



แนวทางการแก้ไขปัญหา การจัดซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน

โดย กลุ่มจัดการที่ดินเอกชน สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน
วันที่ 11 กันยายน พ.ศ. 2562

หลักการและเหตุผล

ปัจจัยภายนอก



ความต้องการที่ดินของผู้ไร้ที่ดินทำกินมีมาก



ราคาท้องตลาดที่ขายที่ดินราคาสูงขึ้น



การเสนอขายที่ดินมีน้อย หรือ
ที่ดินไม่เหมาะกับการทำการเกษตร

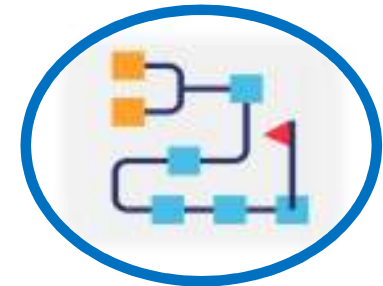


ภารกิจองค์กรในการจัดหาที่ดิน
เพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน
(มาตรา 29 : ให้อำนาจในการจัดซื้อหรือเวนคืน)



ผลการดำเนินการ
จัดซื้อที่ดินเอกชนต่ำกว่าเป้าหมาย

ปัจจัยภายใน



กระบวนการในการจัดซื้อที่ดินเอกชน
มีหลายขั้นตอนและใช้เวลานาน

วัตถุประสงค์ของการดำเนินการ



เพื่อศึกษากระบวนการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



เพื่อรวบรวมและวิเคราะห์ปัญหาและแนวทางการแก้ไขในการจัดซื้อที่ดินเอกชนของผู้ปฏิบัติงานในส่วนภูมิภาค



เพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้ถึงแนวทางการแก้ไขปัญหาการจัดซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดินกับเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

วิธีดำเนินการวิจัย



การรวบรวมข้อมูล

- ❖ **ข้อมูลทุติยภูมิ** : การศึกษาจากกฎหมาย ระเบียบเอกสารวิจัย และบทความทางวิชาการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ❖ **ข้อมูลปฐมภูมิ** : การสำรวจข้อมูลและความคิดเห็นของปฏิกิริยาที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องจาก ส.ป.ก. ที่มีที่ดินเอกชน จำนวน 52 จังหวัด (แบบสอบถามปลายเปิด)

