

ระเบียบวาระการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

ครั้งที่ ๔/๒๕๕๗

วันที่ ๑๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๓ เวลา ๐๘.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมหลวงปู่คุณปริสุทโธ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดนครราชสีมา

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา

(คปจ.นครราชสีมา) ครั้งที่ ๓/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๓ สิงหาคม ๒๕๕๓

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม เพื่อโปรดทราบ / รับรองรายงานการประชุม

มติคณะกรรมกรรณการฯ

มติคณะกรรมการฯ

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๔.๑ การพิจารณาคัดเลือกเกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

จังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงเกษตรกรรม

ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีประกาศ เรื่อง ให้เกษตรกรยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา นั้น

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับคำขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงเกษตรกรรม และได้ดำเนินการตรวจสอบข้อมูลและคุณสมบัติของเกษตรกร พร้อมทั้งได้ประสานงานสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาและศูนย์สารสนเทศ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ตรวจสอบการถือครองที่ดินของเกษตรกรผู้ยื่นคำขอฯ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง จากนั้นได้นำเสนอขอความเห็นชอบให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงเกษตรกรรม ต่อ คณะอนุกรรมการปฏิรูปที่ดินอำเภอ จำนวน ๕ อำเภอ รายละเอียด ดังนี้

ลำดับ ที่	คณะอนุกรรมการอำเภอ / ครั้งที่ / วันที่	นำเสนอ คปอ.							มติ คปอ. เห็นควรอนุญาต				
		ราย	แปลง	เนื้อที่			ราย	แปลง	เนื้อที่				
				ไร่	งาน	วา			ไร่	งาน	วา		
๑	เสิงสาง ๒/๒๕๕๓/ ๘ ส.ค.๕๓/	๖๑	๓/๑	๙๑๓	๐	๓๔	๕๔	๖๔	๘๒๔	๒	๔๙		
๒	ชุมพวง ๑/๒๕๕๓/ ๑๔ ส.ค.๕๓/	๑๑๔	๑๓๙	๑,๑๐๑	๓	๓/๘	๑๑๑	๑๓๖	๑,๐๖๖	๐	๓๖		
๓	จักราช ๑/๒๕๕๓/ ๑๔ ส.ค.๕๓/	๑๖๖	๑๘๖	๑,๘๑๔	๓	๘	๑๖๕	๑๘๕	๑,๓/๙๙	๓	๘๓		
๔	เทพารักษ์ ๑/๒๕๕๓/ ๕ ก.ย.๕๓/	๑๐๕	๑๑๕	๑,๓/๕๓	๑	๑	๑๐๒	๑๑๒	๑,๓/๑๖	๓	๒๔		
๕	หนองบุญมาก ๒/๒๕๕๓/ ๑๒ ก.ย.๕๓/	๒๒๓	๒๕๒	๒,๔๑๙	๐	๑๑	๒๒๖	๒๕๑	๒,๔๐๙	๐	๑๑		
รวมทั้งสิ้น		๖๓/๓	๓๖๓	๘,๐๐๖	๐	๓๖	๖๖๒	๓/๕๒	๓,๘๒๐	๒	๑๑		

ระเบียบและข้อกำหนด

การดำเนินการคัดเลือกเกษตรกรเป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยพิจารณาตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปจ.) ข้อ ๔. (๑) ข้อ ๖ และ ข้อ ๘

ข้อ ๔ (๑) และความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา

“เกษตรกร” หมายถึง ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก โดยพิจารณาจากการใช้เวลาส่วนใหญ่ในรอบปีเพื่อประกอบเกษตรกรรมแห่งท้องถื่นนั้น ได้แก่ ผู้เป็นเกษตรกรอยู่แล้วตามความเป็นจริง และใช้เวลาส่วนใหญ่ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมมิใช่อาชีพอื่น ซึ่งเกษตรกรประเภทนี้ตามกฎหมายมิได้กำหนดต้องเป็นเกษตรกรยากจน แต่อย่างไรก็ตาม โดยบทนิยามมีคำว่าการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในมาตรา ๔ เป็นที่เข้าใจว่าเป็นการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง หรือมีที่ดินเล็กน้อย ไม่เพียงพอแก่การครองชีพ

ข้อ ๖ เกษตรกรผู้ซึ่งมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้
เขตปฏิรูปที่ดินได้

มีสิทธิยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ใน

๑. มีสัญชาติไทย

๒. บรรลุนิติภาวะ หรือเป็นหัวหน้าครอบครัว

๓. มีความประพฤติดี และซื่อสัตย์สุจริต

๔. มีร่างกายสมบูรณ์แข็งแรงสามารถประกอบการเกษตรได้

๕. ไม่เป็นคนวิกลจริต หรือจิตฟั่นเฟือนไม่สมประกอบ

๖. ไม่มีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นของตนเองหรือของบุคคลในครอบครัวเดียวกัน

หรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อย แต่ไม่เพียงพอแก่การประกอบการเกษตรกรรมเพื่อเลี้ยงชีพ

๗. เป็นผู้ยินยอมปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการปฏิรูป
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด

ข้อ ๘ (๑) เกษตรกรผู้ถือครองที่ดินของรัฐหรือเกษตรกรผู้เช่าที่ดินที่นำมาดำเนินการ
ปฏิรูปที่ดินและเป็นผู้ทำกินในที่ดินนั้น

(หลักเกณฑ์ในการพิจารณาครั้งนี้ เป็นการพิจารณาอนุญาตผู้ถือครองทำประโยชน์ในที่ดินอยู่เดิม)

ความเห็น ส.ป.ก.นครราชสีมา

ผู้ยื่นคำเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นเกษตรกรที่มี
คุณสมบัติ อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบฯ และผ่านการพิจารณาจากคณะอนุกรรมการปฏิรูป
ที่ดินอำเภอแล้ว เห็นควรอนุญาตให้เกษตรกรตามบัญชีรายชื่อ เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน
จังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงเกษตรกรรม และประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเกษตรกรดังกล่าว
ต่อไป

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม

๑. ขออนุญาต ให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภท
แปลงเกษตรกรรม ตามบัญชีรายชื่อที่นำเสนอ จำนวน ๕ อำเภอ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ ที่	คณะอนุกรรมการอำเภอ / ครั้งที่ / วันที่	นำเสนอ คปจ.				
		ราย	แปลง	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	วา
๑	เสิงสาง	๕๘	๖๘	๘๒๘	๒	๔๙
๒	ชุมพวง	๑๑๑	๑๓๖	๑,๐๖๖	๐	๓๖
๓	จักราช	๑๖๕	๑๘๕	๑,๓/๙๙	๓	๘๓/
๔	เทพารักษ์	๑๐๒	๑๑๒	๑,๓/๑๖	๓	๒๘
๕	หนองบุญมาก	๒๒๖	๒๕๑	๒,๔๐๙	๐	๑๑
รวมทั้งสิ้น		๖๖๒	๓/๕๒	๓,๘๒๐	๒	๑๑

(รายละเอียดตามรายงาน คปอ.ที่แนบ)

๒. ขออนุญาต ประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเกษตรกรให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงเกษตรกรรม ตามมติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งนี้

มติคณะกรรมการฯ

.....

.....

.....

เรื่องที่ ๔.๒ การพิจารณาคัดเลือกเกษตรกรให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

จังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงชุมชน

ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีประกาศ เรื่อง ให้เกษตรกรยื่นคำร้องขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา นั้น

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับคำขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงชุมชน และได้ดำเนินการตรวจสอบข้อมูล และคุณสมบัติของเกษตรกร พร้อมทั้งได้ประสานงานสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมาและศูนย์สารสนเทศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ตรวจสอบการถือครองที่ดินของเกษตรกรผู้ยื่นคำขอ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง จากนั้นได้นำเสนอขอความเห็นชอบให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงชุมชน ต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินอำเภอ จำนวน ๓ อำเภอ รายละเอียด ดังนี้

ลำดับ ที่	คณะกรรมการอำเภอ / ครั้งที่ / วันที่	นำเสนอ คปอ.					มติ คปอ. เห็นควรอนุญาต				
		ราย	แปลง	เนื้อที่			ราย	แปลง	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	วา			ไร่	งาน	วา
๑	จักราช ๑/๒๕๕๓/ ๑๔ ส.ค.๕๓/ - กรณียื่นคำขอ เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน	๕	๕	๑	๓	๔๒	๕	๕	๑	๓	๔๒
	- กรณียื่นคำขอ เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๒๒	๒๒	๒๓	๓	๘	๒๒	๒๒	๒๓	๓	๘
๒	บ้านเหลื่อม ๑/๒๕๕๓/ ๑๐ ก.ย.๕๓/ - กรณียื่นคำขอ เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน	๑๕๕	๑๕๕	๔๕	๒	๘๙	๑๕๕	๑๕๕	๔๕	๒	๑๖
	- กรณียื่นคำขอ เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๑๐๐	๑๐๐	๙๘	๑	๘๑	๙๘	๙๘	๙๖	๒	๘๔
๓	หนองบุญมาก ๒/๒๕๕๓/ ๑๒ ก.ย.๕๓/ - กรณียื่นคำขอ เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน	๔๔๔	๔๔๔	๑๒๘	๑	๑๕	๔๔๓	๔๔๓	๑๒๓	๓	๙๑
	- กรณียื่นคำขอ เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๕๒๙	๕๒๙	๕๐๑	๒	๔๐	๕๒๙	๕๒๙	๕๐๑	๒	๔๐
รวมทั้งสิ้น		๑,๒๕๕	๑,๒๕๕	๓/๙๙	๒	๓/๕	๑,๒๕๑	๑,๒๕๑	๓/๙๙	๑	๘๑

ระเบียบและข้อกำหนด

เช่นเดียวกับเรื่องที่ ๔.๒ และ มติ คปจ.นครราชสีมา ครั้งที่ ๒/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๙

กรกฎาคม ๒๕๕๖ เห็นชอบหลักเกณฑ์การจัดที่ดิน ประเภทแปลงชุมชน ในเนื้อที่เกินกว่า ๒ งาน โดยกำหนด เนื้อที่ถือครองสูงสุดสำหรับชุมชนให้ไม่เกิน ๒ ไร่ ทั้งนี้ต้องมีเหตุผลและความจำเป็น ดังนี้

(๑) ขนาดเนื้อที่ที่จะยื่นคำขอเช่าทำประโยชน์ จะมีเนื้อที่เกินกว่า ๒ งาน แต่ไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ต้องมีการปลูกบ้านอยู่อาศัยในที่ดินที่ยื่นคำขอเช่าทำประโยชน์

(๓) เป็นครอบครัวใหญ่ สามารถกระจายสิทธิการถือครองที่ดินได้ เพียงแต่ยังไม่มี ความประสงค์จะกระจายสิทธิการถือครองที่ดิน เนื่องจากผู้รับการกระจายสิทธิยังไม่มีความพร้อมที่จะรับที่ดินเพื่อ ไปใช้ปลูกบ้านอยู่อาศัย

(๔) สภาพที่ดินที่ขอเช่าทำประโยชน์ ผู้ขอได้ทำประโยชน์ด้วยตนเองแล้วทั้งแปลง โดยใช้ ปลูกบ้านอยู่อาศัย และบริเวณโดยรอบตัวบ้านจำเป็นต้องมีสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น เช่น หอ้งน้ำ, เล้าไก่, เล้า เป็ด, คอกวัว-ควาย, คอกหมู, ยุ้งข้าว, โรงสี, โรงรถ แปลงพืชผักสวนครัว และแปลงหญ้าเลี้ยงสัตว์

ความเห็น ส.ป.ก.นครราชสีมา

ผู้ยื่นคำเช่าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เป็นเกษตรกรที่มี คุณสมบัติ อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบฯ และผ่านการพิจารณาจากคณะอนุกรรมการปฏิรูป ที่ดินอำเภอแล้ว เห็นควรอนุญาตให้เกษตรกรตามบัญชีรายชื่อ จำนวน ๖ อำเภอ เข้าทำประโยชน์ในที่ดินใน เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงชุมชน และประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเกษตรกร ดังกล่าวต่อไป

