



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ...กรมตรวจบัญชีสหกรณ์...สำนักมาตรฐานการบัญชีและการสอบบัญชี โทร. ๐ ๒๖๒๘ ๕๗๓๕

ที่ กษ.๐๔๐๔/ว ๑๑๔

วันที่ ๑๔ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง...แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้

ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

เรียน ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐

ตามที่กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้จัดประชุมซักซ้อมการปฏิบัติตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ผ่านระบบ Web conference ในวันพฤหัสบดีที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑ ณ ห้องประชุมฝักوبرม ๔๐๔ อาคาร ๔ ชั้น ๔ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ เพื่อทำความเข้าใจกับสหกรณ์และผู้ปฏิบัติงานสอบบัญชีสหกรณ์ และรับฟังความคิดเห็นจากผู้แทนสหกรณ์ โดยกรมตรวจบัญชีสหกรณ์แจ้งต่อที่ประชุมว่าจะจัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ และแจ้งเวียนให้ทราบต่อไป นั้น

กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ได้จัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อให้ผู้ปฏิบัติงานสอบบัญชีใช้เป็นแนวทางในการให้คำแนะนำแก่สหกรณ์ปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันต่อไป ทั้งนี้ สามารถ Download ได้ที่ Website กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ในหัวข้อการบัญชีและสอบบัญชี หัวข้อย่อยระบบบัญชี ดังนั้น จึงให้สำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ ๑ - ๑๐ แจ้งสำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ในพื้นที่สำเนาแจ้งประธานกรรมการสหกรณ์ทราบและถือปฏิบัติ และสำเนาแจ้งผู้สอบบัญชีทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

(นายโอภาส ทองยงค์)

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์

ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๓



กรมตรวจบัญชีสหกรณ์
เทเวศร์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้
ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

เรียน ประธานกรรมการสหกรณ์

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้
ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

ตามที่กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้จัดประชุมซักซ้อมการปฏิบัติตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์
ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ผ่านระบบ Web conference ในวันพฤหัสบดีที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑
ณ ห้องประชุมฝักอوبرม ๔๐๔ อาคาร ๔ ชั้น ๔ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ เพื่อทำความเข้าใจกับสหกรณ์และ
ผู้ปฏิบัติงานสอบบัญชีสหกรณ์ และรับฟังความคิดเห็นจากผู้แทนสหกรณ์ โดยกรมตรวจบัญชีสหกรณ์แจ้งต่อ
ที่ประชุมว่าจะจัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความใน
ระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ และแจ้งเวียนให้ทราบต่อไป นั้น

กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ได้จัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดิน
แทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐
เพื่อให้สหกรณ์มีวิธีปฏิบัติทางบัญชีเป็นแนวทางเดียวกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ สามารถ Download ได้ที่
Website กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ในหัวข้อการบัญชีและสอบบัญชี หัวข้อย่อยระบบบัญชี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ทองยงค์)

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์
พนักงานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการแทน
นายทะเบียนสหกรณ์

สำนักมาตรฐานการบัญชีและการสอบบัญชี
กลุ่มมาตรฐานการบัญชี
โทร.๐ ๒๖๒๘ ๕๒๔๐-๕๕ ต่อ ๓๔๑๐-๓๔๑๘
โทรสาร. ๐ ๒๒๘๒ ๑๐๑๙

ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๕



กรมตรวจบัญชีสหกรณ์
เทเวศร์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑

เรื่อง แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้
ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

เรียน ผู้สอบบัญชีภาคเอกชน

สิ่งที่ส่งมาด้วย แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้
ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

ตามที่กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ได้จัดประชุมซักซ้อมการปฏิบัติตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์
ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ผ่านระบบ Web conference ในวันพฤหัสบดีที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๑
ณ ห้องประชุมฝักوبرม ๔๐๔ อาคาร ๔ ชั้น ๔ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ เพื่อทำความเข้าใจกับสหกรณ์และ
ผู้ปฏิบัติงานสอบบัญชีสหกรณ์ และรับฟังความคิดเห็นจากผู้แทนสหกรณ์ โดยกรมตรวจบัญชีสหกรณ์แจ้งต่อ
ที่ประชุมว่าจะจัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความใน
ระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ และแจ้งเวียนให้ทราบต่อไป นั้น

กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ได้จัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดิน
แทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐
เพื่อให้สหกรณ์มีวิธีปฏิบัติทางบัญชีเป็นแนวทางเดียวกัน ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ทั้งนี้ สามารถ Download ได้ที่
Website กรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ที่หัวข้อการบัญชีและสอบบัญชี หัวข้อย่อยระบบบัญชี หรือเข้าไปที่
http://private.cad.go.th/main.php?filename=R_Rule

