

รายงานการประชุม
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ครั้งที่ ๕/๒๕๖๔

วันพุธที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๔ เวลา ๐๙.๐๐ น.

การประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ ณ ห้องประชุมไชยงค์ ชูชาติ ถนนราชดำเนินนอก กรุงเทพฯ
และห้องประชุมสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่เกี่ยวข้อง

กรรมการผู้มาประชุม

๑. นายทองเปลว	กองจันทร์	ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์)	ประธานกรรมการ
๒. นายประยูร	อินสกุล	รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์)	กรรมการ
๓. นายชยาวุธ	จันทร์	รองปลัดกระทรวงมหาดไทย (แทนปลัดกระทรวงมหาดไทย)	กรรมการ
๔. นายสกล	จุลาภา	รองอธิบดีกรมอุตสาหกรรมพื้นฐานและการเหมืองแร่ (แทนปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม)	กรรมการ
๕. นายวันชัย	อาจกมล	ผู้อำนวยการกองบริหารการพาณิชย์ภูมิภาค (แทนปลัดกระทรวงพาณิชย์)	กรรมการ
๖. นางสาวทัศนีย์	เมืองแก้ว	รองเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (แทนเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร)	กรรมการ
๗. นายนวนิตย์	พลเคน	รองอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร)	กรรมการ
๘. นางสาวภัทราภรณ์	โสเจยยะ	รองอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน (แทนอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน)	กรรมการ
๙. นางสาวอริยาพร	อำนาจสรเดช	ผู้อำนวยการกองพัฒนาเกษตรอุตสาหกรรม (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม)	กรรมการ
๑๐. นายอนุกุล	ปัดแก้ว	อธิบดีกรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ	กรรมการ
๑๑. นายเฉลิมชัย	สุวรรณรักษ์	รองอธิบดีกรมประมง (แทนอธิบดีกรมประมง)	กรรมการ
๑๒. นายวีระชัย	นาควิบูลย์วงศ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	กรรมการ

มติคณะกรรมการ ๑. อนุมัติร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน หรือสิ่งสาธารณูปโภคสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ตามร่างประกาศ คปก. ที่แนบวาระการประชุม

๒. ยกเลิกมติ คปก. ดังต่อไปนี้

๒.๑ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่องที่ ๑๐ วาระเรื่องที่ ๘ พิจารณาการกำหนดอัตราค่าเช่า ระยะเวลาการเช่าในเขตที่ดินชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศ คปก. เรื่อง การจัดที่ดินชุมชนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เฉพาะข้อ ๑ (ค่าเช่าที่ดินในเขตที่ดินชุมชน)

๒.๒ ยกเลิกมติ คปก. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๙ เรื่องที่ ๓.๑ ขออนุมัติกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินสำหรับสถาบันเกษตรกร เฉพาะข้อ ๒ (ค่าเช่าที่ดินสำหรับประกอบกิจการ สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องฯ) และข้อ ๓ (การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน)

และให้นำหลักเกณฑ์ตามร่าง “ประกาศ คปก. เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน การใช้ที่ดินหรือสิ่งสาธารณูปโภคสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๖๔” ใช้บังคับกับการเรียกเก็บค่าตอบแทนตามกรณี ข้อ ๒.๑ และ ๒.๒ ด้วย

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๔.๑ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

ฝ่ายเลขานุการฯ (นางสาวจิราทิพย์ โรจน์อุ่นวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.) ได้ชี้แจงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยการจัดที่ดินให้เกษตรกร เข้าทำประโยชน์ เช่า หรือเช่าซื้อ ซึ่งการจัดที่ดินโดยวิธีการเช่าเพื่อเกษตรกรรม ส.ป.ก. ได้มีการเรียกเก็บค่าเช่า จากเกษตรกรในอัตราที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) กำหนด ซึ่งปัจจุบันอัตราค่าเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมของเกษตรกรสำหรับที่ดินประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยการ จัดให้เช่าในพื้นที่ ๕ จังหวัด (ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา ฉะเชิงเทรา นครนายก และปราจีนบุรี) มีดังนี้

๑. ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ (เรื่องที่ ๓.๓ การปรับปรุงหลักเกณฑ์ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) อนุมัติให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน

เพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปี กำหนดอัตราค่าเช่า จำนวน ๑๑ ช่วง และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินฯ ต่อมา คปท. ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๐ (เรื่องที่ ๓.๔ ขออนุมัติปรับปรุง “ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.”) อนุมัติให้ปรับปรุงตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. จาก ๑๑ ช่วง ให้เหลือเพียง ๑๐ ช่วง ดังนี้

ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.