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม

๑. ขออนุญาตให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลง ชุมชน ตามบัญชีรายชื่อที่นำเสนอ จำนวน ๓ อำเภอ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ ที่	คณะอนุกรรมการอำเภอ / ครั้งที่ / วันที่	นำเสนอ คปจ.				
		ราย	แปลง	เนื้อที่		
				ไร่	งาน	วา
๑	จักราช ๑/๒๕๕๓/ ๑๔ ส.ค.๕๓/ - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๕	๕	๑	๓	๔๒
		๒๒๒	๒๒๒	๒๓๓	๓	๘
๒	บ้านเหลื่อม ๑/๒๕๕๓/ ๑๐ ก.ย.๕๓/ - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๑๕๔	๑๕๔	๔๕	๒	๑๖
		๙๘	๙๘	๙๖	๒	๘๔
๓	หนองบุญมาก ๒/๒๕๕๓/ ๑๒ ก.ย.๕๓/ - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่ไม่เกิน ๒ งาน - กรณียื่นคำร้อง เนื้อที่เกิน ๒ งานแต่ไม่เกิน ๒ ไร่	๔๔๓	๔๔๓	๑๒๓	๓	๙๑
		๕๒๙	๕๒๙	๕๐๑	๒	๔๐
รวมทั้งสิ้น		๑,๒๕๑	๑,๒๕๑	๓/๙๓	๑	๘๑

(รายละเอียดตามรายงาน คปอ.ที่แนบ)

๒. ขออนุญาต ประกาศผลการพิจารณาคัดเลือกเกษตรกรให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประเภทแปลงชุมชน ตามมติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งนี้

มติคณะกรรมการฯ

.....

.....

.....

.....

**เรื่องที่ ๔.๓ ขอฟิกถอนมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ครั้งที่ ๒/๒๕๕๒
เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒**

ต้นเรื่อง

ด้วย นางอารยา วนาภรณ์ ได้มาติดต่อขอตรวจสอบการถือครองที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญชีทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่ เพื่อจะกระจายสิทธิการถือครองที่ดินให้แก่ทายาท แต่ปรากฏว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวได้โอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ให้แก่ นางธัญญรัตน์ ตั้งติยะพันธ์ (น้องสาว)

ข้อเท็จจริง

๑. นางอารยา วนาภรณ์ ได้รับการจัดที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญชีทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่

๒. ต่อมา ส.ป.ก.นครราชสีมา ตรวจสอบพบว่า นางอารยา วนาภรณ์ ได้รับการจัดที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ จึงนำเรื่องเสนอ คปจ.นครราชสีมา พิจารณา และ คปจ.นครราชสีมา ได้มีมติครั้งที่ ๒/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๔๕ ให้เพิกถอนการจัดที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญชีทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่ เนื่องจากเกินสิทธิ

๓. ต่อมา เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ได้มีการยื่นคำร้องขอโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญชีทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่ จากนางอารยา วนาภรณ์ ให้นางธัญญรัตน์ ตั้งติยะพันธ์ (น้องสาว) และ คปจ.นครราชสีมา ได้มีมติครั้งที่ ๒/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ อนุญาตให้โอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน

ระเบียบและข้อกฎหมาย

๑. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๖/๗๓๖๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๔๘ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอำนาจในการยกเลิกการจัดที่ดินของ ส.ป.ก.บุรีรัมย์ว่า

๑.๑ การยกเลิกการจัดที่ดินเป็นอำนาจ คปจ. โดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไปในกฎหมายปกครองว่าผู้มีอำนาจทำนิติกรรมทางปกครองเรื่องใด ย่อมมีอำนาจที่จะแก้ไข หรือยกเลิกเพิกถอนนิติกรรมทางปกครองนั้นได้

๑.๒ ส.ป.ก. มิได้ กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการยกเลิกการจัดที่ดิน แต่เนื่องจากการยกเลิกการจัดที่ดิน เป็นการเพิกถอนคำสั่งจัดที่ดิน อันเป็นการเพิกถอนคำสั่งทางปกครอง จึงใช้แนวทางปฏิบัติตามกฎหมายปกครอง

๒. พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙ มาตรา ๕ "คำสั่งทางปกครอง" หมายความว่า การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ในการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระงับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการรับจดทะเบียน แต่ไม่หมายความถึงการออกกฎ

มาตรา ๕๐ คำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายอาจถูกเพิกถอนทั้งหมดหรือบางส่วน โดยจะให้ให้มีผลย้อนหลังหรือไม่ย้อนหลังหรือมีผลในอนาคตไปถึงขณะใดขณะหนึ่งตามที่กำหนดได้

ความเห็น ส.ป.ก. นครราชสีมา

การดำเนินการโอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ภายหลังจากที่ได้มีมติเพิกถอนการจัดที่ดินแล้ว เป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้องตาม ขั้นตอนการจัดที่ดิน ซึ่งที่ดินแปลงนี้เมื่อ คปจ. นครราชสีมา ได้มีมติเพิกถอนการอนุญาตให้นางอารยา วนาภรณ์ เข้าทำประโยชน์ในที่ดินเนื่องจากถือครองที่ดินเกินกว่า ๕๐ ไร่ แล้ว มีผลทำให้ที่ดินมีสถานะเป็นแปลงว่าง หากผู้ใดประสงค์จะเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว จะต้องยื่นคำขอเข้าทำประโยชน์ในที่ดินต่อ ส.ป.ก.นครราชสีมา เพื่อนำเสนอ คปจ. นครราชสีมา พิจารณาอนุญาต ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ ต่อไป ดังนั้น เห็นควรให้ เพิกถอนมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ครั้งที่ ๒/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ที่ให้โอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญญัติทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่ เพื่อ ส.ป.ก. นครราชสีมา จักได้ไปดำเนินการให้ถูกต้องตามระเบียบต่อไป

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม

เพื่อพิจารณา เพิกถอนมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ครั้งที่ ๒/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๒ ที่ให้โอนสิทธิการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินแปลงเลขที่ ๒ กลุ่มที่ ๓๘๙๐ สารบัญญัติทะเบียนที่ดินเลขที่ ๑๖๐ อำเภอหนองบุญมาก เนื้อที่ประมาณ ๒๑-๓-๑๓ ไร่ ให้กับ นางธัญญรัตน์ ตั้งติยะพันธ์

มติคณะกรรมการฯ

.....

.....

.....

เรื่องที่ ๔.๔ การขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่นๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน การใช้ที่ดินเพื่อการศาสนา

ต้นเรื่อง

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับคำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน จากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เพื่อสร้างวัดดอนหัวมัน ณ บ้านดอนหัวมัน หมู่ที่ ๑๐ ตำบลกฤษณา อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๓ รางวันที่ ๕๓๓๙||๙/๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๑๐-๓-๖๑ ไร่ และ

๒. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับคำขออนุญาตใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน จากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เพื่อสร้างวัดดอนเมือง ณ บ้านดอนเมือง หมู่ที่ ๔ ตำบลดอนเมือง อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๑ รางวันที่ ๕๒๓๙||๖๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๒๒-๑-๔๔ ไร่

ข้อเท็จจริง

๑. สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติขอใช้ที่ดินในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน โครงการป่าหนองแวงและป่าดงพญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนหัวมัน ณ บ้านดอนหัวมัน หมู่ที่ ๑๐ ตำบลกฤษณา อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๓ รางวันที่ ๕๓๓๙||๙/๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๑๐-๓-๖๑ ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว ส.ป.ก. ยังไม่ได้อนุญาตให้ผู้ใดเข้าทำประโยชน์ และชุมชนในพื้นที่บริเวณนั้นได้ให้การรับรองแล้วว่าการขอใช้ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

๒. สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติขอใช้ที่ดินในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดิน โครงการป่าดงพญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนเมือง ณ บ้านดอนเมือง หมู่ที่ ๔ ตำบลดอนเมือง อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๑ รางวันที่ ๕๒๓๙||๖๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๒๒-๑-๔๔ ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าว ส.ป.ก. ยังไม่ได้อนุญาตให้ผู้ใดเข้าทำประโยชน์ และชุมชนในพื้นที่บริเวณนั้นได้ให้การรับรองแล้วว่าการขอใช้ที่ดินเพื่อดำเนินกิจการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

ระเบียบและข้อกฎหมาย

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย การมอบหมายให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พิจารณาอนุญาตการใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๙ ประกาศ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๓๖

ข้อ ๔. ให้เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด มีอำนาจให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่น ๆ ในเขตปฏิรูปที่ดินได้ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในระเบียบนี้เฉพาะพื้นที่ที่ยังมิได้กำหนดในแผนงาน หรือโครงการปฏิรูปที่ดินหรือในพื้นที่ที่ยังมิได้กำหนดให้ใช้เพื่อการใด โดยเฉพาะในแผนงานหรือโครงการปฏิรูปที่ดินนั้น

ข้อ ๕. การให้ใช้ที่ดินเพื่อกิจการสาธารณูปโภคและกิจการอื่น ๆ ตามระเบียบนี้ต้องเป็นการดำเนินการโดยส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานของรัฐ หรือเอกชนที่ดำเนินการโดยไม่หวังผลกำไร

ข้อ ๘. การใช้ที่ดินเพื่อการศาสนา ให้ใช้ได้ตามจำนวนเนื้อที่ไม่เกิน ๑๕ ไร่ สำหรับการ
จัดตั้งศาสนสถานตามประเพณีนิยมแห่งท้องถิ่น

ข้อ ๑๗. การใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นนอกจากข้อ ๖ ถึงข้อ ๑๖ หรือการใช้ที่ดินเกินจำนวนที่
กำหนดไว้ ให้เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณาตามความจำเป็นเพื่อกิจการนั้น

ความเห็นของ ส.ป.ก.นครราชสีมา

๑. สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติขอใช้ที่ดินในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการป่า
หนองแขวงและป่าดงพญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนหัวมัน ณ บ้านดอนหัวมัน หมู่ที่ ๑๐ ตำบลกฤษณา อำเภอสีคิ้ว
จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๓ ระบุว่าที่ ๕๓๓๙/๑๗/๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๑๐-๓-๖๑ ไร่
เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ และอยู่ในอำนาจการพิจารณาอนุญาตของ
เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน
จังหวัด

๒. สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติขอใช้ที่ดินในเขตดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการป่าดง
พญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนเมือง ณ บ้านดอนเมือง หมู่ที่ ๔ ตำบลดอนเมือง อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา
โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๑ ระบุว่าที่ ๕๒๓๙ /๑๖/๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๒๒-๑-๔๔ ไร่ เป็นไปตามระเบียบ
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ฯ และอยู่ในอำนาจพิจารณาอนุญาตของ คณะกรรมการปฏิรูป
ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ประเด็นที่น่าเสนอที่ประชุม

๑. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติใช้ที่ดินในเขต
ดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการป่าหนองแขวงและป่าดงพญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนหัวมัน ณ บ้านดอนหัวมัน
หมู่ที่ ๑๐ ตำบลกฤษณา อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๓ ระบุว่าที่
๕๓๓๙/๑๗/๘๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๑๐-๓-๖๑ ไร่ เพื่อ ส.ป.ก.นครราชสีมา จะได้นำเสนอ ส.ป.ก. พิจารณา
ต่อไป

