



ด่วนที่สุด

ที่ กษ ๑๒๐๔/๕๖๐๗



กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

ถนนราชดำเนินนอก กทม. ๑๐๒๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๖๕

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. บัญชีรายชื่อเอกสารที่แนบและเอกสารประกอบ

ด้วยกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอเสนอเรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) เป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ) ที่กำหนดให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะในกรณีที่คณะรัฐมนตรีมีมติให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียมเป็นพิเศษในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ รวมทั้งสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติในด้าน (๔) การลดความเหลื่อมล้ำ ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายจรินทร์ ลักษณวิศิษฏ์) ซึ่งกำกับการบริหารราชการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ เนื่องจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดย ส.ป.ก. ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๗ บัญญัติว่าค่าธรรมเนียมทำสัญญาซื้อขาย ผู้ซื้อ ผู้ขาย พึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย ส.ป.ก. จึงได้รับการยกเว้นเฉพาะในส่วนของ ส.ป.ก. เท่านั้น ส่วนคู่สัญญา คือเจ้าของที่ดินที่ขายให้กับ ส.ป.ก. หรือเกษตรกรที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจาก ส.ป.ก. เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ไม่ได้ได้รับการยกเว้น เพื่อเป็นการลดภาระในการชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้กับเกษตรกร และสนับสนุนการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินให้สามารถสนองแนวนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

๑.๒ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอ ในหลักการร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ และได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๐ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๙ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๑

และคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความเห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ดังนี้ (๑) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ (๒) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ (๓) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ตามลำดับ (เอกสารหมายเลข ๑)

๑.๓ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหนังสือ ที่ กษ ๑๒๐๔/๕๑๑๑ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๖๒ เสนอสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาขอลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราการเรียกเก็บ ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ (เอกสารหมายเลข ๒)

๑.๔ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๕/๓๘๒๗๘ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ แจ้งกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ เห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอ (เอกสารหมายเลข ๓)

๑.๕ กรมที่ดินมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๖๖๕๑ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๓ แจ้ง ส.ป.ก. ว่า กระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ (เอกสารหมายเลข ๔)

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เนื่องจากระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ดังนั้น เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายในเรื่องค่าธรรมเนียม ฯ ให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสนับสนุนการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินในการจัดหาที่ดินทำกินเพื่อให้สามารถสนองนโยบายรัฐบาลในการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินของเกษตรกรอย่างมีประสิทธิภาพ จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาเห็นชอบตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๖) รวมทั้งเป็นไปตาม มาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (ฎ)

๓. ความเร่งด่วนของงาน

เพื่อให้การดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรเป็นไปอย่างต่อเนื่องและเท่าเทียมกัน และเพื่อมิให้เกิดผลกระทบกับการดำเนินการจัดซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เนื่องจากระยะเวลาในการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย ได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่จะต้องเสนอเรื่องการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ออกไปอีกระยะหนึ่ง

๔. สารสำคัญ/ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

๔.๑ สารสำคัญ/ข้อเท็จจริง

๔.๑.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๕๙ เห็นชอบให้ลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ และคณะรัฐมนตรีได้มีมติให้ความเห็นชอบตามที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์เสนอให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียม ฯ ดังนี้ (๑) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๒ (๒) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ (๓) ในคราวประชุมเมื่อวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ตามลำดับ

