

รายงานการประชุม
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ครั้งที่ ๓/๒๕๕๓

วันอังคารที่ ๒๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๕๓ เวลา ๑๓.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ชั้น ๒ ห้อง ๑๒๓ ถนนราชดำเนินนอก กทม.

กรรมการผู้มาประชุม

๑. นายชวลิต ชูขจร	ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	ประธานกรรมการ
	ปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
๒. นางจินตนา ชัยยวรรณาการ	อธิบดีกรมการค้าภายใน (แทนปลัดกระทรวงพาณิชย์)	กรรมการ
๓. นายสุรพงษ์ เจียสกุล	ผู้ช่วยปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์)	กรรมการ
๔. นายวินัย กสิรักษ์	รองอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์ (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์)	กรรมการ
๕. นายสุรศักดิ์ พันธุ์พน	รองเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (แทนเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร)	กรรมการ
๖. นางสุภาภรณ์จนวนดี มณีรัตน์	ผู้ตรวจราชการกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง (แทนอธิบดีกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง)	กรรมการ
๗. ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ
๘. นายจักรจาวุธ นาคนิยม	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย กรมอุตสาหกรรมพื้นฐาน และการเหมืองแร่ (แทนปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม)	กรรมการ
๙. นายธนู บุญเลิศ	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด (แทนอธิบดีกรมที่ดิน)	กรรมการ
๑๐. นายกังวาล เนียมสุวรรณ	รองผู้อำนวยการฝ่ายสินเชื่อสถาบัน ร.ก.ส. (แทนผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร)	กรรมการ
๑๑. นายสินชัย เรืองไพบุลย์	ผู้เชี่ยวชาญด้านการส่งเสริมโคนม (แทนอธิบดีกรมปศุสัตว์)	กรรมการ

๑๒. นายวิภูพัฒน์	สถิตยยุทธการ	ผู้อำนวยการกลุ่มจำแนกประเภทที่ดิน (แทนอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน)	กรรมการ
๑๓. นางปทุมทอง	อินทะกนก	ผู้อำนวยการส่วนยุทธศาสตร์ด้านความมั่นคงภายใน (แทนปลัดกระทรวงมหาดไทย)	กรรมการ
๑๔. นายชีวิน	อินทรานุกุล	หัวหน้าฝ่ายคดี สำนักกฎหมายและที่ดิน (แทนอธิบดีกรมชลประทาน)	กรรมการ
๑๕. นางวิพร	แววศรีฟอง	หัวหน้าฝ่ายที่สาธารณะ (แทนอธิบดีกรมการปกครอง)	กรรมการ
๑๖. นางพุทธิมา	ตระการวณิช	นักวิเคราะห์งบประมาณชำนาญการพิเศษ (แทนผู้อำนวยการสำนักงานงบประมาณ)	กรรมการ
๑๗. นายณัฏ	เกิดงาม	นักวิชาการส่งเสริมการเกษตรชำนาญการ (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร)	กรรมการ
๑๘. นางพยุ่ง	อัครุตมานัส	นักจัดการงานทั่วไปชำนาญการ (แทนอธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ)	กรรมการ
๑๙. นายกิตติ	ศิริคะรินทร์	เจ้าพนักงานป่าไม้ชำนาญงาน (แทนอธิบดีกรมป่าไม้)	กรรมการ
๒๐. นายอุบลศักดิ์	บัวหลวงงาม	ประธานคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย	กรรมการ
๒๑. นายตระกูล	สว่างอารมย์	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๒. นายประพันธ์	เทียนวิหาร	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๓. นายปัญญา	ถ้ำแก้ว	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๔. นายสมชาย	รอดอยู่	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๕. นายเอกวิทย์	สายแก้วเทศ	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๖. นายปณิธาน	ตั้งพิทักษ์	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๗. นายวีระชัย	นาควินุลย์วงศ์	เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	กรรมการ และเลขานุการ
กรรมการผู้ไม่มาประชุม			
๑. อธิบดีกรมประมง			ติตราชการ
๒. อธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน			ติตราชการ
๓. อธิบดีกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม			ติตราชการ

๔. อธิบดีกรมธนารักษ์

ดีตราชการ

๕. อธิบดีกรมบัญชีกลาง

ดีตราชการ

๖. ดร.ธัญวาท จิตต์สงวน ผู้ทรงคุณวุฒิ

๗. นายอำนาจ ทองเบญญ์ ผู้ทรงคุณวุฒิ

๘. ประธานชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย

ผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | |
|-------------------|----------------|--|
| ๑. นางพวงทอง | อ่อนอุระ | ที่ปรึกษากฎหมายกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ |
| ๒. นางเปรมจิต | สังขพงษ์ | รองเลขาธิการ ส.ป.ก. |
| ๓. นางวรรณภา | บุญสุข | ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก. |
| ๔. นางเรวดี | วิชุดิยุทธภูมิ | ผู้อำนวยการสำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๕. นายกรณ์ | จันทร์ศิริ | ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย ส.ป.ก. |
| ๖. นายฉลอง | มณีโชติ | ผู้อำนวยการศูนย์สารสนเทศ ส.ป.ก. |
| ๗. นางอดุลลักษณ์ | อาศนเลขา | ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง ส.ป.ก. |
| ๘. น.ส.อมราพัทธ์ | เวชเตง | ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่ ส.ป.ก. |
| ๙. นายสมศักดิ์ | รุ่งเพ็ชรวงศ์ | ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๑๐. น.ส.พิมพ์พรรณ | อนันตเสรี | ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการธุรกิจการเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๑๑. น.ส.สุรางค์ | ผลประเสริฐ | ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๑๒. นายเอนก | อึ้งมาศ | ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๑๓. นายดิเรก | นุชชม | ผู้เชี่ยวชาญด้านการจัดการหนี้สินและพัฒนาทุนหมุนเวียน ส.ป.ก. |
| ๑๔. นายอนุโลม | มีกุล | ผู้เชี่ยวชาญโครงการอันเนื่องมาจากพระราชดำริ กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ |
| ๑๕. นางสาวลักษณ์ | บุราพรนุสรณ์ | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา |
| ๑๖. นายศตวรรษ | ทองจำรูญ | ปฏิรูปที่ดินจังหวัดปัตตานี |
| ๑๗. นางดารณี | ชนะชนม์ | ผู้อำนวยการกลุ่มติดตามและประเมินผล
รักษาราชการแทนผู้อำนวยการสำนักวิชาการและแผนงาน ส.ป.ก. |
| ๑๘. นางจิราวรรณ | สถาพรจนา | ผู้อำนวยการกลุ่มวิชาการมาตรฐานแผนที่
แทนผู้อำนวยการสำนักจัดการแผนที่และสารบบที่ดิน ส.ป.ก. |
| ๑๙. น.ส.ธารทิพย์ | ไทรหอมหวล | ผู้อำนวยการกลุ่มตรวจสอบภายใน ส.ป.ก. |
| ๒๐. น.ส.นิษฐ์ธิมา | จันทร์เขียว | นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ
รักษาราชการในตำแหน่งผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนาระบบบริหาร ส.ป.ก. |