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายโอภาส ทองยงค์)

อธิบดีกรมตรวจบัญชีสหกรณ์
พนักงานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการแทน
นายทะเบียนสหกรณ์

สำนักมาตรฐานการบัญชีและการสอบบัญชี

กลุ่มมาตรฐานการบัญชี

โทร. ๐ ๒๖๒๘ ๕๒๔๐-๕๕ ต่อ ๓๔๑๐-๓๔๑๘

โทรสาร. ๐ ๒๖๒๒ ๑๐๑๙

แนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้
ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

ตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ข้อ ๒๐ ได้กำหนดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ไว้ กรมตรวจบัญชีสหกรณ์จึงได้จัดทำแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อให้สหกรณ์ถือปฏิบัติเป็นแนวเดียวกัน ดังนี้

๑. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้

ตามระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ ได้กำหนดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ไว้ ดังนี้

ข้อ ๒๐ ที่ดินแทนการชำระหนี้ หมายถึง ที่ดินที่สหกรณ์ได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้แทนการรับชำระด้วยเงินสด

๒๐.๑ การบันทึกมูลค่า ณ วันรับชำระหนี้ ให้บันทึกมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ด้วยราคาที่ประเมินโดยทางราชการ

กรณีราคาประเมินโดยทางราชการสูงกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ ให้สหกรณ์จ่ายคืนส่วนต่างดังกล่าวแก่ลูกหนี้ หากราคาประเมินต่ำกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ ให้สหกรณ์เรียกเก็บหนี้ส่วนที่เหลือจากลูกหนี้ กรณีที่คาดว่าไม่อาจเรียกเก็บหนี้ส่วนที่เหลือได้ให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวน

๒๐.๒ การตรวจนับ ณ วันสิ้นปีทางบัญชี สหกรณ์ต้องจัดให้มีการตรวจนับที่ดินแทนการชำระหนี้ พร้อมกับตรวจสอบเอกสารสิทธิ์

๒๐.๓ การจำหน่ายที่ดินแทนการชำระหนี้ ณ วันที่ขายให้บันทึกที่ดินแทนการชำระหนี้ด้วยราคาขาย ผลต่างระหว่างราคาขายกับมูลค่า ณ วันรับชำระหนี้ ถือเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่าย

๒. วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้

๒.๑ การรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน

เมื่อลูกหนี้นำที่ดินมาชำระหนี้ให้แก่สหกรณ์แทนการชำระหนี้ด้วยเงินสด ณ วันที่ลูกหนี้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่สหกรณ์ ให้บันทึกบัญชี ดังนี้

๒.๑.๑ สหกรณ์ตกลงกับลูกหนี้รับชำระหนี้ด้วยที่ดินโดยใช้ราคาประเมินโดยทางราชการ

(๑) กรณีที่ดินแทนการชำระหนี้มีราคาประเมินโดยทางราชการสูงกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ ให้สหกรณ์จ่ายคืนส่วนต่างแก่ลูกหนี้ ซึ่งสหกรณ์อาจคืนเงินส่วนต่างให้กับลูกหนี้ในวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือบันทึกส่วนต่างไว้ในบัญชี “เงินรอจ่ายคืน” เพื่อคืนเงินให้ลูกหนี้ต่อไป โดยบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต	ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	เครดิต
		xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับค้างรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยค้างรับ	xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยรับ	xx
เครดิต	ลูกหนี้ (ระบุประเภทลูกหนี้)	xx
เครดิต	เงินรอจ่ายคืน/เงินสด/เงินฝากธนาคาร	xx

(๒) กรณีที่ดินแทนการชำระหนี้มีราคาประเมินโดยทางราชการต่ำกว่าจำนวนเงินที่ลูกหนี้เป็นหนี้ ให้สหกรณ์เรียกเก็บหนี้ส่วนที่เหลือจากลูกหนี้ กรณีลูกหนี้คืนเงินให้สหกรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้บันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต	ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	xx
เดบิต	เงินสด/เงินฝากธนาคาร	xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับค้างรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยค้างรับ	xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยรับ	xx
เครดิต	ลูกหนี้ (ระบุประเภทลูกหนี้)	xx

กรณีลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ส่วนที่เหลือหลังหักที่ดินแทนการชำระหนี้ให้แก่สหกรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หากสหกรณ์คาดว่าไม่อาจเรียกเก็บหนี้ส่วนที่เหลือได้ให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวน

๒.๑.๒ สหกรณ์ตกลงกับลูกหนี้รับชำระหนี้ด้วยที่ดินโดยใช้ราคาประเมินอื่น

กรณีสหกรณ์ประเมินราคาที่ดินแทนการชำระหนี้โดยใช้ราคาประเมินอื่นที่สูงกว่าราคาประเมินโดยทางราชการ เช่น ประเมินราคาโดยคณะกรรมการหรือบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน หรืออื่นๆ โดยผู้ประเมินราคาต้องไม่มีส่วนได้เสีย ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งทางตรงและทางอ้อมกับ ลูกหนี้ และผู้เป็นเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ที่นำมาชำระหนี้และให้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์เพื่อพิจารณาผลการประเมินราคา ทั้งนี้ สหกรณ์ไม่ควรจ่ายเงินค่าที่ดินส่วนที่มีราคาประเมินสูงกว่ามูลหนี้คงเหลือคืนให้แก่ลูกหนี้ เว้นแต่มีข้อตกลงและสหกรณ์ขายที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ในราคาที่สูงกว่ามูลหนี้คงเหลือ

อนึ่ง สหกรณ์ควรคำนึงถึงการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นราคาที่สหกรณ์คาดว่าจะขายได้และคุ้มครองมูลหนี้ได้เพื่อมิให้เกิดความเสียหายทางการเงินแก่สหกรณ์ และหากสหกรณ์ไม่สามารถขายที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ หรือขายที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ในราคาที่ต่ำกว่ามูลหนี้ควรกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบใช้ด้วย

วิธีปฏิบัติทางบัญชี ให้บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินอื่นที่สูงกว่าราคาประเมินโดยทางราชการ ให้สหกรณ์รับรู้ได้ไม่เกินกว่ามูลหนี้คงเหลือของลูกหนี้ โดยบันทึกไว้ในบัญชี “ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” ดังนี้

เดบิต	ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	xx
เดบิต	ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับค้างรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยค้างรับ	xx
เครดิต	รายได้ค่าปรับ	xx
เครดิต	ดอกเบี้ยรับ	xx
เครดิต	ลูกหนี้ (ระบุประเภทลูกหนี้)	xx

ทั้งนี้ การบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ตาม ๒.๑.๑ และ ๒.๑.๒ ให้สหกรณ์จัดทำรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามข้อ ๒.๕ ด้วย

๒.๒ กรณีสหกรณ์มีบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อน

๒.๒.๑ กรณีผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข

สหกรณ์มีบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อนมีแนวทางปฏิบัติฉบับนี้ และผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข สหกรณ์ไม่ต้องปรับปรุงบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายที่ยกมาจากปีก่อน แต่ให้สหกรณ์เปิดเผยข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายดังกล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

๒.๒.๒ กรณีผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบมีเงื่อนไข

สหกรณ์มีบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อนมีแนวทางปฏิบัติฉบับนี้และผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบมีเงื่อนไข ให้สหกรณ์ปรับปรุงบัญชีโดยบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายด้วยราคาประเมินโดยทางราชการและส่วนต่างระหว่างราคาที่ดินที่ประเมินโดยทางราชการกับราคาที่ดินที่ประเมินโดยสหกรณ์หรือผู้อื่น ให้รับรู้ได้ไม่เกินมูลหนี้คงเหลือของลูกหนี้โดยบันทึกไว้ในบัญชี “ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” และให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย ทั้งนี้ หากสหกรณ์มีการจ่ายเงินค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ในส่วนที่เกินกว่ามูลหนี้คงเหลือให้แก่ลูกหนี้ไปแล้วให้นำจำนวนเงินที่จ่ายให้ลูกหนี้ไปบันทึกรวมไว้กับบัญชี “ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย”

๒.๓ การขายที่ดินแทนการชำระหนี้

เมื่อสหกรณ์ขายที่ดินที่ได้รับแทนการชำระหนี้ได้ ให้บันทึกเงินที่ได้รับจากการขาย และโอนปิดบัญชี “ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” และบัญชี “ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” ถ้ามีผลต่างกรณีเงินที่ได้รับจากการขายสูงกว่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ให้บันทึกในบัญชี “กำไรจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้” หรือกรณีเงินที่ได้รับจากการขายต่ำกว่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ให้บันทึกบัญชี “ขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้” ดังนี้

เดบิต เงินสด/เงินฝากธนาคาร	xx
เดบิต ขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้ (กรณีมีผลขาดทุน)	xx
เครดิต ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	xx
เครดิต ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	xx
เครดิต กำไรจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้ (กรณีมีผลกำไร)	xx