และล่าสุดคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ มีมติให้ความเห็นชอบให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยม ฯ โดยกระทรวงมหาดไทยได้ออกประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๖๓ มีผลบังคับตั้งแต่วันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ ดังนั้น การลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยมฯ ตามมติคณะรัฐมนตรีจึงมีข้อกำหนดในเรื่องระยะเวลา แต่ในทางปฏิบัติดำเนินการของ ส.ป.ก. จำเป็นต้องนำการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยมฯ ใช้เป็นการถาวรเนื่องจากเมื่อเกษตรกรเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. สัญญาเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ทำกับเกษตรกรเป็นสัญญาระยะยาวซึ่งมีระยะเวลาครบกำหนดตามสัญญา ๕ - ๒๕ ปี และมีการทำสัญญาเช่าซื้อให้กับเกษตรกรอย่างต่อเนื่องจึงไม่สามารถจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าซื้อไว้กับ ส.ป.ก. ได้ทั้งหมดทันตามกำหนดระยะเวลาของประกาศกระทรวงมหาดไทย ซึ่งเมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวจะมีเกษตรกรอีกจำนวนมากที่ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. แต่ยังไม่ได้ออนกรรมสิทธิ์ให้แก่เกษตรกรทั้งกรณีชำระค่าเช่าซื้อครบแล้วและที่อยู่ระหว่างการเช่าซื้อซึ่งใกล้จะครบกำหนดตามสัญญา รวมทั้งกรณีชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วแต่ยังไม่พร้อมที่จะได้รับโอนกรรมสิทธิ์ประกอบกับค่าธรรมเนียมนิยมฯ ในอัตราปกติซึ่งให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์จะคิดในปีที่ได้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งราคาประเมินทุนทรัพย์จะสูงกว่าราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ให้เกษตรกรเช่าซื้อ มีผลให้เกษตรกรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ในอัตราที่สูง ภาระในการชำระค่าธรรมเนียมนิยมฯ จึงตกกับเกษตรกรซึ่งส่วนใหญ่มีฐานะยากจน นอกจากนี้ ส.ป.ก. ยังมีแผนงานและภารกิจในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินทำกินตามกระบวนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยวิธีการจัดซื้อจากเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั่วไป เนื่องจากที่ดินที่ ส.ป.ก. มีอยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขึ้นทะเบียนขอที่ดินทำกินจาก ส.ป.ก. เป็นจำนวนมากและมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยที่ดินที่จะจัดซื้อได้นั้นต้องมีราคาที่ไม่สูงมากนักเพื่อให้เกษตรกรเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินได้ จึงทำให้ไม่มีผู้สนใจขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยม ฯ นอกจากจะเป็นการลดภาระการชำระค่าธรรมเนียมนิยม ฯ แล้ว ยังเป็นสิ่งจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินมาขายให้กับ ส.ป.ก. ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบรรลุวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น

๔.๑.๒ ส.ป.ก. ได้กำหนดมาตรการถาวรให้สามารถดำเนินการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยม ฯ ในระยะยาว โดยได้ประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และนำมาสู่การปรับปรุงกฎหมายโดยการยกร่างพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินและคุ้มครองพื้นที่เกษตรกรรม พ.ศ. ทั้งฉบับซึ่งมีผลให้ ส.ป.ก. และคู่สัญญาที่ทำนิติกรรมกับ ส.ป.ก. ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมนิยมจดทะเบียน โดยร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้ผ่านการรับฟังความคิดเห็นและอยู่ระหว่างการเสนอร่างกฎหมายตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒

๔.๑.๓ ส.ป.ก. ได้จัดการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมธนารักษ์ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เพื่อนำมติและความเห็นของที่ประชุมไปใช้ประกอบการพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โดยที่ประชุมได้พิจารณาเห็นชอบให้ ส.ป.ก. เสนอคณะรัฐมนตรี โดยให้ ส.ป.ก. จัดทำประมาณการสูญเสียรายได้ของรัฐ รวมทั้งจัดทำแผนงานดำเนินการ ๕ ปี ตามพระราชบัญญัติวินัยการเงินการคลัง พ.ศ. ๒๕๖๑ เพื่อขอรับหลักการในการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยมฯ ตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ออกไปอีกจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๔ โดยให้ ส.ป.ก. ประสานกรมที่ดินยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยเพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณา (เอกสารหมายเลข ๕)

๔.๑.๔ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีหนังสือ ที่ กษ ๑๒๐๔/๒๕๙๐ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๖๕ นำเรียนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รับทราบกรณีการจัดทำร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว (เอกสารหมายเลข ๖)

๔.๑.๕ กรมที่ดิน มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๔๕๗๗ ลงวันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ แจ้ง ส.ป.ก. ว่า ได้ดำเนินการยกร่างประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการโอนอสังหาริมทรัพย์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยมีกำหนดระยะเวลาใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๙ เพื่อประกอบการนำเสนอคณะรัฐมนตรีเป็นที่เรียบร้อยแล้ว (เอกสารหมายเลข ๗)

๔.๒ ข้อมูลกฎหมาย

๔.๒.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่น ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

๔.๒.๒ พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

มาตรา ๔ การเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรีให้เสนอได้ เฉพาะเรื่องดังต่อไปนี้

