

สรุปผลการนำเสนอประเด็นอภิปรายกลุ่มสัมมนาที่ดินเอกชน
โครงการสัมมนาเชิงปฏิบัติการ
“การส่งเสริมศักยภาพการขับเคลื่อนงานปฏิรูปที่ดิน และการบริหารจัดการที่ดินเอกชน
เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๒
วันศุกร์ที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๒
ณ โรงแรมคลาสสิก คาเมโอ อโยธยา
อำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

~~~~~

กลุ่มที่ ๑ (ประเด็นที่ ๑)

**๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา**

การขออนุญาตใช้ที่ดินในที่ดินเอกชน/แนวทางการนำที่ดินเอกชนที่หน่วยงานภาครัฐขออนุญาตใช้ประโยชน์  
ในที่ดินคืน เนื่องจากไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือใช้บางส่วน

**๒. หลักการที่กลุ่มใช้เป็นตัวตั้งในการระดมความคิดเห็นในหัวข้อดังกล่าวคือ**

- ๒.๑ ที่ดินเอกชนมีต้นทุนในการได้มา และต้องใช้เงินกองทุนฯ สำหรับการจัดซื้อ
- ๒.๒ วัตถุประสงค์ในการจัดซื้อ สำหรับใช้เพื่อเกษตรกรรม

**๓. ประเด็นสัมมนาแยกเป็น ๒ ประเด็น ประกอบด้วย**

- ๓.๑ การขออนุญาตใช้ที่ดินในที่ดินเอกชน เช่น ขอสร้างมหาวิทยาลัย อาคารสำนักงาน และใช้พื้นที่

**เหมาะสม**

- ๓.๑.๑ ขึ้นอยู่กับวัตถุประสงค์ของการขอใช้ โดยเกษตรกรในพื้นที่ต้องได้รับผลประโยชน์โดยตรง เช่น  
ศูนย์วิจัยข้าว/พืชผลทางการเกษตร/ตลาดชุมชน
- ๓.๑.๒ ควรกำหนดช่วงระยะเวลาอนุญาตให้ใช้ประกอบกิจการ/ต่อสัญญาทุก ๓ ปี
- ๓.๑.๓ กำหนดให้หน่วยงานของรัฐต้องชำระราคาที่ดิน/ชำระค่าเช่า โดยอ้างอิงตามราคาประเมินกรมธนารักษ์  
ณ ปัจจุบัน
- ๓.๑.๔ หากเป็นพื้นที่ไม่เหมาะสม/คุ้มค่า สำหรับทำการเกษตร สามารถอนุญาตให้ได้

**ไม่เหมาะสม**

- ๓.๑.๕ การสร้างอาคารสำนักงาน/ที่กำจัดขยะ/มหาวิทยาลัย ไม่อนุญาตให้ใช้
- ๓.๑.๖ การขอใช้โดยไม่เรียกเก็บเงิน ———> ไม่อนุญาต
- ๓.๑.๗ ไม่ตรงกับเจตนารมณ์ของการใช้เงินกองทุนฯ ที่นำไปจัดซื้อ
- ๓.๑.๘ ที่ดินพระราชทาน ไม่อนุญาตเลยเด็ดขาด

๓.๒ แนวทางการนำที่ดินเอกชนที่หน่วยงานภาครัฐขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินคืน เนื่องจากไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดิน หรือใช้เพียงบางส่วน แยกเป็น ๒ ประเด็น

**พื้นที่ขออนุญาตแล้ว แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์/ได้ใช้ประโยชน์แล้ว แต่ภายหลังเลิกใช้ประโยชน์**

๓.๒.๑ ให้ระบุงบเงินไขการขอใช้ หากไม่ใช้แล้วให้ส่งคืน ส.ป.ก.