การวิเคราะห์ข้อมูล



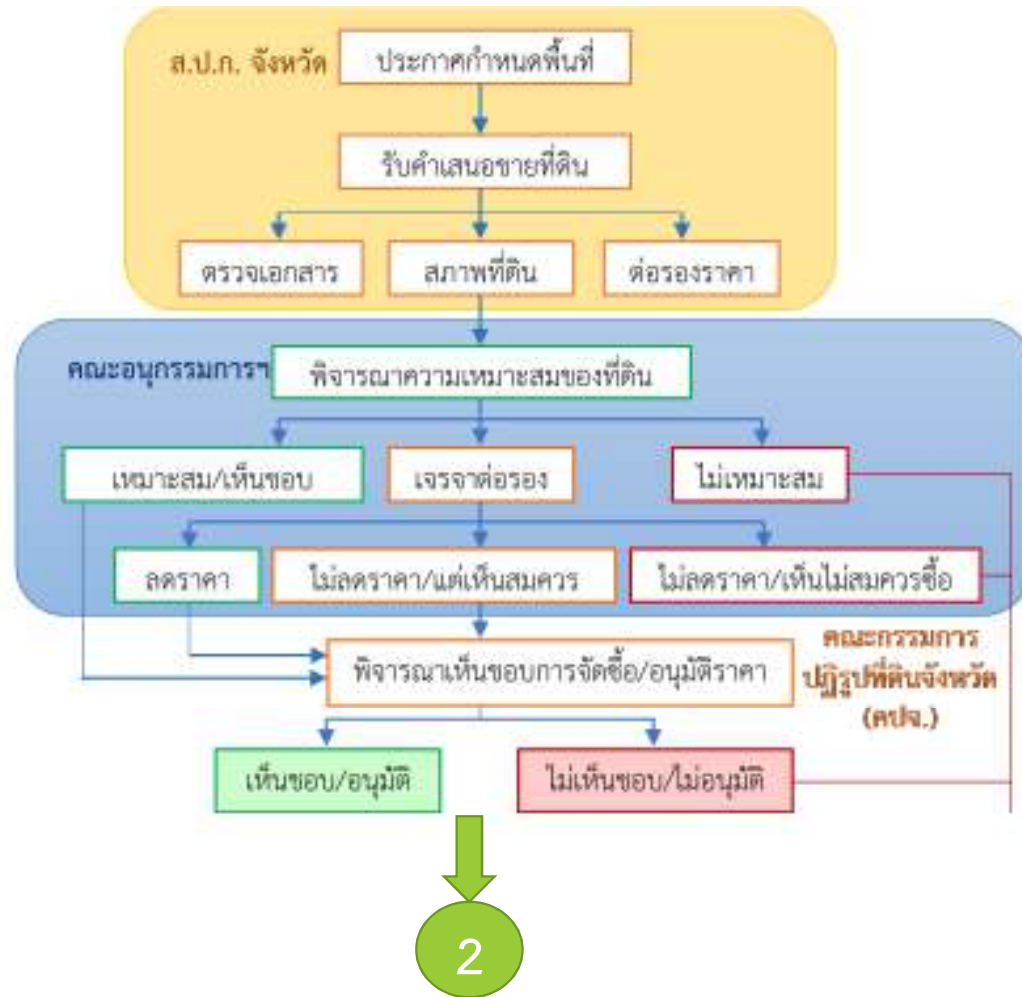
- ❖ **สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive Statistics)** : ใช้อธิบายผลการสำรวจในประเด็นต่างๆ
- ❖ **ประเมินแบบสมดุล (Balance Scorecard)** : วิเคราะห์ปัญหาโดยแบ่งออกเป็น 4 มุมมอง ประกอบด้วย มุมมองด้านการเงิน, ด้านลูกค้า, ด้านกระบวนการภายใน และด้านการเรียนรู้และการพัฒนา

ขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



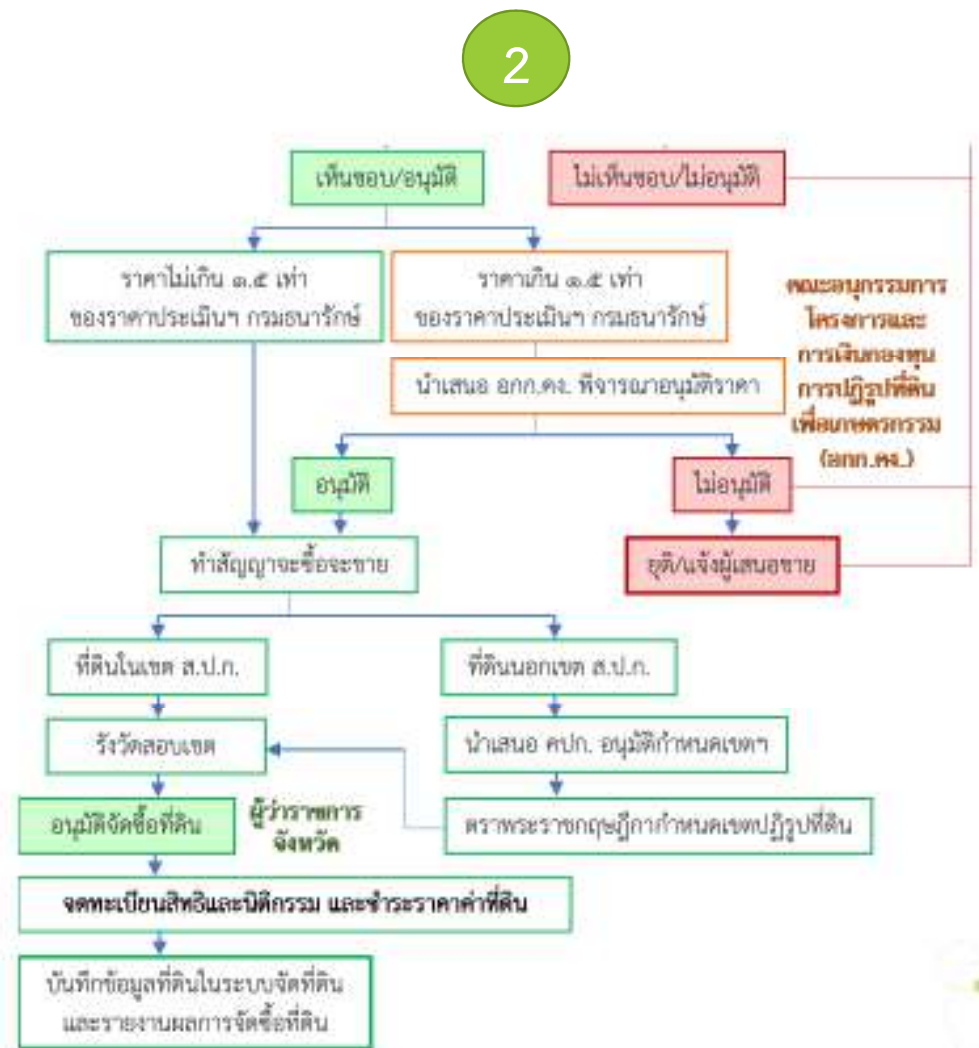
“ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2558”

ผังกระบวนการจัดซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน



2

ที่มา: กลุ่มจัดการที่ดินเอกชน สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน



ความจำเป็นในการจัดซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. เพื่อรองรับผู้ว่างงาน หรือผู้ที่ประสงค์จะประกอบอาชีพเกษตรกร



- ❖ ราคาตลาดของที่ดินสูงขึ้น ไม่คุ้มกับรายได้จากการทำการเกษตร ส่งผลให้เกษตรกรละทิ้งที่ดินหรือค้ำค่าเช่า/ค่าเช่าซื้อ (43.75 %)
- ❖ ที่ดินที่มาเสนอขายก็มักไม่เหมาะสมกับการทำเกษตร เจ้าของที่ดินส่วนใหญ่เก็บที่ดินที่มีศักยภาพไว้ขายเก็งกำไร (18.75 %)
- ❖ ปัจจุบันที่ดินของ ส.ป.ก. มีมาก จนดูแลและพัฒนาเกษตรกรได้ไม่ทั่วถึงอยู่แล้ว ควรบริหารจัดการและแก้ไขปัญหาที่มีอยู่เดิมก่อน (25.00 %)
- ❖ ควรใช้ช่องทางอื่นในการจัดหาที่ดิน เช่น การรับคืนที่ดินจากเกษตรกรผู้สูงอายุหรือไม่ต้องการทำการเกษตรแล้ว เพื่อนำมาจัดใหม่ โดยอาจจ่ายค่าชดเชยในการพัฒนาที่ดินได้ (6.25 %)



