



กรมธรรม์

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธรรม์ สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ ๓ โทร. ๖๕๐๔

ที่ กค ๐๓๐๓๗/๖๓๕๗

วันที่ ๒๕ มี.ค. ๒๕๕๕

เรื่อง การจัดให้เช่าคลังสินค้าและท่าเทียบเรือบริเวณตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ

เรียน ท่านอธิบดี

เรื่องขอให้ดำเนินการ

ด้วยสำนักกฎหมายได้มีบันทึกด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๐๔/๑๒๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๕ ขอให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งคณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่าเป็นสาระสำคัญจะต้องใช้ประกอบการพิจารณากรณีหากจะมีการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิม (ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย) หรือเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๖๘ และบริเวณข้างเคียงในท้องที่ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยไม่ต้องประมูล

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

๑. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๕ กรมธรรม์มอบอำนาจให้กรมส่งเสริมสหกรณ์เป็นคู่สัญญาแทนกระทรวงการคลังในการจัดให้ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด เช่าท่าเรือ คลังสินค้า ประกอบด้วย โกดังเก็บสินค้า จำนวน ๓ หลัง เนื้อที่ ๒๙๐ ตารางวา สำนักงานและบ้านพักคนงานรวมเนื้อที่ดินประมาณ ๑๒๐ ตารางวา อาคารโรงไฟฟ้าและอาคารโรงประกอบ ที่ดินว่างซึ่งใช้เพื่อการอุตสาหกรรม จำนวน ๖-๑-๑๐ ไร่ ที่ดินว่างใช้เป็นที่พักสินค้าเวลาขึ้นลง เนื้อที่ ๑๒-๑-๐๑ ไร่ เพื่อดำเนินกิจการท่าเรือและคลังสินค้าอายุสัญญาเช่า มีกำหนด ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๒๕ ถึงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๕ (เอกสาร ๑)

๒. ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ กรมธรรม์อนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ นำที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัด เช่าช่วง โดยมีเงื่อนไขให้นำไปจัดให้เช่าช่วงภายในกำหนดเวลาตามสิทธิที่ชุมนุมสหกรณ์ฯ มีอยู่ ชุมชนสหกรณ์ฯ จึงได้จัดทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัทฯ มีกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง ๒๕ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๑ ถึงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ (เอกสาร ๒)

๓. ปี พ.ศ. ๒๕๔๘ กรมส่งเสริมสหกรณ์แจ้งว่า ชุมชนสหกรณ์ฯ มีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก ๒๕ ปี ซึ่งกรมส่งเสริมสหกรณ์พิจารณาให้ความยินยอม จังหวัดสมุทรปราการจึงมีหนังสือที่ กค ๐๓๐๙.๐๘/๕๐๙๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๘ แจ้งให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ทราบว่า ในหลักการไม่ขัดข้องที่จะให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุต่อไปอีก ๒๕ ปี พร้อมกับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงได้ ชุมชนสหกรณ์ฯ จึงได้ทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าช่วงกับบริษัทฯ จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงให้อีก ๒๕ ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง (วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕) (เอกสาร ๓ และ ๔)

๔. บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า เป็นผู้ประกอบกิจการด้านการต่อเรือและซ่อมเรือ มีสถานประกอบการตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ โฉนดตราจองที่ ๕๑ เล่ม ๑ หน้าสำรวจ ๒๐ ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ มีความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยตรงจากกรมธรรม์เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี หลังจากที่ยุติสัญญาเช่าช่วงระหว่างชุมนุมสหกรณ์ฯ และบริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัด สิ้นสุดลงในวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ (เอกสาร ๕)

๕ สำนักงาน...