๒๑. นายวีระศักดิ์	พื้งรัมย์	ผู้อำนวยการสำนักจัดการเชื้อเพลิงธรรมชาติ กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ
๒๒. น.ส.จิรภาส	สกุลแสงจันทร์	วิศวกรปิโตรเลียมปฏิบัติการ กรมเชื้อเพลิงธรรมชาติ
๒๓. นายวีรชัย	ศิริวรรณางกูล	ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมและพัฒนาสหกรณ์ กรมส่งเสริมสหกรณ์
๒๔. นายสุริยะ	คำปวง	ผู้อำนวยการกลุ่มพัฒนานิคมสหกรณ์ กรมส่งเสริมสหกรณ์
๒๕. น.ส.พรภัสสร	วรประชา	นักวิชาการสหกรณ์ชำนาญการ กรมส่งเสริมสหกรณ์
๒๖. นายจิรพันธ์	จันทร์พิทักษ์	เจ้าพนักงานส่งเสริมสหกรณ์ชำนาญงาน กรมส่งเสริมสหกรณ์
๒๗. น.ส.ญานี	ศรีมณี	นักวิชาการพาณิชย์ชำนาญการ กรมการค้าภายใน
๒๘. นายดโณทัย	ไชยฤกษ์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ สำนักงานปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
๒๙. น.ส.กรรณา	นิยมไทย	ผู้อำนวยการกลุ่มบริหารจัดการที่ดินเอกชน ส.ป.ก.
๓๐. นางปราณี	รัตตะมาน	ผู้อำนวยการกลุ่มประกาศเขตปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก.
๓๑. นางนภัสวรรณ	ก้องเอกภาพ	ผู้อำนวยการกลุ่มวิชาการและแผนงานกองทุน ส.ป.ก.
๓๒. นางอังสนา	สุวัฒน์ทัพพะ	ผู้อำนวยการกลุ่มบริหารสินเชื่อ ส.ป.ก.
๓๓. นายประกอบ	ยิ่งชล	ผู้อำนวยการกลุ่มแผนงานวิศวกรรม ส.ป.ก.
๓๔. น.ส.ลักขณา	มันเศรษฐวิทย์	ผู้อำนวยการกลุ่มอนุญาตและตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ภาคใต้ ส.ป.ก.
๓๕. น.ส.รุ่งตะวัน	ทองมา	นักประชาสัมพันธ์ปฏิบัติการ กองเกษตรสารนิเทศ
๓๖. น.ส.ทยารัตน์	บุตรเนียร	นักประชาสัมพันธ์ปฏิบัติการ กองเกษตรสารนิเทศ
๓๗. น.ส.ณัชชา	จงกลณี	นักวิชาการสารสนเทศ
๓๘. นายศิริโรจน์	จิรวัดณ์จรรยา	ผู้อำนวยการกลุ่มงานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก.
๓๙. น.ส.เดียนเพ็ญ	พับอำไพ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๐. นายกฤตภาส	ธนาปวรุทธิ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๑. ส.อ.ยุทธศาสตร์	ณ พึ่งบุญ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๒. น.ส.สกุลดี	สุขอนันต์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๓. น.ส.เมธาภรณ์	ถวายเป็นทรัพย์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๔. น.ส.วิไลวรรณ	เกตุแก้ว	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๕. น.ส.อุมาพร	ลักษณวิจารณ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๖. น.ส.ยุพิน	ชุ่มสำอวงศ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๗. นายพลเกียรติ	ตันติรัตน์เกตุ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.

๔๘. น.ส.รัตนา	ไทยสมัคร	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๔๙. นายสมบัติ	เทียวประสงค์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๕๐. น.ส.พิมพ์นิภา	ตันดีบ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๕๑. นายสุชุม	หวังพระธรรม	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๕๒. น.ส.มินันยา	กองพิมพ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๕๓. นายวาทิต	สอิ่งทอง	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
๕๔. น.ส.จิตติกาญจน์	ชนะศัตรู	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.

เริ่มประชุมเวลา ๑๓.๓๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

- ไม่มี -

ระเบียบวาระที่ ๒ รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ฝ่ายเลขานุการฯ ได้จัดส่งรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ วันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ให้คณะกรรมการพิจารณารับรองแล้ว ตามหนังสือ ที่ กษ ๑๒๑๐/๕๐๒๙ และ กษ ๑๒๑๐/ว ๓/๓๐ - ๓/๓๑ ลงวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ปรากฏว่ามีกรรมการขอแก้ไข คือ ผู้แทนกรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง ขอแก้ไขหน้า ๓๓ บรรทัดที่ ๒๐ จาก “BIA” เป็น “EIA”

ทั้งนี้ ฝ่ายเลขานุการฯ ได้ดำเนินการปรับแก้ไขรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว

มติคณะกรรมการ รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ วันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ตามที่คณะกรรมการขอแก้ไข

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๓.๑ ร่างระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดซื้อที่ดิน เพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.

เลขานุการฯ ได้ชี้แจง ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๑๙ (๒) ประกอบมาตรา ๒๙ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่มีที่ดิน

๒. อนุมัติหลักการมอบอำนาจให้เลขาธิการ ส.ป.ก. เป็นผู้ที่มีอำนาจอนุมัติรายจ่ายขาดรายการค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานจัดซื้อที่ดิน ตามแผนการใช้จ่ายเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๘

๓. หลักการมอบอำนาจ เพื่อให้การบริหารงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เกิดความคล่องตัวในการปฏิบัติงาน ให้เลขาธิการ ส.ป.ก.เป็นผู้ที่มีอำนาจอนุมัติปรับรายละเอียดการใช้จ่ายเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ ตามแผนการใช้จ่ายเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินฯ ประจำปี ภายในวงเงินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการแล้ว ตามความจำเป็นและเหมาะสมในการปฏิบัติงานระหว่างปีงบประมาณ ตลอดจนให้ ส.ป.ก.รายงานผลความก้าวหน้าการปฏิบัติงานให้คณะกรรมการทราบต่อไป

ทั้งนี้ ให้มีผลตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ เป็นต้นไปและให้ ส.ป.ก. นำความคิดเห็นของประธานและผู้ทรงคุณวุฒิ (ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์) ไปพิจารณาศึกษารายละเอียด และนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาเพื่อกำหนดเป็นแนวทางการปฏิบัติต่อไป

เรื่องที่ ๓.๓ การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เลขาธิการฯ ได้ชี้แจงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้ดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม โดยเรียกเก็บค่าเช่าจากเกษตรกรในอัตราตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) กำหนด ซึ่งตั้งแต่ปีงบประมาณ ๒๕๒๒ จนถึงปัจจุบัน คปก. ได้มีมติอนุมัติให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้วหลายครั้ง โดยหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ตามมติ คปก. ที่ยังคงใช้อยู่จนถึงปัจจุบัน สรุปได้ดังนี้

คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๒๒ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒ มีมติ ดังนี้

(๑) กรณีเป็นที่ดินที่ ส.ป.ก.จัดซื้อจากเอกชน ให้คิดค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้ซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ส่วนกรณีเป็นที่ดินพระราชทานให้คิดค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ (ราคาที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่ ส.ป.ก. ได้รับพระราชทานที่ดิน) และถ้าเป็นที่ดินที่ได้รับบริจาคให้คิดค่าเช่าที่ดิน ในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินกรมธนารักษ์ในปีที่ได้รับบริจาค

