



ที่ มท ๐๕๑๕/ว 25720

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร
เวียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๖๘๐๕ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๘

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๘๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งทางปฏิบัติกรณีเกษตรกรขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร ตามมาตรา ๓๑/๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒ ว่า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑/๘ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” โดยขกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ตามมาตรา ๓๑/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว สำหรับภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ได้รับยกเว้นตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๘) พ.ศ.๒๕๔๘ นั้น

ด้วยขณะนี้มิใช่ข้อหาหรือ กรณีผู้โอนที่ดินให้แก่กองทุนมิใช่เกษตรกร แต่ได้นำที่ดินไปเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้ของเกษตรกร โดยมีได้มีการจดทะเบียนจำนองที่ดินดังกล่าวไว้เป็นประกันว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๑/๘ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ตามแนวทางปฏิบัติในหนังสือที่อ้างถึงข้างต้นโดยขกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้ได้ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ วิธีการ ในการจัดการหนี้ของเกษตรกร จึงได้ส่งเรื่องให้กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรพิจารณาพร้อมทั้งส่งเรื่องให้กรมสรรพากรพิจารณาในส่วนของการยกเว้นภาษีอากร

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรและกรมสรรพากรสรุปได้ดังนี้

๑. การที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ซึ่งจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนตามมาตรา ๓๗/๑๐ แห่งพระราชบัญญัติฯ ดังกล่าว ต้องปรากฏว่า

๑.๑ ทรัพย์สินที่โอนเป็นของเกษตรกรฯ ลูกหนี้ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้หรือทรัพย์สินของผู้อื่นที่นำมาเป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่เกษตรกรเฉพาะกรณีที่มีผู้อื่นนั้นเป็นเกษตรกรและเป็นสมาชิกกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรตามระเบียบคณะกรรมการกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการซื้อ เช่าซื้อ หรือเช่าทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไปจากกองทุน และการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของเกษตรกรที่ตกเป็นของกองทุน พ.ศ.๒๕๔๑ และ


๑.๒ ทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกัน ซึ่งจะนำมาโอนนั้น จะต้องจดทะเบียนจำนองไว้โดยถูกต้องตามกฎหมาย

๒. ส่วนการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร จะได้รับยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๔๕๕) พ.ศ.๒๕๔๕ เฉพาะกรณีเกษตรกรลูกหนี้เป็นผู้โอนเท่านั้น

๓. กรณีพนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้ว ปรากฏว่า การโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่กองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนในประเภท “โอนตามกฎหมาย (มาตรา ๓๗/๕ แห่งพระราชบัญญัติกองทุนฟื้นฟูและพัฒนาเกษตรกร พ.ศ.๒๕๔๒)” ตาม ๑. และข้อเท็จจริงฟังได้ว่าเป็นการโอนชำระหนี้แทนกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ชอบที่จะรับจดทะเบียนได้ในประเภท “โอนชำระหนี้” โดยเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่คืนทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ร.ต. 

(จันทร์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๑ ๓๙๗๑

โทร. (มท) ๕๐๙๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๒๕