๓.๒.๒ ทำหนังสือแจ้งหน่วยงานที่ขอใช้ ยืนยันการใช้ที่ดิน พร้อมแผนงานและโครงการ และหากไม่มีการใช้ประโยชน์ภายใน ๓ ปี ส.ป.ก. จะยกเลิกการขออนุญาต

**พื้นที่ขออนุญาตแล้ว แต่ใช้พื้นที่ไม่หมด/ใช้ไปเพียงบางส่วน**

ส.ป.ก. กันพื้นที่ที่ไม่ได้ใช้และขอคืนกลับมาก่อน โดยไม่ต้องรอพิจารณาแผนงานของหน่วยงานที่ขอให้ ทั้งนี้ หากหน่วยงานยืนยันที่จะขอใช้พื้นที่ ให้ยื่นเรื่องพร้อมแผนงานโครงการเสนอมาใหม่อีกครั้ง

**กลุ่มที่ ๑ (ประเด็นที่ ๒)**

**๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา**

อำนาจในการบริหารจัดการที่ดินเอกชน ที่ ส.ป.ก. โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว

**๒. หลักการที่กลุ่มใช้เป็นตัวตั้งในการระดมความคิดเห็นในหัวข้อดังกล่าวคือ**

วัตถุประสงค์ของ มาตรา ๓๙ เพื่อบริหารจัดการที่ดินเอกชน

**๓. ประเด็นปัญหา**

๓.๑ การออกกฎกระทรวงตามมาตรา ๓๙ ขัดกับกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๓.๒ โอนกลับ ส.ป.ก. ได้ แต่ปัญหาคือจะโอนให้ผู้สืบทอดได้อย่างไร/เป็นกรรมสิทธิ์ภายใต้เงื่อนไข และสำนักงาน

ที่ดินบางแห่งไม่ดำเนินการโอนให้

**๔. จากการระดมความคิดของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา สรุปอำนาจบริหารจัดการที่ดินเอกชน ที่ ส.ป.ก. โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว แบ่งได้เป็น ๒ ประเด็น**

**ทำได้**

๔.๑ การส่งเสริมอาชีพ

๔.๒ ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ เนื่องจากยังมีเงื่อนไขกำหนดตามมาตรา ๓๙

๔.๓ การเปลี่ยนแปลงสภาพการใช้ประโยชน์เพียงบางส่วน

๔.๔ แก้ไขกฎหมาย มาตรา ๓๙ ให้บริหารจัดการที่ดินเอกชนได้ ออกกฎกระทรวง/ระเบียบ ที่เอื้อต่อการดำเนินงาน

**ทำไม่ได้**

๔.๕ ให้สินเชื่อกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเนื่องจากในทางปฏิบัติ หากไม่สามารถจัดเก็บหนี้ได้ ส.ป.ก. จะสั่งคืนสิทธิไม่ได้

๔.๖ สนับสนุนการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน เนื่องจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีงบประมาณสนับสนุนอยู่แล้ว

## กลุ่มที่ ๒ (ประเด็นที่ ๑)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

แนวทางการตรวจสอบที่ดินเอกชน

### ๒. สรุปแนวทางที่ได้จากการระดมความคิดของผู้เข้าร่วมสัมมนา กลุ่มที่ ๒ ประกอบด้วยขั้นตอน

#### ๒.๑ การจัดทำแผนตรวจสอบการถือครองที่ดินเอกชน

๒.๑.๑ ตรวจสอบจาก ๓ ฐานให้เป็นปัจจุบันก่อนนำข้อมูลมาตั้งแผนการตรวจสอบที่ดินเอกชน ประกอบด้วย ฐาน Alro Land (ดูแลโดยกลุ่มยุทธศาสตร์) ฐานระบบกองทุน และฐานข้อมูลรังวัด

#### ๒.๒ เป้าหมาย

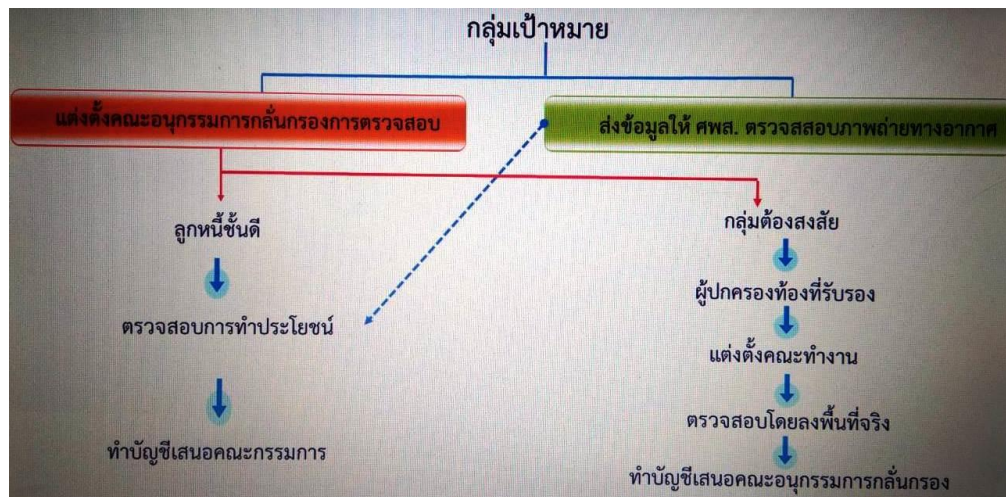
๒.๒.๑ ตรวจสอบแปลงที่ดินที่อนุญาตให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อ โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ที่ดินแปลงว่าง