๒. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติใช้ที่ดินในเขต
ดำเนินการปฏิรูปที่ดินโครงการป่าดงพญาเย็น เพื่อสร้างวัดดอนเมือง ณ บ้านดอนเมือง หมู่ที่ ๔ ตำบล
ดอนเมือง อำเภอสีคิ้ว จังหวัดนครราชสีมา โดยขอใช้ที่ดินแปลงเลขที่ ๑ ระบุว่าที่ ๕๒๓๙ /๑๖/๘๖๐ เนื้อที่
ประมาณ ๒๒-๑-๔๔ ไร่ เพื่อ ส.ป.ก.นครราชสีมา จะได้นำเสนอ ส.ป.ก. พิจารณาต่อไป

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

มติคณะกรรมการฯ

**เรื่องที่ ๔.๕ ขอยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
(ส.ป.ก.๔-๐๑) เนื่องจากรังวัดคลาดเคลื่อนทับซ้อนในที่ดินสาธารณะประโยชน์แปลง
“โคกหนองพลวง”**

เรื่องเดิม

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้รับมอบพื้นที่ ป่าสงวน E ในท้องที่อำเภอสูงเนิน อำเภอปักธงชัย จังหวัดนครราชสีมา เนื้อที่ประมาณ ๑๕๓,๓๕๐ ไร่ มาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ดำเนินการจัดที่ดินให้แก่เกษตรกร ตั้งแต่ปี ๒๕๓๖ ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน

๒. องค์การบริหารส่วนตำบลหนองตะโก มีหนังสือแจ้งมายัง ส.ป.ก.นครราชสีมา ว่าได้รับเรื่องร้องเรียน ว่าราษฎรที่ได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑) ทับซ้อนที่สาธารณประโยชน์แปลง “โคกหนองพลวงสาธารณประโยชน์” ตั้งอยู่หมู่ที่ ๗ ตำบลหนองตะโก อำเภอสูงเนิน จังหวัดนครราชสีมา ตามเอกสารหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง ที่ ๑๐๖๖๖ เนื้อที่ ๒,๓/๑๔-๓-๕๗ ไร่ ขอให้ ส.ป.ก.นครราชสีมา ตรวจสอบและดำเนินการแก้ไขปัญหาต่อไป (หนังสือองค์การบริหารส่วนตำบลหนองตะโก ที่ นม ๙๙๕๐๑/๓/๙๖ ลงวันที่ ๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๗)

ข้อเท็จจริง

ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้ตรวจสอบตำแหน่งที่ดินสาธารณประโยชน์ “โคกหนองพลวง” ตามเอกสารหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงแล้ว ผลการตรวจสอบปรากฏว่า ส.ป.ก.ได้ดำเนินการรังวัดคลาดเคลื่อนทับซ้อนที่สาธารณประโยชน์ จำนวน ๘๕ ราย ๙๕ แปลง ส่วนที่ทับซ้อนเนื้อที่ประมาณ ๒,๕๐๙-๐-๖๔ ไร่ รายละเอียด ดังนี้

๑. ยังไม่จัดที่ดิน จำนวน ๑๔ ราย ๑๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๘๒-๑-๑๒ ไร่
๒. จัดที่ดินแล้ว จำนวน ๗๑ ราย ๘๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒,๐๒๖-๓-๕๒ ไร่
 - ๒.๑ ทับซ้อนเต็มแปลง จำนวน ๖๔ ราย ๗๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑,๙๕๙-๒-๔๐ ไร่
 - ออก ส.ป.ก.๔-๐๑ แล้ว จำนวน ๖๒ ราย ๓๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑,๙๐๐-๒-๓/๑ ไร่
 - ยังไม่ ส.ป.ก.๔-๐๑ จำนวน ๒ ราย ๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๕๘-๓-๖๙ ไร่
 - ๒.๒ ทับซ้อนบางส่วนออก ส.ป.ก.๔-๐๑ แล้ว จำนวน ๗ ราย ๗ แปลง ทับซ้อนเนื้อที่ประมาณ ๖๓-๑-๑๒ ไร่

ระเบียบและข้อกำหนด

๑. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

มาตรา ๔ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

(๑) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน โดยคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ดี ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

๒. หนังสือ ส.ป.ก. ที่ กษ ๑๒๐๕/๕๔๐ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๖ เรื่อง ตอบข้อหารือและมอบหมายให้ดำเนินการกรณีการยกเลิกมติอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์เนื่องจากที่ดินอยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน โดยสรุป ดังนี้

- อำนาจในการเข้าดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรและมอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑) ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย พื้นที่นั้นต้องอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ดังนั้น การจัดที่ดินและมอบ ส.ป.ก.๔-๐๑ ให้เกษตรกร ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ เป็นการดำเนินการที่ผิดพลาด ต้องมีการเพิกถอนมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และยกเลิก ส.ป.ก.๔-๐๑ นั้น เนื่องจากดำเนินการนอกอำนาจที่กฎหมายกำหนด

๓. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๖/๓/๓๖๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๘ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอำนาจในการยกเลิกการจัดที่ดินของ ส.ป.ก.บุรีรัมย์ ว่า

๓.๑ การยกเลิกการจัดที่ดินเป็นอำนาจ คปจ.โดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไปในกฎหมายปกครองว่า ผู้มีอำนาจทำนิติกรรมทางปกครองเรื่องใด ย่อมมีอำนาจที่จะแก้ไขหรือยกเลิกเพิกถอนนิติกรรมทางปกครองนั้นได้

๓.๒ ส.ป.ก.มิได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการยกเลิกการจัดที่ดิน แต่เนื่องจากการยกเลิกการจัดที่ดิน เป็นการเพิกถอนคำสั่งจัดที่ดิน อันเป็นการเพิกถอนคำสั่งทางปกครอง จึงใช้แนวทางปฏิบัติตามกฎหมายปกครอง

ความเห็นของ ส.ป.ก.นครราชสีมา

๑. ที่สาธารณประโยชน์แปลงโคกหนองพลวง ซึ่งมีหลักฐาน น.ส.ล. เลขที่ ๑๐๖๖๖ ยังมีการสงวนหวงห้ามพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกัน ส.ป.ก.จึงไม่มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๒๖ (๑)

๒. เห็นควรยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ ส่วนที่ทับซ้อนที่สาธารณประโยชน์

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม เพื่อโปรดพิจารณา

๑. ยกเลิกการจัดที่ดิน จำนวน ๖๔ ราย ๓๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑,๙๕๙-๒-๔๐ ไร่ และเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ จำนวน ๖๒ ราย ๓๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑,๙๐๐-๒-๓/๑ ไร่

๒. ยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ บางส่วน เฉพาะส่วนที่ทับซ้อนที่
สาธารณประโยชน์ จำนวน ๓ ราย ๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๓-๑-๑๒ ไร่ (เนื้อที่ถูกตัดตามผล
การรังวัดในที่ดิน)

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

มติคณะกรรมการฯ

.....

.....

เรื่องที่ ๔.๖ ขอยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอนหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑) เนื่องจากรังวัดคลาดเคลื่อนทับซ้อนในที่ดินสาธารณะประโยชน์

เรื่องเดิม

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้รับมอบพื้นที่จำแนกฯ ป่าท่าช้าง-หินดาด ในท้องที่อำเภอห้วยแถลง อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา มาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้ดำเนินการรังวัด สอบสวนสิทธิ จัดทำบัญชีรายชื่อผู้ยื่นคำขอเข้าทำประโยชน์ เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) มีมติอนุญาตให้เกษตรกรเข้าทำประโยชน์และได้รับหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินตั้งแต่ปี พ.ศ.๒๕๔๔ ต่อเนื่องมาจนถึงปี พ.ศ.๒๕๔๙

ข้อเท็จจริง

๑. เนื่องจากศาลจังหวัดนครราชสีมา มีคำพิพากษาในคดีแพ่ง คดีหมายเลขแดงที่ ๒๓๙๕/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๐ ว่า การที่ ส.ป.ก.นครราชสีมา นำที่ดินในเขตทำเลเลี้ยงสัตว์โคกรักษ์ ตั้งอยู่ในเขตหมู่ที่ ๑๑ ตำบลหินโคน อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา ไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน เป็นการมิชอบ เนื่องจากที่ดินบริเวณดังกล่าว เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และประชาชนยังคงใช้ประโยชน์ร่วมกันจนถึงปัจจุบัน และอำเภอจักราชได้มีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง(น.ส.ล.)เรียบร้อยแล้ว จำนวน ๒ แปลง คือ น.ส.ล.เลขที่ นม ๔๕๔๖ เนื้อที่ ๒๐๓-๓-๕๘ ไร่ ออกเมื่อ ปี ๒๕๔๔ และ น.ส.ล.เลขที่ นม ๖๑๑๙ เนื้อที่ ๒๖๐-๐-๑๕ ไร่ ออกเมื่อปี ๒๕๔๘ รวมเนื้อที่ ๔๖๓-๓-๗/๓ ไร่

๒. ผลการตรวจสอบปรากฏว่า ส.ป.ก. ได้ดำเนินการรังวัดคลาดเคลื่อนทับซ้อนที่สาธารณประโยชน์ฯ จำนวน ๑๙ ราย ๑๙ แปลง ส่วนที่ทับซ้อนเนื้อที่ประมาณ ๑๙๖-๐-๖๙ ไร่ รายละเอียด ดังนี้

- ๒.๑ ยังไม่จัดที่ดิน จำนวน ๔ ราย ๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๓/๙-๒-๓๓/ ไร่
- ๒.๒ จัดที่ดินออก ส.ป.ก.๔-๐๑ แล้ว จำนวน ๑๑ ราย ๑๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๖-๒-๓๒ ไร่
 - ๒.๒.๑ ทับซ้อนเต็มแปลง จำนวน ๕ ราย ๕ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๓-๐-๓๔ ไร่
 - ๒.๒.๒ ทับซ้อนบางส่วน จำนวน ๖ ราย ๖ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙-๑-๙๘ ไร่

ระเบียบและข้อกฎหมาย

๔. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒

มาตรา ๔ ให้ ส.ป.ก. มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๒๖ เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินใช้บังคับในท้องที่ใดแล้ว

(๑) ถ้าในเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แต่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือได้เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันก็ดี หรือพลเมืองยังใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้นอยู่หรือยังไม่เปลี่ยนสภาพจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เมื่อได้จัดที่ดินแปลงอื่นให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทน โดยคณะกรรมการประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วก็ดี ให้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินนั้นมีผลเป็นการถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับที่ดินดังกล่าวโดยมิต้องดำเนินการถอนสภาพตามประมวลกฎหมายที่ดิน และให้ ส.ป.ก. มีอำนาจนำที่ดินนั้นมาใช้ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้

๕. หนังสือ ส.ป.ก. ที่ กษ ๑๒๐๕/๕๔๐ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๕๖ เรื่อง ตอบข้อหารือและมอบหมายให้ดำเนินการกรณียกเลิกมติอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์เนื่องจากที่ดินอยู่นอกเขตปฏิรูปที่ดิน โดยสรุป ดังนี้

- อำนาจในการเข้าดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรและมอบหนังสืออนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน (ส.ป.ก.๔-๐๑) ได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย พื้นที่นั้นต้องอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ดังนั้น การจัดที่ดินและมอบ ส.ป.ก.๔-๐๑ ให้เกษตรกร ในพื้นที่นอกเขตดำเนินการ เป็นการดำเนินการที่ผิดพลาด ต้องมีการเพิกถอนมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และยกเลิก ส.ป.ก.๔-๐๑ นั้น เนื่องจากดำเนินการนอกอำนาจที่กฎหมายกำหนด

๖. หนังสือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ กษ ๑๒๐๖/๓/๓๖๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอำนาจในการยกเลิกการจัดที่ดินของ ส.ป.ก.บุรีรัมย์ ว่า

๓.๑ การยกเลิกการจัดที่ดินเป็นอำนาจ คปจ.โดยอาศัยหลักกฎหมายทั่วไปในกฎหมายปกครองว่า ผู้มีอำนาจทำนิติกรรมทางปกครองเรื่องใด ย่อมมีอำนาจที่จะแก้ไขหรือยกเลิกเพิกถอนนิติกรรมทางปกครองนั้นได้

๓.๒ ส.ป.ก.มิได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการยกเลิกการจัดที่ดิน แต่เนื่องจากการยกเลิกการจัดที่ดิน เป็นการเพิกถอนคำสั่งจัดที่ดิน อันเป็นการเพิกถอนคำสั่งทางปกครอง จึงใช้แนวทางปฏิบัติตามกฎหมายปกครอง

ความเห็นของ ส.ป.ก.นครราชสีมา

๑. ที่ทำเลเสียสัตว์โคกรักษ์ ซึ่งมีหลักฐาน น.ส.ล. เลขที่ นม ๔๕๔๖ ,๖๑๑๙ ยังมีการสงวนหวงห้ามพลเมืองยังใช้ประโยชน์ร่วมกัน ส.ป.ก.จึงไม่มีอำนาจจัดที่ดินดังกล่าว ตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๑๙ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๒ มาตรา ๒๖ (๑)

๒. เห็นควรยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ ส่วนที่ทับซ้อนที่สาธารณประโยชน์ **ประเด็นนำเสนอที่ประชุม** เพื่อโปรดพิจารณา

๑. ยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ จำนวน ๕ ราย ๕ แปลง เนื้อที่ ๔๓-๐-๓๔ ไร่

๒. ยกเลิกการจัดที่ดินและเพิกถอน ส.ป.ก.๔-๐๑ บางส่วน เฉพาะส่วนที่ทับซ้อนฯ จำนวน ๖ ราย ๖ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙-๑-๙๘ ไร่ (เนื้อที่ถูกต้องตามผลการรังวัดในที่ดิน)

(รายละเอียดตามเอกสารแนบ)

มติคณะกรรมการ.....