๕. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการพิจารณาเห็นว่า เมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๘ จังหวัดได้เคยให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่ากับชุมนุมสหกรณ์ฯ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับเดิมไปอีก ๒๕ ปี และอนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ นำสิทธิการเช่าไปให้บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด เข้าช่วงต่อไปอีกได้ ดังนั้นจังหวัดจึงขอหรือว่าจะสามารถดำเนินการจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ริน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าว โดยไม่ต่อสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ได้หรือไม่ อย่างไร (เอกสาร ๖)

๖. สำนักกฎหมายมีบันทึก ที่ กค ๐๓๐๔/๑๖๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ ตอบข้อหาข้อแต่ละประเด็น ดังนี้

(๑) หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ กค ๐๓๐๔.๙๐/๕๐๙๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๕๘ ถึงกรมส่งเสริมสหกรณ์ เป็นการอนุญาตให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ หรือไม่ และมีลักษณะเป็น “คำมั่น” หรือไม่ อย่างไร กรณีนี้เห็นว่า ถ้อยคำที่ระบุในหนังสือดังกล่าวเป็นเพียงการอนุมัติในหลักการของการต่ออายุสัญญาเช่าในเบื้องต้นเท่านั้น ยังมีได้อนุมัติในรายละเอียดหรือเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งจะต้องทำความเข้าใจความตกลงกันให้เสร็จสิ้นก่อน การต่อสัญญาเช่าจึงจะมีผลบังคับตามกฎหมาย อาทิเช่น อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมต่างๆ ดังนั้น หนังสือดังกล่าวจึงยังไม่ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าแต่อย่างใด ส่วนประเด็นเข้าลักษณะเป็น “คำมั่น” หรือไม่ นั้น เห็นว่า หลักเกณฑ์ของคำมั่นที่สำคัญประการหนึ่งกำหนดว่า “ถ้ายังมีข้อความที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องมีการทำความเข้าใจใหม่ การที่ผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าต่อไปนั้นจึงยังมีใช้คำมั่น”

(๒) สำหรับประเด็นที่ว่า จังหวัดสมุทรปราการสามารถจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ริน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร นั้น เห็นว่าตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๒๖(๒) กำหนดว่า “ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่านั้นและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า” ดังนั้น กรณีนี้จังหวัดจะต้องพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ เป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตามหากธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการเห็นว่าการจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ริน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุแปลงนี้โดยตรงจะทำให้ทางราชการได้รับผลประโยชน์ที่คุ้มค่ามากกว่าที่ต้องนำเสนอให้กรมธนารักษ์พิจารณา หากกรมธนารักษ์มีความเห็นสอดคล้อง จะต้องนำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดให้เช่าโดยยกเว้นการประมูล ซึ่งกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นชอบกับความเห็นดังกล่าวและได้แจ้งให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการทราบแล้ว (เอกสาร ๗ และ ๘)

๗. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการแจ้งว่า บริษัท เอเซีย มาร์ริน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ได้ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การขอเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยตรงเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นต่อการลงทุนในกิจการของบริษัทฯ เติมหาอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด เช่ากับชุมนุมสหกรณ์ฯ มีเพียง ๖ รายการ ต่อมาได้มีการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารสถานที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสิ้น ๒๒ รายการ ประกอบกับการขอก่อสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างต่างๆ ต้องผ่านชุมนุมสหกรณ์ฯ และกรมส่งเสริมสหกรณ์ฯ ต้องใช้เวลานานและหลายขั้นตอน จึงเห็นควรจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ริน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยตรงกับกรมธนารักษ์เมื่อสัญญาเช่าระหว่างกรมธนารักษ์กับชุมนุมสหกรณ์ฯ สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๕ (เอกสาร ๙)

๘. กรมธนารักษ์...

๘. กรมธนารักษ์พิจารณาแล้ว เห็นชอบตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการเสนอ โดยจะนำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ได้สิทธิการเช่าโดยไม่ต้องประมูล (เอกสาร ๑๐) ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้แจ้งไม่ต้องสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ทราบแล้ว (เอกสาร ๑๑)

