนังสือสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ที่ บจธ ๑๑/๔๙๔ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๖๕ และเอกสารประกอบ จำนวน ๑๐๐ ชุด
๓. สำเนาร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณี การโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด จำนวน ๑๐๐ ชุด

ด้วย สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (บจธ.) สำนักนายกรัฐมนตรี ขอเสนอเรื่อง การขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. มาเพื่อ คณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา 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. มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้เกิด การกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้ง ธนาคารที่ดิน ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน โดยการซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่างๆ แต่โดยที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่มีบทบัญญัติให้ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการยกเว้น หรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร ได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ตลอดจน เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงได้จัดให้มีการประชุมหารือ ระหว่าง บจธ. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมปกครองท้องถิ่น

/สำนักงาน...

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง โดยที่ประชุมมีความเห็นร่วมกันให้ บจธ. และคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราค่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ และ บจธ. ได้ขอความอนุเคราะห์กรมที่ดินจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามภารกิจของ บจธ. ดังกล่าว และ บจธ. ได้นำเรียนรองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบให้นำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ได้ลงนามในประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด รวม ๓ ฉบับ ดังนี้

๑) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ ตามมติคณะรัฐมนตรีในการประชุม เมื่อวันที่ ๑๘ ตุลาคม ๒๕๕๙ โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันประกาศถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๒

๒) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๖๒ ตามมติคณะรัฐมนตรีในการประชุม เมื่อวันที่ ๑๑ มิถุนายน ๒๕๖๒ โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ถัดจากประกาศในราชกิจจานุเบกษา (วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๒) ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๓

๓) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ ตามมติคณะรัฐมนตรีในการประชุม เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๖๓ โดยให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕

๑.๒ การดำเนินการที่ผ่านมา

๑.๒.๑ ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๓ - ๒๕๖๕ (ถึง ณ วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕) บจธ. ได้ดำเนินโครงการตามภารกิจ จำนวน ๕ โครงการ ซึ่งมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ไปแล้ว รวมงบประมาณจำนวน ๓๖๔,๒๗๑,๕๘๓.๑๒ บาท ดังนี้

๑) โครงการต้นแบบการบริหารจัดการที่ดินแบบครบวงจร จำนวน ๒๖๙,๘๑๑,๙๐๔.๗๒ บาท

๒) โครงการแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน จำนวน ๓๒,๘๒๓,๕๒๓ บาท

๓) โครงการนำร่องธนาคารที่ดิน ในพื้นที่นำร่อง ๕ ชุมชน จำนวน ๑๘,๕๓๐,๑๕๕ บาท

/๔) โครงการ...

๔) โครงการช่วยเหลือผู้ประสบปัญหาด้านที่ดินจากการดำเนินนโยบายของรัฐ
จำนวน ๒๔,๙๘๕,๗๒๕.๔๐ บาท

๕) โครงการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร
และผู้ยากจน จำนวน ๑๘,๑๓๙,๘๐๕ บาท

๑.๒.๒ ตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การ
มหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม บจธ. มีกำหนดยุบเลิกตามความในมาตรา ๔๐ ในกรณีใดกรณีหนึ่ง
ดังต่อไปนี้

๑) มีการจัดตั้งธนาคารที่ดินหรือองค์การอื่นที่มีวัตถุประสงค์ในลักษณะ
ทำนองเดียวกับธนาคารที่ดิน

๒) เมื่อพ้นวันที่ ๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕

๑.๒.๓ คณะกรรมการ บจธ. ในการประชุม ครั้งที่ ๙/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๖๔
มีมติเห็นชอบการเสนอขยายระยะเวลาดำเนินการภารกิจของ บจธ. และร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง
สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยขอเสนอขยายระยะเวลาดำเนินการ
ออกไปอีก ๓ ปี นับแต่เมื่อพ้นวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕ และมอบหมายให้ บจธ. นำเรียน
รองนายกรัฐมนตรี (พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) พิจารณาให้ความเห็นชอบ เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา
และนำเรียนเลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาระบบราชการ ในฐานะกรรมการ และเลขานุการ
คณะกรรมการพัฒนาและส่งเสริมองค์การมหาชน เพื่อพิจารณาให้ความเห็นประกอบการพิจารณา
ของคณะรัฐมนตรีต่อไปด้วย

๑.๒.๔ เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อน
ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอน
และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๕
มิถุนายน ๒๕๖๓ จะพ้นกำหนดการบังคับใช้ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๕ ในการนี้ เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือ
เกษตรกรหรือผู้ยากจนได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน
ของเกษตรกรหรือผู้ยากจน มีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. คณะกรรมการ บจธ. ในการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๕
ได้มีมติเห็นชอบให้ บจธ. ดำเนินการเพื่อนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี พิจารณาให้ความเห็นชอบให้ บจธ.
และคู่สัญญาได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ.
กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ตามอัตราค่าเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗
ในอัตราร้อยละ ๒ และร้อยละ ๑ ให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ต่อเนื่องไปอีก ๓ ปี เพื่อให้สอดคล้องกับ
การขอขยายระยะเวลาดำเนินการภารกิจของ บจธ. (ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจาก บจธ. มีวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจาย
การถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้งธนาคารที่ดิน
ตลอดจนประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน โดยการซื้อ
จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์
หรือทรัพย์สินสิทธิต่างๆ โดย บจธ. ได้จัดทำโครงการเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรด้านที่ดิน

/ทั้งในด้าน...

