



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ ๓ โทร. ๖๕๐๔

ที่ กค ๐๓๑๓/ ๖๗๕๓

วันที่

เรื่อง การจัดให้เช่าคลังสินค้าและท่าเทียบเรือบริเวณตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ
เรียน ท่านอธิบดี

เรื่องขอให้ดำเนินการ

ด้วยสำนักกฎหมายได้มีบันทึกด่วนที่สุด ที่ กค ๐๓๐๔/๑๒๗๔ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๕ ขอให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่น ๆ ซึ่งคณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่าเป็นสาระสำคัญจะต้องใช้ประกอบการพิจารณากรณีหากจะมีการต่อสัญญาเช่าให้แก่ผู้เช่าเดิม (ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย) หรือเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาจัดให้บริษัท เอเซีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๖๘ และบริเวณข้างเคียงในท้องที่ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ พร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ต้องประมูล

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

๑. ที่ดินราชพัสดุดังกล่าวเป็นที่ราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๖๘ การได้มาโดยกระทรวงการคลังในพระบรมมหาราชวังซื้อจากพลเรือเอกสินธุ์ กมลนาวิน บ้านช่องนนทรี เมื่อ ๑๓ ส.ค. ๒๔๙๗ การใช้ประโยชน์ระบุว่าจัดให้เช่า ซึ่งตามหลักฐานของจังหวัดสมุทรปราการ กรมสหกรณ์พาณิชย์และ ธนกิจ (กรมส่งเสริมสหกรณ์) ได้ให้สหกรณ์กรุงเทพ จำกัด (ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด) เช่า โดยชำระค่าเช่าให้กรมส่งเสริมสหกรณ์โดยตรง จังหวัดเห็นว่าชุมนุมสหกรณ์ฯ ควรจัดทำสัญญาเช่าและชำระค่าเช่าให้กับจังหวัด (เอกสาร ๑)

๒. เมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๕ กรมธนารักษ์มอบอำนาจให้กรมส่งเสริมสหกรณ์เป็นคู่สัญญาแทนกระทรวงการคลังในการจัดให้ชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด เช่าท่าเรือ คลังสินค้า ประกอบด้วย อาคารโกดังเก็บสินค้า จำนวน ๓ หลัง เนื้อที่ ๒๙๐ ตารางวา สำนักงานและบ้านพักคนงานรวม เนื้อที่ดินประมาณ ๑๒๐ ตารางวา อาคารโรงไฟฟ้าและอาคารโรงประกอบ เนื้อที่ ๓๒๔ ตารางวา ที่ดินว่างใช้เพื่อการอุตสาหกรรม จำนวน ๖-๑-๑๐ ไร่ ที่ดินว่างใช้เป็นที่พักสินค้าเวลาขึ้นลง เนื้อที่ ๑๒-๑-๐๑ ไร่ เพื่อดำเนินกิจการท่าเรือและคลังสินค้า อายุสัญญาเช่า มีกำหนด ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๒๕ ถึง วันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๕ ตามสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๖ (เอกสาร ๒)

๓. ปี พ.ศ. ๒๕๓๑ กรมธนารักษ์อนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ นำที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด เช่าช่วง โดยมีเงื่อนไขให้นำไปจัดให้เช่าช่วงภายในกำหนดเวลาตามสิทธิที่ชุมนุมสหกรณ์ฯ มีอยู่ และต้องชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุให้แก่ทางราชการในอัตราร้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วง ชุมชนสหกรณ์ฯ จึงได้จัดทำสัญญาเช่าช่วงกับบริษัทฯ มีกำหนดอายุสัญญาเช่าช่วง ๒๔ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๑ ถึงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ ซึ่งกำหนดค่าเช่าปีที่ ๒๒-๒๔ เป็นเงินปีละ ๑,๒๙๖,๐๐๐.- บาท และตามสัญญาเช่าช่วง ข้อ ๑๓. กำหนดว่าผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิเอาสถานที่เช่าไปให้เช่าช่วง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าช่วงและกระทรวงการคลัง (เอกสาร ๓)

๔. ปี พ.ศ. ๒๕๔๘ กรมส่งเสริมสหกรณ์แจ้งว่า ชุมนุมสหกรณ์ฯ มีความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีก ๒๕ ปี ซึ่งกรมส่งเสริมสหกรณ์พิจารณาให้ความยินยอม จังหวัดสมุทรปราการจึงมีหนังสือที่ กค ๐๓๐๙.๐๙/๕๐๙๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๘ แจ้งให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ทราบว่า ในหลักการไม่ขัดข้องที่จะให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุต่อไปอีก ๒๕ ปี พร้อมกับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงได้ ชุมนุมสหกรณ์ฯ (เอกสาร ๔) จึงได้ทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าช่วงกับบริษัทฯ จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงให้อีก ๒๕ ปี นับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง (วันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕) (เอกสาร ๕)