๒.๔ การแสดงรายการในงบการเงิน

ให้แสดงรายการบัญชีต่าง ๆ ในงบการเงิน ดังนี้

บัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	เป็นรายการสินทรัพย์หมุนเวียน แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน
บัญชีส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	เป็นเอกเทศก่อนรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เป็นรายการสินทรัพย์หมุนเวียน แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินถัดจาก บัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย
บัญชีกำไรจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้	เป็นรายการรายได้ แสดงรายการในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อรายได้อื่น
บัญชีขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้	เป็นรายการค่าใช้จ่าย แสดงรายการในงบกำไรขาดทุน ภายใต้หัวข้อค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่น

๒.๕ การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังนี้

๒.๕.๑ ให้เปิดเผยข้อมูลภายใต้หัวข้อสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การวัดมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายให้ชัดเจน มีดังนี้

สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

- ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายวัดมูลค่าด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ ทั้งนี้ ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายที่สหกรณ์ตกลงรับโอนจากลูกหนี้ด้วยราคาที่สูงกว่าราคาประเมินโดยทางราชการ สหกรณ์จะรับรู้ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินโดยทางราชการกับราคาประเมินโดย..... (ถ้ามี) ไม่เกินมูลหนี้คงเหลือของลูกหนี้ ณ วันรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน

๒.๕.๒ ให้สหกรณ์เปิดเผยข้อมูลภายใต้หัวข้อที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายและส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย เกี่ยวกับรายละเอียดการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้สหกรณ์ ดังนี้ จำนวนลูกหนี้เลขที่สัญญาเงินกู้ จำนวนหนี้คงเหลือ วันเดือนปีที่ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวนเนื้อที่ การประเมินราคาโดยทางราชการ หรืออื่นๆ (ระบุ) จำนวนเงิน คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่.../... และส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย (ถ้ามี)

๓. ตัวอย่างการบันทึกบัญชี

ตัวอย่างการบันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้ ดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐

ตัวอย่างที่ ๑ สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างหนึ่ง จำกัด มีปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ มีรายการเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน ดังนี้

รายการที่ ๑. สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้ นาย ก ไก่ รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๖๐ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๕/๒๕๖๐ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๒๐๐.๐๐ บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ๑๐.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๒๐ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ มีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ ๑๐๐.๐๐ บาท คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐ อนุมัติราคาที่ดินแทนการชำระหนี้ตามราคาประเมินของคณะกรรมการที่ประเมินราคาที่ดินไว้ ๖๐๐.๐๐ บาท ส่วนเกินจากมูลหนี้คงเหลือสหกรณ์ได้จ่ายเงินคืนให้แก่ลูกหนี้ จำนวนเงิน ๓๙๐.๐๐ บาท โดยผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข

(๑) การบันทึกบัญชี ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ดังนี้

สหกรณ์ไม่ต้องปรับปรุงรายการบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อน

สหกรณ์มีรายการที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อน จำนวน ๖๐๐.๐๐ บาท จากลูกหนี้ นาย ก ไก่ และผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข สหกรณ์ไม่ต้องปรับปรุงรายการบัญชีใด ๆ แต่ให้เปิดเผยรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายการที่ ๒. สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้ นาย ข ขวด รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๕/๒๕๖๑ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๔๐๐.๐๐ บาท และดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ๑๐.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๒๕ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ มีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ ๓๐๐.๐๐ บาท คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ ๑๑/๒๕๖๑ อนุมัติราคาที่ดินแทนการชำระหนี้ตามราคาประเมินของคณะกรรมการประเมินราคาที่ดินไว้ ๖๕๐.๐๐ บาท

(๑) การบันทึกบัญชี ในวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้ด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ และลดยอดหนี้คงเหลือ สำหรับส่วนต่างราคาที่ประเมินโดยคณะกรรมการให้รับรู้ได้ไม่เกินมูลหนี้คงเหลือของลูกหนี้ โดยบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต	ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	๓๐๐.๐๐	
	ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	๑๑๐.๐๐	
เครดิต	ลูกหนี้เงินกู้		๔๐๐.๐๐
	ดอกเบี้ยรับ		๑๐.๐๐

รายการที่ ๓. ในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๑ สหกรณ์ได้รับเงินจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้ของนาย ข ขวด จำนวน ๔๐๐.๐๐ บาท

(๑) การบันทึกบัญชี ในวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๖๑

บันทึกบัญชีโดยโอนปิดบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายและบัญชีส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายที่เกี่ยวกับลูกหนี้รายนี้ ดังนี้

เดบิต	เงินสด	๔๐๐.๐๐	
	ขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้	๑๐.๐๐	
เครดิต	ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย		๓๐๐.๐๐
	ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย		๑๑๐.๐๐