เรื่องที่ ๔.๗ การขอใช้ที่ดินสำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ต้นเรื่อง

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับคำขออนุญาตการจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อใช้สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จำนวน ๒ ราย คือ

๑. นายณรงค์ศักดิ์ ทองชำนาญ ขออนุญาตใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๑๙-๐-๘๐ ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน แปลงที่ ๖ กลุ่มที่ ๖ ๑๐๓ เนื้อที่ ๕๐-๐-๐๐ ไร่ ซึ่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) อนุญาตให้ นางจรัญ เป้าประจำเมือง เป็นผู้เข้าทำประโยชน์ และได้สละสิทธิในที่ดินคืนแก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ในเนื้อที่ประมาณ ๑๙-๐-๘๐ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ตำบล บึงปรือ อำเภเทพารักษ์ จังหวัดนครราชสีมา เพื่อใช้สำหรับ กิจการ สถานที่รับซื้อผลผลิตทางการเกษตรกรรม อันเป็นกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยขอเข้าทำสัญญาเช่ากับ ส.ป.ก. มีกำหนดเวลา ๓ ปี

๒. นายภานุวัฒน์ บำรุงการ ขออนุญาตใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๖๙ ไร่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน แปลงที่ ๑ ระบุว่า ที่ ๕๕๓๙๖๔๘๘ เนื้อที่ ๑๓-๓-๕๑ ไร่ ซึ่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) อนุญาตให้ นายอรุณ คุ่มญาติ เป็นผู้เข้าทำประโยชน์ และได้สละสิทธิในที่ดินคืนแก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ในเนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๖๙ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ตำบล โนนรัง อำเภชุมพวง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อใช้สำหรับ กิจการ สถานที่รับซื้อผลผลิตทางการเกษตรกรรม อันเป็นกิจการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ ส.ป.ก.คิดค่าเช่าในอัตราร้อยละ ๓

ข้อเท็จจริง

๑. นายณรงค์ศักดิ์ ทองชำนาญ ขอใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบล บึงปรือ อำเภเทพารักษ์ จังหวัดนครราชสีมา เพื่อใช้เป็นสถานที่รับซื้อผลผลิตทางการเกษตร เนื้อที่ประมาณ ๑๙-๐-๘๐ ไร่

๒. นายภานุวัฒน์ บำรุงการ ขอใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลโนนรัง อำเภชุมพวง จังหวัดนครราชสีมา เพื่อใช้เป็นสถานที่รับซื้อผลผลิตทางการเกษตร เนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๖๙ ไร่

๓. กิจการที่ขออนุญาตฯ ได้ผ่านการจัดทำความเห็นจากชุมชนท้องถิ่น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและความเป็นอยู่ของประชาชนและ ได้มีการสละสิทธิการถือครองที่ดิน จ ากผู้ถือครองที่ดินเดิมแล้ว

ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๑. พ.ร.บ.ปฏิรูปที่ดินฯ มาตรา ๓๐ วรรค ๕ บัญญัติไว้ว่า

“นอกจากการจัดที่ดินให้แก่บุคคลตาม (๑) (๒) และ (๓) ให้ ส.ป.ก.มีอำนาจจัดที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุคคลใดเช่า เช่าซื้อ ซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ เพื่อใช้สำหรับกิจการอื่นที่เป็นการ

สนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดิน ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษาได้ ทั้งนี้ ตามขนาดการถือครองในที่ดินที่คณะกรรมการเห็นสมควร ซึ่งต้องไม่เกินห้าสิบไร่ ส่วนหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตหรือการให้ผู้ได้รับอนุญาตถือปฏิบัติให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด โดยเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี”

๒. ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติในการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๔๑
ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“กิจการ” หมายความว่า กิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา

“ผู้รับอนุญาต” หมายความว่า บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้เช่า เช่าซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อประกอบกิจการ

ข้อ ๓/ ให้ค คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เป็นผู้พิจารณาอนุญาตตามคำขอตามระเบียบนี้
ข้อ ๔ ระยะเวลาการเช่า เช่าซื้อ หรือเข้าทำประโยชน์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ ส.ป.ก. ประกาศกำหนด

ข้อ ๑๐ ให้สำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัด กำหนดให้ผู้ขอรับอนุญาตจ่ายค่าตอบแทนตามที่คณะกรรมการกำหนด เว้นแต่คณะกรรมการจะอนุญาตให้ไม่ต้องจ่ายค่าตอบแทน
ค่าตอบแทนที่ได้รับให้นำเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๓. ประกาศกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ฉบับที่ ๒ เรื่องกำหนดกิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามมาตรา ๓๐ วรรค ๕ แห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ พ.ศ.๒๕๑๘ แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ.๒๕๓๒ ประกาศ ณ วันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๓

“ข้อ ๑ กิจการอื่นที่เป็นการสนับสนุนการปฏิรูปที่ดินฯ ให้หมายถึง กิจการ ดังนี้

ข้อ ๑. ๒ กิจการที่ส่งเสริม หรือประกันราคาพืชผลทางการเกษตร หรือลดต้นทุนการผลิตทางการเกษตร

๔. ประกาศสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เรื่อง หลักเกณฑ์กำหนด ระยะเวลาการเช่า การเข้าทำประโยชน์ ตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วย หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการอนุญาต และการให้ผู้รับอนุญาตถือปฏิบัติ ในการใช้ที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์ สำหรับกิจการที่เป็นการสนับสนุนหรือเกี่ยวเนื่องกับการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๑ กิจการที่ขอรับอนุญาตถ้าเป็นกิจการที่มีวัตถุประสงค์ในการแสวงหากำไรให้ กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน ๓ ปี ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิที่จะขอเช่าใหม่ โดยผ่านการพิจารณาจาก คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ความเห็น ส.ป.ก.นครราชสีมา

ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้พิจารณาคำขอและหลักฐานเอกสารประกอบคำขอแล้ว เห็นว่า

๑. กิจการ สถานรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร เป็นกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเกษตรกร เนื่องจากหากมีแหล่งรับซื้อผลผลิตทางการเกษตรอยู่ในพื้นที่ จะลดต้นทุนในการขนส่งผลผลิตทางการเกษตรไปจำหน่ายนอกพื้นที่ และเกษตรกรในพื้นที่ สามารถรับจ้างแรงงานได้ อันเป็นการเพิ่มรายได้ให้แก่เกษตรกร

๒. เห็นควรอนุญาตให้ นายณรงค์ศักดิ์ ทองชำนาญ ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๑๙-๐-๔๐ ไร่ ในเขตตำบล บึงปรือ อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดนครราชสีมา สำหรับกิจการ สถานรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร โดยการเช่าตามระยะเวลาและอัตราค่าเช่า ที่ ส.ป.ก. กำหนด

๓. เห็นควรอนุญาตให้ นายภานุวัฒน์ บำรุงการ ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๖๙ ไร่ ในเขตตำบล โนนรัง อำเภอชุมพวง จังหวัดนครราชสีมา สำหรับกิจการ สถานรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร โดยการเช่าตามระยะเวลาและอัตราค่าเช่า ที่ ส.ป.ก. กำหนด

ประเด็นนำเสนอที่ประชุม

๑. พิจารณาอนุญาตให้ นายณรงค์ศักดิ์ ทองชำนาญ ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๑๙-๐-๔๐ ไร่ ในเขตตำบล บึงปรือ อำเภอกุฉินารายณ์ จังหวัดนครราชสีมา สำหรับกิจการ สถานรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร โดยการเช่าตามระยะเวลาและอัตราค่าเช่า ที่ ส.ป.ก. กำหนด

๒. พิจารณาอนุญาตให้ นายภานุวัฒน์ บำรุงการ ใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ในเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๖๙ ไร่ ในเขตตำบล โนนรัง อำเภอชุมพวง จังหวัดนครราชสีมา สำหรับกิจการ สถานรับซื้อผลผลิตทางการเกษตร โดยการเช่าตามระยะเวลาและอัตราค่าเช่า ที่ ส.ป.ก. กำหนด

มติคณะกรรมการ.....

.....

.....

.....

.....

เรื่องที่ ๔.๘ พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชนตำบลท่าจะหลุง อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา

เรื่องเดิม

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับแผนงานจัดหาที่ดินเพื่อรองรับกลุ่มเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๓ จำนวน ๑,๐๕๐ ไร่ และมีแผนจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๓๕๐ ไร่ ประเภทหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น น.ส.๓ น.ส.๓ก น.ส.๓ข โดยอาศัยคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม

๒. ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน

๓. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีคำสั่งที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ

๔. เมื่อวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ มีผู้ยื่นเสนอขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา จำนวน ๒๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๓/๓-๐-๐๗ ไร่ โดยนายพรศักดิ์ จิตติปัญญา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโซคชัย จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท

๕. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม และคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม ที่ ๑๕๓๓/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ไขหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรกรรม แล้ว โดย ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำการตรวจสอบสภาพที่ดิน นำรายละเอียดหลักฐานต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน มาประกอบการพิจารณา พร้อมทั้ง เปรียบเทียบราคาที่ดิน สรุปได้ ดังนี้

๕.๑ สภาพพื้นที่ที่เสนอขาย พื้นที่เหมาะสมกับการปลูกพืชไร่ ได้แก่ มันสำปะหลัง อ้อย ไม่เหมาะสมในการปลูกพืชระยะสั้น เลี้ยงสัตว์ และประมง เนื่องจากไม่มีแหล่งน้ำต้นทุน ไม่มีแหล่งน้ำธรรมชาติ แนวโน้มที่จะพัฒนาพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในระดับหนึ่งเนื่องจากเป็นพื้นที่ลาดเอียงในบางแปลง ลักษณะดินเป็นดินร่วนปนทราย มีทางสาธารณะผ่านแปลงที่ดิน มีทางเข้าแปลงที่ดินได้เกือบทุกแปลง แปลงที่ดินอยู่ห่างจากหมู่บ้าน ๑.๕ กม.