๕. บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) แจ้งว่า เป็นผู้ประกอบกิจการด้านการต่อเรือและซ่อมเรือ มีสถานประกอบการตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ โฉนดตราจองที่ ๕๑ เล่ม ๑ หน้าสำรวจ ๒๐ ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ มีความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุและสิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงดังกล่าวโดยตรงจากกรมธนารักษ์เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี หลังจากที่สัญญาเช่าช่วงระหว่างชุมนุมสหกรณ์ฯ และบริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด สิ้นสุดลงในวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ (เอกสาร ๖) ซึ่งบริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด แจ้งว่าเป็นบริษัทในเครือของ บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) แต่ดำเนินธุรกิจคนละประเภท บริษัทฯ ไม่ขัดข้องและยินดีที่จะสละสิทธิการเช่าหากทางราชการจะจัดให้บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงต่อไป (เอกสาร ๗)

๖. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการพิจารณาเห็นว่า เมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๘ จังหวัดได้เคยให้คำมั่นในการต่ออายุสัญญาเช่ากับชุมนุมสหกรณ์ฯ ภายหลังจากสิ้นสุดสัญญาเช่าฉบับเดิมไปอีก ๒๕ ปี และอนุญาตให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ นำสิทธิการเช่าไปให้บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด เช่าช่วงต่อไปอีกได้ ดังนั้นจังหวัดจึงขอหรือว่าจะสามารถดำเนินการจัดให้บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าว โดยไม่ต้องสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ได้หรือไม่ อย่างไร (เอกสาร ๘)

๗. สำนักกฎหมายมีบันทึก ที่ กค ๐๓๐๙/๑๖๔๘ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๕๔ ตอบข้อหารือแต่ละประเด็น ดังนี้

(๑) หนังสือจังหวัดสมุทรปราการ ที่ กค ๐๓๐๙/๕๐๙๗ ลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๘ ถึงกรมส่งเสริมสหกรณ์ เป็นการอนุญาตให้ต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ หรือไม่ และมีลักษณะเป็น “คำมั่น” หรือไม่ อย่างไร กรณีนี้เห็นว่า ถ้อยคำที่ระบุในหนังสือดังกล่าวเป็นเพียงการอนุมัติในหลักการของการต่ออายุสัญญาเช่าในเบื้องต้นเท่านั้น ยังมีได้อนุมัติในรายละเอียดหรือเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งจะต้องทำความตกลงกันให้เสร็จสิ้นก่อน การต่อสัญญาเช่าจึงจะมีผลบังคับตามกฎหมาย อาทิเช่น อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมต่างๆ ดังนั้น หนังสือดังกล่าวจึงยังไม่ถือว่าเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าแต่อย่างใด ส่วนประเด็นเข้าลักษณะเป็น “คำมั่น” หรือไม่ นั้น เห็นว่า หลักเกณฑ์ของคำมั่นที่สำคัญประการหนึ่งกำหนดว่า “ถ้ายังมีข้อความที่ผู้ให้เช่าและผู้เช่าต้องมีการทำความตกลงกันใหม่ การที่ผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าต่อไปนั้นจึงยังมีใช้คำมั่น”

(๒) สำหรับประเด็นที่ว่า จังหวัดสมุทรปราการสามารถจัดให้บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวได้หรือไม่ อย่างไร นั้น เห็นว่าตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๒๖(๒) กำหนดว่า “ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่านั้นและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า” ดังนั้น กรณีนี้จังหวัดจะต้องพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ เป็นอันดับแรก อย่างไรก็ตามหากธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการเห็นว่าการจัดให้บริษัท เอเชีย นามารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุแปลงนี้
โดยตรง...