#### ๒.๓ วัตถุประสงค์ของการตรวจสอบ

๒.๓.๑ ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดินเอกชน (เปลี่ยนการทำประโยชน์ หรือทิ้งร้าง)

๒.๓.๒ ตรวจสอบสิทธิในที่ดินเอกชน (ขาย เช่าช่วง ไม่ทำประโยชน์ด้วยตนเอง)

#### ๒.๔ ขั้นตอนการตรวจสอบหลังจากได้กลุ่มเป้าหมาย



## กลุ่มที่ ๒ (ประเด็นที่ ๒)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

ที่ดินเอกชนที่ข้อเท็จจริงปัจจุบันพบว่า มีสภาพไม่เหมาะสมกับการทำเกษตรเนื่องจากความเจริญทางสังคม ชุมชน อื่นๆ

### ๒. สรุปแนวทางแก้ไขที่ได้จากการระดมความคิดของผู้เข้าร่วมสัมมนา กลุ่มที่ ๒ ประกอบด้วย

#### ๒.๑ Zoning พื้นที่

๒.๑.๑ ตรวจสอบข้อเท็จจริงในพื้นที่

๒.๑.๒ จัดทำโซนนิ่ง (Zoning) —————> ชุมชน/หมู่บ้าน (แบ่งเป็นแปลงเพื่อที่อยู่อาศัย และกิจการอื่นๆ)

#### ๒.๒ เปลี่ยนสัญญา

๒.๒.๑ เช่าเพื่อเกษตรกรรม

๒.๒.๒ เช่าเพื่อกิจกรรมเกี่ยวเนื่อง

#### ๒.๓ ฟ้องยึดที่ดินคืน

#### ๒.๔ แก้ไข พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

### กลุ่มที่ ๓

#### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

แนวทางการคัดเลือกผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขึ้นทะเบียนก่อนเข้าสู่กระบวนการจัดที่ดินและกรอบระยะเวลาการดำเนินการจัดที่ดินเอกชน

#### ๒. จากการระดมความคิดเห็นของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา สรุปแนวทางการคัดเลือกผู้ไร้ที่ดินทำกินที่ขึ้นทะเบียนก่อนเข้าสู่กระบวนการจัดที่ดินและกรอบระยะเวลาการดำเนินการจัดที่ดินเอกชน

๑. เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) พิจารณาให้ความเห็นชอบ เรื่อง ขนาดพื้นที่/ผังแปลง คุณสมบัติของผู้ที่ยื่นขอรับการจัดที่ดิน เงื่อนไขและวิธีการคัดเลือก (ใช้ระยะเวลา ๓๐ วัน) ประเภทผู้ขึ้นทะเบียน แบ่งออกเป็น ๓ กลุ่ม
  - ๑) ผู้รับจ้างภาคการเกษตร
  - ๒) ผู้ว่างงานที่ประสงค์จะทำการเกษตร (ผู้จบเกษตรระดับ ปวช. /บุตรหลานของเกษตรกร)
  - ๓) ผู้เช่าที่ดิน/ผู้มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอต่อการครองชีพ

หมายเหตุ : กรณีที่ ส.ป.ก.จังหวัด ทราบว่าจะมีที่ดินแปลงว่าง เช่น ที่จะชำระค่าที่ดิน/สั่งให้คืนสิทธิ

ให้ดำเนินการเสนอ คปจ. พิจารณาให้ความเห็นชอบ เรื่อง คุณสมบัติของผู้ที่ยื่นขอรับการจัดที่ดิน เป็นต้นไป

- ๑.๑ วิธีการคัดกรองคุณสมบัติ : โดยใช้แบบประเมิน เพื่อพิจารณาจาก รายได้/ความรับผิดชอบที่ต้องดูแล เช่น พ่อแม่ พี่น้อง ฯลฯ/การมีที่อยู่อาศัย/ยานพาหนะ/เครื่องมือทางการเกษตร (หากผู้ขึ้นทะเบียนฯ มีคะแนนเท่ากัน ใช้วิธีการจับฉลาก) และตรวจสอบการมีรายได้ของผู้ขึ้นทะเบียนฯ จากประกันสังคม

- ๑.๒ การพิจารณาจัดลำดับคัดกรองผู้ขึ้นทะเบียนฯ พิจารณาจาก

- ๑) ผู้ที่มีรายชื่อในพื้นที่ที่ดินตั้งอยู่ (หมู่เดียวกับที่ตั้งที่ดิน)
- ๒) ผู้ที่มีรายชื่อในพื้นที่ที่ดินตั้งอยู่ (หมู่บ้านข้างเคียง)
- ๓) ผู้ที่มีรายชื่อในพื้นที่ที่ดินตั้งอยู่ (ระดับตำบล)