(๒) ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือได้เช่าที่ดินบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า ถ้าค่าเช่าที่เคยจ่ายหรือตกลงว่าจะจ่ายให้เจ้าของที่ดินเดิมนั้นสูงกว่าค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ (๑) ก็ให้เก็บตามที่กำหนด แต่ถ้าต่ำกว่า ให้เก็บตามที่เคยจ่ายหรือตกลงไว้ว่าจะจ่ายให้เจ้าของที่ดินเดิม

คปก. ครั้งที่ ๖/๒๕๒๕ วันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๒๕ และครั้งที่ ๑/๒๕๒๘ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๘ มีมติ ดังนี้ ถ้าที่ดินในพื้นที่โครงการใดที่ได้จัดซื้อมา มีการแบ่งแปลงใหม่ และการแบ่งแปลงนั้นมีผลทำให้แปลงที่ดินใหม่มีการคาบเกี่ยวกับที่ดินหลายโฉนด ซึ่งมีราคาจัดซื้อต่างกันแล้วกำหนดให้อัตราค่าเช่า

เท่ากับร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อไร่ ตามราคาจัดซื้อหรือเวนคืนของแปลงที่อยู่ภายในกลุ่มที่จัดแบ่งแปลงนั้น

ในปัจจุบันมีผู้ไร้ที่ดินทำกิน ได้มาขึ้นทะเบียนขอรับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก.เป็นจำนวนกว่า ๓๓๗๐,๐๐๐ ราย ส.ป.ก. จึงมีนโยบายเร่งรัดการจัดซื้อที่ดิน เพื่อจะได้นำมากระจายสิทธิให้เกษตรกรเช่า เช่าซื้อ และเช่าทำประโยชน์ แต่เนื่องจากที่ดินเป็นทรัพยากรที่มีจำกัด ที่ดินจึงมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเรื่อยๆ ตามความต้องการของตลาดและภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลง ราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. สามารถจัดซื้อได้ ในปัจจุบันจึงมีราคาสูงกว่าราคาที่ดินในอดีตมาก และหากจำเป็นต้องจัดซื้อ คปภ. ก็ได้มอบอำนาจให้คณะอนุกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อกก.คง.) อนุมัติจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ได้ ดังนั้น การที่ ส.ป.ก. เรียกเก็บค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรโดยอิงราคาทุนที่ซื้อหรืออิงราคาประเมินของกรมธนารักษ์ในปีที่ได้ที่ดินมา ในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี จะทำให้เกษตรกรที่ได้รับการจัดให้เช่าที่ดินแปลงที่จัดซื้อได้ในปัจจุบัน ต้องรับภาระค่าเช่าต่อปีเป็นจำนวนเงินที่สูงมาก ในขณะที่เกษตรกรที่มีโอกาสเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในแปลงที่จัดซื้อได้ก่อนตั้งแต่ในอดีตจ่ายค่าเช่าต่อปีเป็นจำนวนเงินที่ต่ำกว่า ส.ป.ก. จึงได้ทำการศึกษา เพื่อหาแนวทางปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. ที่เหมาะสมกับเกษตรกรและการบริหารงานของ ส.ป.ก. ด้วย

ข้อเท็จจริง

๑. ส.ป.ก. ได้ศึกษาหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของส่วนราชการต่าง ๆ ดังนี้

๑.๑ กรมธนารักษ์ (ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ) กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรโดย

(๑) อัตราค่าเช่าที่ดินใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ เป็นฐานในการคิดค่าเช่าที่ดิน แยกตามประเภทการประกอบเกษตรกรรม ตามบัญชีหมายเลข ๒ (ตารางที่แนบ ๑ ในวาระการประชุม) ได้แก่

- กรณี ทำไร่ ทำนา อัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๒๐ บาทต่อปี

- กรณี ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์การเกษตรแบบผสมผสานไร่นาสวนผสม และการเกษตรอื่น อัตราค่าเช่าไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๒๐๐ บาทต่อปี

(๒) กรณีสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเกินกว่า ๕ ปี ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี

๑.๒ กรมส่งเสริมสหกรณ์ (ตามระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตรา การเก็บเงินค่าบำรุงนิคมสหกรณ์สำหรับการเช่าทำประโยชน์หรือกระทำการอื่นใด ภายในนิคมสหกรณ์

(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๓) กำหนดอัตราค่าบำรุงนิคมสหกรณ์ฯ ตามพื้นที่การขอใช้ประโยชน์เพื่อการเกษตร เช่น พื้นที่ใช้ประโยชน์ ๑-๕๐ ไร่ คิดอัตราค่าบำรุงนิคมสหกรณ์ร้อยละ ๓ ต่อปีของราคาที่ดินในขณะทำการขออนุญาตใช้ประโยชน์และอัตราร้อยละต่อปีจะเพิ่มสูงขึ้นตามขนาดพื้นที่ที่ขอใช้ประโยชน์

๑.๓ การรถไฟแห่งประเทศไทย (ตามระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ ๑๒๙ ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย) ให้เรียกเก็บค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

- อัตราค่าเช่าเพื่อการทำนาตารางเมตรละ ๐.๑๐ บาท/ปี (ไร่ละ ๑๖๐ บาท/ปี)
- อัตราค่าเช่าเพื่อการเกษตรอื่นๆ ตารางเมตรละ ๐.๗๕ บาท/ปี (ไร่ละ ๑,๒๐๐ บาท/ปี)
- อัตราค่าเช่า คู คลอง หนองบึง เพื่อเลี้ยงสัตว์น้ำ ตารางเมตรละ ๑ บาท/ปี (ไร่ละ ๑,๖๐๐ บาท/ปี)

๑.๔ กระทรวงมหาดไทย (ตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔) กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

- ให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ตำบล กำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูงของแต่ละท้องที่ในเขตตำบล ตามการจำแนกคุณภาพของที่ดินและน้ำ รวบรวมจัดทำเป็นประกาศคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด โดยจะกำหนดอัตราค่าเช่าแยกตามผลผลิตแต่ละประเภทที่นิยมเพาะปลูกในจังหวัดนั้น ๆ จำแนกตามคุณภาพของที่ดินและน้ำ และการกำหนดอัตราค่าเช่าขั้นสูง ให้กระทำอย่างน้อยทุก ๓ ปี

- จากรายงานผลการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๔ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่อง การแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของเกษตรกรเกี่ยวกับการขึ้นค่าเช่านาของผู้ให้เช่าอย่างไม่เป็นธรรม พบว่า ในปี ๒๕๕๓ พื้นที่ที่ คชก.ตำบล ได้กำหนดกรอบอัตราค่าเช่านาขั้นสูง มีเพียงร้อยละ ๕๖.๐๖ เท่านั้น ทำให้ไม่มีการติดประกาศอัตราค่าเช่าให้เกษตรกรได้ทราบครบทุกพื้นที่

๑.๕ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ได้สำรวจอัตราค่าเช่าที่ดิน ตามประเภทของพืชเป็นรายภาค ในปี พ.ศ. ๒๕๕๕ มีรายละเอียดเป็นตัวอย่าง ดังนี้

