



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ สำนักมาตรฐานการบัญชีและการสอบบัญชี โทร. ๐ ๒๒๘๑.๐๖๘๘

ที่ กษ ๐๔๐๔/วส

วันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๔

เรื่อง เผยแพร่บทความ เรื่อง การได้มาและการบันทึกรายการที่ดินแทนการชำระหนี้

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐/ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์กรุงเทพมหานคร

ตามที่กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ได้กำหนดระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๓ เพื่อให้สหกรณ์และกลุ่มเกษตรกรจัดทำบัญชีและงบการเงินได้ถูกต้องและเป็นไปในแนวเดียวกัน โดยระเบียบดังกล่าวได้กำหนดเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางบัญชี เกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ แต่ยังไม่มีการแนะนำวิธีปฏิบัติในการตรวจสอบและบันทึกบัญชีดังกล่าว เพื่อให้ผู้ตรวจสอบกิจการนำไปใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติการตรวจสอบกิจการ นั้น

บัดนี้ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้จัดทำบทความ เรื่อง การได้มาและการบันทึกรายการที่ดินแทนการชำระหนี้ เรียบร้อยแล้ว โดยได้อธิบายข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการชำระหนี้อย่างอื่นแทนหนี้เงินกู้ยืม พร้อมทั้งอธิบายการบันทึกบัญชีในกรณีที่ลูกหนี้นำที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินกู้ยืม เพื่อให้ผู้ตรวจสอบกิจการสหกรณ์ได้ทราบและเข้าใจรายการที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ยิ่งขึ้น จึงแจ้งเวียนบทความดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐/ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์กรุงเทพมหานคร เพื่อแจ้งเวียนให้สำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์และผู้สอบบัญชีสหกรณ์ในพื้นที่รับผิดชอบเพื่อทราบ โดยสามารถดาวน์โหลดเอกสารได้ที่ <http://1ab.in/HSE> หรือ QR Code ที่ปรากฏด้านล่างนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการ

(นายโอภาส ทองยงค์)

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์



บทความ เรื่อง การได้มาและการบันทึก
รายการที่ดินแทนการชำระหนี้

การได้มาและการบันทึกรายการที่ดินแทนการชำระหนี้

ที่ดินแทนการชำระหนี้ เป็นการรับที่ดินแทนการชำระหนี้เงินกู้ ถือเป็นเหตุพิเศษที่คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ใช้ในกรณีที่เห็นว่ามีความจำเป็นที่ต้องการช่วยเหลือสมาชิกบางคนที่ยากจนเป็นพิเศษ โดยใช้มติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ในการพิจารณาอนุมัติรับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนเงินสดเฉพาะกับลูกหนี้บางกรณีเท่านั้น ซึ่งการดำเนินการในเรื่องนี้อาจมีปัญหาเรื่องความโปร่งใสในการพิจารณาชำระหนี้สำหรับลูกหนี้บางราย เพราะอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์การบริหารงานของคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ที่อาจจะถูกมองว่าเลือกปฏิบัติ หรือมีผลประโยชน์ทับซ้อน เนื่องจากการดำเนินการในเรื่องนี้อาจจะก่อให้เกิดความเสียหายแก่สหกรณ์ได้ หากไม่มีการบริหารจัดการที่ดินที่รับชำระหนี้มาแล้วอย่างมีประสิทธิภาพ เพราะจะทำให้สหกรณ์เกิดปัญหาสภาพคล่องขาดเงินสดหมุนเวียนเพื่อให้จ่ายในกิจการของสหกรณ์ได้

อย่างไรก็ตาม เรื่องของการชำระหนี้เป็นอย่างอื่น เป็นสัญญาระหว่างเจ้าหนี้กับลูกหนี้ และเป็นเรื่องที่เจ้าหนี้และลูกหนี้ที่สามารถตกลงกันได้ ด้วยความยินยอมของเจ้าหนี้ ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ได้บัญญัติรับรองไว้ ดังนี้

มาตรา ๓๒๐ “อันจะบังคับให้เจ้าหนี้รับชำระหนี้แต่เพียงบางส่วน หรือให้รับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นผิดไปจากที่จะต้องชำระแก่เจ้าหนี้ นั้น ท่านว่าหาอาจจะบังคับได้ไม่” เพราะฉะนั้น เรื่องการชำระหนี้ลูกหนี้จะบังคับผิดใจให้เจ้าหนี้รับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นผิดไปจากที่ต้องชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ นั้นไม่ได้ ถ้าเจ้าหนี้ยินยอม เช่น หนี้ตามสัญญาเงินกู้ ลูกหนี้ต้องชำระหนี้ด้วยการคืนเงินแก่เจ้าหนี้ จะไปบังคับผิดใจเจ้าหนี้ให้รับแหวนเพชรแทนการชำระหนี้เงินกู้ไม่ได้ ถ้าเจ้าหนี้ปฏิเสธไม่ยอมรับมอบแหวนเพชรนั้นไว้หนี้เงินกู้ที่มีต่อกันก็ไม่ระงับสิ้นไป

มาตรา ๓๒๑ “ถ้าเจ้าหนี้ยอมรับการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนการชำระหนี้ที่ได้ตกลงกันไว้ ท่านว่าหนี้นั้นก็ระงับสิ้นไป