- ๑.๓ แต่งตั้งคณะกรรมการคัดกรองคุณสมบัติผู้ขึ้นทะเบียนขอรับการจัดที่ดิน ประกอบด้วย คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินอำเภอ (คปอ.) และเพิ่มเติมคณะกรรมการหมู่บ้าน (ในพื้นที่ที่จัดที่ดิน) พร้อมระบุอำนาจหน้าที่ เพื่อพิจารณาคุณสมบัติ/จัดลำดับผู้ขึ้นทะเบียน

- ๑.๔ ร่างประกาศให้ยื่นคำขอรับการจัดที่ดินฯ ระบุระยะเวลาในการยื่น ภายใน ๓๐ วัน กรณีผู้ขึ้นทะเบียน ย้ายถิ่นที่อยู่ / ไม่พบตัว ให้ดำเนินการ

- ๑) ให้ยึดประกาศเป็นหลัก
- ๒) ทำหนังสือแจ้งตามที่อยู่ที่ได้มา (จดหมายลงทะเบียนตอบรับ) ๒ ครั้ง

๒. ประกาศให้ยื่นคำขอเข้าทำประโยชน์ + รับคำขอผู้ขึ้นทะเบียนรายใหม่ (ใช้ระยะเวลา ๓๐ วัน)

๓. จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ขึ้นทะเบียนทั้งหมด (ใช้ระยะเวลา ๓ วัน)

๔. กระบวนการคัดกรอง โดยคณะทำงานคัดกรอง ที่แต่งตั้งโดย คปจ. (ใช้ระยะเวลา ๓๐ วัน)

๑) เลือกสถานที่ กำหนดวันและเวลา •ส่งจดหมายเวียน (๗ วัน)

๒) จัดเตรียมข้อมูล (๕ วัน) •พิจารณาคัดกรอง (๑ วัน)

๓) ทำรายงานการประชุม พร้อมรับรองรายงานการประชุม

๕. เสนอ คปอ. (ใช้ระยะเวลา ๓๐ วัน)

๑) จัดทำวาระการประชุม / จัดส่งวาระการประชุม / จัดทำรายงาน

๒) การประชุมพร้อมรับรองรายงานการประชุม

๖. เสนอ คปจ. (ใช้ระยะเวลา ๓๐ วัน)

๑) จัดทำวาระการประชุม / จัดส่งวาระการประชุม / จัดทำรายงาน

๒) การประชุมพร้อมรับรองรายงานการประชุม

๗. การนำขึ้นแปลง

๑) ส่งจดหมาย/นัดหมาย/ขึ้นแปลง รับมอบที่ดิน (ใช้ระยะเวลา ๑๕ วัน)

๘. ทำสัญญาเช่า/เช่าซื้อ (ใช้ระยะเวลา ๒๕ วัน)

## กลุ่มที่ ๔ (ประเด็นที่ ๑)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

แนวทางการจัดทำฐานข้อมูลที่ดินเอกชนออนไลน์ (Alroland online) ให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์

### ๒. จากการระดมความคิดเห็นของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา สรุปแนวทางทางการจัดทำฐานข้อมูลที่ดินเอกชนออนไลน์ (Alroland online) ให้ถูกต้อง ครบถ้วน สมบูรณ์

#### ปัญหาที่พบ

๑. ฐานข้อมูลที่มีไม่ถูกต้อง
๒. แหล่งที่มาของข้อมูล

#### แนวทาง

๑. เอกสารสิทธิในที่ดินที่ได้มา
๒. ทะเบียนคุมที่ดิน
๓. การแบ่งแยกโฉนด/รวมโฉนดที่ดินก่อนจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์
๔. การนำข้อมูลของ ส.ป.ก.จังหวัด/สำนักบริหารกองทุน (สบท. มาตรวจสอบความแตกต่างระหว่างข้อมูล)
๕. กลุ่มงานช่างฯ จัดทำแผนที่วงรอบแปลงที่ดิน
๖. แยกประเภทที่ดิน ที่จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ราชพัสดุ ที่บริจาค
๗. เริ่มต้นจากการจัดเก็บสารบบฯ (ส.ป.ก. ๔-๐๖ เอกชน)
๘. แนวทางการนำเข้าข้อมูล
  - รูปแบบไฟล์ Ecel ตั้งต้น แล้วนำเข้าสู่ระบบ
  - ปรับปรุงดำเนินการแก้ไขเป็นแบ่งแยกเป็นส่วนๆ/แต่ละแปลงแต่ละโฉนดที่ดินในระบบ
๙. กำหนดมาตรฐาน Subcode ร่วมกัน
๑๐. กำหนดคีย์หลักในการเชื่อมโยงข้อมูลร่วมกันของแผนที่/Alro land/สบท.