๕.๒ ผู้เสนอขายที่ดิน เสนอขายที่ดิน จำนวน ๒๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖๙ - ๐ - ๐๗ ไร่ ไม่แบ่งขายและขายในราคาเดียวกันทุกแปลง ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ประมาณ ๒๘,๓๑๗ บาท ราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ประเมินเฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ประมาณ ๔๒,๔๗๕ บาท ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการ

พิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขายครั้งที่ ๑ จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖๙ - ๐ - ๐๓ ไร่ ขอต่อรองลดราคาอีก ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ยินยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๔๖,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย

ต่อมา จากผลการต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขายครั้งที่ ๑ ยินยอมลดราคาที่ดินลง และยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๔๖,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการพิจารณาและขอต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขายครั้งที่ ๒ ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ยินยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย โดยมีการทำบันทึกผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินกับผู้เสนอขายที่ดินไว้เป็นหลักฐานและมีการลงนามทั้งฝ่ายผู้เสนอขาย เจ้าของที่ดินที่เสนอขาย และคณะทำงานฯ ของ ส.ป.ก. นครราชสีมา คือ ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ไม่ยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท (จำนวน ๒๔ แปลง) และจะนำผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณา เมื่อทราบผลการพิจารณา จะแจ้งผลให้เจ้าของที่ดินที่เสนอขาย ทราบต่อไป

๕.๓ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้มีการประชุม เมื่อวันที่ ๓๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ ได้มีการพิจารณาผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขายตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖๙ - ๐ - ๐๓ ไร่ ซึ่งผู้เสนอขายที่ดิน ยืนยันขาย ไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท คณะทำงานฯ เห็นว่าราคาต่อรองแล้ว ไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ต่อไร่ (เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ๒๘,๓๑๓ บาท) สูงกว่าราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ (เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ๔๒,๔๗๕.๕๐ บาท) และสูงกว่าราคาที่ดินที่คณะทำงานฯ กำหนดราคาต่อรองไว้ (๖๐,๐๐๐ บาทต่อไร่) เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน คณะทำงานฯ จึงมีมติว่าไม่สมควรจัดซื้อที่ดิน ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖๙ - ๐ - ๐๓ ไร่ และนำผลการพิจารณาพร้อมความเห็นเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ต่อมาปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้พิจารณาผลการพิจารณาพร้อมความเห็นของ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เห็นว่าไม่สมควรจัดซื้อที่ดิน ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๖๙ - ๐ - ๐๓ ไร่ และได้มีหนังสือแจ้งผู้เสนอขายที่ดิน เจ้าของที่ดิน ทราบแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๗ (ตามหนังสือที่ ๐๐๑๑ /๓๖๖๓ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๗)

ข้อเท็จจริง

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้รับเรื่องการเสนอขายที่ดินจากเจ้าของที่ดิน เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๗ จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ดังนี้

๑.๑ นายพรศักดิ์ ฐิติปัญญา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขาย จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ ๖๓/๓-๐-๐๓ ไร่ (ซึ่งเคยเสนอขายมาแล้วและ ส.ป.ก. นครราชสีมา ไม่สามารถจัดซื้อได้ ยุติเรื่องไปแล้ว) ได้ยื่นเสนอขายที่ดินเป็นครั้งที่ ๒ ราคาไร่ละ ๑๒๒,๐๐๐ บาท

๑.๒ นายเมธา บุตรพาชี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๐ - ๓ - ๐๙ ไร่ ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๒๕,๐๐๐ บาท

๒. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๑/๒๕๕๓/ สั่ง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ ได้มีการประชุมพิจารณาแปลงที่ดินที่มีผู้ที่เสนอขาย ในส่วนของ นายพรศักดิ์ จิตปัญญา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด จำนวน ๒๔ แปลง เนื้อที่ ๖๗/๓-๐-๐๗ ไร่ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินการที่ผ่านมา เนื่องจากที่ดินที่เสนอขายเป็นที่ดินแปลงเดิมที่มีการเสนอขาย และส.ป.ก. นครราชสีมา ได้แจ้งยุติการจัดซื้อที่ดินไปแล้ว แต่เจ้าของที่ดินประสงค์เสนอขายที่ดินใหม่ คณะทำงานจัดซื้อที่ดิน เอกชน จึงมีความเห็นให้นำเรื่องการเสนอขายที่ดินตำบลท่าจะหลุง อำเภอ โชคชัย จังหวัดนครราชสีมา เสนอคณะกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ตามคำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๓/ สั่ง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่ พิจารณาความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ ความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร

๓. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโชคชัย เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสอบถามราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องตลาดบริเวณใกล้เคียงแห่งท้องที่นั้น ย้อนหลังไม่เกิน ๑ ปี นับจากวันเสนอขาย (ตามหนังสือที่ นม ๐๐๑๑/๓๔๕๓ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่องขอความอนุเคราะห์ช่วยตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์) ปรากฏว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโชคชัย ยังไม่แจ้งผลการตรวจสอบใด ๆ ให้รับทราบ และจากการสอบถามผู้นำและชาวบ้านในพื้นที่ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย ทราบว่า ในปัจจุบันมีการซื้อขายกันอยู่ที่ราคาประมาณไร่ละ ๗๕,๐๐๐ - ๙๕,๐๐๐ บาท

๔. คณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้ออำเภอโชคชัย ตามคำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ. นครราชสีมา) ที่ ๑๖ / ๒๕๕๓/ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่องตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑ / ๒๕๕๓ วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๓ เพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่ พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร และคณะอนุกรรมการ ฯ ได้มีความเห็นดังนี้

๔.๑ ความเห็นด้านความเหมาะสมของพื้นที่ สามารถทำการเกษตรได้ สภาพดินมีความอุดมสมบูรณ์ของดินเฉลี่ยประมาณปานกลาง

๔.๒ ความเห็นด้านศักยภาพของที่ดิน ในสภาพปัจจุบันมีความเหมาะสมในการปลูกพืชไร่เท่านั้น ได้แก่สำปะหลัง อ้อย และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ไม่เหมาะสมในการปลูกพืชระยะสั้น ประมงหรือเลี้ยงสัตว์ เนื่องจากไม่มีแหล่งน้ำ เป็นแปลงที่ดินที่อยู่ในที่ค่อนข้างสูง ห่างไกลจากแหล่งน้ำต้นทุน ไม่มีแหล่งน้ำธรรมชาติหรือคลองส่งน้ำอยู่ใกล้ๆ

๔.๓ ความเห็นด้านการพัฒนาพื้นที่ สามารถพัฒนาแหล่งน้ำได้บ้าง เช่น สระน้ำขนาดเล็ก ฝายกั้นน้ำขนาดเล็ก ซึ่งอาศัยน้ำฝนตามธรรมชาติเท่านั้น ไม่มีแหล่งน้ำต้นทุนมาช่วยเพิ่มปริมาณน้ำได้

๔.๔ ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตร ในสภาพปัจจุบันมีความเหมาะสมในการปลูกพืชไร่ ได้แก่ ลำปะหูลัง อ้อย และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ พื้นที่ที่ไม่เหมาะสมในการทำเกษตรประเภทอื่น

๔.๕ ความเห็นด้านขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร ในสภาพปัจจุบันมีความเหมาะสมในการปลูกพืชไร่ ได้แก่ ลำปะหูลัง อ้อย และข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ ขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร ควรอยู่ที่ประมาณ ๑๐-๑๕ ไร่

๕. ต่อมาคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการประชุมครั้งที่ ๙ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๓ พิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ และพิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ดังนี้

๕.๑ นายพรศักดิ์ ฐิติบุญญา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขายจำนวน ๒๘ แปลง เนื้อที่ ๖๙๓ - ๐ - ๐๙ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๒๒,๐๐๐ บาท คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ขอต่อรองลดราคาอีก ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ยินยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย และไม่ยินยอมลดราคาที่ดินลงอีกแล้ว

๕.๒ นายเมธา บุตรพาสี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๐ - ๓ - ๐๙ ไร่ ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๒๕,๐๐๐ บาท คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ขอต่อรองลดราคาอีก ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ยินยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท หากขอต่อรองลดราคาลงอีก จะขอยุติการขายที่ดิน

มติคณะทำงาน ฯ จึงเห็นว่าควรนำผลการพิจารณาจัดซื้อที่ดินตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ เสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัด พิจารณาว่าสมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

๖. ต่อมาปฏิรูปที่ดินจังหวัด ได้พิจารณาผลการดำเนินการพร้อมความเห็นของ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน และระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ต่อจาก ส.ป.ก.นครราชสีมา จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชนตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

ระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๑๕๓๓/๒๕๕๖ สั่ง ณ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ไขหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๓ การพิจารณาความเหมาะสมของที่ดิน

ข้อ ๕ เมื่อมีผู้เสนอขายที่ดิน ให้ ส.ป.ก. จังหวัดดำเนินการตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่และให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายเจ้าหน้าที่ไม่น้อยกว่า ๓ นาย ทำการตรวจสอบสภาพที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดิน แล้วนำรายละเอียดหลักฐานต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน รายงานผลการตรวจสอบพร้อมความเห็นเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาว่า เห็นควรจัดซื้อที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ และในราคาเท่าใด

กรณีมีผู้เสนอขายที่ดิน ในท้องที่จังหวัดใดที่ยังไม่มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ ส.ป.ก. จังหวัดที่ได้รับมอบหมายดำเนินการตามวรรคหนึ่ง แล้วนำเสนอ อกก.คก.พิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อต่อไป

ข้อ ๖ ให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ ตามข้อ ๕ โดยให้พิจารณาจาก

๖.๑ สภาพพื้นที่มีความเหมาะสมทางการเกษตรหรือมีแนวโน้มในการพัฒนาได้

๖.๒ มีขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการปฏิรูปที่ดิน

๖.๓ ราคาที่เสนอขายที่ดิน ประกอบราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องตลาดบริเวณใกล้เคียงแห่งท้องที่นั้น ย้อนหลังไม่เกิน ๑ ปี นับจากวันที่เสนอขาย

ข้อ ๗ เมื่อปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้ว เห็นว่าที่ดินมีความเหมาะสมที่จะจัดซื้อและเห็นชอบตามราคาจากผู้เสนอขายที่ดินได้ตกลงจะขายที่ดินกับเจ้าหน้าที่ตามบันทึกการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน ก็ให้ดำเนินการตามขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์นี้ต่อไป

หากปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นว่าที่ดินไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการจัดซื้อ ให้ถือเป็นยุติ และให้ ส.ป.ก. จังหวัดแจ้งผู้เสนอขายที่ดินทราบ

หมวด ๔ การเจรจาต่อรองราคาที่ดิน

ข้อ ๘ หากปฏิรูปที่ดินจังหวัดเห็นควรให้ปรับราคาลง ให้เจ้าหน้าที่ที่ปฏิรูปที่ดินจังหวัดมอบหมายตามข้อ ๕ ดำเนินการเจรจาต่อรองราคาที่ดินกับผู้เสนอขายที่ดิน ตามราคาที่ปฏิรูปที่ดินจังหวัดกำหนด และให้บันทึกการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน แล้วรายงานให้ปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาต่อไป

ถ้าผู้เสนอขายที่ดินยินยอมปรับราคาลงตามที่เจ้าหน้าที่ได้ต่อรองไว้ ก็ให้ดำเนินการตามขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินที่กำหนดไว้ในหลักเกณฑ์นี้ต่อไป

ถ้าผู้เสนอขายที่ดินไม่ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงตามที่เจ้าหน้าที่ได้ต่อรองไว้ และปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่าสมควรจัดซื้อที่ดินนั้น ก็ให้ดำเนินการตามขั้นตอนการจัดซื้อที่ดินที่กำหนดไว้ให้หลักเกณฑ์นี้ต่อไป

ถ้าผู้เสนอขายที่ดินไม่ยินยอมปรับลดราคาที่ดินลงตามที่เจ้าหน้าที่ได้ต่อรองไว้ และปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สมควรจัดซื้อที่ดินนั้น ให้ถือเป็นอันยุติ และให้ ส.ป.ก. จังหวัดแจ้งผู้เสนอขายที่ดินทราบ

