



ด่วนที่สุด

## บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ สำนักบริหารกองทุนฯ โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๗๗๕๐ (๓๒๙)

ที่ กษ ๐๒๒๐/ ๕๓๒๘

วันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๖๔

เรื่อง ตอบข้อหารือหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง

เรียน เกษตรและสหกรณ์จังหวัดพัทลุง

ตามที่สำนักงานเกษตรและสหกรณ์จังหวัดพัทลุง ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กษ ๐๒๒๔.พท/๗๖๒ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๖๔ หารือเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การวิเคราะห์ราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) เพื่อใช้ประกอบการขอกู้เงินกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน นั้น

สำนักบริหารกองทุนเพื่อช่วยเหลือเกษตรกรและรับเรื่องร้องเรียน (สกร.) ในฐานะฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการบริหารกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน ขอเรียนให้ทราบดังนี้

๑) ตามระเบียบว่าด้วยการบริหารกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน พ.ศ. ๒๕๖๑ ข้อ ๒๐ ระบุว่า “...ในการประเมินราคาที่ดินดังกล่าว ให้ใช้ราคาประเมินของธนาคารและกรณีที่มีสิ่งปลูกสร้างอยู่บนที่ดินนั้น ให้ธนาคารประเมินราคาส่งปลูกสร้างรวมด้วย ไม่ว่าสิ่งปลูกสร้างนั้นจะมีราคาเท่าใด...”

๒) สกร. ได้ประสานงานสำนักงานโครงการบริหารจัดการหนี้ในระบบ ธ.ก.ส. แล้ว หลักเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างกรณีเป็นลูกค้า ธ.ก.ส. ลักษณะสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงที่จะประเมินราคาจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดดังต่อไปนี้ ข้อ ๒.๑.๒ เจ้าของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องเป็นบุคคลเดียวกัน หมายถึง เจ้าของกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้างและเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ต้องเป็นบุคคลเดียวกัน ทั้งนี้ อนุโลมให้ผู้ที่ได้ทำการจดทะเบียนสมรสตามกฎหมาย ทรัพย์สินที่ได้มาหลังการสมรสให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์ของคู่สมรสด้วย

๓) กรณีสำหรับข้อมูลอื่น ๆ ที่ ธ.ก.ส. สาขาตรวจพบจากการสอบข้อเท็จจริง ธ.ก.ส. สาขาอาจเสนอเป็นความเห็นประกอบในผลวิเคราะห์คำขอกู้เงิน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน (อบก.) ส่วนต่าง ๆ ทราบและใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาเงินกู้

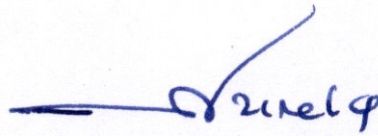
ดังนั้น การประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขอกู้เงินกองทุนหมุนเวียนเพื่อการกู้ยืมแก่เกษตรกรและผู้ยากจน ให้ประเมินตามระเบียบและหลักเกณฑ์ของกองทุนหมุนเวียนฯ ตามข้อ ๑) ทั้งนี้ หากปรากฏข้อเท็จจริงว่า เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและเจ้าของสิ่งปลูกสร้างมิใช่บุคคลเดียวกัน ไม่สามารถจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวได้ เนื่องจากทรัพย์สินที่จำนองต้องเป็นทรัพย์สินของผู้จำนองเท่านั้น การดำเนินการจดจำนองกรณีดังกล่าวอาจดำเนินการได้ ดังนี้

(ก) เจ้าของที่ดินจดจำนองที่ดินไว้เป็นสัญญาฉบับหนึ่ง แล้วให้เจ้าของสิ่งปลูกสร้างจดจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สินปลูกสร้าง เพื่อค้ำประกันหนี้เงินกู้ของเจ้าของที่ดินตามสัญญาเงินกู้และ/หรือสัญญาจำนองซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินแล้วอีกฉบับหนึ่ง ซึ่งการจำนองเพิ่มหลักทรัพย์สินเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์อย่างอื่นไม่รวมกับที่ดิน โดยต้องมีการประกาศ ๓๐ วัน ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๕

(ข) เจ้าของ...

(ข) เจ้าของสิ่งปลูกสร้างเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดิน โดยการจดทะเบียนประเภทกรรมสิทธิ์ร่วมกับพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดิน ซึ่งกรณีดังกล่าวจะต้องค่าใช้จ่ายตามระเบียบของทางราชการตามอัตราส่วนที่ขอเข้าถือกรรมสิทธิ์ร่วม เมื่อจดทะเบียนกรรมสิทธิ์ร่วมแล้วจะปรากฏชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินร่วมกัน แล้วให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจดทะเบียนจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในที่ดินดังกล่าวได้ โดยไม่ต้องประกาศตาม ข้อ ๑ แต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ



(นายสุธีบุญ ฤทธิชัย)

ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน  
เพื่อช่วยเหลือเกษตรกรและรับเรื่องร้องเรียน  
สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์