ลำดับ	ราคาประเมินมูลค่าที่ดินกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. (บาท/ไร่/ปี)
๑	ไม่เกิน ๒,๐๐๐	๖๐
๒	๒,๐๐๑ - ๕,๐๐๐	๖๖
๓	๕,๐๐๑ - ๑๐,๐๐๐	๗๕
๔	๑๐,๐๐๑ - ๒๐,๐๐๐	๙๐
๕	๒๐,๐๐๑ - ๕๐,๐๐๐	๑๐๕
๖	๕๐,๐๐๑ - ๑๐๐,๐๐๐	๑๕๐
๗	๑๐๐,๐๐๑ - ๒๐๐,๐๐๐	๒๑๐
๘	๒๐๐,๐๐๑ - ๕๐๐,๐๐๐	๓๐๐
๙	๕๐๐,๐๐๑ - ๑,๐๐๐,๐๐๐	๔๕๐
๑๐	เกินกว่า ๑,๐๐๐,๐๐๐	๖๐๐

๒. ที่ดินพระราชทาน

๒.๑ มติ คปท. ครั้งที่ ๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๖๒ (เรื่องที่ ๓.๓ การกำหนดค่าเช่าที่ดินพระราชทาน) โดยสรุป ดังนี้

(๑) กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรรายใหม่ ไม่ได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า อัตราค่าเช่าที่ดินร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(๒) กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า ถ้าค่าเช่าที่เคยจ่ายหรือตกลงว่าจะจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิมนั้น สูงกว่าค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ (๑) ให้เก็บตามที่กำหนด ถ้าต่ำกว่าให้จ่ายตามที่เคยจ่ายหรือตกลงไว้ว่าจะจ่ายให้เจ้าของที่ดินเดิม

๒.๒ มติ คปท. ครั้งที่ ๑/๒๕๖๘ เมื่อวันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๖๘ (เรื่องที่ ๓.๗ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินภูมิทาน และที่ดินโดยเสด็จพระราชกุศล) โดยให้นำหลักเกณฑ์ตามที่ คปท. อนุมัติไว้

ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๒๕ (เรื่องที่ ๓.๓ เรื่องขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในที่ดินเอกชน) ใช้บังคับกับที่ดินพระราชทานและที่ดินบริจาค โดยสรุป ดังนี้

(๑) กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรรายใหม่ ไม่ได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า และกรณีผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือเช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า อัตราค่าเช่าเป็นไปตามมติ คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๒๒ เมื่อวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๒๒

(๒) กรณีที่ดินในพื้นที่โครงการใดที่ได้จัดซื้อที่มีการแบ่งแปลงใหม่ และการแบ่งแปลงนั้นมีผลทำให้แปลงที่ดินใหม่มีการคาบเกี่ยวกับที่ดินหลายโฉนดซึ่งมีราคาจัดซื้อต่างกันแล้ว กำหนดให้อัตราค่าเช่าเท่ากับร้อยละ ๓ ต่อปีของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อไร่ ตามราคาจัดซื้อหรือเวนคืนของแปลงที่อยู่ภายในกลุ่มที่จัดแบ่งแปลงนั้น