หมวด ๕ อำนาจการพิจารณาอนุมัติวงเงินการจัดซื้อที่ดิน

ข้อ ๙ มอบอำนาจการอนุมัติวงเงินการจัดซื้อที่ดิน ดังนี้

๙.๑ มอบอำนาจการอนุมัติให้คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) กรณีซื้อที่ดินไม่เกินราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ในกรณีที่ต้องจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ให้ คปจ. พิจารณาอนุมัติ แต่ราคาที่ดินจะต้องไม่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

๙.๒ กรณีที่ดินที่มีการเสนอขาย สูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ แต่ คปจ. เห็นว่าจะต้องจัดซื้อที่ดิน ให้แสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน และให้นำเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ

ความเห็น ส.ป.ก. นครราชสีมา

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒. ที่ดินที่เสนอขายให้ ส.ป.ก. นครราชสีมา จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา จากการดำเนินการตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๑๕๓๓/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ไขหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ คำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๗ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ตั้งคณะกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ส.ป.ก. นครราชสีมา เห็นว่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินต่อจาก ส.ป.ก. นครราชสีมา จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๑๐ ตำบลท่าจะหลุง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

๓. และหากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบจัดซื้อในราคาสูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ และ คปจ. นครราชสีมา เห็นว่าจะต้องจัดซื้อที่ดิน จะต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อ ส.ป.ก. นครราชสีมา จะได้นำการจัดซื้อที่ดินเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติต่อไป ส่วนในประเด็นการส่งมอบพื้นที่ที่เสนอขาย จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ - ๓ - ๑๖ ไร่ นั้น ส.ป.ก. นครราชสีมา เห็นว่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ เห็นควรให้มีเงื่อนไขว่า ส.ป.ก. จะจัด

ทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

ประเด็นที่น่าเสนอที่ประชุม

๑. พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินตำบลท่าจะหลุง อำเภอโคกชัย จังหวัด นครราชสีมา จำนวน ๒๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๖๙๓ -๓ -๑๖ ไร่ ที่ดินประเภทโหนด ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

๑.๑ นายพรศักดิ์ ฐิติบุญญา ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโหนด เสนอขาย จำนวน ๒๘ แปลง เนื้อที่ ๖๙๓-๐-๐๗ ไร่ ราคาที่ดินต่อรองแล้ว ยืนยันเสนอขาย ๑๒๐,๐๐๐ บาทต่อไร่ และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย และไม่ยินยอมลดราคาที่ดินลงอีกแล้ว

๑.๒ นายเมธา บุตรพาชี ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโหนด จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๐ -๓ -๐๙ ไร่ ราคาที่ดินต่อรองแล้ว ยืนยันเสนอขาย ๑๒๐,๐๐๐ บาทต่อไร่ หากขอต่อรอง ลดราคาลงอีก จะขอยุติการขายที่ดิน

๒. หากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบการจัดซื้อและเห็นชอบ วงเงินการจัดซื้อ กรณีที่ดินที่มีการเสนอขาย สูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของ กรมธนารักษ์ คปจ. นครราชสีมา จะต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อนำเสนอคณะอนุกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้ พิจารณานุมัติ ต่อไป โดยขอให้มีเงื่อนไขว่า ส.ป.ก. จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่า ที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

(รายละเอียดตามเอกสารที่แนบ)

มติคณะกรรมการ.....

เรื่องที่ ๔.๙ พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชนตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา

เรื่องเดิม

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับแผนงานจัดหาที่ดินเพื่อรองรับกลุ่มเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๓ จำนวน ๑,๐๕๐ ไร่ และมีแผนจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๓๕๐ ไร่ ประเภทหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น น.ส.๓ น.ส.๓ก น.ส.๓ข โดยอาศัยคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒. ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน

๓. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีคำสั่งที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ

๔. เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ มีผู้ยื่นเสนอขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ดิน จำนวน ๑๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๙๓ - ๓ - ๘๓ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๕ ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท

๕. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๑๕๓๓/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ไขหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แล้ว โดย ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำการตรวจสอบสภาพที่ดิน นำรายละเอียดหลักฐานต่างๆ เกี่ยวกับที่ดิน มาประกอบการพิจารณา พร้อมทั้ง เปรียบเทียบราคาที่ดิน สรุปได้ ดังนี้

๕.๑ สภาพพื้นที่ที่เสนอขาย เหมาะสมกับการทำการเกษตร เป็นที่ราบ มีความลาดเอียงเล็กน้อย ลักษณะดินเป็นดินร่วนปนทราย มีเส้นทางเข้าแปลงที่ดินได้ทุกแปลง แปลงที่ดินอยู่ห่างจากหมู่บ้าน ๒ - ๓.๕ กม. พื้นที่เหมาะสมกับการปลูกพืชไร่ ได้แก่ มันสำปะหลัง อ้อย แนวโน้มที่จะพัฒนาพื้นที่หรือแหล่งน้ำไม่เหมาะสมเนื่องจากเป็นพื้นที่ราบ อยู่ไกลจากแหล่งน้ำต้นทุน ไม่เหมาะสมในการทำเกษตรประเภทอื่น เนื่องจากไม่มีแหล่งน้ำ

๕.๒ ผู้เสนอขายที่ดินเสนอขายที่ดิน จำนวน ๑๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๙๓ - ๓ - ๘๓ ไร่ ไม่แบ่งขาย ราคาไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินกรมธนารักษ์เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ประมาณ ๒๘,๗๙๒ บาท ราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินกรมธนารักษ์เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ประมาณ ๔๓,๑๘๘ บาท

๕.๓ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๔/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๕๗ มติคณะทำงาน ฯ จากการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน เห็นว่าเหมาะสมในการปลูกพืชไร่ เท่านั้น และเห็นควรกำหนดราคาต่อไร่ไร่ละ ๓๐,๐๐๐ บาท

ต่อมา จากผลการต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ยินยอมลดราคาที่ดินลง และยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการพิจารณาและขอต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขายอีกครั้ง ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ไม่ยินยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท และขายราคาเดียวกันทุกแปลง ไม่แบ่งขาย และได้มีการทำบันทึกผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินกับผู้เสนอขายที่ดินไว้เป็นหลักฐานและมีการลงนามทั้งฝ่ายผู้เสนอขาย เจ้าของที่ดินที่เสนอขาย และคณะทำงาน ฯ ของ ส.ป.ก. นครราชสีมา คือ ฝ่ายผู้เสนอขายที่ดิน ไม่ยอมลดราคาที่ดินลง ยืนยัน เสนอขายไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท จำนวน ๑๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๓๔ - ๐ - ๙๔ ไร่ และจะนำผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินเสนอปฏิบัติที่ดินจังหวัดพิจารณา เมื่อทราบผลการพิจารณา จะแจ้งผลให้เจ้าของที่ดินที่เสนอขาย ทราบต่อไป

๕.๔ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๗ /๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๕๗ ได้มีการพิจารณาผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จำนวน ๑๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๓๔ - ๐ - ๙๔ ไร่ ผู้เสนอขายที่ดิน ยืนยันขาย ไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท คณะทำงาน ฯ เห็นว่าราคาต่อไร่แล้ว ไร่ละ ๑๓๕,๐๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ (เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ๒๘,๗๙๒ บาท) สูงกว่าราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ (เฉลี่ยทุกแปลงต่อไร่ ๔๓,๑๔๘ บาท) และสูงกว่าราคาที่ดินที่คณะทำงาน ฯ กำหนดราคาต่อไร่ไร่ (๓๐,๐๐๐ บาทต่อไร่)) เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน คณะทำงาน ฯ จึงมีมติว่าไม่สมควรจัดซื้อที่ดิน ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา จำนวน ๑๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๓๔ - ๐ - ๙๔ ไร่ และนำผลการพิจารณาพร้อมความเห็นเสนอปฏิบัติที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาว่าสมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ต่อมาปฏิบัติที่ดินจังหวัดได้พิจารณาผลการพิจารณาพร้อมความเห็นของ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เห็นว่าไม่สมควรจัดซื้อที่ดินตำบลสีสุก อำเภอจักราช จำนวน ๑๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๓๔ - ๐ - ๙๔ ไร่ และได้มีหนังสือแจ้งผู้เสนอขายที่ดิน เจ้าของที่ดินทุกราย ทราบแล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๗

ข้อเท็จจริง

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้รับเรื่องการเสนอขายที่ดินจากเจ้าของที่ดิน เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๕๗ จำนวน ๑๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๘ - ๓ - ๘๗ ไร่ (ซึ่งเคยเสนอขายมาแล้ว และ ส.ป.ก. นครราชสีมา ไม่สามารถจัดซื้อได้ ยุติเรื่องไปแล้ว ทุกแปลง) ที่ดินตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๕ ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา ดังนี้

๑.๑ นางทองใบ สุทธิเพ็ญภากุล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนดและน.ส. ๓ก เสนอขาย จำนวน ๘ แปลง เนื้อที่ ๕๑-๒-๘๓ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ และ ๑๒๕,๐๐๐ บาท

๑.๒ นายสร้อย ทานกระโทก ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนดและน.ส. ๓ก เสนอขาย จำนวน ๒ แปลง เนื้อที่ ๑๓-๓-๔๒ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๑.๓ นางบุญนำ โนวัด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขาย จำนวน ๓ แปลง เนื้อที่ ๓๔-๑-๑๕ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ และ ๑๒๕,๐๐๐ บาท

๑.๔ นายบุญตั้ง รี้วกระโทก ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขาย จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๖-๑-๔๐ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๑.๕ นางลอย ทินกระโทก ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภท น.ส. ๓ก เสนอขาย จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๓๑-๒-๖๓ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๑.๖ นางจำลอง ชื่อดิ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขาย จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๔-๒-๖๐ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๑.๗ นางปุง โถมกระโทก ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด เสนอขาย จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ ๔-๒-๖๐ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๐,๐๐๐ บาท

๒. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๑/๒๕๕๗ ลง วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๗ ได้มีการประชุมพิจารณาแปลงที่ดินที่มีผู้เสนอขาย จำนวน ๑๓ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๔ - ๓ - ๘๗ ไร่ โดยพิจารณาจากผลการดำเนินการที่ผ่านมา เนื่องจากที่ดินที่เสนอขายเป็นที่ดินแปลงเดิมที่มีการเสนอขาย และส.ป.ก. นครราชสีมา ได้แจ้งยุติการจัดซื้อที่ดินไปแล้ว แต่เจ้าของที่ดินประสงค์เสนอขายที่ดินใหม่ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน จึงมีความเห็นให้นำเรื่องการเสนอขายที่ดิน ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา เสนอคณะกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ตามคำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๗ ลง วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เพื่อเพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่ พิจารณาความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ ความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร

๓. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาจักราช เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสอบถามราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องตลาดบริเวณใกล้เคียงแห่งท้องที่นั้น ย้อนหลังไม่เกิน ๑ ปี นับจากวันเสนอขาย (ตามหนังสือที่ นม ๐๐๑๑/๓๙๕๔ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๗ เรื่องขอความอนุเคราะห์ช่วยตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์) ปรากฏว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาจักราช ยังไม่แจ้งผลการตรวจสอบใด ๆ ให้นำทราบ และจากการสอบถามผู้ประกอบการท้องที่ ทราบว่า ในปัจจุบันมีการซื้อขายกันอยู่ที่ราคาประมาณไร่ละ ๗๕,๐๐๐ - ๘๕,๐๐๐ บาท

๔. คณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้ออำเภอจักราช ตามคำสั่ง คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ. นครราชสีมา) ที่ ๑๖ / ๒๕๕๗ ลงวันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๗ เรื่องตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ได้มีการประชุม