ถ้าเพื่อที่จะทำให้พอแก่ใจเจ้าหนี้ นั้น ลูกหนี้รับภาระเป็นหนี้เป็นอย่างใดอย่างหนึ่งขึ้นใหม่ต่อเจ้าหนี้ไว้เมื่อกรณีเป็นที่สงสัย ท่านมิให้สันนิษฐานว่าลูกหนี้ได้ก่อหนี้ขึ้นขึ้นแทนการชำระหนี้

ถ้าชำระหนี้ด้วยออก-ด้วยโอน-หรือด้วยสลักหลังตัวเงินหรือประหวนสินค้า ท่านว่าหนี้จะระงับสิ้นไปต่อเมื่อตัวเงินหรือประหวนสินค้านั้นได้ใช้เงินแล้ว”

หลักการสำคัญของมาตรา ๓๒๑ วรรคแรกคือ เจ้าหนี้จะต้องยอมรับเอาการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นนั้นไว้ไม่ว่าจะเป็นสิ่งของหรือการกระทำหรือการงดเว้นการกระทำอย่างอื่นแทนหนี้ที่เป็นอยู่เดิม และมีเจตนาให้หนี้นั้นระงับสิ้นไป จึงอาจกล่าวได้ว่าหลักการของการชำระหนี้ นั้น ถ้าเจ้าหนี้ยินยอมให้ลูกหนี้ชำระหนี้ที่ผิดไปจากที่ตกลงกันไว้ ไม่ว่าจะเป็นการชำระหนี้บางส่วน หรือการชำระหนี้ให้แตกต่างไปจากมูลหนี้เดิมก็สามารถทำได้ เช่น ในเรื่องสัญญากู้ยืมเงิน ลูกหนี้ต้องคืนเงินให้แก่เจ้าหนี้ แต่เจ้าหนี้อาจตกลงยินยอมให้เอาที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินกู้ได้ หรือในกรณีสมาชิกกู้เงินจากสหกรณ์ ถึงกำหนดชำระ สมาชิกไม่มีเงินมาชำระคืนแก่สหกรณ์ ได้ทำความตกลงกับสหกรณ์ขอส่งมอบข้าวเปลือกแทนการชำระหนี้ หากสหกรณ์ยินยอมรับชำระหนี้หนี้นั้นไว้ ถือว่าหนี้เงินกู้ระงับด้วยสัญญาส่งมอบข้าวเปลือกแทนการชำระหนี้เงินกู้

หากลูกหนี้รับภาระเป็นหนี้ได้อย่างใดอย่างหนึ่งขึ้นใหม่ จะถือว่าหนี้เดิมระงับหรือไม่แน่ มาตรา ๓๒๑ วรรคสอง บัญญัติว่า มิให้สันนิษฐานว่าลูกหนี้ได้ก่อหนี้ขึ้นแทนการชำระหนี้ ดังนั้น ในกรณีที่ยกมาเป็นตัวอย่าง ตราบใดที่สมาชิกยังไม่ได้ส่งมอบข้าวเปลือกให้กับสหกรณ์ ถือว่าหนี้เดิมยังไม่ระงับ สหกรณ์ยังมีสิทธิเรียกให้สมาชิกชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้เดิมได้ แต่หากมีการตกลงทำสัญญาให้สมาชิกรับภาระหนี้ส่งมอบข้าวเปลือกและตกลงกันให้หนี้เงินกู้ระงับ หนี้เงินกู้นั้นย่อมระงับไปตามที่ตกลงกัน เพราะถือเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนหนี้เงินกู้เดิม ดังนั้น ในการเรียกชำระหนี้รายนี้ สหกรณ์ต้องไปบังคับให้สมาชิกส่งมอบข้าวเปลือกแทนการบังคับชำระหนี้เงินกู้เดิม หรือในกรณีลูกหนี้ชำระหนี้ด้วยตัวเงิน เช่น สมาชิกมาชำระหนี้เงินกู้ด้วยเช็ค แต่ปรากฏว่าธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงิน กรณีนี้จะถือว่าหนี้เดิมระงับสิ้นไปหรือไม่

มาตรา ๓๒๑ วรรคสาม บัญญัติให้หนี้จะระงับสิ้นไปเมื่อตัวเงินนั้นได้ใช้เงินแล้ว ดังนั้น เมื่อเจ้าหนี้ยังไม่ได้รับเงินตามตัวเงิน หนี้เงินกู้เดิมย่อมไม่ระงับสิ้นไป จากกรณีตัวอย่าง สหกรณ์ยังสามารถเรียกให้ลูกหนี้ชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีลูกหนี้ได้จ่ายชำระหนี้เงินกู้แก่สหกรณ์ด้วยเช็คลงวันที่ล่วงหน้า การออกเช็คชำระหนี้เงินกู้ของลูกหนี้ยังไม่ทำให้หนี้เงินกู้ระงับจนกว่าจะได้มีการใช้เงินตามเช็คนั้นแล้ว แต่หากสหกรณ์นำเช็คไปขึ้นเงินแล้วธนาคารปฏิเสธการจ่ายเงิน สหกรณ์จึงเอาเช็คนั้นไปฟ้องลูกหนี้ให้ชำระหนี้ตามเช็ค จนมีการตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความกัน ย่อมถือว่าเช็คนั้นได้ใช้เงินแล้ว ตามมาตรา ๓๒๑ วรรคสามเป็นผลให้หนี้เงินกู้ระงับไปตามมาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง สหกรณ์จะฟ้องให้ลูกหนี้รับผิดชอบตามสัญญาเงินกู้เดิมอีกไม่ได้แล้ว