โดยตรงจะทำให้ทางราชการได้รับผลประโยชน์ที่คุ้มค่ามากกว่าก็ต้องนำเสนอให้กรมธนารักษ์พิจารณา หากกรมธนารักษ์มีความเห็นสอดคล้อง จะต้องนำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดให้เช่าโดยยกเว้นการประมูล ซึ่งกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นชอบกับความเห็นดังกล่าวและได้แจ้งให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการทราบแล้ว (เอกสาร ๙ และ ๑๐)

๘. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการมีหนังสือที่ กค ๐๓๐๗.๐๙/๑๓๕ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๕๕ แจ้งว่า บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ได้ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นเพิ่มเติมว่า บริษัทฯ ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การขอเช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยตรงเพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นต่อการลงทุนในกิจการของบริษัทฯ เดิมอาคารสิ่งปลูกสร้างที่ บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเข้ากับชุมนุมสหกรณ์ฯ มีเพียง ๖ รายการ ได้แก่อาคารที่ทำการ เรือนแถวพักเจ้าหน้าที่ บ้านพักหัวหน้า โรงเก็บเครื่องมือ ฉางเกลือ และถังเก็บบาดาล ต่อมาได้มีการก่อสร้างและปรับปรุงอาคารสถานที่เพิ่มขึ้น รวมทั้งสิ้น ๒๒ รายการ ประกอบกับการขอก่อสร้างอาคาร สิ่งปลูกสร้างต่างๆ ต้องผ่านชุมนุมสหกรณ์ฯ และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ต้องใช้เวลานานและหลายขั้นตอน จึงเห็นควรจัดให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยตรงกับกรมธนารักษ์ เมื่อสัญญาเช่าระหว่างกรมธนารักษ์กับชุมนุมสหกรณ์ฯ สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๕๕ (เอกสาร ๑๑)

๙. กรมธนารักษ์มีหนังสือที่ กค ๐๓๑๓/๔๑๓๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๕ เห็นชอบตามที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการเสนอ โดยจะนำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาอนุมัติให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ได้สิทธิการเช่าโดยไม่ต้องประมูล (เอกสาร ๑๒) ซึ่งสำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้มีหนังสือที่ กค ๐๓๐๗.๐๙/๘๐๒ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๕๕ แจ้งไม่ต่อสัญญาเช่าให้ชุมนุมสหกรณ์ฯ ทราบแล้ว (เอกสาร ๑๓)

๑๐. จังหวัดสมุทรปราการมีหนังสือที่ กค ๐๓๐๗.๐๙/๙๐๕๘ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ แจ้งข้อมูลเพิ่มเติมว่า ปัจจุบันชุมนุมสหกรณ์ฯ ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุดังกล่าวแต่อย่างใด และสภาพอาคารเดิมของชุมนุมสหกรณ์ฯ ปัจจุบันมีการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ ดังนี้

(๑) อาคารที่ทำการเดิม ปรับปรุงเป็นอาคารที่พักอาศัย ใช้เป็นที่พักพนักงานขับรถ และส่วนงานซ่อมบำรุง ไม่มีสภาพเดิมของอาคารที่ทำการ

(๒) เรือนแถวพักเจ้าหน้าที่ บ้านพักหัวหน้า โรงเก็บเครื่องมือ ปรับปรุงพื้นที่เป็นโรงอาหาร ไม่มีสภาพเดิมแล้ว

(๓) ฉางเกลือ ปรับปรุงเป็นอาคารเครื่องกล และโรงประกอบชิ้นงาน รวม ๓ หลัง

(๔) ถังเก็บน้ำบาดาล ปัจจุบันไม่มี ใช้เป็นทางลาด (Slipway) ด้านทิศเหนือ

* สำหรับการลงทุนที่บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ได้ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ เนื้อที่ประมาณ ๒๐-๓-๕๕ ไร่ มูลค่าที่ดินประมาณ ๒๐๘ ล้านบาท ทรัพย์สินอื่นๆ ทำเทียบเรือ และอาคารที่ทำการต่างๆ คิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ ๑๗๕ ล้านบาท สำหรับเรือลากจูง จำนวน ๒ ลำ มูลค่าประมาณ ๕๕๓ ล้านบาท รวมทั้งเรือลำอื่นๆ ไม่ใช่ทรัพย์สินของบริษัทฯ เพราะบริษัทฯ เป็นเพียงผู้รับจ้างต่อเรือตามสัญญาจ้างในแต่ละโครงการเท่านั้น (เอกสาร ๑๔)

๑๑. ชุมชนสหกรณ์ฯ ได้มีหนังสือที่ ผค. ๒๐๒๑/๑๘๔๔ ลงวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ขอความเป็นธรรมการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุและจะนำไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยไม่ต้องมีการประมูลตามระเบียบฯ โดยอ้างว่า จะทำให้ได้รับความเสียหายเนื่องจากชุมนุมสหกรณ์ฯ ได้เตรียม...