กรณีนี้ สหกรณ์ขายที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ไม่คุ้มกับมูลหนี้คงเหลือ คือ มีหนี้คงเหลือ ๔๑๐.๐๐ บาท ขายที่ดินแทนการชำระหนี้ได้ ๔๐๐.๐๐ บาท สหกรณ์ควรกำหนดผู้รับผิดชอบ โดยกำหนดนโยบายเรื่องนี้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น

(๒) การแสดงรายการในงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างหนึ่ง จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)

ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

ปี ๒๕๖๑

หมายเหตุ

บาท

สินทรัพย์

สินทรัพย์หมุนเวียน

เงินสดและเงินฝากธนาคาร	๒	๔๐๐.๐๐
เงินลงทุนระยะสั้น	๓	.....
.....		
ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	๔	๖๐๐.๐๐
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	๕	XX.XX
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		XX.XX

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างหนึ่ง จำกัด
งบกำไรขาดทุน (บางส่วน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

		ปี ๒๕๖๑	
		บาท	%
รายได้อื่น			
กำไรจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้		.....	.....
.....			
รวมรายได้อื่น		.....	.....
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน			
ขาดทุนจากการขายที่ดินแทนการชำระหนี้		๑๐.๐๐	XX
.....			
รวม		.....	.....

(๓) การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างหนึ่ง จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (บางส่วน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

๑. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

๑.๑ ที่ดินแทนการชำระหนี้หรือขายวัดมูลค่าด้วยราคาประเมินโดยคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ เนื่องจากเป็นที่ดินแทนการชำระหนี้ที่เกิดขึ้นก่อนแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ จะมีผลบังคับใช้ (ตามหนังสือกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑)

๔. ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย

สหกรณ์ได้รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้รวมทั้งสิ้น จำนวน ๑ ราย ดังนี้

ลำดับ ที่	เลขที่ สัญญาเงิน กู้	มูลค่าคงเหลือ			วันที่ รับโอน กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน				ที่ดิน แทนการ ชำระหนี้ รอขาย	หมายเหตุ
		ต้นเงิน	ดอกเบี้ย	รวม		จำนวน พื้นที่	ราคา ประเมิน ราชการ	ราคาประเมินอื่น ๆ			
								ระบุ	จำนวนเงิน		
๑	๕/๒๕๖๐	๒๐๐	๑๐	๒๑๐	๓ พ.ค. ๖๐	๒๐ ตรว.	๑๐๐	คณะกรรมการ	๖๐๐	๖๐๐	บันทึกด้วย
								ดำเนินการสหกรณ์			ราคาประเมิน
								ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐			คณะกรรมการฯ
											ส่วนที่เกินมูลหนี้
											จ่ายคืนลูกหนี้
รวม		๒๐๐	๑๐	๒๑๐			๑๐๐		๖๐๐	๖๐๐	

ตัวอย่างที่ ๒ สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสอง จำกัด มีปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ มีรายการเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน ดังนี้

สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินพร้อมอาคารจากลูกหนี้ นาย ค คน รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมอาคารในวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๖๐ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๓๐/๒๕๖๐ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๔๐๐.๐๐ บาท และมีดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ๑๐.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๒๕ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ ที่ดินมีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันที่รับโอนกรรมสิทธิ์ ๒๐๐.๐๐ บาท และอาคารมีราคาประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เชื่อถือได้ ๔๕๐.๐๐ บาท คณะกรรมการประเมินราคาที่ดินพร้อมอาคารไว้ ๖๕๐.๐๐ บาท คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐ อนุมัติให้บันทึกบัญชีที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้ในราคา จำนวน ๔๑๐.๐๐ บาท โดยผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข

(๑) การบันทึกบัญชี ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ดังนี้

สหกรณ์ไม่ต้องปรับปรุงรายการบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อน

สหกรณ์มีรายการที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขายยกมาจากปีก่อน จำนวน ๔๑๐.๐๐ บาท จากลูกหนี้ นาย ค คน และผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบไม่มีเงื่อนไข และเป็นรายการที่สหกรณ์บันทึกไว้ก่อนแนวทางปฏิบัติฉบับนี้ สหกรณ์จึงไม่ต้องปรับปรุงบัญชีใด ๆ แต่ให้สหกรณ์เปิดเผยรายละเอียดในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

(๒) การแสดงรายการในงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสอง จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)

ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

สินทรัพย์	หมายเหตุ	ปี ๒๕๖๑
		บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	๒	.....
เงินลงทุนระยะสั้น	๓	.....
.....		
ที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขาย	๔	๔๑๐.๐๐
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	๕	XX.XX
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		XX.XX