(๖) ร่างระเบียบ ร่างข้อบังคับ หรือร่างประกาศที่มีผลบังคับแก่ส่วนราชการโดยทั่วไป

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

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

๕. ผลกระทบ

ในส่วนของผลกระทบที่รัฐจะได้รับ ปรากฏข้อมูลว่า ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๕ ส.ป.ก. ได้ทำสัญญาเช่าซื้อฯ กับเกษตรกร จำนวนทั้งสิ้น ๒๔,๘๘๓ สัญญา เนื้อที่ประมาณ ๓๗๔,๓๐๙-๑-๖๙.๕๘ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๑,๙๕๖,๙๘๖,๕๙๓.๓๒ บาท โอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกรแล้ว จำนวน ๙,๑๙๔ สัญญา เนื้อที่ประมาณ ๑๔๐,๑๔๗-๑-๔๐.๘๙ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๔๕๒,๖๙๗,๓๕๔.๗๑ บาท อยู่ระหว่างการเช่าซื้อ (สัญญายังไม่ครบกำหนดโอนกรรมสิทธิ์) จำนวน ๗,๗๕๘ สัญญา เนื้อที่ประมาณ ๑๐๑,๑๓๙-๓-๕๘.๕๕ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๑,๐๖๙,๔๘๓,๑๖๖.๐๒ บาท โดยมีสัญญาคงเหลือซึ่งมีภาระผูกพันชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จำนวน ๗,๙๓๑ สัญญา เนื้อที่ประมาณ ๑๓๒,๙๘๒-๐-๗๐.๒๔ ไร่ มูลค่าที่ดิน ๔๓๔,๘๐๖,๐๗๒.๕๙ บาท ซึ่ง ส.ป.ก. มีแผนงานที่จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้เกษตรกรจนถึงปี พ.ศ. ๒๕๖๙ ประมาณ ๔,๗๙๒ สัญญา ซึ่งหากคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบให้มีการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามอัตราเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ซึ่งปกติจะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ จะมีส่วนต่างของค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอยู่ประมาณ ๗๓,๘๗๑,๓๔๒.๔๓ บาท ซึ่งแม้รัฐจะสูญเสียรายได้ดังกล่าวไปแต่ประโยชน์ก็จะกลับมายังเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ประกอบกับการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่ระหว่างการแก้ไขพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ เพื่อจะเป็นมาตรการถาวร

/ในการลดหย่อน...

ในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ อยู่แล้ว (เอกสารหมายเลข ๘) นอกจากนี้ ส.ป.ก. ยังมีแผนงานและภารกิจในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรผู้ซึ่งไม่มีที่ดินทำกินตามกระบวนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยวิธีการจัดซื้อจากเจ้าของที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั่วไป เนื่องจากที่ดินที่ ส.ป.ก. มีอยู่ไม่เพียงพอต่อความต้องการของผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขึ้นทะเบียนขอที่ดินทำกินจาก ส.ป.ก. เป็นจำนวนมากและมีปริมาณเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยที่ดินที่จะจัดซื้อได้นั้นต้องมีราคาที่ไม่สูงมากนักเพื่อให้เกษตรกรได้เช่าหรือเช่าซื้อที่ดินได้ จึงทำให้ไม่มีผู้สนใจขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. ซึ่งมาตรการการลดหย่อนค่าธรรมเนียมฯ นอกจากจะเป็นการลดภาระการชำระค่าธรรมเนียมฯ แล้ว ยังเป็นสิ่งจูงใจให้เจ้าของที่ดินนำที่ดินมาขายให้กับ ส.ป.ก. ซึ่งจะเป็นการสนับสนุนให้การดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบรรลุวัตถุประสงค์มากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดเอกสารหมายเลข ๑ ถึง ๘ ตาม QR Code ท้ายหนังสือฉบับนี้

๖. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ขอให้นำเสนอคณะรัฐมนตรี พิจารณาให้มีการขยายระยะเวลาการลดหย่อนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราการเรียกเก็บค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้เหลือในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๙ ตามที่ระบุไว้ในร่างประกาศกระทรวงมหาดไทยฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายเฉลิมชัย ศรีอ่อน)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๘๗๘๗ ต่อ ๑๒๒๘

โทรสาร ๐ ๒๒๘๑ ๒๙๐๔

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ legal@alro.go.th