- ❖ มีผู้ขอรับการจัดที่ดิน ส.ป.ก. มากขึ้น ซึ่งเป็นผู้ไร้ที่ดินทำกินและผู้ที่ต้องการประกอบอาชีพเกษตรกร (53.13 %)
- ❖ เป็นภารกิจของหน่วยงาน ที่กำหนดไว้ชัดเจนใน พ.ร.บ. (25.00 %)
- ❖ ที่ดิน ส.ป.ก. ที่เป็นที่ดินรัฐมีจำนวนจำกัด และบางแห่งยังไม่สามารถนำมาจัดให้แก่เกษตรกรได้ (21.88 %)
- ❖ เป็นการส่งเสริมให้คนมาทำการเกษตร เพื่อเป็นการคุ้มครองพื้นที่เพื่อเกษตรกรรม (18.75 %)
- ❖ เป็นการลดความเหลื่อมล้ำในการถือครองที่ดิน ด้วยการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาจัดให้แก่เกษตรกร (15.63 %)
- ❖ เป็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน โดยเฉพาะที่ที่เจ้าของปล่อยให้รกร้าง (3.13 %)

ปัญหาในการจัดซื้อที่ดินของ ส.ป.ก.

❖ ที่ดินเอกชนที่มีศักยภาพมักมีราคาตลาดสูงกว่า**ราคา**ประเมินของกรมธนารักษ์มาก ทำให้ดำเนินการจัดซื้อได้ยาก และอาจไม่ผ่านการพิจารณาด้านความคุ้มค่าเมื่อเทียบกับรายรับด้านการเกษตร

❖ ที่ดินเอกชนที่เสนอขายในช่วง**ราคา**ที่สามารถซื้อได้ส่วนใหญ่จะเป็นที่ดินที่ไม่เหมาะสมกับการทำการเกษตร เช่น เป็นที่น้ำท่วม น้ำแล้ง หรือขาดสาธารณูปโภค เป็นต้น

ด้าน
การเงิน



ด้าน
ลูกค้า



❖ ปัญหาในการจัดเกษตรกรแปลง เนื่องจากบางครั้งที่ดินที่จัดซื้อมา มีผู้เช่าที่เดิมไม่ยอมออกจากที่ดิน

❖ ผู้เสนอขายที่ดินผืนใหญ่ไม่ยอมแบ่งขาย ซึ่งบางครั้งที่ดินไม่ได้มีความเหมาะสมในการทำเกษตรทั่วทั้งผืน

❖ การเสนอขายที่ดินบางครั้งดำเนินการโดยนายหน้า ไม่ใช่เจ้าของที่ดินตัวจริง ส่งผลต่อราคาเสนอขายที่สูงขึ้น

❖ ผู้เสนอขายที่ดินเป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย ยากแก่การนำมาจัดให้แก่เกษตรกร

❖ ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ (มาตรา 25) กำหนดให้มีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินก่อนนำที่ดินมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ส่งผลให้การจัดซื้อที่ดินนอกเขต ต้องมีการประกาศเขตก่อน ซึ่งใช้**ระยะเวลา**นานประมาณ 1 ปี

❖ **หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดิน** ตามระเบียบคปท.ฯ พ.ศ. 2558 มีหลายขั้นตอน และต้องใช้เอกสารประกอบการพิจารณา มาก เกิดความยุ่งยากในการปฏิบัติงาน

ด้าน
กระบวนการ
ภายใน



ด้าน
การเรียนรู้/
การพัฒนา



❖ ทักษะของผู้ปฏิบัติงาน ไม่ค่อยเห็นความสำคัญของการจัดซื้อที่ดินเอกชนมากนัก เนื่องจากมีการดำเนินการเกี่ยวกับที่ดินรัฐเป็นส่วนใหญ่