หมายเหตุ เนื่องจากมีที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขาย เพียงรายการเดียว จึงให้ใช้ชื่อ “ที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

(๓) การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสอง จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (บางส่วน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

๑. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

๑.๑ ที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขายวัดมูลค่าด้วยราคาประเมินโดยคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ แต่รับรู้รายการไม่เกินมูลหนี้คงเหลือ เนื่องจากเป็นที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้ที่เกิดขึ้นก่อนแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ จะมีผลบังคับใช้ (ตามหนังสือกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑)

๔. ที่ดินพร้อมอาคารแทนการชำระหนี้รอขาย

สหกรณ์ได้รับชำระหนี้ด้วยที่ดินพร้อมอาคารจากลูกหนี้รวมทั้งสิ้น จำนวน ๑ ราย ดังนี้

ลำดับ ที่	เลขที่ สัญญา เงินกู้	มูลหนี้คงเหลือ			วันที่ รับโอน กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน				ที่ดิน แทนการ ชำระหนี้ รอขาย	หมายเหตุ
		ต้นเงิน	ดอกเบี้ย	รวม		จำนวน พื้นที่	ราคา ประเมิน ราชการ	ราคาประเมินอื่น ๆ			
								ระบุ	จำนวนเงิน		
๑	๓๐/๒๕๖๐	๔๐๐	๑๐	๔๑๐	๘ มี.ย. ๖๐	๒๕ ตรว.	๒๐๐	คณะกรรมการ	๖๕๐	๔๑๐	บันทึกด้วย
						ที่ดินพร้อม		ดำเนินการสหกรณ์			ราคาประเมิน
						อาคาร		ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐			คณะกรรมการฯ
						(อาคารประเมิน					แต่ไม่เกินมูลหนี้
						โดยผู้เช่าขาย					
						ราคา ๔๕๐					
						บาท)					
รวม		๔๐๐	๑๐	๔๑๐			๒๐๐		๖๕๐	๔๑๐	

ตัวอย่างที่ ๓ สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสาม จำกัด มีปีทางบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ มีรายการเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน ดังนี้

รายการที่ ๑. สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้ นาย จ าน รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินในวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๐ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๙/๒๕๖๐ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๑๐๐.๐๐ บาท และมีดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ๕.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๑๕ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ ที่ดินมีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ๖๐.๐๐ บาท คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐ อนุมัติราคาที่ดินแทนการชำระหนี้และบันทึกบัญชีด้วยราคาประเมินของคณะกรรมการที่ประเมินราคาที่ดินไว้ ๕๐๐.๐๐ บาท ส่วนเกินจากมูลหนี้คงเหลือสหกรณ์ได้จ่ายเงินคืนให้แก่ลูกหนี้ จำนวนเงิน ๓๙๕.๐๐ บาท โดยผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบมีเงื่อนไข

(๑) การบันทึกบัญชี ในปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ดังนี้

สหกรณ์ปรับปรุงรายการบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขายยกมาจากปีก่อน

สหกรณ์มีรายการที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขายเป็นยอดยกมาจากปีก่อน จากลูกหนี้ นาย จ งาม บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขายด้วยราคาประเมินโดยคณะกรรมการสหกรณ์ จำนวน ๕๐๐.๐๐ บาท และผู้สอบบัญชีแสดงความเห็นต่อการเงินแบบมีเงื่อนไขไว้ ซึ่งเป็นรายการที่เกิดขึ้นเมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๐ ก่อนมีแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับนี้ ดังนั้น เพื่อแก้ไขรายการที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขายที่บันทึกบัญชีไว้สูงไปให้มีราคาตามราคาประเมินโดยทางราชการคือ จำนวน ๖๐.๐๐ บาท สหกรณ์ควรปรับปรุงบัญชีให้ถูกต้อง ดังนี้

เดบิต ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย (๓๙๕+๔๕) ๔๔๐.๐๐

เครดิต ที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย ๔๔๐.๐๐

รายการที่ ๒. สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้ นาย ช ช้าง รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๕/๒๕๖๑ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๒๐๐.๐๐ บาท และมีดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ๑๐.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๑๕ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ ที่ดินมีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ๑๐๐.๐๐ บาท บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินประเมินราคาไว้ ๓๑๐.๐๐ บาท และคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ ๑๑/๒๕๖๑ อนุมัติให้สหกรณ์ตกลงรับโอนที่ดินกับลูกหนี้ด้วยราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