ทั้งในด้านการกระจายการถือครองที่ดิน รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดิน ซึ่งต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แต่โดยที่พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่มีบทบัญญัติให้ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการยกเว้นหรือลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในการกิจของ บจธ. ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ จะพ้นกำหนดการบังคับใช้ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๕ ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการขอขยายระยะเวลาดำเนินการภารกิจของ บจธ. ตามร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยขอเสนอขยายระยะเวลา ดำเนินการออกไปอีก ๓ ปี และให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองรวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

๓. สารสำคัญ ข้อเท็จจริง และข้อกฎหมาย

๓.๑ การดำเนินโครงการตามภารกิจของ บจธ. ที่คาดว่าจะดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ และปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘) เพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกร ซึ่งจะต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของที่ดินโอนให้แก่ บจธ. เพื่อนำไปใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์และอำนาจหน้าที่ของ บจธ. เพื่อให้ความช่วยเหลือเกษตรกร หรือผู้ยากจนที่ไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง หรือมีแต่ไม่เพียงพอ เพื่อใช้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม หรือกรณีที่ บจธ. โอนให้แก่เกษตรกรหรือผู้ยากจน และกรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ บจธ. เป็นผู้รับจำนองจากเกษตรกรหรือผู้ยากจน แต่เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ จะพ้นกำหนดการบังคับใช้ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๕ ตามที่กล่าวแล้วข้างต้น ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับการขอขยายระยะเวลาดำเนินการภารกิจของ บจธ. ตามร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยขอเสนอขยายระยะเวลา ดำเนินการออกไปอีก ๓ ปี และให้การดำเนินโครงการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม รวมทั้งการดำเนินงานตามภารกิจของ บจธ. ในอนาคต เป็นไปด้วยความเรียบร้อย และเพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการ บจธ. ตามข้อ ๑.๒.๓ บจธ. ได้จัดให้มีการประชุมหารือระหว่าง บจธ. กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอีกครั้งหนึ่ง ประกอบด้วย กรมธนารักษ์ กรมที่ดินกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรและสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาแล้วมีความเห็นร่วมกัน สรุปได้ ดังนี้

๑) เพื่อให้การช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรมีความต่อเนื่อง ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงเห็นควรให้ บจธ. และคู่สัญญา ได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. ตามอัตราเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียน

/สิทธิและ...

สิทธิและนิติกรรม 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) การจำนองอสังหาริมทรัพย์ที่ บจธ. เป็นผู้รับจำนอง จากเกษตรกรหรือผู้ยากจนในส่วนที่ผู้ขอจดทะเบียน มีหน้าที่ต้องชำระ

ทั้งนี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘

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

๓) ขอความอนุเคราะห์กรมที่ดินจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าว เพื่อ บจธ. จักได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

๔) ในการนำเสนอร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบได้นั้น ต่อเมื่อร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะรัฐมนตรีแล้ว

๕) เนื่องจากเรื่องนี้เป็นกรณีเร่งรัด จึงขอให้ บจธ. จัดทำหนังสือเรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อรับทราบหลักการ ก่อนส่งเรื่องให้กรมที่ดินจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนดต่อไป

๓.๒ บจธ. ได้มีหนังสือนำเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รับทราบกรณีการจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. และได้มีหนังสือถึงกรมที่ดิน เพื่อขอความอนุเคราะห์จัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดินสำหรับกรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เพื่อ บจธ. จักได้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

๓.๓ คณะรัฐมนตรี ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๖๕ มีมติอนุมัติหลักการ ร่างพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่ บจธ. เสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาเป็นเรื่องด่วน โดยให้แก้ไขวันใช้บังคับ ของร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จาก “ให้ใช้บังคับถัดจากวันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป” เป็น “ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป” และให้ บจธ. ส่งผลการพิจารณารายงาน การประเมินความคุ้มค่าของคณะกรรมการพัฒนาและส่งเสริมองค์การมหาชนไปประกอบการพิจารณา ของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา แล้วดำเนินการต่อไปได้

๓.๔ คณะรัฐมนตรี ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๒๔ พฤษภาคม ๒๕๖๕ เห็นชอบร่างพระราช กฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของ บจธ. ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว ซึ่งแก้ไขวันใช้บังคับของร่างพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จาก “ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป” เป็น “ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๕ เป็นต้นไป” และให้ดำเนินการต่อไปได้

๓.๕ พระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๖๕ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๕ เป็นต้นไป

๓.๖ กรมที่ดินได้จัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องหลักเกณฑ์การลดหย่อน ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ในภารกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด เสร็จเรียบร้อยแล้ว

๓.๗ ประมวลกฎหมายที่ดิน

“มาตรา ๑๐๓ ในการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการทำธุรกรรมอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

-----ฯลฯ-----”