ที่กล่าวมาข้างต้น เป็นเรื่องการระงับหนี้ ด้วยการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนในหนี้ทั่ว ๆ ไป แต่หากเป็นหนี้ในสัญญากู้ยืมเงิน การชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนหนี้เงินกู้ ต้องเป็นไปตามบทบัญญัติใน มาตรา ๖๕๖

“ถ้าทำสัญญากู้ยืมเงินกัน และผู้กู้ยืมยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นแทนจำนวนเงินนั้นไซ้ ท่านให้คิดเป็นหนี้เงินค้ำชำระโดยจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือทรัพย์สินนั้นในเวลาและ ณ สถานที่ส่งมอบ

ถ้าทำสัญญากู้ยืมเงินกัน และผู้ให้กู้ยืมยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นเป็นการชำระหนี้แทนเงินที่กู้ยืมไซ้ หนี้อันระงับไปเพราะการชำระเช่นนั้น ท่านให้คิดเป็นจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือทรัพย์สินนั้นในเวลาและ ณ สถานที่ส่งมอบ

ความตกลงกันอย่างใด ๆ ขัดกับข้อความดังกล่าวมานี้ ท่านว่าเป็นโมฆะ”

ในทางปฏิบัติจึงมีการรับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนหนี้เงินกู้ โดยเฉพาะที่นิยมปฏิบัติกันคือ การนำเอาที่ดินมาชำระหนี้แทนหนี้เงินกู้ “ที่ดินแทนการชำระหนี้” จึงเป็นการได้ที่ดินมาในกรณีที่สหกรณ์ในฐานะเจ้าหนี้ ยอมรับชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนการชำระหนี้เงินกู้ตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาเงินกู้ เมื่อสหกรณ์ตกลงยินยอมรับเอาที่ดินแทนการชำระหนี้แล้ว หนี้เงินกู้เดิมย่อมมีอันระงับสิ้นไป

ระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๓ ไม่ได้ให้คำนิยามหรือความหมาย คำว่า “ที่ดินแทนการชำระหนี้” เนื่องจากเห็นว่า คำๆ นี้ เป็นถ้อยคำสามัญที่สามารถสื่อความหมายได้ค่อนข้างชัดเจนว่า คือ ที่ดินที่สหกรณ์ถือครองไว้ โดยมีใช้ได้มาด้วยการจัดซื้อจัดหามาเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการของสหกรณ์ หรือเพื่อเป็นทรัพย์สินของสหกรณ์ แต่เป็นที่ดินที่ได้มาเพราะรับไว้จากลูกหนี้เพื่อการชำระหนี้แทนเงินสด และต้องดำเนินการขายในทันที จึง

ปรากฏชื่อ “ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” ในระเบียบฯ นี้ ซึ่งโดยปกติทางการดำเนินธุรกิจสินเชื่อ เมื่อสหกรณ์จ่ายเงินกู้เป็นเงินสดให้แก่สมาชิกไป ย่อมคาดหวังว่าสมาชิกจะนำเงินกู้ไปใช้เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของการกู้ยืมเงิน เมื่อเกิดรายได้เพิ่มพูนขึ้น จึงจะนำเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยมาชำระคืนสหกรณ์ โดยสหกรณ์ต้องได้รับคืนเงินกู้ด้วยเงินสด แต่เนื่องจากสมาชิกผู้กู้ไม่ได้มีศักยภาพในการใช้จ่ายเงินกู้ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่มุ่งหวังได้ทุกคน บางคราวอาจเกิดอุบัติเหตุเกิดขึ้นโดยมีอาจคาดหวังได้ บางครั้งเจอกับพิบัติทางธรรมชาติอย่างไม่คาดคิด ความตั้งใจที่จะเอาเงินสดมาคืนสหกรณ์ไม่สามารถทำได้ตามกำหนดในสัญญา จึงต้องตกเป็นลูกหนี้ผิวนัดชำระหนี้อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ และหากปล่อยให้เวลานั้นนานออกไปต้องรับภาระดอกเบี้ยและค่าปรับเพิ่มมากขึ้น สมาชิกบางรายที่ยังมีที่ดินเหลืออยู่ ก็จะมาทำความเข้าใจความตกลงกับสหกรณ์ขอเอาที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินสด

บทบัญญัติเรื่องการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นในมาตรา ๓๒๑ เป็นเรื่องของหนี้โดยทั่วไป จึงไม่ได้คำนึงถึงราคาของสิ่งของที่จะนำมาใช้ในการชำระหนี้ เพียงแต่เจ้าหนี้นียอมรับชำระหนี้คืนไว้ หนี้นั้นก็อันระงับสิ้นไป ดังนั้น เพื่อมิให้เจ้าหนี้ใช้อำนาจความเหลื่อมล้ำทางสังคม เอาไรต์เอาเปรียบลูกหนี้ กฎหมายจึงกำหนดให้ในการกู้ยืมเงินกัน เมื่อถึงกำหนดเวลาชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายอาจตกลงกันใหม่เพื่อรับเอาสิ่งของอย่างอื่นแทนการชำระหนี้ด้วยเงินสดได้ แต่ให้คำนวณราคาสิ่งของที่นำมาชำระหนี้แทนในจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือทรัพย์สินในเวลาและสถานที่ที่ส่งมอบ คำนวณออกมาได้เป็นจำนวนเท่าใดถือว่าได้ชำระหนี้แล้วในจำนวนดังกล่าว ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕๖ วรรคสอง

ในทางปฏิบัติมักจะมีปัญหาว่า จำนวนหนี้ที่ค้างชำระและราคาที่ดินที่นำมาตีราคาใช้หนี้แทนนั้น ต้องเป็นจำนวนเท่าใด แม้กฎหมายจะได้กำหนดให้คิดเป็นจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือทรัพย์สิน ณ วันที่ส่งมอบ แต่เจ้าหนี้ก็มักจะใช้ช่องว่างของกฎหมายเอาไรต์เอาเปรียบลูกหนี้ได้อยู่เสมอ ดังนั้น ในกรณีที่ไม่ปรากฏว่า เจ้าหนี้กับลูกหนี้ได้มีการตกลงกันก่อนว่า ที่ดินที่ตีใช้นี้เงินกู้ยืมนั้นมีราคาเท่ากับราคาท้องตลาดในเวลาและสถานที่ส่งมอบ ศาลฎีกาจึงมีคำพิพากษาว่าข้อตกลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมาย ย่อมเป็นโมฆะ โดยในเรื่องนี้ได้มีคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๑๓๖๗๘/๒๕๕๘ วินิจฉัยไว้ว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๒๑ วรรคหนึ่ง อันเป็นหลักทั่วไปในเรื่องหนี้ที่มีบทบัญญัติว่า “ถ้าเจ้าหนี้นียอมรับการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนการชำระหนี้ที่ได้ตกลงกันไว้ ท่านว่าหนี้นั้นก็อันระงับสิ้นไป” ก็ดี และตามมาตรา ๖๕๖ วรรคสอง อันเป็นบทบัญญัติเฉพาะในเรื่องเอกเทศสัญญา ลักษณะยืม ที่มีบทบัญญัติว่า “ถ้าทำสัญญากู้ยืมเงินกัน และผู้ให้กู้ยืมยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นเป็นการชำระหนี้แทนเงินที่กู้ยืมไซ้ หนี้อันระงับไปเพราะการชำระเช่นนั้น ท่านให้คิดเป็นจำนวนเท่ากับราคาท้องตลาดแห่งสิ่งของหรือทรัพย์สินนั้นในเวลาและ ณ สถานที่ส่งมอบ” ก็ดี ล้วนมีองค์ประกอบสำคัญว่าต้องเป็นกรณีที่เจ้าหนี้หรือผู้ให้กู้ยืมยอมรับการชำระหนี้เป็นอย่างอื่นแทนการชำระหนี้ที่ได้ตกลงกันไว้ทั้งสิ้น ซึ่งตามมาตรา ๖๕๖ วรรคสาม มีบทบัญญัติว่า “ความตกลงกันอย่างใด ๆ ขัดกับข้อความดังกล่าวมานี้ ท่านว่าเป็นโมฆะ” นั้น มีความหมายว่า เมื่อผู้ให้กู้ยืมยินยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นเป็นการชำระหนี้แทนเงินที่กู้ยืมแล้ว หากมีข้อตกลงให้คิดมูลค่าสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นที่ชำระนอกเหนือไปจากจำนวนราคาตามท้องตลาดในเวลาและ ณ สถานที่ส่งมอบ ก็ถือว่าข้อตกลงดังกล่าวเป็นโมฆะ

ในกรณีที่ลูกหนี้นำที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินกู้ และสหกรณ์มีนโยบายที่จะช่วยเหลือสมาชิกให้มีโอกาสได้ซื้อที่ดินกลับไปเป็นกรรมสิทธิ์ของตัวเองอีกครั้งนั้น สหกรณ์ต้องกำหนดเป็นระเบียบ ข้อตกลง ให้ชัดเจน เพื่อมิให้เกิดความเหลื่อมล้ำหรือเลือกปฏิบัติสำหรับลูกหนี้บางคน หรือเป็นช่องทางให้เกิดการทุจริตในสหกรณ์ได้ แต่เมื่อไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า สหกรณ์ได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะในเรื่องการตีราคาที่ดินที่มีการรับชำระหนี้แทนหนี้เงินกู้ ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดปัญหาในการบันทึกบัญชีและให้การบันทึกการบัญชีสอดคล้องตามข้อกำหนด ระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๕๐ จึงกำหนดให้สหกรณ์บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย สำหรับรายการที่ดินและทรัพย์สินที่ติดกับที่ดิน ซึ่งสหกรณ์ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แทนการชำระด้วยเงินสด โดยพิจารณามูลค่าที่ดินที่ได้รับแทนการชำระหนี้รอขายด้วยราคาประเมินโดยทางราชการเต็มจำนวน แต่หากให้ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตให้รับรู้มูลค่าร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมิน

ดังนั้น ในกรณีที่สหกรณ์ยินยอมให้ลูกหนี้นำที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินกู้ และตกลงให้หนี้เงินกู้ยืมของสมาชิกระงับสิ้นไป แต่สหกรณ์ไม่ได้กำหนดระเบียบ วิธีการในการชำระหนี้ไว้โดยชัดเจน อาจทำให้การคำนวณหาราคาที่ดินที่นำมาคำนวณชำระหนี้แทนนั้น ไม่ได้มีการกำหนดราคาเท่ากับราคาท้องตลาดในเวลาและสถานที่ที่ส่งมอบ ซึ่งอาจทำให้ข้อตกลงนั้น เป็นโมฆะได้ ทั้งนี้ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๐๔๓/๒๕๕๗ ซึ่งได้วินิจฉัยไว้ว่า บันทึกชำระหนี้และสัญญาซื้อขายที่โจทก์ผู้กู้ทำกับจำเลยที่ ๑ ผู้ให้กู้และโจทก์มอบอำนาจให้จำเลยที่ ๑ จดทะเบียนโอนที่ดินพิพาท ให้แก่จำเลยที่ ๑ เพื่อเป็นการชำระหนี้เงินกู้ เมื่อไม่มีการตกลงกันก่อนว่าที่ดินพิพาทมีราคาเท่าไร เท่ากับราคาท้องตลาดในเวลาและสถานที่ส่งมอบคือเวลาจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่ บันทึกและสัญญาดังกล่าวจึงขัดต่อมาตรา ๖๕๖ วรรคสอง ย่อมตกเป็นโมฆะตามความที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๖๕๖ วรรคสาม

จากแนวคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าว พอจะสรุปได้ว่า การรับที่ดินแทนการชำระหนี้ หากเจ้าหนี้ยอมรับเอาที่ดินเป็นการชำระหนี้แทนเงินที่กู้ แต่ไม่ปรากฏว่า เจ้าหนี้และลูกหนี้ได้มีการตกลงกันก่อนว่าที่ดินที่ตีหนี้เงินกู้มีราคาเท่าใด เท่ากับราคาท้องตลาดในเวลาและสถานที่ส่งมอบหรือไม่ ข้อตกลงดังกล่าวขัดต่อกฎหมาย เป็นโมฆะ เมื่อข้อตกลงให้มีการเอาที่ดินใช้แทนหนี้เงินกู้เป็นโมฆะ เจ้าหนี้จึงไม่มีสิทธิบังคับเอาที่ดินตามข้อตกลงได้

ฉะนั้น สหกรณ์ต้องบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงว่า คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ได้มีมติเห็นชอบให้มีการนำเอาที่ดินมาชำระหนี้ และต้องกำหนดให้มีการคิดราคาที่ดินที่จะนำมาชำระหนี้ในวันหนึ่งวันใดที่จะมีการทำข้อตกลงให้มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินระหว่างกัน เพื่อกำหนดจำนวนราคาที่เหมาะสมในการรับชำระหนี้ ณ วันส่งมอบที่ดิน ยกตัวอย่าง เช่น นาย ก. ลูกหนี้มาทำความตกลงกับสหกรณ์ขอชำระหนี้เงินกู้ที่ค้างชำระ พร้อมดอกเบี้ย ค้างรับ จำนวน ๘๐๐,๐๐๐ บาท ด้วยที่ดิน ซึ่งอ้างว่ามีมูลค่าถึง ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท หากมติที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการพิจารณาเห็นชอบรับเอาที่ดินนั้นแทนชำระหนี้ สหกรณ์ต้องกำหนดวันเวลาที่แน่นอนให้ลูกหนี้มาทำการโอนที่ดินให้กับสหกรณ์ เพื่อสหกรณ์จะได้คำนวณจำนวนหนี้ที่ค้างชำระและราคาประเมินของที่ดิน ณ วันนั้น หากคิดคำนวณหนี้ค้างชำระทั้งเงินต้น ดอกเบี้ย และค่าปรับในวันเดียวกันนั้นแล้ว เป็นจำนวน ๘๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท และในวันที่ยื่นโอนที่ดินนั้น ที่ดินมีราคาประเมินของทางราชการ จำนวน ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท หรือราคาของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตประเมินได้จำนวน ๒,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ลูกหนี้ยินยอมจะชำระหนี้ สหกรณ์ต้องบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระ

หนี้ร้อยละ เท่ากับราคาประเมินของทางราชการหรือ ร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตประเมินไว้ จากกรณีที่ยกเป็นตัวอย่างนี้ ไม่ว่าสหกรณ์จะเลือกบันทึกบัญชีด้วยราคาใด จำนวนราคาที่ดินที่รับชำระหนี้แทนนั้น ก็จะมีจำนวนสูงกว่าจำนวนหนี้ที่สมาชิกมีหนี้กับสหกรณ์ แต่ในกรณีนี้ยังไม่ถือว่า สหกรณ์มีกำไรจากการได้รับที่ดินแทนการชำระหนี้แล้ว เพราะที่ดินที่สหกรณ์ได้รับมานั้น สหกรณ์ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ที่จะได้มาเพื่อใช้ประโยชน์ในกิจการใดกิจการหนึ่งของสหกรณ์หรือซื้อมาเป็นทรัพย์สินของสหกรณ์ จึงไม่อาจทำการคำนวณกำไรหรือขาดทุนจากการได้มาได้ สหกรณ์จะสามารถรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการรับชำระที่ดินแทนเงินกู้ในครั้งนี้ได้ก็ต่อเมื่อสหกรณ์ได้เงินมาจากการขายที่ดินแปลงนี้แล้ว