ได้เตรียมความพร้อมในการเข้าร่วมกันเป็นเขตเศรษฐกิจอาเซียนของประเทศไทย โดยการจัดอบรมด้านการพัฒนาบุคลากรของสหกรณ์ตามโครงการพัฒนาบุคลากรเพื่อพัฒนาสหกรณ์สู่ความสำเร็จเพื่อสร้างความแข็งแกร่งให้กับขบวนการของสหกรณ์ในการบริหารจัดการองค์กรให้มีประสิทธิภาพ อบรมโครงการใช้ปัจจัยการผลิตที่มีคุณภาพและทำโครงการเชื่อมโยงธุรกิจสหกรณ์ที่มีอยู่ในสหกรณ์การเกษตร สหกรณ์เป็นทั้งผู้บริโภคที่ต้องบริโภคปัจจัยการผลิตที่ต้องนำเข้าจากต่างประเทศ และเป็นผู้ผลิตผลผลิตทางการเกษตรที่เป็นสินค้าส่งออก โดยรวบรวมผลผลิตจากสมาชิกมาปรับปรุงและส่งออก ซึ่งโครงการดังกล่าวจะบรรลุผลได้จะต้องมีท่าเรือสำหรับขนถ่ายสินค้าและคลังสินค้า จึงขอให้ทางราชการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้ต่อไป (เอกสาร ๑๕)

* ๑๒. กรมธนารักษ์ได้นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๕๕ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบในการจัดให้บริษัท เอเชีย มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยยกเว้นการประมูลแล้ว แต่เนื่องจากข้อมูลประกอบการพิจารณาไม่ชัดเจน คณะกรรมการที่ราชพัสดุจึงไม่มีมติ สำนักกฎหมายจึงมีหนังสือที่ กค ๐๓๐๔/ ๑๒๗๙ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๕๕ ขอให้สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่นๆ ซึ่งคณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่าเป็นสาระสำคัญในการประกอบการพิจารณา (เอกสาร ๑๖)

๑๓. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้มีหนังสือที่ กค ๐๓๐๗.๐๙/๑๒๖๓ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๕ ตรวจสอบที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้วปรากฏว่า 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 เอเชีย มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ยืนยันว่าอาคารสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยินยอมยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง (เอกสาร ๑๗)

๑๔. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้มีหนังสือที่ กค ๐๓๐๗.๐๙/๑๔๒๔ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๕๕ ตรวจสอบรายละเอียดพื้นที่ใช้สอยและพื้นที่ปลูกสร้างเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณา (เอกสาร ๑๘)

ระเบียบและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

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. ได้คำนวณผลประโยชน์ตอบแทน กรณีต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด และกรณีจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ติน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์แล้ว ดังนี้

๑.๑ กรณีอนุญาตให้ชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด ต่ออายุสัญญาเช่าต่อไป (กรณีนี้หากบริษัท เอเซีย มาร์ติน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ไม่ยินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินให้กระทรวงการคลัง บริษัทฯ ต้องรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯออกไป จึงคิดคำนวณตามสัญญาเช่าเดิม) คิดเป็นค่าเช่าอาคารและที่ดินตลอดอายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี เป็นเงิน ๕๑,๘๐๐,๒๑๑.- บาท ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร ๓๐ ปี เป็นเงิน ๑๑,๓๙๗,๔๕๐.- บาท รวมเป็นผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๖๓,๑๙๗,๖๕๑.- บาท

๑.๒ กรณีอนุญาตให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ต่ออายุสัญญาเช่าแล้วนำไปจัดให้เช่าช่วง กรณีนี้จะเรียกเก็บค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้ คิดเป็นค่าเช่าตลอด ๓๐ ปี เป็นเงิน ๖๔,๗๕๐,๒๖๔.- บาท รวมผลประโยชน์ตอบแทน ๓๐ ปี เป็นเงินทั้งสิ้น ๗๖,๑๔๗,๗๐๔.- บาท

๑.๓ กรณีจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ติน 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 (เอกสาร ๑๙)

๒. สำนักบริหารที่ราชพัสดุ ๒ พิจารณาแล้วเห็นว่า มีประเด็นการพิจารณาก่อนดำเนินการตามข้อ ๑. ดังนี้