(๓) กรณีที่ผลการจัดเกษตรกรลงแปลงรุ่นแรกผ่านไปแล้ว และมีเกษตรกรบางราย ได้รับเนื้อที่ต่ำกว่าที่กำหนด ถ้าหากว่าเกษตรกรต้องการเช่าที่ดินเพิ่มเติมอีก และ ส.ป.ก. สามารถซื้อที่ดินแปลงใหม่ที่มีพื้นที่ติดกันได้เพิ่มเติม การเรียกเก็บค่าเช่าจากเกษตรกรรายนั้น ให้พิจารณาเปรียบเทียบระหว่างเนื้อที่ที่เกษตรกรได้เช่าเดิม (ก่อนที่ ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินแปลงใหม่เพิ่มเข้ามา) กับเนื้อที่ใหม่ที่จะจัดให้เกษตรกรเช่า การคิดอัตราค่าเช่าให้คิดจากอัตราค่าเช่าที่คำนวณได้ตามหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ได้กำหนดไว้จากพื้นที่ส่วนใหญ่

ข้อเท็จจริง

๑. คปก. ได้ออกระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิการเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔) โดยข้อ ๔๑ กำหนดว่า “สัญญาเช่า ให้กำหนดค่าเช่าตามอัตราที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ” ซึ่งปัจจุบัน ส.ป.ก. ยังมิได้มีประกาศกำหนดค่าเช่าดังกล่าว

๒. อัตราค่าเช่าที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ กำหนดให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินตามราคาประเมินฯ ที่ปรับเปลี่ยน ซึ่งเดิมกรมธนารักษ์ปรับบัญชีราคาประเมินฯ ทุก ๔ ปี ต่อมาปี ๒๕๖๒ กรมธนารักษ์ ได้กำหนดระบบการประเมินฯ ใหม่ว่า ๒ ลักษณะ คือ ๑. กรณีเอกสารสิทธิประเภทโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) กำหนดราคาประเมินฯ แบบรายแปลง และ ๒. กรณีเอกสารสิทธิประเภทอื่นนอกจาก ๑. กำหนดราคาประเมินฯ โดยจัดทำบัญชีราคาประเมินเป็นรายตำบล โดยวัตถุประสงค์ในการกำหนดราคาประเมินฯ เพื่อให้สำนักงานที่ดินใช้ในการคำนวณเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งการกำหนดราคาประเมินฯ ดังกล่าว ส่งผลต่อมูลค่าที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ มีราคาประเมินฯ แบบรายแปลงและค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปรับสูงขึ้นตามไปด้วย

๓. การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า คปก. ได้แต่งตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ (คณะกรรมการประเมินฯ) ตามคำสั่ง คปก. ที่ ๑/๒๕๖๒ สั่ง ณ วันที่ ๒๘ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยให้มีอำนาจหน้าที่ ข้อ ๕ “พิจารณาวางหลักเกณฑ์และกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าเช่าซื้อ และค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ดินกรณีการอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดินอื่นตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งยังมิได้ดำเนินการกำหนดหลักเกณฑ์ให้เหมาะสม”

กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ และที่แก้ไข

ฯลฯ

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” หมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิ และการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนั้น โดยรัฐนำที่ดินของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ เช่า หรือเข้าทำประโยชน์โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกรรมการปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิต ตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

ฯลฯ

๒. ระเบียบ คปก. ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกและจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร การโอนหรือตกทอดทางมรดกสิทธิ การเช่าหรือเช่าซื้อ และการจัดการทรัพย์สินและหนี้สินของเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔

ฯลฯ

ข้อ ๔๑ สัญญาเช่า ให้กำหนดค่าเช่าตามอัตราที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ

ฯลฯ

ความเห็นของ ส.ป.ก.

ส.ป.ก. พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามระเบียบคัดเลือกและจัดที่ดินฯ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๔๑ กำหนดให้อัตราค่าเช่าเป็นไปตามที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของ คปก. ซึ่งอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าว หาก ส.ป.ก. จะปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินจะต้องใช้ระยะเวลาในการดำเนินการเนื่องจากต้องทำการศึกษา วิเคราะห์เปรียบเทียบและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการประเมินฯ เพื่อพิจารณาวางหลักเกณฑ์และกำหนดอัตราค่าเช่าให้มีความเหมาะสมก่อนนำเสนอ คปก. ให้ความเห็นชอบ ประกอบกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินจัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗

เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๕๗ กำหนดให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินฯ รวมทั้งเพื่อเป็นการให้ความช่วยเหลือเกษตรกร ซึ่งอาจได้รับผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าจากการปรับราคาประเมินฯ จึงเห็นควรกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกร ดังนี้

๑. ที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในพื้นที่ ๕ จังหวัด ให้กำหนดอัตราค่าเช่าโดยอ้างอิงตามมติ คปก. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ และครั้งที่ ๔/๒๕๖๐ ซึ่งให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปีโดยไม่ปรับปรุงอัตราค่าเช่าตามการปรับปรุงบัญชีราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์

๒. ที่ดินพระราชทาน กำหนดอัตราค่าเช่าโดยอ้างอิงตามมติ คปก. ครั้งที่ ๕/๒๕๒๒ ครั้งที่ ๖/๒๕๒๕ และครั้งที่ ๑/๒๕๒๘ ซึ่งให้คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๓ ต่อปี ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. กำหนดเป็นมูลค่าที่ดินให้กับสำนักงานทรัพย์สินพระมหากษัตริย์ (ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่ ส.ป.ก. ได้รับพระราชทานที่ดิน)

ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินดังกล่าว เป็นอัตราค่าเช่าตามมติ คปก. ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน ประกอบกับเพื่อให้การดำเนินการจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน การทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับเกษตรกร และการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นไปอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งไม่กระทบต่อสัญญาที่จัดทำขึ้นและบังคับใช้อยู่ก่อนแล้ว จึงเห็นควรนำอัตราค่าเช่าที่ใช้อยู่ในปัจจุบันไปพลางก่อน โดยให้เริ่มใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าว ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก.

ประเด็นที่น่าเสนอ

เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. ตามร่าง “ประกาศ ส.ป.ก. เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” โดยให้ใช้บังคับกับเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับ ส.ป.ก. ภายหลังวันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ (รายละเอียดตามร่างประกาศ ส.ป.ก. ที่แนบวาระการประชุม)

ความเห็นและข้อสังเกตของคณะกรรมการ

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวีระชัย นาควิบูลย์วงศ์) ได้กล่าวว่า ในอดีตการจัดเก็บค่าเช่าร้อยละ ๓ จะคิดตามราคาที่ดินที่จัดซื้อที่ดิน ซึ่งที่ผ่านมาในการประชุมเมื่อปี ๒๕๖๐ เห็นว่ามีความไม่เป็นธรรม เนื่องจากการจัดซื้อตั้งแต่สมัยก่อนเมื่อปี ๒๕๒๐ ไร่ละสองพันกว่าบาทเท่านั้น แต่ในขณะการจัดซื้อที่ดินในช่วงต่อมาถึงปัจจุบันมีราคาไร่ละแสนกว่าบาท ฉะนั้น เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมคณะกรรมการจึงได้กลับมาใช้ฐานเดียวกัน คือ การใช้ราคาประเมินกรมธนารักษ์ถึงแม้จะเป็นการประเมินรายแปลงในปัจจุบัน แต่จะมีเหมือนกับที่ดินแปลงสุดท้าย ซึ่งที่ดินของ ส.ป.ก. เป็นที่ดินที่ถือว่ามีความราคาค่อนข้างต่ำ แต่หากเป็นที่ดินที่อยู่ใกล้เขตเมืองจะปรับราคาขึ้นมา จึงเกรงว่า

อาจจะเป็นภาระได้จึงได้กำหนดราคาซึ่งเป็นสิ่งที่เคยกำหนดเป็นเกณฑ์ไว้และมีการปรับปรุงตั้งแต่ปี ๒๕๖๐ โดยจะครบระยะเวลา ๕ ปี แล้วควรจะมีการประเมินใหม่ว่าจากการที่ได้ดำเนินการใช้อัตรานี้หลายปีที่ผ่านมา เป็นอย่างไรบ้าง จะได้นำข้อมูลมาวิเคราะห์ว่าอัตราที่กำหนดไว้มีความเป็นธรรมกับเกษตรกรหรือไม่ เนื่องจาก กลุ่มนี้เป็นกลุ่มเกษตรกรที่เป็นกลุ่มเป้าหมายที่จะต้องดูแลเป็นพิเศษ ดังนั้น เพื่อไม่ให้เป็นการทับเกษตรกร ควรจะต้องดำเนินการทบทวนในเรื่องดังกล่าวต่อไป