ครั้งที่ ๑ / ๒๕๕๓ วันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๓ เพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่ พิจารณาให้เห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อ พิจารณาให้เห็นด้านความเหมาะสมทาง การเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกร ซึ่งคณะกรรมการ ฯ ได้มีความเห็น ดังนี้

๔.๑ ความเห็นด้านความเหมาะสมของพื้นที่ สามารถทำการเกษตรได้ สภาพของ ดินสมบูรณ์ระดับปานกลาง

๔.๒ ความเห็นด้านศักยภาพของที่ดิน ในภาพรวมปลูกพืชไร่ได้เท่านั้น ได้แก่ ลำปะลั้ อ้อย ซึ่งไม่เหมาะสมในการทำอาชีพเกษตรกรรมด้านอื่นๆ เช่น ประมง เนื่องจากไม่มีแหล่งน้ำ ไม่มีคลองแหล่งน้ำธรรมชาติหรือคลองส่งน้ำอยู่ใกล้ๆ

๔.๓ ความเห็นด้านการพัฒนาพื้นที่ สามารถพัฒนาแหล่งน้ำได้บ้าง แต่เป็นแหล่ง น้ำขนาดเล็ก พื้นที่อยู่กระจัดกระจายการพัฒนาแหล่งน้ำเพื่อนำน้ำมาใช้ในพื้นที่ต้องใช้งบประมาณค่อนข้าง สูง ต้องอาศัยน้ำฝนจากธรรมชาติเท่านั้นในการทำเกษตร

๔.๔ ความเห็นด้านขนาดพื้นที่ พื้นที่เล็กน้อยกระจัดกระจาย ไม่เหมาะสมในการจัด ให้เกษตรกร ยากต่อการนำมาจัดสรร

๕. ต่อมาคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๙ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๓ พิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ และ พิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย จำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๖๒ -๓ -๓๒ ไร่ (ผู้เสนอ ขายขอยกเลิกการขายก่อนการนัดเจรจาต่อรองราคาที่ดิน จำนวน ๕ แปลง จากเดิม จำนวน ๑๓ แปลง) ที่ดินตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๕ ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา ปรากฏว่า ผู้เสนอขายที่ดิน ยินยอมลดราคาที่ดินลง จำนวน ๙ แปลง ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ และยกเลิกการขายที่ดินเพิ่มอีก จำนวน ๓ แปลง ผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดิน เป็นไปตามแบบขอความเห็นชอบวงเงินการจัดซื้อที่ดินเสนอ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๕๓ การจัดซื้อที่ดินหมู่ที่ ๕ ตำบลสีสุก อำเภอ จักราช จังหวัดนครราชสีมา ที่แบบ

มติคณะทำงาน ฯ จึงเห็นว่าควรนำผลการพิจารณาจัดซื้อที่ดิน ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ เสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัด พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อ ที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

๖. ต่อมาปฏิรูปที่ดินจังหวัด ได้พิจารณาผลการดำเนินการพร้อมความเห็นของ คณะทำงาน จัดซื้อที่ดินเอกชน และระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และ เกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ใน ราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก.นครราชสีมา จึงเห็นควรนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดิน จังหวัดนครราชสีมา พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๕ ตำบลสีสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

ระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เช่นเดียวกับระเบียบวาระที่

ความเห็น ส.ป.ก. นครราชสีมา

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒. ที่ดินที่เสนอขายให้ ส.ป.ก. นครราชสีมา จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑-๐-๓๒ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๕ ตำบลลิสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา จากการดำเนินการตามคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๑๕๓๓/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๖ เรื่อง แก้ไขหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ คำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ตั้งคณะกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ ส.ป.ก. นครราชสีมา เห็นว่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน ส.ป.ก. นครราชสีมา จึงเห็นว่าควรนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๕ ตำบลลิสุก อำเภอ จักราช จังหวัดนครราชสีมา ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้ หรือไม่

๓. และหากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบจัดซื้อในราคาสูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ และ คปจ. นครราชสีมา เห็นว่าจะต้องจัดซื้อที่ดิน ขอให้แสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อ ส.ป.ก. นครราชสีมา จะได้นำการจัดซื้อที่ดินเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ ส่วนในประเด็นการส่งมอบพื้นที่ที่เสนอขาย จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ ส.ป.ก. นครราชสีมา เห็นว่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ เห็นควรให้มีเงื่อนไขว่า ส.ป.ก. จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

ประเด็นที่นำเสนอที่ประชุม

๑. พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินตำบลลิสุก อำเภอจักราช จังหวัดนครราชสีมา จำนวน ๙ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๔๑ -๐ -๓๒ ไร่ ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้

๒. หากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบการจัดซื้อและเห็นชอบวงเงินการจัดซื้อ กรณีที่ดินที่มีการเสนอขาย สูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ คปจ. นครราชสีมา จะต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ ต่อไป โดยขอให้มีเงื่อนไขว่า ส.ป.ก. จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

(รายละเอียดตามเอกสารที่แนบ)

มติคณะกรรมการ.....

เรื่องที่ ๔.๑๐ พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชนตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จังหวัดนครราชสีมา

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับแผนงานจัดหาที่ดินเพื่อรองรับกลุ่มเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๓ จำนวน ๑,๐๕๐ ไร่ และมีแผนจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๓๕๐ ไร่ ประเภทหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น น.ส.๓ น.ส.๓ก น.ส.๓ข โดยอาศัยคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒. ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน

๓. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีคำสั่งที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ

๔. เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๓ มีผู้ยื่นเสนอขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา (เป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่เคยเสนอขายมาแล้วในปี ๒๕๕๖) จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓ - ๓ - ๓/๘ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนด และน.ส.๓ก ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๘ ตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท ดังนี้

๔.๑ นายชยกฤต ยินดีสุข ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด และ น.ส.๓ก เสนอขาย จำนวน ๑๔ แปลง เนื้อที่ ๑๖๘-๓-๘๓ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๔.๒ นางสุภาวดี ยินดีสุข ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด และน.ส.๓ก จำนวน ๑๓ แปลง เนื้อที่ ๑๕๒ - ๒ - ๙๐ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท

๔.๓ นางหทัยทิพย์ แซ่ล้อ ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด จำนวน ๓๑ แปลง เนื้อที่ ๑๐๖-๑-๐๕ ไร่ เสนอขายไร่ละ ๑๒๕,๐๐๐ บาท

๕. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดินที่เสนอขาย สภาพโดยทั่วไปแปลงที่ดินที่เสนอขาย เป็นที่ราบลุ่ม มีความลาดเอียงบ้างในบางแปลง มีลำน้ำมูลล้อมรอบแปลงที่ดินและในบางส่วนเป็นลำคลองสาขาที่แยกออกจากลำน้ำมูล โดยทั่วไปน้ำจะท่วมทุกแปลงในช่วงเดือนกันยายน - ธันวาคม ของทุกปี โดยเฉลี่ย ๒-๔ เดือน น้ำท่วมสูงประมาณ ๐.๕ - ๓ เมตร ขึ้นอยู่กับสภาพแปลงและปริมาณน้ำฝนในแต่ละปี ลักษณะของดินเป็นดินร่วนปนทราย ค่อนข้างเหนียว มีความอุดมสมบูรณ์พอสมควรเพราะเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วม เกิดการทับถมของตะกอนดินและเศษซากวัชพืชต่างๆ สภาพทั่วไปมีแหล่งน้ำกระจายอยู่รอบแปลงที่ดิน เช่นลำคลองสาขาที่แยกออกจากลำน้ำมูล และสระน้ำที่อยู่ในแปลง การทำประโยชน์ปัจจุบันปลูกยูคาลิปตัสแปลงทุก พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่เหมาะสมในการปลูกพืชไร่ ได้แก่ มันสำปะหลัง อ้อย แต่น่าจะเหมาะสมกับการปลูกพืชอายุสั้น หรือการทำการเกษตรด้านการประมง โดยทั่วไปมีเส้นทางเข้าแปลงที่ดินได้เกือบทุกแปลง แต่ในช่วงฤดูฝนจะเข้าออกลำบาก ช่วงน้ำท่วมแปลงที่ดิน

จะไม่สามารถเข้า-ออกได้ แปลงที่ดินอยู่ใกล้ลำน้ำมูล ถือว่าเป็นพื้นที่รับน้ำ เกิดปัญหาน้ำท่วมทุกปี อยู่ห่างจากตัวอำเภอลำทะเมนชัย ประมาณ ๒ กิโลเมตร ห่างจากตลาดหนองบัววง อำเภอลำทะเมนชัย ประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร สภาพพื้นที่มีศักยภาพและสามารถพัฒนาแหล่งน้ำได้ และต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก สภาพพื้นที่จะไม่เหมาะสมหากมีการทำคันดินหรือก่อสร้างถนนสูงๆ เพราะจะกีดขวางทางระบายน้ำส่งผลกระทบต่อพื้นที่และชุมชนโดยรอบ

๖. คณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้ออำเภอลำทะเมนชัยและอำเภอมืองยาง ตามคำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๓ ณ ห้องประชุมอำเภอลำทะเมนชัย อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา เพื่อพิจารณากรอบการทำงานและกรอบระยะเวลาการทำงานและกำหนดวัน เวลา ในการร่วมลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่แปลงที่ดินที่เสนอขาย

๗. คณะอนุกรรมการ ฯ ได้ประชุม ครั้งที่ ๒ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๓ และได้ร่วมลงพื้นที่ เพื่อตรวจสอบสภาพความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อ พิจารณาความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ในพื้นที่อำเภอมืองยาง จำนวน ๕๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓-๓-๐๕ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน และน.ส.๓ก ที่ดินตั้งอยู่ที่ หมู่ที่ ๘ ตำบลเมืองยาง อำเภอมืองยาง จังหวัดนครราชสีมา คณะอนุกรรมการ ฯ ได้พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อ พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน หลังจากได้ร่วมลงพื้นที่แล้ว ได้หารือร่วมกันอย่างกว้างขวางและสรุปความเห็นร่วมกัน ได้ว่า

๗.๑ พื้นที่ที่ดำเนินการตรวจสอบสภาพที่ดิน มีอยู่ ๒ พื้นที่ คือพื้นที่ในส่วนของอำเภอมืองยาง จำนวน ๕๔ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๓๐ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลเมืองยาง อำเภอมืองยาง และพื้นที่ในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๓ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ตั้งอยู่ที่ตำบลขุข (ชุมพวง) อำเภอลำทะเมนชัย รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ ๕๔๓ ไร่

๗.๒ สภาพแปลงที่ดินโดยทั่วไป แปลงที่ดินที่เสนอขายทั้งในส่วนของอำเภอมืองยางและในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย เนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ ๕๔๓ ไร่ เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี มากบ้างน้อยบ้างขึ้นอยู่กับปริมาณฝนที่ตกในแต่ละปี โดยน้ำจะเริ่มท่วมตั้งแต่ปลายเดือนสิงหาคมถึงเดือนธันวาคม ของทุกปี พื้นที่มีลักษณะเป็นแก้มลิง เป็นพื้นที่รับน้ำที่ไหลมาจากลำน้ำมูลจากอำเภอมืองยาง จนมาถึงอำเภอลำทะเมนชัยและอำเภอมืองยาง ในส่วนของสภาพดิน ลักษณะของดินเป็นดินร่วนปนทราย ค่อนข้างเหนียว มีความอุดมสมบูรณ์พอสมควรเพราะเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วม สามารถทำการเกษตรได้เพียงบางอย่างเท่านั้น ไม่สามารถปลูกพืชจำพวกไม้ผลได้

๗.๓ ความเห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อทั้งในส่วนของอำเภอมืองยางและในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย ถือว่าเป็นพื้นที่ที่สามารถทำการเกษตรได้ สภาพปัจจุบันเจ้าของที่ดินปลูกยูคาลิปตัสทุกแปลง พื้นที่ทั้งหมดไม่เหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว พืชไร่ ไม้ผล เช่น มันสำปะหลัง อ้อยโรงงาน ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ มะม่วง ชมพู่ ส้มโอ มะขามหวาน เป็นต้น