๒.๑ กรณีการจัดให้บริษัท เอเซีย มาร์ติน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าโดยตรงกับกรมธนารักษ์ จะทำให้ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนมากกว่าการต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด แต่เนื่องจากตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๒๖(๒) กำหนดว่า "...ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่านั้นและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า" ซึ่งกรณีนี้ จังหวัดจะต้องพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมชนสหกรณ์ฯ เป็นอันดับแรก (ตามความเห็นของสำนักกฎหมาย) ประกอบกับได้มีการร้องเรียนจากชุมชนสหกรณ์ฯ ในเรื่องการนำที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นเช่าโดยตรงด้วย ดังนั้นเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ และให้เป็นธรรมต่อชุมชนสหกรณ์ฯ จึงเห็นสมควรพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าให้กับชุมชนสหกรณ์ฯ ก่อนเป็นลำดับแรก โดยให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการแจ้งเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ทราบก่อน หากยินยอมหรือไม่ยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขจะได้นำมาประกอบการพิจารณา

๒.๒ เนื่องจากชุมชนสหกรณ์ฯ ซึ่งเป็นผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่า โดยได้ขออนุญาตนำไปจัดให้บริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัดเช่าช่วง แต่ข้อเท็จจริงบริษัท เอเซีย มาร์ติน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับบริษัท เจนเนอร์ล คลังสินค้า จำกัด (แต่ในทางกฎหมายถือเป็นคนละนิติบุคคล) เป็นผู้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน (ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า ชุมชนสหกรณ์ฯ ได้มีหนังสือแจ้ง

บอกเลิกการให้เช่าช่วงกับบริษัท เจนเนอร์ล คลิงสินค้า จำกัด แล้ว (เอกสาร ๒๐) มีประเด็นพิจารณาว่า

๒.๒.๑ ชุมนุมสหกรณ์ฯ ปฏิบัติผิดเงื่อนไขในสัญญาเช่าหรือไม่ อย่างไร หากผิดสัญญาเช่าจะถือเป็นสาเหตุการไม่ต่ออายุสัญญาเช่าได้หรือไม่ อย่างไร

๒.๒.๒ บริษัท เจนเนอร์ล คลิงสินค้า จำกัด ผู้เช่าช่วงปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการเช่าช่วง โดยนำที่ดินราชพัสดุที่เช่าช่วงไปให้บริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ซึ่งแม้จะอ้างว่าเป็นบริษัทในเครือเดียวกัน แต่ในทางกฎหมายถือว่าเป็นคนละนิติบุคคล เข้าใช้ประโยชน์แทนหรือเช่าช่วงต่อโดยไม่ปรากฏหลักฐานว่าได้รับอนุญาตโดยชอบหรือไม่ อย่างไร จะถือว่าผู้ให้เช่าช่วงปฏิบัติผิดสัญญาเช่ากับผู้ให้เช่าหรือไม่

* ๒.๒.๓ หากบริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุดังกล่าวโดยมิชอบหรือโดยไม่ได้รับอนุญาต มีเหตุผลใดที่กระทรวงการคลัง ผู้ให้เช่าจะต้องผ่อนปรนจัดให้บริษัทฯเช่าโดยตรงและให้ยกเว้นการประมูล ซึ่งน่าจะทำให้ทางราชการขาดประโยชน์อันพึงได้

๒.๒.๔ หากผู้เช่า (ชุมนุมสหกรณ์ฯ) หรือผู้เช่าช่วง (บริษัท เจนเนอร์ลฯ) ปฏิบัติผิดสัญญาเช่าช่วง กรมธนารักษ์จะพิจารณาไม่ต่ออายุสัญญา และนำที่ดินราชพัสดุมาเปิดประมูลเป็นการทั่วไปเพื่อให้รัฐได้ประโยชน์สูงสุดได้หรือไม่ อย่างไร

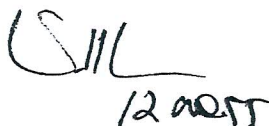
ซึ่งประเด็นดังกล่าวจะต้องพิจารณาโดยรอบคอบ และไม่ว่าผลการพิจารณาจะออกมาในแนวทางใด ก็เชื่อว่าจะต้องมีการร้องเรียนร้องทุกข์ไปยังหน่วยงานอื่น ดังนั้น จึงเห็นควรให้สำนักกฎหมายพิจารณาในแต่ละประเด็นเพื่อให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการตามขั้นตอนและระเบียบเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบตามเสนอขอได้โปรดสั่งการตามข้อ ๑. และ ๒. เพื่อสำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ ๒ จะได้ดำเนินการต่อไป



(นายวรเชษฐ์ ทับทิม)
ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ดินราชพัสดุ ๒


๑๙/๑๒/๒๕๖๑


/๒๕๖๑

(นายชาญชัย แก้วมณี)
รองอธิบดีกรมธนารักษ์