๓.๘ กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

“ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๗) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(ฎ) ค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และค่าธรรมเนียมการจำนองเฉพาะในกรณี ที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษเพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความมั่นคงในทาง เศรษฐกิจของประเทศ ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ร้อยละ ๐.๐๑

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

“มาตรา ๗ ให้สถาบันมีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้

(๑) ดำเนินการเพื่อให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินที่เป็นธรรมและยั่งยืน และมีการใช้ประโยชน์ที่ดินอย่างเหมาะสม และจัดตั้งธนาคารที่ดิน

(๒) รวบรวมข้อมูลที่ดินและเป็นตัวกลางระหว่างผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน กับเจ้าของที่ดินที่ยังมิได้ใช้ประโยชน์หรือเจ้าของที่ดินที่ยังไม่ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเต็มที่

(๓) ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินของรัฐ และดำเนินการให้ได้มาซึ่งที่ดินของเอกชน ที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์ไม่คุ้มค่า เพื่อให้เกษตรกรและผู้ยากจนได้ใช้ประโยชน์อย่างทั่วถึง รวมทั้งสนับสนุนทางการเงินแก่การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๔) สนับสนุนให้ชุมชนมีการบริหารจัดการที่ดินร่วมกัน ทั้งที่ดินทำกินและที่ดินสำหรับการอยู่อาศัยในรูปแบบโฉนดชุมชน

(๕) ประสานงานกับหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขปัญหาที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจน”

“มาตรา ๘ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๗ ให้สถาบันมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ให้สินเชื่อเพื่อการจัดหาและพัฒนาที่ดินแก่เกษตรกร ผู้ยากจน ผู้ประสงค์จะใช้ประโยชน์ในที่ดิน องค์กรชุมชน หรือเครือข่ายองค์กรชุมชน ทั้งนี้ ตามที่คณะกรรมการกำหนด

(๒) ส่งเสริมและสนับสนุนองค์กรชุมชนและเครือข่ายองค์กรชุมชน ในการบริหารจัดการที่ดิน

(๓) ก่อตั้งสิทธิ หรือทำนิติกรรมทุกประเภทกับหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน

(๔) โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่าง ๆ

(๕) ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครอง และมีทรัพย์สินต่าง ๆ

(๖) ซื้อ จัดหา จำหน่าย ยืม ให้ยืม เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ แลกเปลี่ยน หรือดำเนินงานเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินต่าง ๆ

-----ฯลฯ-----”

๔. ผลกระทบ

การดำเนินโครงการเพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรและผู้ยากจนที่คาดว่าจะดำเนินการในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๗ และปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๘ (ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๗ มิถุนายน ๒๕๖๘) ต้องมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ในวงเงินประมาณ ๒,๖๘๙,๑๐๑,๔๓๘ บาท ดังนั้น บจธ. หรือคู่สัญญาต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดเป็นเงินประมาณ ๕๐,๑๘๒,๐๒๘.๗๖ บาท แต่ถ้าได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ จากงบประมาณดำเนินโครงการดังกล่าว ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นเงินประมาณ ๒๖๘,๙๑๐.๑๔ บาท ทำให้มีประมาณการสูญเสียรายได้ของรัฐ เป็นเงินประมาณ ๔๙,๙๑๓,๑๑๘.๖๒ บาท อย่างไรก็ตาม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ บจธ. หรือคู่สัญญาได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ สามารถนำมาดำเนินการตามภารกิจของ บจธ. เพื่อแก้ไขปัญหาให้กับเกษตรกรและผู้ยากจนที่มีปัญหาจะสูญเสียสิทธิในที่ดิน สนับสนุนให้เกิดการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรมและยั่งยืน รวมทั้งลดภาระให้แก่เกษตรกรและผู้ยากจนด้วย

๕. ข้อเสนอของส่วนราชการ

เนื่องจากประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนและการจำนอง อสังหาริมทรัพย์ในการกิจของ บจธ. ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ฉบับลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๖๓ จะพ้นกำหนดการบังคับใช้ ในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๕ ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาจัดตั้ง สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) ตามข้อ ๓.๕ และเพื่อให้การดำเนินการให้ความช่วยเหลือเกษตรกรหรือผู้ยากจนได้มีที่ดินทำกินเป็นของตนเอง รวมทั้งการป้องกันและแก้ไขปัญหาการสูญเสียสิทธิในที่ดินของเกษตรกรหรือผู้ยากจน มีความต่อเนื่อง ตลอดจนเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามภารกิจของ บจธ. จึงเห็นควรนำเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบให้ บจธ. และคู่สัญญาได้รับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามภารกิจของ บจธ. กรณีการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ 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

พลตำรวจเอก

(เฉลิมเกียรติ ศรีวรขาน)

ประธานกรรมการสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน

กองบริหารสินเชื่อ

โทร. ๐ ๒๒๗๘ ๑๒๔๔ หรือ ๐ ๒๒๗๘ ๑๖๔๘ ต่อ ๖๐๒

โทรสาร ๐ ๒๒๗๘ ๑๑๖๔

ผู้ประสานงาน : จิรนนท์ นาคพัฑ