## กลุ่มที่ ๔ (ประเด็นที่ ๒)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

แนวทางการจัดเก็บสารบบทะเบียนที่ดิน (เอกสารที่ต้องมี)

### ๒. จากการระดมความคิดเห็นของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา สรุปแนวทางการจัดเก็บสารบบทะเบียนที่ดิน (เอกสารที่ต้องมี)

- ๑) โฉนดที่ดินที่จัดซื้อ
- ๒) สัญญาเช่า/สัญญาเช่าซื้อ
- ๓) สร.๕ รายแปลง (แผนที่ต้นร่าง)/สร.๑ (บันทึกการตรวจสอบและรับรองผลการสำรวจรังวัด)
- ๔) แบบสอบสวนสิทธิ
- ๕) มติ คปอ./คปจ./คปก.
- ๖) มติ ออกก.คง.
- ๗) สำเนาบัตรประชาชน/ทะเบียนบ้านของเกษตรกรและผู้สมรส
- ๘) สัญญากู้ยืม (ถ้ามี)
- ๙) หนังสือรับรองสภาพความรับผิดชอบ/รับสภาพหนี้
- ๑๐) ส.ป.ก. ๔-๒๘ (หนังสือรับมอบที่ดิน)
- ๑๑) หลักฐานการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (สำเนาโฉนดที่ดินที่โอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกร)
- ๑๒) ใบเสร็จค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์
- ๑๓) ทะเบียนประกอบการตรวจสอบก่อนโอน
- ๑๔) สำเนาใบเสร็จรับเงินการชำระค่าเช่าซื้อครบ (ฉบับสุดท้าย)

## กลุ่มที่ ๕ (ประเด็นที่ ๑)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

แนวทาง/วิธีการตรวจสอบที่ดินเอกชนที่ชำระค่าเช่าซื้อครบแล้ว ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เกษตรกร

### ๒. จากการระดมความคิดเห็นของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา สรุปแนวทาง/วิธีการตรวจสอบที่ดินเอกชนที่ชำระค่าเช่าซื้อครบแล้ว ก่อนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เกษตรกร

#### แนวทางปฏิบัติในปัจจุบัน

- ๑) ช่างต้องดำเนินการตรวจสอบแปลงที่ดินก่อนโอนกรรมสิทธิ์
- ๒) การเงินตรวจสอบสัญญาเช่าซื้อ หนี้ค้ำ และหนี้ครบ
- ๓) รวบรวมเอกสารส่งกลุ่มกฎหมายเพื่อส่งสำนักบริหารกองทุนตรวจสอบต่อไป
- ๔) สบท. ตรวจสอบข้อมูลถูกต้องครบถ้วน และแจ้ง ส.ป.ก.จังหวัด ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์
- ๕) ส.ป.ก.จังหวัด ประสานเจ้าของที่ดิน และ สนง.ที่ดินท้องที่ นัดวันโอนกรรมสิทธิ์
- ๖) บันทึก/แก้ไขข้อมูลในฐานข้อมูลที่ดิน

| ประเด็นปัญหา                                                                                          | แนวทางการแก้ไขปัญหา                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ๑. โฉนดที่ดินยังไม่ได้แบ่งแปลง                                                                        | - ควรแบ่งแปลงและขออนุญาตที่ดินก่อนการจัดทำสัญญาเช่าซื้อ<br>- การคิดงบประมาณให้กลุ่มงานช่าง                                                                             |
| ๒. จัดที่ดินผิดแปลง                                                                                   | ๑. เพื่อพิจารณาเจรจาเปลี่ยนแปลง และเสนอ คปจ.<br>๒. การดำเนินการตามขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (เพื่อป้องกันปัญหา)                                                    |
| ๓. เกษตรกรผู้ทำสัญญาเช่าซื้อเสียชีวิต                                                                 | ๑. ให้ทายาทยื่นขอรับมรดกสิทธิได้ (กรณียังไม่โอนกรรมสิทธิ์)<br>๒. ถ้าโอนกรรมสิทธิ์แล้วให้ดำเนินการตามคำพิพากษาของศาล                                                    |