ดังนั้น ในวันที่ทำการส่งมอบหรือโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินกัน ระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๓ ข้อ ๕๐ วรรคสอง กำหนดให้สหกรณ์บันทึกรายการที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ซึ่งมีมูลค่าสูงกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ไว้ในบัญชีส่วนเกินมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ โดยแสดงรายการไว้ในบัญชีทุนของสหกรณ์

จากกรณีตัวอย่างข้างต้น หากสหกรณ์เลือกบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละด้วยราคาประเมินของผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาต สหกรณ์ต้องรับรู้รายการที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละด้วยราคา ๑,๔๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท (ร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมิน ๒,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท) ลูกหนี้มีหนี้ค้างชำระ ๘๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท สหกรณ์ต้องบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต ที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๑,๔๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

เครดิต ลูกหนี้เงินกู้ (รวมหนี้อุปถัมภ์) ๘๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ส่วนเกินมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๕๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ต่อมา หากสหกรณ์ขายที่ดินได้ เป็นเงิน ๒,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท ข้อ ๕๑ ของระเบียบฯ ดังกล่าว กำหนดให้สหกรณ์บันทึกกลับรายการบัญชีส่วนเกินมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ เมื่อสหกรณ์ขายที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินมูลค่าของที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละแปลงที่ขาย เพื่อรับรู้กำไรหรือขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ จากกรณีที่ยกมาเป็นตัวอย่าง สหกรณ์ต้องบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต เงินสด ๒,๐๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ส่วนเกินมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๕๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท

เครดิต ที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๑,๔๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

กำไรจากการขายที่ดินร้อยละ ๑,๑๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ในทางกลับกัน หากสหกรณ์ขายที่ดินแปลงนี้ได้เพียง ๘๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท สหกรณ์ต้องบันทึกขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ดังนี้

เดบิต เงินสด ๘๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ส่วนเกินมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๕๘๐,๐๐๐.๐๐ บาท

ขาดทุนจากการขายที่ดินร้อยละ ๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท

เครดิต ที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ ๑,๔๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

อาจจะมีคำถามตามมาว่า แล้วถ้าสหกรณ์ต้องการช่วยเหลือสมาชิก โดยการรับชำระหนี้ด้วยที่ดินในราคาประเมินที่ต่ำกว่าหนี้ที่ค้างชำระ สหกรณ์จะบันทึกบัญชีอย่างไร จากตัวอย่างเดิม ถ้าประเมินราคาที่ดินแล้ว ที่ดินมีราคาประเมินของทางราชการ ๗๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท สหกรณ์ต้องบันทึกบัญชีดังนี้

เดบิต ที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ

๗๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

เครดิต ลูกหนี้เงินกู้

๗๐๐,๐๐๐.๐๐ บาท

สหกรณ์จะไม่สามารถนำราคาที่ดินมาหักหนี้คงเหลือได้ทั้งจำนวน เพื่อให้หนี้คงค้างตามบัญชีเป็นศูนย์ กรณีนี้จะถือว่าขัดกับหลักกฎหมายเรื่องการชำระหนี้เป็นอย่างอื่น เนื่องจากเมื่อเจ้าหนี้ยอมรับเอาที่ดินแทนการชำระหนี้และตกลงให้หนี้ทั้งจำนวนระงับ ย่อมเป็นไปตามข้อตกลง แต่หนี้คงค้างส่วนที่เหลือ จำนวน ๑๒๐,๐๐๐.๐๐ บาท สหกรณ์ต้องไปดำเนินการตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนหนี้ที่คงค้างชำระ และนำเสนอที่ประชุมใหญ่พิจารณาอนุมัติตัดเป็นหนี้สูญตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ว่าด้วย การบัญชีของสหกรณ์และกลุ่มเกษตรกร พ.ศ. ๒๕๖๓ ต่อไป

จากกรณีตัวอย่างข้างต้นถามต่อไปว่า เมื่อสหกรณ์ขายที่ดินเกิดผลขาดทุน สามารถเรียกร้องค่าเสียหายเอาจากสมาชิกได้หรือไม่ ก็ต้องตอบว่า เมื่อสหกรณ์ตกลงยินยอมรับเอาที่ดินแทนการชำระหนี้ และได้ตกลงทำสัญญารับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแทนการชำระหนี้ ถือว่าหนี้เงินกู้เดิมเป็นอันระงับแล้ว ลูกหนี้จึงไม่มีภาระผูกพันตามสัญญาหนี้เงินยืมกับสหกรณ์อีก สหกรณ์จึงไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องใด ๆ ที่เกิดจากมูลหนี้ได้อีก แต่ในทางตรงกันข้าม หากสหกรณ์ประสงค์จะช่วยเหลือสมาชิกที่เอาที่ดินมาชำระหนี้แทนเงินกู้ โดยมีข้อตกลงกันว่า หากขายที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละแล้ว มีกำไรจากการขายที่ดินจะนำส่วนเกินมูลค่าจากการขายที่ดินมาคืนให้กับสมาชิก สหกรณ์ก็สามารถทำได้ เพราะมิได้ขัดกับหลักกฎหมายและความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีแต่อย่างใด แต่สหกรณ์ต้องกำหนดเป็นระเบียบวิธีปฏิบัติให้ชัดเจน