ลำดับที่	รายการ	ภาคเหนือ	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	ภาคกลาง	ภาคใต้	เฉลี่ยทั้งประเทศ
๑	ข้าวนาปี	๘๘๙.๐๕	๖๓/๐.๙๓	๓/๘๓.๕๒	๖๙๙.๘๒	๓/๓๘.๓๖
๒	ข้าวนาปรัง	๙๙๘.๐๐	๘๓/๘.๖๙	๘๔๘.๓/๕	๕๕๒.๙๒	๙/๐๓.๙๓
๓	มันสำปะหลัง	๑,๐๓๙.๙๕	๙๕๕.๑๕	๖๕๕.๘๐	-	๘๙๐.๐๐
๔	อ้อยโรงงาน	๑,๐๕๐.๘๕	๘๓/๔.๕๖	๑,๑๓/๓.๐๓	๘๕๘.๑๒	๑,๐๐๐.๐๐
๕	ปาล์มน้ำมัน	-	-	๓/๐๔.๐๙	๓/๒๒.๐๔	๓/๒๐.๐๐
๖	ยางพารา	๑,๑๒๕.๓/๕	๑,๑๑๐.๑๓	๑,๑๓๖.๘๘	๑,๑๓๒.๔๓	๑,๑๒๐.๐๐

๒. ส.ป.ก. ได้จัดให้มีการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ระหว่างวันที่ ๒๖-๒๗ มิถุนายน ๒๕๕๗ โดยได้เชิญผู้เชี่ยวชาญจากหลายหน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร กรมธนารักษ์ และจากคณะเศรษฐศาสตร์มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ มาให้องค์ความรู้ทฤษฎี หลักการแนวคิดเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินกับข้าราชการและเจ้าหน้าที่ทั้งส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ซึ่งจากการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการดังกล่าว สรุปได้ว่า

๒.๑ หลักเกณฑ์และแนวคิดทางวิชาการที่ใช้ทั่วไปในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินมี ๒ ลักษณะ คือ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของเจ้าของที่ดิน (Landlord) และของผู้เช่าที่ดิน (Leaser) ซึ่งย่อมมีแนวคิดที่แตกต่างกัน เจ้าของที่ดินต้องการค่าเช่าที่สูงที่สุดเท่าที่ผู้เช่าจะจ่ายได้ ในขณะที่ผู้เช่าที่ดินถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการผลิต จึงต้องการจ่ายค่าเช่าในอัตราต่ำที่สุด ดังนั้นแนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของทั้ง ๒ ลักษณะดังกล่าว เป็นดังนี้

(๑) การกำหนดอัตราค่าเช่าโดยพิจารณาจากค่าเสียโอกาสในที่ดินเป็นแนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าของเจ้าของที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินย่อมต้องการที่จะได้รับค่าเช่าที่ดินเท่ากับค่าเสียโอกาสในที่ดินหรืออัตราผลตอบแทนที่อาจเกิดขึ้นจากการที่เจ้าของที่ดินขายที่ดินนั้น แล้วนำเงินรายได้สุทธิจากการขายที่ดินไปลงทุนในกิจการอื่นที่มีความเสี่ยงน้อย เช่น ซื้อพันธบัตรรัฐบาล

$$R_i = \left(\frac{r}{100} \right) Y_i$$

R_i = อัตราค่าเช่าที่ดินแปลง i r = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน Y_i = รายได้สุทธิจากการขายที่ดินแปลง i

(๒) การกำหนดอัตราค่าเช่าโดยพิจารณาจากรายได้ที่เหลืออยู่ (Residual income) เป็นแนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าของผู้เช่าที่ดิน ซึ่งผู้เช่าที่ดิน จะถือว่าค่าเช่าที่ดินเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการผลิตและจะเช่าที่ดินนั้นก็ต่อเมื่อที่ดินนั้นสามารถทำให้เกิดรายได้หรือผลตอบแทนที่คุ้มค่ากับค่าใช้จ่ายในการนำที่ดินที่ได้เช่าไปใช้ประโยชน์

รายได้ที่เหลืออยู่ (R) = รายได้ทั้งหมดจากพื้นที่เช่า - ค่าใช้จ่ายทั้งหมด -
กำไรที่ผู้เช่าที่ดินต้องการ

ค่าใช้จ่ายทั้งหมด = ค่าจ้างแรงงาน + ค่าปัจจัยการผลิต + ค่าเช่าเครื่องมือเครื่องจักร + ค่าแรงตัวผู้เช่าเอง

๒.๒ จากการระดมสมอง การอภิปราย เสนอแนวคิด เรื่อง “แนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ได้นำเสนอผลสรุปแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ดังนี้

(๑) ควรกำหนดอัตราค่าเช่าโดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกร หรือใช้วิธีรายได้ที่เหลืออยู่ (Residual income) ซึ่งอาจจะใช้เรียกเก็บค่าเช่าจากเกษตรกรของ ส.ป.ก. ตามประกาศกำหนดกรอบอัตราค่าเช่าขั้นสูงของคณะกรรมการ การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล แต่ปัญหา คือ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) ไม่ได้ประกาศอัตราค่าเช่าครบทุกพื้นที่ทั่วประเทศ

(๒) ควรใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อประกอบการเกษตร ตามบัญชีหมายเลข ๒ ของ กรมธนารักษ์ (ตารางเอกสารที่แนบ ๑ ในวาระการประชุม) มาปรับใช้เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ ส.ป.ก. และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งประกาศในแต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกิน ๔ ปี

ความเห็นของ ส.ป.ก.

๑. จากผลการศึกษาดังกล่าว ส.ป.ก. เห็นควรปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทุกประเภทในเขตปฏิรูปที่ดินฯ (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) เป็นดังนี้

๑.๑ ให้คิดค่าเช่าที่ดิน โดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ ของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปี ตาม “ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.” ที่แนบ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๖๐ บาท และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกร ตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินของกรมธนารักษ์

๑.๒ กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ก่อนหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามข้อ ๑.๑ มีผลใช้บังคับ ให้ ส.ป.ก. จังหวัด จัดทำรายละเอียดเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินที่เคยจ่ายกับค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ ๑.๑ เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) และจัดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วแต่กรณีได้ในปีถัดไป ทั้งนี้ จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเรียกเก็บค่าเช่าในคราวถัดไป

๑.๓ ถ้าผู้ขอเช่ารายใดเห็นว่า ค่าเช่าไม่เป็นธรรม หรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสม ให้จัดทำคำร้องต่อ คปจ. เมื่อ คปจ. พิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อ คปก. พิจารณาต่อไป

๒. เหตุผลและแนวคิดการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.