(๑) การบันทึกบัญชี ในวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ในวันที่สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจาก นาย ช ช้าง ให้บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้ด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ และลดยอดหนี้คงเหลือ โดยบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต ที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย ๑๐๐.๐๐

ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย ๑๑๐.๐๐

เครดิต ลูกหนี้เงินกู้ ๒๐๐.๐๐

ดอกเบี้ยรับ ๑๐.๐๐

(๒) การแสดงรายการในงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสาม จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)

ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

สินทรัพย์	หมายเหตุ	ปี ๒๕๖๑	
		บาท	
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	๒	.....	
เงินลงทุนระยะสั้น	๓	.....	
.....			
ที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย	๔	๑๖๐.๐๐	
ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รื้อขาย	๔	๕๕๐.๐๐	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	๕	XX.XX	
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		XX.XX	

(๓) การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสาม จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (บางส่วน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

๑. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

๑.๑ ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายวัดมูลค่าด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ ทั้งนี้ ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายที่สหกรณ์ตกลงรับโอนจากลูกหนี้ด้วยราคาที่สูงกว่าราคาประเมินโดยทางราชการ สหกรณ์จะรับรู้ส่วนต่างระหว่างราคาประเมินโดยทางราชการกับราคาที่ประเมินโดยคณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ไม่เกินกว่ามูลค่าคงเหลือของลูกหนี้ ณ วันรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน ยกเว้น สหกรณ์มีการจ่ายเงินค่าที่ดินแทนการชำระหนี้ในส่วนที่เกินกว่ามูลค่าคงเหลือให้แก่ลูกหนี้ไปแล้วก่อนมีแนวทางปฏิบัติ เรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ สหกรณ์ได้นำจำนวนเงินที่จ่ายให้ลูกหนี้ไปบันทึกรวมไว้ในบัญชี “ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย” (ตามหนังสือกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑)

๔. ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย และส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ประกอบด้วย

ปี ๒๕๖๑

บาท

ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย

๑๖๐.๐๐

ส่วนต่างมูลค่าที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย

๕๕๐.๐๐

ลำดับ ที่	เลขที่ สัญญา เงินกู้	มูลหนี้คงเหลือ			วันที่ รับโอน กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน				ที่ดิน แทนการ ชำระหนี้ รอขาย	ส่วนต่าง มูลค่า ที่ดินแทน การชำระ หนี้รอขาย	หมาย เหตุ
		ต้นเงิน	ดอกเบี้ย	รวม		จำนวน พื้นที่	ราคา ประเมิน ราชการ	ราคาประเมินอื่น ๆ				
								ระบุ	จำนวนเงิน			
๑	๙/๒๕๖๐	๑๐๐	๕	๑๐๕	๕ ต.ค. ๖๐	๑๕ ตรว.	๖๐	คณะกรรมการ	๕๐๐	๖๐	๔๔๐	ปรับปรุงบัญชี
								ดำเนินการสหกรณ์				เนื่องจากปีก่อน
								ชุดที่ ๑๐/๒๕๖๐				ผู้สอบบัญชี
												แสดงความเห็น
												แบบมีเงื่อนไข
๒	๕/๒๕๖๑	๒๐๐	๑๐	๒๑๐	๙ พ.ย. ๖๑	๑๕ ตรว.	๑๐๐	คณะกรรมการ	๓๑๐	๑๐๐	๑๑๐	
								ดำเนินการสหกรณ์				
								ชุดที่ ๑๑/๒๕๖๑				
รวม		๓๐๐	๑๕	๓๑๕			๑๖๐		๘๑๐	๑๖๐	๕๕๐	

ตัวอย่างที่ ๔ สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสี่ จำกัด มีปีทางบัญชีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ มีรายการเกี่ยวกับการรับชำระหนี้ด้วยที่ดิน ดังนี้

สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจากลูกหนี้ นาย ป ปลา รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ในวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ตามสัญญาเงินกู้เลขที่ ๑๘/๒๕๖๑ มีต้นเงินกู้คงเหลือ ๒๐๐.๐๐ บาท และมีดอกเบี้ยเงินกู้ค้างชำระถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ๑๐.๐๐ บาท ที่ดินเนื้อที่ ๑๕ ตารางวา ตั้งอยู่ตำบลบึงกาฬ อำเภอเมือง จังหวัดบึงกาฬ ที่ดินมีราคาประเมินโดยทางราชการ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ ๑๐๐.๐๐ บาท คณะกรรมการดำเนินการสหกรณ์ ชุดที่ ๑๑/๒๕๖๑ อนุมัติให้สหกรณ์ตกลงรับโอนที่ดินกับลูกหนี้ด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ

(๑) การบันทึกบัญชี ในวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๑

ในวันที่สหกรณ์รับชำระหนี้ด้วยที่ดินจาก นาย ป ปลา ให้บันทึกบัญชีที่ดินแทนการชำระหนี้ด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ และลดยอดหนี้คงเหลือ คือ ดอกเบี้ยรับที่เกิดขึ้นถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และต้นเงินกู้ โดยบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	๑๐๐.๐๐
เครดิต ลูกหนี้เงินกู้	๙๐.๐๐
ดอกเบี้ยรับ	๑๐.๐๐

กรณีลูกหนี้ไม่สามารถชำระหนี้ส่วนที่เหลือหลังหักที่ดินแทนการชำระหนี้ให้แก่สหกรณ์ในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และสหกรณ์คาดว่าไม่อาจเรียกเก็บหนี้ส่วนที่เหลือได้ให้ตั้งค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเต็มจำนวนโดยบันทึกบัญชี ดังนี้

เดบิต หนี้สงสัยจะสูญ-ลูกหนี้เงินกู้	๑๑๐.๐๐
เครดิต ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ-ลูกหนี้เงินกู้	๑๑๐.๐๐

(๒) การแสดงรายการในงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสี่ จำกัด		
งบแสดงฐานะการเงิน (บางส่วน)		
ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑		
	หมายเหตุ	บาท
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและเงินฝากธนาคาร	๒	.....
เงินลงทุนระยะสั้น	๓	.....
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น-สุทธิ	๔	๕๐๐.๐๐
.....		
ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย	๕	๑๐๐.๐๐
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	๖	XX.XX
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		XX.XX

(๓) การเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

สหกรณ์ออมทรัพย์ ตัวอย่างสี จำกัด
หมายเหตุประกอบงบการเงิน (บางส่วน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑

๑. สรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

๑.๑ ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขายวัดมูลค่าด้วยราคาประเมินโดยทางราชการ ตามแนวทางปฏิบัติเรื่อง วิธีปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับที่ดินแทนการชำระหนี้ ออกตามความในระเบียบนายทะเบียนสหกรณ์ว่าด้วยการบัญชีของสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๖๐ จะมีผลบังคับใช้ (ตามหนังสือกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ที่ กษ ๐๔๐๔/ว ๑๑๓ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๑)

๔. เงินให้กู้ยืม - สุทธิ ประกอบด้วย

	ปี ๒๕๖๑	
	ระยะสั้น	ระยะยาว
เงินให้กู้ยืม - ปกติ		
ลูกหนี้เงินกู้สามัญ	๕๐๐.๐๐	.....
.....		
รวมเงินให้กู้ยืม - ปกติ	๕๐๐.๐๐	.....
เงินให้กู้ยืม - ไม่ก่อให้เกิดรายได้		
ลูกหนี้เงินกู้สามัญ	๑๑๐.๐๐	.....
รวมเงินให้กู้ยืม - ไม่ก่อให้เกิดรายได้	๑๑๐.๐๐	.....
รวมเงินให้กู้	๖๑๐.๐๐	.....
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	๑๑๐.๐๐	.....
เงินให้กู้ยืม - สุทธิ	๕๐๐.๐๐	.....

ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๖๑ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ เป็นค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญลูกหนี้เงินกู้สามัญที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้

๕. ที่ดินแทนการชำระหนี้รอขาย ประกอบด้วย

สหกรณ์ได้รับชำระหนี้ด้วยที่ดินพร้อมอาคารจากลูกหนี้รวมทั้งสิ้น จำนวน ๑ ราย ดังนี้

ลําดับ ที่	เลขที่ สัญญา เงินกู้	มูลหนี้คงเหลือ			วันที่ รับโอน กรรมสิทธิ์ ที่ดิน	รายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน				ที่ดิน แทนการ ชำระหนี้ รอขาย	ส่วนต่าง มูลค่า ที่ดินแทน การชำระ หนี้รอขาย	หมายเหตุ
		ต้นเงิน	ดอกเบี้ย	รวม		จำนวน พื้นที่	ราคา ประเมิน ราชการ	ราคาประเมินอื่น ๆ				
								ระบุ	จำนวนเงิน			
๑	๑๘/๒๕๖๑	๒๐๐	๑๐	๒๑๐	๑๐ พ.ย. ๖๑	๑๕ ตรว.	๑๐๐	-	-	๑๐๐	-	มูลหนี้คงเหลือ
												หลังหักที่ดิน
												= ๑๑๐
รวม		๒๐๐	๑๐	๒๑๐			๑๐๐		-	๑๐๐	-	

.....