ที่ดินแทนการชำระหนี้ร้อยละ นอกจากสหกรณ์จะได้มาจากการรับชำระหนี้แทนเงินกู้ตามที่กล่าวมาข้างต้นแล้ว ยังหมายรวมถึงในกรณีที่ลูกหนี้เงินกู้ทำสัญญาจำนองไว้กับสหกรณ์ แต่ผิดนัดชำระหนี้จนสหกรณ์ฟ้องร้องดำเนินคดีเพื่อบังคับจำนอง กรณีนี้จะไม่ถือว่าเป็นการชำระหนี้เป็นอย่างอื่น แต่เป็นการบังคับจำนอง ซึ่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติเรื่องการจำนองไว้ ดังนี้

มาตรา ๗๐๒ “อันว่าจำนองนั้น คือสัญญาซึ่งบุคคลคนหนึ่ง เรียกว่าผู้จำนอง เอาทรัพย์สินตราไว้แก่บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่าผู้รับจำนอง เป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

ผู้รับจำนองชอบที่จะได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้สามัญมีพักต้องพิเคราะห์ว่ากรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะได้โอนไปยังบุคคลภายนอกแล้วหรือไม่”

กรณีหนี้เงินกู้ยืมที่มีการจดจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้ เมื่อลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ สหกรณ์ต้องทำการบังคับจำนอง ซึ่งการบังคับจำนองทำได้ ๒ วิธี ดังนี้ คือ (๑) การบังคับจำนองเอาทรัพย์สินที่จำนองออกขายทอดตลาด และ (๒) บังคับจำนองด้วยวิธีการเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดมาเป็นสิทธิ

มาตรา ๗๒๔ “เมื่อจะบังคับจำนองนั้น ผู้รับจำนองต้องมีหนังสือบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวันนับแต่วันที่ลูกหนี้ได้รับคำบอกกล่าวนั้น ถ้าและลูกหนี้ละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าเป็นกรณีผู้จำนองซึ่งจำนองทรัพย์สินของตนไว้เพื่อประกันหนี้ส่วนบุคคลอื่นต้องชำระ ผู้รับจำนองต้องส่งหนังสือบอกกล่าวดังกล่าวให้ผู้จำนองทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ส่งหนังสือแจ้งให้ลูกหนี้ทราบ ถ้าผู้รับจำนองมิได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสิบห้าวันนั้น ให้ผู้จำนอง เช่นว่านั้นหลุดพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นนับแต่วันที่พ้นกำหนดเวลาสิบห้าวันดังกล่าว”

มาตรา ๗๒๙ “ในการบังคับจำนองตามมาตรา ๗๒๘ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้รับจำนองจะฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเอาทรัพย์สินจำนองหลุดภายในบังคับแห่งเงื่อนไขดังจะกล่าวต่อไปนี้แทนการขายทอดตลาดก็ได้

(๑) ลูกหนี้ได้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี และ

(๒) ผู้รับจำนองแสดงให้เห็นเป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นน้อยกว่าจำนวนเงินอันค้างชำระ”

มาตรา ๗๒๙/๑ “เวลาใด ๆ หลังจากทีหนี้ถึงกำหนดชำระ ถ้าไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินอันเดียวกันนี้ ผู้จำนองมีสิทธิแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้รับจำนองเพื่อให้ผู้รับจำนองดำเนินการให้มีการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองโดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล โดยผู้รับจำนองต้องดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในเวลาหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งนั้น ทั้งนี้ ให้ถือว่าหนังสือแจ้งของผู้จำนองเป็นหนังสือยินยอมให้ขายทอดตลาด

ในกรณีที่ผู้รับจำนองไม่ได้ดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จำนองพ้นจากความรับผิดในดอกเบี้ยและค่าสินไหมทดแทนซึ่งลูกหนี้ค้างชำระ ตลอดจนค่าภาระติดพันอันเป็นอุปกรณ์แห่งหนี้รายนั้นบรรดาที่เกิดขึ้นภายหลังวันที่พ้นกำหนดเวลาดังกล่าว

เมื่อผู้รับจำนองขายทอดตลาดทรัพย์สินที่จำนองได้เงินสุทธิจำนวนเท่าใด ผู้รับจำนองต้องจัดสรรชำระหนี้และอุปกรณ์ให้เสร็จสิ้นไป ถ้ายังมีเงินเหลือก็ต้องส่งคืนให้แก่ผู้จำนอง หรือแก่บุคคลผู้ควรจะได้เงินนั้น แต่ถ้าได้เงินน้อยกว่าจำนวนที่ค้างชำระ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๗๓๓ และในกรณีที่ผู้จำนองเป็นบุคคลซึ่งจำนองทรัพย์สินเพื่อประกันหนี้ส่วนบุคคลอื่นจะต้องชำระ ผู้จำนองย่อมรับผิดชอบเพียงเท่าที่มาตรา ๗๒๗/๑ กำหนดไว้”