แนวทางการแก้ไขปัญหา

ที่ดินเอกชนที่มี
ศักยภาพมักมีราคา
ตลาดสูงกว่าราคา
ประเมินมาก



ที่ดินที่เสนอขาย
ไม่เหมาะสมกับการ
ทำการเกษตร

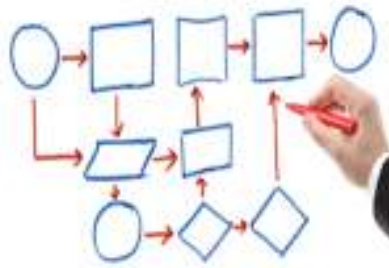
- ❖ ดำเนินการเจรจาต่อรองราคากับเจ้าของที่ดิน เพื่อให้ได้ราคาที่ถูกลง และคุ้มค่าเหมาะสม
- ❖ หากเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพและเป็นประโยชน์ในการนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน แต่มีราคาแพงเกินกว่า 1.5 เท่าของราคาประเมิน ควรเพิ่มขั้นตอนการทำประชาคมกับเกษตรกร กลุ่มเป้าหมายในพื้นที่ที่ตั้งของที่ดินที่เสนอขายว่ามีความสามารถในการผ่อนชำระราคาที่ดินที่อาจสูงขึ้นได้หรือไม่ หากเกษตรกรในพื้นที่ที่มีคุณสมบัติตรงตามกำหนด มีความสามารถในการผ่อนชำระตามราคาที่ดินดังกล่าว และมีจำนวนเพียงพอที่จะทำการจัดที่ดิน ก็ควรที่จะนำที่ดินที่เสนอขาย เสนอต่อ อกก.คง. เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- ❖ หากการเจรจาไม่เป็นผล หรือเกษตรกรกลุ่มเป้าหมายไม่สามารถผ่อนชำระค่าที่ดินที่สูงขึ้นได้ ก็ควรพิจารณาไม่จัดซื้อที่ดินดังกล่าว
- ❖ ในอนาคต อาจมีการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินให้สูงขึ้นและสอดคล้องกับราคาตลาด



- ❖ คณะทำงานการพิจารณาที่ดินที่จะจัดซื้อ ควรพิจารณาถึงศักยภาพของที่ดินที่เสนอขายด้วย
- ❖ หากที่ดินที่เสนอขายไม่เหมาะสมต่อการทำการเกษตร และพิจารณาแล้วเห็นว่ายากแก่การนำมาพัฒนาต่อ ควรพิจารณาไม่จัดซื้อที่ดินดังกล่าว และแจ้งเหตุผลทำความเข้าใจกับผู้เสนอขายด้วย

แนวทางการแก้ไขปัญหา

วิธีการจัดซื้อที่ดินมีหลายขั้นตอน
และต้องใช้เอกสารในการพิจารณา



การจัดซื้อที่ดินนอกเขตใช้เวลา
เพราะต้องมีการกำหนดเขตปฏิรูปที่ดินก่อน

- ❖ เจรจาให้ผู้เสนอขายเข้าใจและยอมรับระเบียบการจัดซื้อที่ดินเอกชนของ ส.ป.ก. เพื่อให้ผู้ขายคำนวณราคาเสนอขายเพื่อ ระยะเวลาดำเนินการ ไปด้วย
- ❖ ปรับราคาเสนอขายที่ดิน จากเดิม คปจ. มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไร่ไม่เกิน 1.5 เท่าของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ เป็นไม่เกิน 2 เท่าของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ เพื่อเป็นการให้อำนาจ คปจ. มากขึ้น และ ลดขั้นตอนการจัดซื้อ ให้น้อยลง



- ❖ การปรับแก้กฎหมาย

แนวทางการแก้ไขปัญหา



ปัญหาในการจัดเกษตรกรลงแปลงที่มีผู้เช่าที่ดินเดิมติดมาด้วย

- ❖ ขยายเวลาในการเสนอขาย เพื่อเจรจาต่อรองการจัดที่ดินให้กับผู้เช่าเดิม หากผู้เช่าเดิมยินยอมที่จะจ่ายค่าเช่า/เช่าซื้อ ตามที่ ส.ป.ก.กำหนด
- ❖ หากพ้นระยะเวลาแล้วไม่มีการดำเนินการตกลงใดๆ ส.ป.ก. จึงเข้าดำเนินการจัดที่ดิน