๒.๑ แนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ของ ส.ป.ก. โดยอิงราคาของกรมธนารักษ์

เนื่องจากการดำเนินงานของ ส.ป.ก. เป็นการปรับปรุงสิทธิการถือครองที่ดินให้เกษตรกร มีที่ดินทำกินอย่างทั่วถึง มีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น ทุนของ ส.ป.ก. ส่วนใหญ่ได้มาจากเงินงบประมาณจึงไม่ควรแสวงหากำไรจากเกษตรกร ดังนั้น การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ของ ส.ป.ก. จึงควรใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ที่เหลืออยู่ (Residual income) ซึ่งคำนึงถึงความสามารถในการหารายได้และความต้องการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกรจากการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นเป็นสำคัญ

วิธีคำนวณค่าเช่าดังกล่าวต้องทำการสำรวจข้อมูลปฐมภูมิจากเกษตรกร ในแปลงเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. ซึ่งทำได้ยากปริมาณงานมากความต้องการน้อยและไม่คุ้มกับเวลาและค่าใช้จ่าย ประกอบกับในปัจจุบัน ส.ป.ก. ไม่มีการสำรวจข้อมูลภาวะเศรษฐกิจในเขตปฏิรูปที่ดิน จึงควรใช้ข้อมูลพินิจภูมิโดยพิจารณาจากหน่วยงานอื่น ซึ่งใช้วิธีรายได้ที่เหลืออยู่เป็นฐานในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน เพื่อนำมาปรับใช้กำหนดเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. และจากผลการศึกษาดังกล่าว พบว่า

(๑) อัตราค่าเช่าตามประกาศ คชก. น่าจะเหมาะสมที่จะนำมาปรับใช้เพราะ คชก. กำหนดอัตราค่าเช่าแยกตามผลผลิตแต่ละประเภทที่นิยมเพาะปลูกในแต่ละพื้นที่ จำแนกตามคุณภาพของที่ดินและน้ำ แต่อัตราค่าเช่าของ คชก. ไม่ได้ประกาศใช้ครบทุกพื้นที่ ส.ป.ก. จึงไม่สามารถนำอัตราค่าเช่าที่ดินตามประกาศ คชก. มาใช้อ้างอิงได้

(๒) อัตราค่าเช่าของกรมธนารักษ์ผันแปรตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ ของกรมธนารักษ์ ซึ่งประกาศแต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกิน ๔ ปี ทั้งราคาประเมินมูลค่าที่ดินและค่าเช่าที่ดินที่เผยแพร่โดยกรมธนารักษ์ในทุกพื้นที่ของประเทศไทย ถือเป็นตัวเลขที่เป็นทางการซึ่งทั้งหน่วยงานราชการ เช่น กรมที่ดิน และภาคธุรกิจใช้อ้างอิงในการทำธุรกรรมต่าง ๆ และที่มาของข้อมูลที่กรมธนารักษ์ใช้ในการประเมินราคาที่ดิน และอัตราค่าเช่า ได้มาจากการสำรวจภาคสนามเกี่ยวกับราคาตลาด สภาพและที่ตั้งของที่ดิน และสภาวะเศรษฐกิจ โดยเก็บข้อมูลทั้งพินิจภูมิและปฐมภูมิ ทั้งนี้ การที่ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ตามบัญชีหมายเลข ๒) ของกรมธนารักษ์ จำแนกเป็น ๒ กลุ่ม คือ อัตราค่าเช่าเพื่อทำไร่ทำนาและเพื่อปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ ซึ่งจำแนกตามรายได้จากการเกษตรที่แตกต่างกัน และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บ (เป็นจำนวนต่อไร่ต่อปี) แปรผันตามราคาที่ดินที่สูงขึ้น แต่เมื่อคิดค่าเช่าเป็นอัตราร้อยละจะแปรผกผันกับราคาที่ดินแสดงว่า กรมธนารักษ์กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน โดยคำนึงถึงทั้งรายได้จากการเกษตรและราคาที่ดิน ดังนั้นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อประกอบการเกษตรตามบัญชีหมายเลข ๒ ของกรมธนารักษ์ (ตารางเอกสารที่แนบ ๑ ในวาระการประชุม) น่าจะเหมาะสมที่สุดที่จะนำมาปรับใช้เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ของ ส.ป.ก.

๒.๒ แนวคิดในการปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าที่ดินฯ ที่เรียกเก็บต่อไร่ต่อปีของกรมธนารักษ์ตามบัญชีหมายเลข ๒ (ตารางเอกสารที่แนบ ๑ ในวาระการประชุม) ให้เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.

จากบัญชีหมายเลข ๒ ของกรมธนารักษ์ (ตารางเอกสารที่แนบ ๑ ในวาระการประชุม) อัตราค่าเช่าที่ดินแปรผัน ตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นในแต่ละช่วง รวม ๑๑ ช่วง โดยช่วงแรกกรณีอัตราค่าเช่าเพื่อทำไร่ทำนา ราคาที่ดินไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาท อัตราค่าเช่าคิดเป็น ๒๐ บาท/ไร่/ปี และในช่วงที่ ๙ ราคาที่ดินไม่เกิน ๑.๕ ล้านบาท อัตราค่าเช่า ๒๐๐ บาท/ไร่/ปี เท่านั้น ในขณะที่อัตราค่าเช่าของ ส.ป.ก. ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (๓% ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ) ถ้าจัดซื้อที่ดินมาราคา ๒,๐๐๐ บาท ค่าเช่า

เท่ากับ ๖๐ บาท/ไร่/ปี และถ้าจัดซื้อที่ดินมาราคา ๑.๕ ล้านบาท ค่าเช่าจะสูงถึง ๔๕,๐๐๐ บาท/ไร่/ปี ดังนั้น อัตราค่าเช่าที่ดินตามบัญชีกรมธนารักษ์ จึงเป็นอัตราที่ต่ำมาก เมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินที่ ส.ป.ก.ใช้อยู่ในปัจจุบัน

แต่เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ดังกล่าว เป็นอัตราที่ใช้เรียกเก็บมาตั้งแต่ปี ๒๕๑๙ โดยกรมธนารักษ์มีหลักเกณฑ์ให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินสำหรับสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเกินกว่า ๕ ปี ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี ดังนั้น หากกรมธนารักษ์ให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งมีอายุสัญญาเกินกว่า ๕ ปี ตั้งแต่ปี ๒๕๑๙ จนถึงปัจจุบัน (เป็นเวลา ๓๙ ปี) อัตราค่าเช่าควรต้องเพิ่มร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี ในแต่ละช่วงของราคาที่ดิน ประมาณ ๘ ครั้ง (เพิ่มครั้งแรกปี ๒๕๒๔ และเพิ่มครั้งที่ ๘ เริ่มปี ๒๕๕๙)

ส.ป.ก. เริ่มดำเนินการจัดซื้อที่ดินตั้งแต่ปี ๒๕๑๙ พร้อมๆ กับที่กรมธนารักษ์ ได้กำหนดค่าเช่าอัตราตามบัญชีหมายเลข ๒ ดังกล่าว ส.ป.ก. จึงอิงอัตราค่าเช่าเพื่อทำไร่นา ที่ปรับเพิ่มขึ้นตามหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์แล้ว จำนวน ๘ ครั้ง ในทุกช่วงของราคาที่ดินทั้ง ๑๑ ช่วง เป็นอัตราค่าเช่าต่อไร่ต่อปี ที่ ส.ป.ก. จะเรียกเก็บจากเกษตรกร แต่เนื่องจากอัตราค่าเช่าในแต่ละขั้นที่คำนวณได้ใกล้เคียงกับ ๓ เท่าของอัตราค่าเช่าตามบัญชีหมายเลข ๒ ของกรมธนารักษ์ ส.ป.ก. จึงขอปรับอัตราดังกล่าวในแต่ละขั้นที่คำนวณได้ ให้เพิ่มขึ้นหรือลดลงไม่เกิน ๑๐ บาท เพื่อให้อัตราค่าเช่าที่ดินที่ ส.ป.ก. จะเรียกเก็บจากเกษตรกรเป็น ๓ เท่าของกรมธนารักษ์ (รายละเอียดตามตารางที่แนบ ๓ ในวาระการประชุม) โดยให้เกษตรกรต้องจ่ายค่าเช่าเพิ่มขึ้นเมื่อกรมธนารักษ์ปรับราคาประเมินมูลค่าที่ดิน ซึ่งโดยปกติจะเปลี่ยนทุก ๆ ๔ ปี