กรรมการและเลขานุการฯ ได้กล่าวว่า ส.ป.ก. มีความกังวลมากในเรื่องดังกล่าวนี้ โดยเฉพาะ ที่พระราชทานซึ่งเป็นที่ดินที่ในหลวงรัชกาลที่ ๙ ได้ทรงพระราชทานให้ ทั้งในจังหวัดฉะเชิงเทรา นครปฐม และปทุมธานี มีราคาค่อนข้างแพงมาก จึงต้องมีการช่วยบรรเทาภาระโดยการจัดเก็บค่าเช่าในอัตราราคาเดิม เท่ากับราคาที่ดินในวันที่พระองค์พระราชทานให้ ส.ป.ก. เพราะหากจัดเก็บค่าเช่าในอัตราปัจจุบันที่จะดำเนินการนี้ เกษตรกรไม่สามารถชำระได้อย่างแน่นอน ยกตัวอย่างเช่น ฉะเชิงเทราที่ดินในเขตเมืองมีราคาแพงมากอาจจะ ไร่ละเกือบ ๑๐ ล้านบาทนั่นเอง

ผู้ทรงคุณวุฒิ (นายวิรัชชัย นาควิบูลย์วงศ์) ได้กล่าวว่า ที่ดินที่ในหลวงรัชกาลที่ ๙ พระราชทาน ให้ ส.ป.ก. จะต้องถือเป็นกรณีพิเศษโดยเฉพาะ ซึ่งหากจะมีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง จะต้อง ดำเนินการจัดทำเรื่องเพื่อหารือกับสำนักพระราชวัง จึงเป็นเรื่องที่ค่อนข้างจะลำบาก โดยค่าเช่าที่จัดเก็บในพื้นที่ ดังกล่าวนี้นี้ปัจจุบันค่อนข้างถูกมาก แต่หากจะจัดเก็บในอัตราใหม่จะต้องดำเนินการจัดทำเรื่องเข้าไปหารือกับ สำนักพระราชวัง เนื่องจากถือเป็นกรณีพิเศษในพื้นที่พระราชทานนี้

กรรมการและเลขานุการฯ ได้กล่าวว่า ที่ดินพระราชทาน ส.ป.ก. จะจัดเก็บค่าเช่าในอัตราเดิม เพียงแต่การขออนุมัติในเรื่องดังกล่าวนี้เป็นไปตามระเบียบปี ๒๕๖๔ เพื่อให้การจัดเก็บค่าเช่ามีความต่อเนื่อง จึงได้นำเสนอเรื่องดังกล่าวนี้เพื่อปรับให้เป็นไปตามระเบียบและกฎหมายอย่างถูกต้อง แต่ว่าภายใต้อัตราเดิม จัดเก็บจะต้องไม่กระทบกับพี่น้องเกษตรกร ดังนั้น จึงขอรับความเห็นและข้อสังเกตกรรมการไปประเมินและปรับ อีกครั้งว่าอัตราที่จะจัดเก็บดังกล่าวนี้กระทบกับเกษตรกรหรือไม่

มติคณะกรรมการ เห็นชอบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. ตามร่าง “ประกาศ ส.ป.ก. เรื่อง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อ ที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุที่กระทรวงการคลังอนุญาตให้ ส.ป.ก. ใช้เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” โดยให้ใช้บังคับกับ เกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับ ส.ป.ก. ภายหลังจากวันที่ประกาศมีผลใช้บังคับ

เรื่องที่ ๔.๒ การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประเภทที่ดินของรัฐ

ฝ่ายเลขานุการฯ (นางสาวจิราทิพย์ โรจน์อุณวงศ์ ผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ส.ป.ก.) ได้ชี้แจงว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยการจัดที่ดินให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ เช่า หรือเช่าซื้อ ซึ่งการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินประเภทที่ดินของรัฐที่ผ่านมา