มาตรา ๗๓๓ “ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นมีประมาณต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่ก็ดี หรือถ้าเอาทรัพย์สินซึ่งจำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินจำนวนสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระกันอยู่นั้นก็ดี เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใดลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในเงินนั้น”

เดิมเรื่องการบังคับจำนอง กรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ เจ้าหนี้จะบังคับจำนองต้องใช้วิธีการตาม (๑) คือฟ้องคดีต่อศาลเพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองแล้วนำไปขายทอดตลาด นำเงินมาชำระหนี้ตามมาตรา ๗๒๘ วรรคแรก และ (๒) คือ เมื่อฟ้องศาลแล้ว ผู้รับจำนองมีสิทธิเรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนองได้ หากลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี และผู้จำนองมิได้แสดงให้เห็นเป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นท่วมจำนวนที่ค้างชำระ และไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินที่จำนอง ตามมาตรา ๗๒๙

ต่อมาได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเรื่องการบังคับจำนองใหม่ ได้เพิ่มเติมมาตรา ๗๒๙/๑ เพื่อให้สิทธิแก่ผู้จำนองที่จะแจ้งให้ผู้รับจำนองดำเนินการขายทอดตลาดทรัพย์สินซึ่งจำนองได้ โดยไม่ต้องฟ้องเป็นคดีต่อศาล ซึ่งจะทำให้ลูกหนี้ผู้จำนองมีทางเลือกที่จะปลดเปลื้องหนี้สินของตนเองได้ง่ายขึ้น ลดเวลาและค่าใช้จ่ายในการชำระหนี้ได้

ดังนั้น ในกรณีที่สหกรณ์จดทะเบียนจำนองที่ดินเป็นประกันหนี้เงินกู้ยืม หากจะบังคับชำระหนี้ สหกรณ์สามารถเลือกจะบังคับจำนองได้ทั้งกรณีตาม (๑) และกรณีตาม (๒) และในขณะเดียวกันลูกหนี้ ผู้จำนองก็มีทางเลือกที่จะให้สหกรณ์ผู้รับจำนอง เอาที่ดินที่จดจำนองไว้ออกขายทอดตลาดได้เลยโดยไม่ต้องให้เจ้าหนี้ไปฟ้องศาลเพื่อสั่งให้ยึดที่ดินซึ่งจำนองมาขายทอดตลาด

กรณีตาม (๑) และในกรณีตามมาตรา ๗๒๙/๑ สุดท้ายของการบังคับคดี คือ สหกรณ์จะได้เงินจากการขายทอดตลาดที่ดินนั้นมาชำระหนี้เงินกู้ แต่ในกรณี (๒) สหกรณ์จะได้ที่ดินที่จำนองนั้นไว้ โดยสหกรณ์ต้องบันทึกการได้มาของที่ดินนี้ไว้ในบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย แต่จะมีความแตกต่างกันในเรื่องของราคา เนื่องจากที่ดินที่เอามาใช้หนี้แทนการชำระหนี้เงินกู้ กฎหมายกำหนดให้ใช้ราคาท้องตลาด ณ วันที่ส่งมอบ แต่กรณีของการได้ที่ดินมาเนื่องจากการขายเอาที่ดินที่จำนองหลุดเป็นของสหกรณ์ ไม่มีกฎหมายกำหนดให้ต้องคิดราคา ณ วันใด สหกรณ์อาจใช้ราคา ณ วันที่จดจำนอง หรือวันที่หลุดจำนอง ขึ้นอยู่กับข้อตกลงในสัญญา แต่ในการบันทึกบัญชีสหกรณ์ต้องใช้ระเบียบ ฯ ข้อ ๕๐ เช่นเดียวกัน

ดังนั้น บัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายในสหกรณ์จึงมีได้ ๒ กรณี คือ เมื่อสหกรณ์และลูกหนี้ทำความตกลงให้เอาที่ดินมาชำระหนี้แทนหนี้เงินกู้ และในกรณีที่สหกรณ์ฟ้องบังคับจำนองลูกหนี้ที่ผิดนัดชำระหนี้ แล้วให้ศาลสั่งให้ที่ดินที่จำนองนั้นหลุดเป็นของสหกรณ์ ซึ่งผลทางกฎหมายจะทำให้สหกรณ์ต้องบันทึกที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย และรับรู้ราคาของที่ดินโดยใช้ราคาประเมินของทางราชการ หรือร้อยละ ๗๐ ของราคาประเมินที่ผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินรับอนุญาตประเมิน การบันทึกบัญชีและการรับรู้รายการที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย รวมถึงผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของสหกรณ์ จึงเป็นเรื่องที่ผู้ตรวจสอบกิจการสหกรณ์ต้องมีความรู้และความเข้าใจ เพื่อจะได้นำไปใช้ประกอบในการตรวจสอบกิจการสหกรณ์ ให้คำแนะนำที่ถูกต้องแก่สหกรณ์ได้ และสามารถนำไปแสดงความเห็นในรายงานผลการตรวจสอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อสมาชิกและเป็นประโยชน์ต่อสหกรณ์ต่อไป