๒.๓. แนวคิดที่ ส.ป.ก. ขอปรับปรุงหลักเกณฑ์การคิดค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ให้อิงมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์เพียงอย่างเดียว โดยไม่คำนึงถึงราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือราคาทุนที่ได้มาซึ่งที่ดินนั้น มีเหตุผลดังนี้

(๑) กรมธนารักษ์ใช้ฐานการคำนวณค่าเช่า โดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ หาก ส.ป.ก. มีความเห็นว่าหลักเกณฑ์ของกรมธนารักษ์ มีความเหมาะสมแล้ว (ส.ป.ก. นำหลักเกณฑ์กรมธนารักษ์มาใช้โดยปรับเฉพาะอัตราการเรียกเก็บต่อไร่ต่อปีตามเหตุผลในข้อ ๒.๒ ข้างต้นเท่านั้น) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ตามที่เสนอขอปรับปรุงนี้ก็ควรใช้มูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ ในปีให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. เป็นฐาน เช่นเดียวกับการเรียกเก็บค่าเช่าของกรมธนารักษ์ด้วย

(๒) การให้เช่าที่ดินเป็นการให้ผู้เช่าเข้าทำประโยชน์ในที่ดินตามที่ตกลง โดยต้องให้ค่าตอบแทนเป็นค่าเช่าให้เจ้าของที่ดิน ผู้เช่าจะไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เช่านั้น ดังนั้น การเรียกเก็บค่าเช่าจึงไม่ควรนำมาเกี่ยวข้องกับราคาทุนที่ ส.ป.ก. ซื้อหรือได้มาซึ่งที่ดินนั้น

(๓) การกำหนดหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทนการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินจากเกษตรกรตามแนวคิดเดิมของ ส.ป.ก. ไม่ว่าจะเป็นการให้เกษตรกรเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินจะอิงราคาทุนมาโดยตลอด (ส.ป.ก. ให้เช่าในอัตราร้อยละ ๓ ของราคาที่ดินที่ซื้อ และให้เช่าซื้อในราคาที่ซื้อ มา อัตราคอกเบี้ย ร้อยละ ๔ ของราคาที่ดินที่ค้างชำระ) เพราะเจตนาจะไม่หากำไรจากเกษตรกร แต่เนื่องจากที่ดินมีจำกัด ราคาที่ดินสูงขึ้นเรื่อย ๆ ตามภาวะเศรษฐกิจ ส.ป.ก. จำเป็นต้องให้ได้ที่ดินมาเพื่อการกระจายสิทธิในที่ดินให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินและเพื่อเป็นการคุ้มครองที่ดินที่เหมาะสมกับการประกอบเกษตรกรรม ทำให้ในบางแปลงต้องจัดซื้อที่ดินในราคาสูงเกินกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ เกษตรกรที่ได้ทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินในแปลงที่ ส.ป.ก. จัดซื้อก่อนในอดีตจะจ่ายค่าเช่า หรือเช่าซื้อในอัตราที่ต่ำมาก แต่ถ้าต้องเช่าหรือเช่าซื้อในแปลงที่ ส.ป.ก. จัดซื้อในปัจจุบันจะต้องจ่ายค่าเช่า หรือเช่าซื้อในอัตราที่สูงเกินกว่าความสามารถของเกษตรกรที่จะจ่ายได้ จึงเกิดปัญหาความไม่เป็นธรรมกับเกษตรกรและโดยที่กรมธนารักษ์ประเมินราคาที่ดินครอบคลุมทุกพื้นที่ทั่วประเทศ ส.ป.ก. จึงได้ขอปรับปรุงหลักเกณฑ์การคิดค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. โดยอิงมูลค่าที่ดินตามราคาประเมินของกรมธนารักษ์ และต่อไปก็จะดำเนินการขอปรับปรุงหลักเกณฑ์การให้เกษตรกรเช่าซื้อ และรับโอนสิทธิในที่ดินคืนจากเกษตรกร ในราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ ของกรมธนารักษ์ในปีที่ให้เกษตรกรเช่าซื้อ หรือปีที่ ส.ป.ก. รับโอนสิทธิคืนจากเกษตรกร ให้เป็นระบบเดียวกันด้วยในอนาคต ส่วนการที่ ส.ป.ก. จะได้รับเงินคืนจากการให้เกษตรกร เช่า เช่าซื้อ หรือการรับโอนสิทธิในที่ดินคืนจากเกษตรกร จะมากกว่าหรือน้อยกว่าราคาทุนที่ซื้อที่ดินมาในแต่ละแปลงย่อมขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่เกษตรกรแสดงความจำนงขอเช่าซื้อ หรือขอคืนสิทธิในที่ดินคืนให้ ส.ป.ก. ด้วย ซึ่งก็ให้เป็นเรื่องของการควบคุมทางทะเบียนและบัญชีต่อไป

ทั้งนี้ การที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินมาตามวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินฯ จัดซื้อที่ดินมาก็เพื่อกระจายสิทธิในที่ดินให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินเป็นของตนเองและมีความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น การต่อรองราคาที่ดินกันในตลาดเพื่อให้ผู้ซื้อและผู้ขายพอใจทั้ง ๒ ฝ่าย เป็นกระบวนการดำเนินงานเพื่อให้ได้ที่ดินมา ดังนั้นเพื่อเป็นการคุ้มครองที่ดินที่เหมาะสมกับการเกษตรกรรม สามารถนำที่ดินเกินสิทธิจากเจ้าของที่ดินมาจัดให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ให้ได้มากที่สุด หากต้องจัดซื้อที่ดินเกินกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ หรือต้องมีค่าใช้จ่ายในการจัดซื้อที่ดิน รัฐก็ต้องรับภาระ แต่ ส.ป.ก. ก็ได้พยายามต่อรองให้จัดซื้อได้ ในราคาที่เหมาะสมที่สุด ซึ่งในหลาย ๆ แปลงก็สามารถจัดซื้อได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์

๒.๔ การกำหนดหลักเกณฑ์การคิดค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก.ดังกล่าว ทำให้เกิดข้อดี และข้อเสีย ทั้งในส่วนที่เกี่ยวกับเกษตรกรและ ส.ป.ก. ดังนี้

(๑) ราคาประเมินมูลค่าที่ดิน ของกรมธนารักษ์เพิ่มขึ้นทุก ๔ ปี

ข้อดี - ส.ป.ก.