| ๔. คำนวณค่าเช่าซื้อที่ดินผิด                                                                          | - แก้ไขสัญญาให้ถูกต้อง (มูลค่าที่ดิน, เนื้อที่) และพิจารณาค่าเสียหาย (จ่ายเกิน/จ่ายขาด)                                                                                |
| ๕. กรมที่ดินไม่มารั้งวัด/ออกโฉนด (กรณี น.ส. ๓)                                                        | - ส.ป.ก. (ระดับบริหาร) ประสานงานกับกรมที่ดิน เพื่อส่งให้ สนง.ที่ดินท้องที่ หรือเจ้าหน้าที่ส่วนกลางมาดำเนินการ                                                          |
| ๖. จำนวนเนื้อที่ที่ช่าง ส.ป.ก.สำรวจรังวัด มีเนื้อที่มากกว่าจำนวนเนื้อที่ในหนังสือเอกสารสิทธิที่ซื้อมา | - การทำสัญญาเช่า/เช่าซื้อ ควรคิดค่าเช่า/เช่าซื้อตามเอกสารสิทธิ * ส่วนกลางควรจัดทำคู่มือการให้จังหวัดดำเนินการเป็นแนวทางเดียวกัน (ร่วมมือกันระหว่าง สจก. / สบท. / สกม.) |
| กรณีเช่าซื้อ: คิดตามเนื้อที่ในเอกสารสิทธิที่ดิน                                                       | - ให้ทราบการดำเนินการของกลุ่มงานช่างและแผนที่, กลุ่มยุทธศาสตร์และการปฏิรูป ที่ดิน, กลุ่มกฎหมาย และกลุ่มการเงินและเก็บผลประโยชน์                                        |
| กรณีเช่า: คิดตามเนื้อที่ที่ ส.ป.ก.รังวัด                                                              |                                                                                                                                                                        |

**สถานการณ์ :** เกษตรกรรู้ว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดจะติด พ.ร.บ. มาตรา ๓๙ ทำให้เกษตรกรไม่ต้องการเช่าซื้อ

**แนวทาง :** ๑. ปรับปรุงกฎหมาย เช่น เมื่อโอนกรรมสิทธิ์แล้ว สามารถโอนต่อให้ทายาทได้

๒. จัดทำคู่มือ/แนวทางการกำหนดราคาการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินใหม่ (นาราคาประเมินในปัจจุบันพิจารณา)



## กลุ่มที่ ๕ (ประเด็นที่ ๒)

### ๑. ประเด็นหัวข้อสัมมนา

การคำนวณมูลค่าที่ดิน กรณีเปลี่ยนจากสัญญาเช่า เป็นสัญญาเช่าซื้อ ควรคำนวณจากราคาที่จัดซื้อหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ ณ ปัจจุบัน

### ๒. จากการระดมความคิดเห็นของสมาชิกผู้เข้าร่วมสัมมนา เสนอแนวทางการคำนวณมูลค่าที่ดินกรณีเปลี่ยนจากสัญญาเช่า เป็นสัญญาเช่าซื้อ ควรคำนวณจากราคาที่จัดซื้อหรือราคาประเมินทุนทรัพย์ ณ ปัจจุบัน

ตัวอย่าง : กำหนดการคิดคำนวณมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้นเป็นอัตราขั้นบันได โดยคิดเป็นเปอร์เซ็นต์ของผลต่างราคาที่ดิน ณ ปีที่ซื้อกับราคาประเมินในปัจจุบัน

| ๐-๓ ปี | ๔-๖ ปี | ๗-๑๐ ปี | ๑๐ ปีขึ้นไป |
|--------|--------|---------|-------------|
| ๑๐%    | ๒๐%    | ๓๐%     | ๕๐%         |

### ข้อเสนอแนะอื่นๆ

การพัฒนาที่ดินเอกชนเช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน แหล่งน้ำ ถนน และการพัฒนาอาชีพ เพื่อให้เกษตรกรมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น และสามารถชำระค่าเช่า/เช่าซื้อได้