๙. ชุมนุมสหกรณ์ฯ ได้มีหนังสือถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง คัดค้านการไม่ต้องอายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุโดยอ้างว่า จะทำให้ได้รับความเสียหายเนื่องจากชุมนุมสหกรณ์ฯ ได้เตรียมความพร้อมในการเข้าร่วมกันเป็นเขตเศรษฐกิจอาเซียนของประเทศไทย โดยการจัดอบรมด้านการพัฒนาบุคลากรของสหกรณ์ตามโครงการพัฒนาบุคลากรเพื่อพัฒนาสหกรณ์สู่ความสำเร็จเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับขบวนการของสหกรณ์ในการบริหารจัดการองค์กรให้มีประสิทธิภาพ อบรมโครงการใช้ปัจจัยการผลิตที่มีคุณภาพและทำโครงการเชื่อมโยงธุรกิจสหกรณ์ที่มีอยู่ในสหกรณ์การเกษตร สหกรณ์เป็นทั้งผู้บริโภคที่ต้องบริโภคปัจจัยการผลิตที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นผู้ผลิตผลผลิตทางการเกษตรที่เป็นสินค้าส่งออก โดยรวบรวมผลผลิตจากสมาชิกมาปรับปรุงและส่งออก ซึ่งโครงการดังกล่าวจะบรรลุผลได้จะต้องมีท่าเรือสำหรับขนถ่ายสินค้าและคลังสินค้า จึงขอให้ทางราชการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ต่อไป (เอกสาร ๑๒)

๑๐. กรมธนารักษ์ได้นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๕ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยยกเว้นการประมูลแล้ว แต่เนื่องจากข้อมูลประกอบการพิจารณาไม่ชัดเจน คณะกรรมการที่ราชพัสดุจึงไม่มีมติ สำนักกฎหมายจึงขอให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งคณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่าเป็นสาระสำคัญในการประกอบการพิจารณา (เอกสาร ๑๓)

๑๑. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้ตรวจสอบที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้วปรากฏว่า ได้เนื้อที่ประมาณ ๒๐-๓-๕๕ ไร่ แยกเป็นที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๖๘ เนื้อที่ประมาณ ๖-๒-๔๙ ไร่ (เนื้อที่ตามทะเบียนประมาณ ๑๐-๓-๓๘ ไร่ น้อยกว่าทะเบียนประมาณ ๔-๐-๘๙ ไร่ เนื่องจากถูกแม่น้ำเจ้าพระยากัดเซาะ) และที่ดินบริเวณปากคลองสรรพสามิต เนื้อที่ประมาณ ๑๔-๑-๐๖ ไร่ บนที่ดินมีสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๒๑ รายการ ส่วนใหญ่เป็นอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างภายหลัง (ไม่ใช่อาคารราชพัสดุ) มีลักษณะต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง จำนวน ๑๓ รายการ ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ จำนวน ๘ รายการ บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ยืนยันว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยินยอมยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง (เอกสาร ๑๔)

๑๒. สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ ได้คำนวณผลประโยชน์ตอบแทน กรณีต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด และกรณีจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์แล้ว ดังนี้

๑๒.๑ กรณีจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์คำนวณผลประโยชน์ตอบแทนตามหลักเกณฑ์การพัฒนาที่ราชพัสดุที่มีเนื้อที่เกินกว่า ๒ ไร่ หรือราคาที่ดินเกินกว่า ๑๐ ล้านบาท คิดผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๓๐ ของราคาที่ดิน ได้ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์เป็นเงิน ๓๑,๓๓๑,๒๕๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๖๔,๒๑๔,๗๓๒.- บาท รวมผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๙๕,๕๔๕,๙๘๒.- บาท

๑๒.๒ กรณี...

๑๒.๒ กรณีอนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป กรณีนี้หากบริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ไม่ยินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินให้กระทรวงการคลัง บริษัท ต้องรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ ออกไป จึงคิดคำนวณตามสัญญาเช่าเดิม คิดเป็นค่าเช่าอาคารและที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๕๑,๘๐๐,๒๑๑.- บาท ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ๓๐ ปี เป็นเงิน ๑๑,๓๙๗,๔๔๐.- บาท รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๖๓,๑๙๗,๖๕๑.- บาท

๑๒.๓ กรณีอนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ต่ออายุสัญญาเช่าแล้วนำไปจัดให้เช่าช่วง กรณีนี้จะเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้ คิดเป็นค่าเช่าตลอด ๓๐ ปี เป็นเงิน ๖๔,๗๕๐,๒๖๔.- บาท รวมผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๗๖,๑๔๗,๗๐๔.- บาท (เอกสาร ๑๕)

ระเบียบและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง

๑. ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๒๖(๒)

๒. คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ ข้อ ๕. การพัฒนาที่ราชพัสดุที่มีเนื้อที่เกินกว่า ๒ ไร่ ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่า ๑๐ ล้านบาทขึ้นไป ให้กำหนดผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำโดยรวมค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และค่าชดเชย (ถ้ามี) เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลแล้ว (อัตราปัจจุบันร้อยละ ๕) จะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๓๐ ของราคาที่ดิน

ความเห็น

สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ ขอเรียนดังนี้

๑. กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด ต่อไปอีกมีกำหนด ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๕๕ เป็นต้นไป จะได้ค่าเช่าอาคารและที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๕๑,๘๐๐,๒๑๑.- บาท ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ๓๐ ปี เป็นเงิน ๑๑,๓๙๗,๔๔๐.- บาท รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๖๓,๑๙๗,๖๕๑.- บาท ซึ่งหากชุมนุมสหกรณ์ฯ รับเงื่อนไข และขออนุญาตนำที่ราชพัสดุไปจัดให้เช่าช่วงจะเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้ คิดเป็นค่าเช่าตลอด ๓๐ ปี เป็นเงิน ๖๔,๗๕๐,๒๖๔.- บาท รวมผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๗๖,๑๔๗,๗๐๔.- บาท

๒. กรณีจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์ เนื่องจากที่ดินมีเนื้อที่ ๒๐ ๓ ๕๕ ไร่ ราคาที่ดินประมาณ ๒๐๘,๘๗๕,๐๐๐.- บาท จึงพิจารณาตามหลักเกณฑ์การพัฒนาที่ราชพัสดุที่มีเนื้อที่เกินกว่า ๒ ไร่ หรือราคาที่ดินเกินกว่า ๑๐ ล้านบาท คิดผลประโยชน์ตอบแทนร้อยละ ๓๐ ของราคาที่ดิน ได้ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์เป็นเงิน ๓๑,๓๓๑,๒๕๐.- บาท ค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๖๔,๒๑๔,๗๓๒.- บาท รวมผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๙๕,๕๔๕,๘๘๒.- บาท

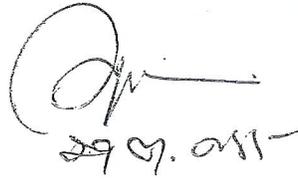
๓. สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า มีประเด็นการพิจารณาก่อนดำเนินการตามข้อ ๑. หรือข้อ ๒. ดังนี้

๓.๑ กรณีการจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์ จะทำให้ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนมากกว่าการต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด แต่เนื่องจากตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๒๖(๒) กำหนดว่า "...ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าถือว่า ผู้เช่า...

ผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่านั้นและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า” ดังนั้น จึงเห็นสมควรพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ ก่อนเป็นลำดับแรก โดยให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการแจ้งเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ทราบก่อน หากยินยอมหรือไม่ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขจะได้นำมาประกอบการพิจารณาจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงต่อไป

๓.๒ เนื่องจากชุมนุมสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็นผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า แต่ได้ขออนุญาตนำไปจัดให้บริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัดเช่าช่วง โดยข้อเท็จจริงได้ให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัด เข้าใช้ประโยชน์ มีประเด็นพิจารณาว่า ชุมชนสหกรณ์ฯ ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าหรือไม่ อย่างไร หากผิดสัญญาเช่าจะถือเป็นสาเหตุการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้หรือไม่ จึงเห็นควรให้สำนักกฎหมายพิจารณา ว่าเป็นการปฏิบัติผิดสัญญาเช่าหรือไม่ อย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบตามเสนอขอได้โปรดสั่งการตามข้อ ๑ , ๒ และ ๓. เพื่อสำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ จะได้ดำเนินการต่อไป



(นายวราเชษฐ์ ทัพภิรม)
ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