(๑.๑) สามารถกระจายสิทธิในที่ดินให้เกษตรกรมีที่ดินทำกินเป็นของตนเองได้รวดเร็วขึ้นเป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(๑.๒) มีโอกาสได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก ๔ ปี

- เกษตรกร

(๑.๓) กระตุ้นให้เกษตรกรให้ความสำคัญที่ต้องการจะเปลี่ยนจากผู้เช่าเป็นผู้เช่าซื้อเร็วขึ้น

ข้อเสีย - ส.ป.ก.

(๑.๑) ต้องแก้ไขรูปแบบสัญญาเช่าที่ดินฯ ให้สามารถเพิ่มอัตราค่าเช่าที่ดินได้ทุกครั้งที่กรมธนารักษ์ปรับบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ

- เกษตรกร

(๑.๒) เกษตรกรอาจยังไม่พร้อมที่จะต้องรับภาระค่าเช่าที่ดินที่เพิ่มขึ้นทุก ๔ ปี

(๒) กรณีอัตราค่าเช่าอิงราคาประเมินมูลค่าที่ดิน ของกรมธนารักษ์

ข้อดี - ส.ป.ก.

(๒.๑) เรียกเก็บได้สะดวก และง่ายในการบริหารจัดการ

(๒.๒) ไม่ต้องสำรวจข้อมูลรายได้รายจ่ายของเกษตรกรเพื่อนำมากำหนดอัตราค่าเช่าด้วยตนเอง ทำให้ประหยัดแรงงานและงบประมาณ

(๒.๓) ได้รับค่าเช่าเพิ่มขึ้นจากรายใหม่ที่ทำสัญญาเช่าแทนรายเดิมที่ทำสัญญาเช่าที่ดิน ตั้งแต่ปีแรกๆ ที่ ส.ป.ก. ซื้อที่ดินมา

- เกษตรกร

(๒.๔) เป็นหลักเกณฑ์ที่เป็นธรรมกับเกษตรกร มากกว่าการคิดค่าเช่า โดยอิงราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ

ข้อเสีย - ส.ป.ก.

(๒.๑) เพิ่มงานให้ ส.ป.ก. จังหวัด ต้องทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากสัญญาเช่าที่ดินฯ ที่ทำไว้ตามหลักเกณฑ์เดิม

(๒.๒) เมื่อเทียบกับหลักเกณฑ์เดิม รายได้ของ ส.ป.ก. อาจลดลงบ้างในบางราย

- เกษตรกร

(๒.๓) การกำหนดอัตราค่าเช่าไม่ได้ทำการสำรวจจากรายได้ที่เหลือ อยู่จริงของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินฯ

ความเห็นของคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อกก.คง.)

อกก.คง.ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ วันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้พิจารณาการปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว มีมติเห็นชอบ และให้นำเสนอ คปก.พิจารณาอนุมัติต่อไป

ประเด็นที่นำเสนอ

ขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) เป็นดังนี้

(๑) ให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปี ตาม “ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ ส.ป.ก.” ที่แนบ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๖๐ บาท และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินของกรมธนารักษ์

(๒) กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ก่อนหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามข้อ (๑) มีผลใช้บังคับ ให้ ส.ป.ก. จังหวัดจัดทำรายละเอียดเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินที่เคยจ่ายกับค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ (๑) เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และจัดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วแต่กรณีได้ในปีถัดไป ทั้งนี้ จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเรียกเก็บค่าเช่าในคราวถัดไป

(๓) ถ้าผู้ขอเช่ารายใดเห็นว่า ค่าเช่าไม่เป็นธรรม หรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสม ให้จัดทำคำร้องต่อ คปจ. เมื่อ คปจ. พิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อ คปก. พิจารณาต่อไป

ความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการ

๑. ประธานกรรมการเห็นว่า หลักการจัดเก็บค่าเช่า ๓% เมื่อเทียบกับราคาที่ดินในปัจจุบัน นับว่าสูงมาก เกษตรกรคงไม่สามารถจ่ายค่าเช่าได้ จึงเห็นว่าควรมีการปรับปรุง สำหรับการปรับเกณฑ์ค่าเช่าครั้งนี้ จะมีเกษตรกรส่วนหนึ่งได้ประโยชน์กับอีกส่วนหนึ่งเสียประโยชน์ ส.ป.ก. ควรศึกษาตัวเลขเปรียบเทียบจากสัญญาเดิมว่าใครได้ ใครเสียอย่างไร นำเสนอประกอบการพิจารณาด้วย อีกประการหนึ่ง การปรับเกณฑ์ค่าเช่าครั้งนี้ มีผลกระทบกับประมาณการรายได้ที่ ส.ป.ก. นำเสนอในวาระเรื่องที่ ๓.๒ ที่ประมาณการรายรับตามมาตรา ๑๐ (๔) ไว้ ๑,๐๐๐ ล้านบาท มากน้อยเพียงใด

๒. ประธานคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย (นายอุบลศักดิ์ บัวหลวงงาม) เห็นว่า การคิดค่าเช่าควรมีการแยกเป็นพื้นที่ไร่ และกำหนดตามรายภาคให้ชัดเจน เนื่องจากราคาที่ดินที่จัดซื้อ และผลประโยชน์ที่เกษตรกรได้รับในพืชแต่ละชนิด และในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน

๓. ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (นางปทุมทอง อินทะกนก) เห็นว่า ในเชิงลักษณะค่าเช่าที่ดินของทางกรมธนารักษ์เป็นการเช่าที่ดินราชพัสดุ ซึ่งเป็นที่ดินของรัฐ ไม่ได้จัดซื้อ แต่ในส่วน ของ ส.ป.ก. จะต้องนำเงินไปลงทุนจัดซื้อที่ดินเอกชน เพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรเช่า ซึ่งแตกต่างกัน จึงเห็นว่ามีความจำเป็นมากน้อยเพียงใด ที่จะซื้อที่ดินในราคาสูงมาก และนำมาจัดให้เกษตรกรเช่าในราคาต่ำ ซึ่งถ้าพิจารณาเปรียบเทียบในเชิงเศรษฐกิจจะมีความคุ้มค่าหรือไม่ แต่ถ้าพิจารณาว่า เป็นการส่งเสริมให้เกษตรกรได้มีที่ดินมีรายได้ ก็เป็นอีกส่วนหนึ่ง แต่ควรมีการกำหนดราคาเพดานขึ้นสูงหรือไม่ ว่าราคาที่ดินที่จะจัดซื้อให้เกษตรกรเช่าไม่ควรเกินราคาเท่าใด