ผู้เสนอขายไม่ยากแบ่งขายที่ดินผืนใหญ่

- ❖ เจรจากับผู้เสนอขาย และประเมินความคุ้มค่าในการปรับปรุงพื้นที่ หากประเมินแล้วไม่คุ้มค่าแก่การลงทุนก็ต้องยกเลิกคำเสนอขายที่ดินดังกล่าว

การเสนอขายที่ดินที่ดำเนินการโดยนายหน้า

- ❖ ชี้แจงหลักเกณฑ์และแนวทางปฏิบัติตามระเบียบฯ ให้นายหน้าและเจ้าของที่ดินเข้าใจ

ผู้เสนอขายที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย

- ❖ การซื้อเป็นที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยสามารถทำได้ แต่ควรซื้อหลายแปลงติดต่อกันเป็นผืนใหญ่ เพื่อจะได้บุผังให้เกษตรกรได้รวมกันต้องไม่น้อยกว่า 100 ไร่ ขึ้นไป เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาและการส่งเสริมต่างๆ หลังการจัดเกษตรกรลงแปลงแล้ว

แนวทางการแก้ไขปัญหา

ผู้ปฏิบัติงานไม่ค่อยให้ความสำคัญ
ของการจัดซื้อที่ดินเอกชน



- ❖ ส่วนกลางควรสร้างกระบวนการรับรู้ และทำความเข้าใจให้เห็นถึงความสำคัญในการดำเนินการจัดซื้อที่ดินเอกชน เพื่อแก้ไขปัญห ผู้ไร่ที่ทำกิน หรือประสงค์จะประกอบการทำเกษตรกรรม
- ❖ ควรมีการจัดทำนโยบาย แผนงาน โครงการการจัดซื้อที่ดินเอกชน ของแต่ละจังหวัดให้ชัดเจน โดยพิจารณาจากสัดส่วนพื้นที่ระหว่าง ที่ดินรัฐ และเอกชนของจังหวัด และศักยภาพของที่ดินของแต่ละ จังหวัด และจำนวนผู้ไร่ที่ดินที่ต้องการที่ดินทำกิน
- ❖ การกำหนดเป้าหมายการจัดซื้อที่ดินให้ชัดเจน ทั้งเป้าหมายเชิง ปริมาณ เช่น จำนวนไร่ที่มีการจัดซื้อต่อปี และเป้าหมายเชิง คุณภาพ เช่น พื้นที่เป้าหมายควรเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมกับ การทำการเกษตร มีแนวโน้มสามารถที่จะพัฒนาได้ และมีความคุ้มค่าที่จะจัดซื้อเพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรเช่า หรือเช่าซื้อ

ข้อเสนอแนะ : แนวทางอื่นในการจัดหาที่ดินเอกชน

การประกาศซื้อที่ดินสำหรับผู้มีที่ดิน
ให้เช่าและต้องการขายให้ผู้เช่าที่ดินเดิม

การซื้อที่ดินที่กำลังจะหลุดจำนองจาก
สถาบันการเงินหรือธนาคาร

การรับซื้อคืนที่ดินจากเกษตรกรผู้สูงอายุ ซึ่งไม่มี
ลูกหลานทำอาชีพเกษตร หรือผู้ที่ไม่ประสงค์จะ
ประกอบอาชีพทางการเกษตรแล้ว

การให้เกษตรกรที่ผ่านการคัดกรองแล้ว
ดำเนินการจัดหาที่ดินด้วยตนเอง แล้วจับคู่กับ
ผู้ขายเพื่อมาทำการขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก.

การแก้ไขกฎหมายเพื่อให้สามารถจัดซื้อที่ดินได้ก่อนการประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน หรือเมื่อเรื่องผ่านการอนุมัติจาก
คปจ. แล้ว อนุญาตให้ทำการจ่ายเงินให้แก่เจ้าของที่ดินที่เสนอขาย เพื่อเป็นการมัดจำการซื้อการขายที่ดิน



ขอบคุณ