๔. ผู้ทรงคุณวุฒิ (ผศ.อิทธิพล ศรีเสาวลักษณ์) เห็นว่า เจตนารมณ์เดิมของการปฏิรูปที่ดินในตอนแรก ไม่ใช่เรื่องการหาที่ดินให้เกษตรกรเพียงอย่างเดียว แต่มีการจัดซื้อที่ดิน โดยเป็นการลดหรือกระจายสิทธิการถือครองที่ดิน ในระยะนั้น ส.ป.ก. เป็นเครื่องมือที่สำคัญของรัฐ ที่จะกระจายสิทธิการถือครองที่ดินเพื่อเกษตรกร เพื่อไม่ให้มีการกระจุกตัวของที่ดิน วัตถุประสงค์ก็คือในมาตรา ๒๕ ให้กำหนดเขตที่ดิน ที่มีผู้ไม่มีที่ดินหรือมีเล็กน้อย และมาตรา ๒๙ ให้ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินที่มีคนครอบครองเกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่การปฏิบัติในปัจจุบัน มิได้เป็นไปตามกฎหมาย แต่เป็นการจัดซื้อที่ดินที่มีคนมาเสนอขาย แทนที่จะบังคับซื้อกับคนที่มีที่ดินมาก ซึ่งก็เพื่อให้งานปฏิรูปที่ดินเดินไปข้างหน้าได้ กรณีนี้ ส.ป.ก. ก็คงต้องคำนวณความสามารถในการชำระค่าที่ดินคืนและรายได้ที่จะเกิดขึ้น ทั้งนี้หากมองย้อนกลับไปในอดีตที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ เช่น ที่แก่งหวัดปทุมธานี สมัยก่อนไร่ละ ๕,๐๐๐ บาท ปัจจุบัน ไร่ละเกือบล้านบาท ถ้าเรามีวิธีคิดแบบใหม่ คือที่ดินที่ซื้อมาและยังไม่มีคนให้เช่าซื้อก็ให้หาที่ดินที่มีความเหมาะสม แลกกันในสภาพที่ถูกกว่า ก็จะได้ที่ดินจำนวนมากและนำมาจัดให้ผู้ไร้ที่ดินทำกินได้เพิ่มขึ้น เพราะในบางพื้นที่ มีการขยายตัวของเมืองไปถึง มีมหาวิทยาลัย ศูนย์การค้า ซึ่งก็อาจไม่สมเหตุผลผลที่จะทำนา จึงคิดว่าถึงเวลาที่จะต้องปรับเปลี่ยนไปตามสภาพของบ้านเมือง

เลขาธิการฯ ได้ชี้แจงว่า หลายปีที่ผ่านมา ส.ป.ก. ไม่ค่อยมีการจัดซื้อที่ดิน แต่ในช่วง ๒ ปีที่ผ่านมา ส.ป.ก. ได้เน้นการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งราคาค่อนข้างสูงมาก และอยู่ระหว่างการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตอีกจำนวนมาก ดังนั้น จึงเห็นว่า ค่าเช่า ๓% เกษตรกรคงไม่สามารถเช่าได้ จึงได้มีแนวคิดในการเสนอขอปรับแก้ไข และราคาค่าเช่าที่เสนอเป็นการศึกษาจากหลายหน่วยงานและเห็นว่า หลักของกรมธนารักษ์น่าจะเหมาะสมที่สุดสำหรับใช้อ้างอิง เพราะมีการคำนวณโดยสะท้อนในเรื่องของผลผลิตด้วย ไม่ว่าจะเป็นที่นาที่ไร่ ตามขนาดต่างๆ สำหรับกระบวนการปฏิรูปที่ดินที่ผ่านมา จะเป็นเรื่องของกระจายสินทรัพย์ตามที่ผู้ทรงคุณวุฒิเสนอ แต่ที่ดินที่นำมาปฏิรูปเป็นที่ดินของรัฐ ขาดแคลนแหล่งน้ำ ถ้าจัดให้ต่ำกว่า ๔ ไร่ เกษตรกรจะไม่สามารถทำการเกษตรและอยู่ในที่ดินได้ อาจต้องมีการลงทุนพัฒนาแหล่งน้ำ แต่ถ้าปรับเปลี่ยนเป็นการจัดซื้อที่ดินที่อยู่ในเขตชลประทาน ซึ่งไม่ต้องกังวลเรื่องน้ำ และมีถนนตัดผ่าน ที่ดินจะมีราคาแพงขึ้น แต่อาจจะจัดให้เพียงคนละ ๓-๔ ไร่ ซึ่งก็มีทั้งข้อดีและข้อเสีย และยังมีแนวคิดที่มีการพยายามสร้างต้นแบบ

๑ ไร่ ๑ แสน เพื่อเป็นการพิสูจน์ให้เห็นเป็นรูปธรรมว่า ที่ดินไม่ต้งมาก ก็สามารถรายได้ ทั้งนี้ขอคิดเห็น และข้อสังเกตของกรรมการ ทาง ส.ป.ก. รับที่จะไปศึกษาและดำเนินการ ส่วนหลักการปรับเกณฑ์ค่าเช่า ขอให้กรรมการพิจารณาเห็นชอบในหลักการก่อน

มติคณะกรรมการ อนุมัติในหลักการให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ดังนี้

๑. ให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินฯ ของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปี ตาม “ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ ส.ป.ก.” ที่แนบ ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๖๐ บาท และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินของกรมธนารักษ์

๒. กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ก่อนหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามข้อ ๑ มีผลใช้บังคับ ให้ ส.ป.ก. จังหวัด จัดทำรายละเอียดเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินที่เคยจ่ายกับค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ ๑ เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และจัดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วแต่กรณีได้ในปีถัดไป ทั้งนี้จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเรียกเก็บค่าเช่าในคราวถัดไป

๓. ถ้าผู้ขอเช่ารายใดเห็นว่า ค่าเช่าไม่เป็นธรรม หรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสมให้จัดทำคำร้องต่อ คปจ. เมื่อ คปจ. พิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อ คปก. พิจารณาต่อไป

ทั้งนี้ให้ ส.ป.ก. รับข้อสังเกตของประธานและกรรมการไปศึกษารายละเอียดและนำเสนอคณะกรรมการต่อไป

เรื่องที่ ๓.๔ การกำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลเมืองใหม่ อำเภอราชสาส์น จังหวัดฉะเชิงเทรา ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน

เลขาธิการฯ ได้ชี้แจงว่า ในปีงบประมาณ ๒๕๕๗ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ได้กำหนดแผนการจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดินที่เสนอขายที่ดินให้ ส.ป.ก. โดยใช้งบประมาณจากเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จำนวน ๒,๐๐๐ ล้านบาท ที่ได้รับอนุมัติแผนงานและวงเงินจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๔ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๕๖ เพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรผู้ขึ้นทะเบียนขอรับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. ตามโครงการช่วยเหลือเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน เกษตรกรตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ และเกษตรกรสภาประชาชน ๔ ภาค ได้เข้าทำกินโดยการเช่าหรือเช่าซื้อ

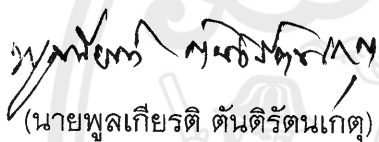
มติคณะกรรมการ มอบให้ฝ่ายเลขานุการฯ ไปตรวจสอบข้อคัดค้านของประธานคณะกรรมการกลาง
กลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย (นายอุบลศักดิ์ บัวหลวงงาม) และนำมารายงานกรรมการในการประชุม
ครั้งต่อไป

เลิกประชุมเวลา ๑๕.๓๐ น.



(นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กรรมการและเลขานุการคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม



(นายพูลเกียรติ ดันติรัตนเกตุ)
นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ
ผู้จตุรายนงานการประชุม



(นายศรีโรจน์ จิระวัฒน์จรรยา)
ผู้อำนวยการกลุ่มงานคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