๗.๔ ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตร สภาพปัจจุบันปลูกได้

เฉพาะ ยูคาลิปตัส หากได้รับการพัฒนาพื้นที่ด้านแหล่งน้ำ ปรับสภาพพื้นที่โดยตัดยูคาลิปตัสออกทั้งหมด พื้นที่ก็จะมีเหมาะสมในการปลูกพืชอายุสั้น เช่น ถั่วฝักยาว พริก มะเขือ แตงกวา ผักกาด ผักชี แตงโม ข้าวนาปรัง หรือการเลี้ยงปลา เช่น ปลาดุก ปลานิล ปลาดูบ เป็นต้น ส่วนในเรื่องของระยะเวลาในการทำการปลูกพืช กล่าวคือพืชอายุสั้นจะเริ่มได้ตั้งแต่ประมาณปลายเดือนพฤศจิกายน ถึง ปลายเดือนเมษายน ของปีถัดไป จะสามารถปลูกพืชได้ประมาณ ๖ - ๗ เดือน เท่านั้น ขึ้นอยู่กับฤดูฝนในแต่ละปีด้วย

๗.๕ แนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจาก สภาพพื้นที่โดยทั่วไป เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี อาจจะสามารถปรับพื้นที่ด้านการเพิ่มพื้นที่เก็บกักน้ำไว้ทำการเกษตรหลังน้ำลด เช่น สระน้ำ ขนาดเล็กประจำแปลง พัฒนาแหล่งน้ำธรรมชาติที่อยู่รอบ ๆ แปลง (มูลหลง) ซึ่งการพัฒนาแหล่งน้ำต้องใช้งบประมาณค่อนข้างสูง แต่หากได้รับการพัฒนาด้านแหล่งน้ำจริง ก็จะสามารถวางแผนการผลิต แผนบริหารการใช้น้ำ ระบบการใช้น้ำ ได้หลากหลายขึ้น แต่หากจะพัฒนาพื้นที่โดยการก่อสร้างคันดินหรือจัดทำระบบป้องกันน้ำท่วม ก็จำเป็นต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก นอกจากนี้ยังอาจส่งผลกระทบต่อระบบการระบายน้ำตามแม่น้ำมูล ซึ่งถือว่าเป็นแม่น้ำสายหลักของจังหวัดนครราชสีมา ที่ใช้ในการรวมน้ำและระบายน้ำจากอำเภอต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้ ๆ แม่น้ำให้ไหลมารวมกัน เพื่อไหลระบายต่อไปลงแม่น้ำโขง ต่อไป

๘. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๘ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๓ พิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ และพิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ครั้งที่ ๑ จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓-๓-๐๕ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและน.ส.๓ก ผู้เสนอขายที่ดินเสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท ทุกแปลง ไม่แบ่งขาย คณะทำงานฯ ขอต่อรองราคาลง ผู้เสนอขาย ยืนยันขาย ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อไร่ ขายยกแปลงไม่แบ่งขาย

๙. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาชุมพวง เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสอบถามราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องตลาดบริเวณใกล้เคียงแห่งท้องที่นั้น ย้อนหลังไม่เกิน ๑ ปี นับจากวันเสนอขาย (ตามหนังสือที่ นม ๐๐๑๑/๓๙๕๕ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่องขอความอนุเคราะห์ช่วยตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์) ปรากฏว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาชุมพวง ยังไม่แจ้งผลการตรวจสอบใด ๆ ให้รับทราบ และจากการสอบถามผู้ประกอบการท้องที่และชาวบ้านในพื้นที่อำเภอเมืองยาง ทราบว่า ในปัจจุบันมีการซื้อขายกันอยู่ที่ราคาประมาณไร่ละ ๕๐,๐๐๐ - ๗๐,๐๐๐ บาท

๑๐. ต่อมา คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๙ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๓ พิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ครั้งที่ ๒ ขอต่อรองราคาลง ผู้เสนอขาย ยืนยันขาย ๙๙,๐๐๐ บาทต่อไร่ คณะทำงานฯ เห็นว่าราคาต่อรองแล้ว ไร่ละ ๙๙,๐๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ สูงกว่าราคาหนึ่งเท่าครึ่งราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน คณะทำงานฯ จึงมีความเห็นว่าสมควร

นำการจัดซื้อที่ดินตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓-๓-๐๕ ไร่ เสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ต่อมาปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้พิจารณาผลการพิจารณาพร้อมความเห็นของ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เห็นว่าควรนำการจัดซื้อที่ดิน ตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓-๓-๐๕ ไร่ เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ. นครราชสีมา) พิจารณาต่อไป ว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เช่นเดียวกับระเบียบวาระที่ ๔.๑

ความเห็น ส.ป.ก.นครราชสีมา

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒. ที่ดินที่เสนอขายให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓ - ๓ - ๓/๘ ไร่ เป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่เคยเสนอขายมาก่อนแล้วใน ปี ๒๕๕๖ เมื่อประมาณเดือนกันยายน ๒๕๕๖ ซึ่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๙/๒๕๕๖ สั่ง ณ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๖ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เพื่อดำเนินการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดินแล้วนำรายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับที่ดิน รายงานผลการตรวจสอบพร้อมเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนั้นหรือไม่

ต่อมา คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๙/๒๕๕๖ สั่ง ณ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๖ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ เพื่อพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน ตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จังหวัดนครราชสีมา และได้มีการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๖ จากเอกสารรายงานการประชุม พบว่า

๑. ราคาที่ดินแปลงใกล้เคียงในระยะเวลา ๑ ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน จากการสอบถามกำนันตำบลขุขันธ์ รวมถึงผู้นำท้องถิ่นและชาวบ้านในเขตตำบลขุขันธ์ อำเภอลำทะเมนชัย (พื้นที่ติดต่อกับตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง) ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายอยู่ระหว่าง ๔๐,๐๐๐ - ๖๐,๐๐๐ บาท

๒. สภาพน้ำท่วมที่ดินที่เสนอขาย พบว่าน้ำจะท่วมช่วงเดือนตุลาคม - ธันวาคม ซึ่งเป็นช่วงน้ำหลากและน้ำจะท่วมเต็มพื้นที่ทุกแปลง

๓. ราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ประมาณ ๔๓,๕๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายมาไร่ละ ๙๐,๐๐๐ บาท

๔. มีความเห็นกำหนดราคาต่อไร่อยู่ระหว่างราคาไร่ละ ๔๐,๐๐๐ - ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่งหากผู้เสนอขาย ไม่ยอมลดราคา หรือลดราคาแล้ว แต่ราคาสูงกว่า ๕๐,๐๐๐ บาท ก็ไม่อาจซื้อได้

จากรายงานผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ พบว่านายชยภักดิ์ ยินดีสุข เจ้าของที่ดินยอมรับว่าที่ดินที่เสนอขายน้ำท่วมจริงและท่วมทุกปี จะสูงแค่ไหนขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำในแต่ละปี ในประเด็นราคาเสนอขาย ยืนยันว่าจะขายในราคาไร่ละ ๙๐,๐๐๐ บาท จะไม่มีการลดราคาแต่อย่างใด คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้หารือร่วมกันและมีมติว่าหากผู้เสนอขายเสนอราคาสูงกว่าไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท จะขอปฏิเสธการซื้อที่ดินทันที และได้ขอต่อรองลดราคาที่ดินลง

เจ้าของที่ดินไม่ยอมลดราคาลงตามที่คณะกรรมการจัดซื้อที่ดินเอกชนต่อรองราคา ลง จึงได้ยุติการจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว และได้มีการจัดทำบันทึกข้อความโดยมีผู้เสนอขายที่ดินและคณะกรรมการ ฯ ร่วมลงลายมือชื่อในบันทึกข้อความรายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทึกข้อความ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่องเจรจาต่อรองราคาที่ดิน

ประเด็นที่นำเสนอที่ประชุม

๑. พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินตำบลเมืองยาง อำเภอเมืองยาง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๒๓ - ๓ - ๓/๘ ไร่ ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

๒. หากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบการจัดซื้อและเห็นชอบวงเงินการจัดซื้อ กรณีที่ดินที่มีการเสนอขาย สูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ คปจ. นครราชสีมา จะต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ ต่อไป โดยขอให้ชี้แจงว่า ส.ป.ก. จะจัดระเบียบสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

(รายละเอียดตามเอกสารที่แนบ)

มติคณะกรรมการ.....

.....

เรื่องที่ ๔.๑๑ พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเอกชนตำบลขุข อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา

๑. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (ส.ป.ก.นครราชสีมา) ได้รับแผนงานจัดหาที่ดินเพื่อรองรับกลุ่มเกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๓ จำนวน ๑,๐๕๐ ไร่ และมีแผนจัดซื้อที่ดินเอกชน จำนวน ๓๕๐ ไร่ ประเภทหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว รวมถึงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เช่น น.ส.๓ น.ส.๓ก น.ส.๓ข โดยอาศัยคำสั่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ ๕๑๐/๒๕๕๕ ลง ณ วันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๕๕ เรื่อง หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๒. ส.ป.ก.นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน

๓. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ.นครราชสีมา) ได้มีคำสั่งที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ

๔. เมื่อวันที่ ๒๒ พฤษภาคม ๒๕๕๓ มีผู้ยื่นเสนอขายที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา (เป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่เคยเสนอขายมาแล้วในปี ๒๕๕๖) จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ตั้งอยู่ที่ตำบลขุข (ชุมพวง) อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา เสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท โดยมีนายदनัย ฉิมพลีกุล เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ที่ดินประเภทโฉนด และน.ส.๓ก

๕. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๑/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๕๓ ได้ดำเนินการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดินที่เสนอขาย สภาพโดยทั่วไปแปลงที่ดินที่เสนอขาย เป็นที่ราบลุ่ม มีความลาดเอียงบ้างในบางแปลง มีลำน้ำมูลล้อมรอบแปลงที่ดินและในบางส่วนเป็นลำคลองสาขาที่แยกออกจากลำน้ำมูล โดยทั่วไปน้ำจะท่วมทุกแปลงในช่วงเดือนกันยายน - ธันวาคม ของทุกปี โดยเฉลี่ย ๒-๔ เดือน น้ำท่วมสูงประมาณ ๐.๕ - ๓ เมตร ขึ้นอยู่กับสภาพแปลงและปริมาณน้ำฝนในแต่ละปี ลักษณะของดินเป็นดินร่วนปนทราย ค่อนข้างเหนียว มีความอุดมสมบูรณ์พอสมควรเพราะเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วม เกิดการทับถมของตะกอนดินและเศษซากพืชต่างๆ สภาพทั่วไปมีแหล่งน้ำกระจายอยู่รอบแปลงที่ดิน เช่นลำคลองสาขาที่แยกออกจากลำน้ำมูล และสระน้ำที่อยู่ในแปลง การทำประโยชน์ปัจจุบันปลูกยูคาลิปตัสแปลงทุก พื้นที่ส่วนใหญ่ไม่เหมาะสมในการปลูกพืชไร่ ได้แก่ มันสำปะหลัง อ้อย แต่น่าจะเหมาะสมกับการปลูกพืชอายุสั้น หรือการทำเกษตรด้านการประมง โดยทั่วไปมีเส้นทางเข้าแปลงที่ดินได้เกือบทุกแปลง แต่ในช่วงฤดูฝนจะเข้าออกลำบาก ช่วงน้ำท่วมแปลงที่ดินจะไม่สามารถเข้า-ออกได้ แปลงที่ดินอยู่ใกล้ลำน้ำมูล ถือว่าเป็นพื้นที่รับน้ำ เกิดปัญหาน้ำท่วมทุกปี อยู่ห่างจากตัวอำเภอลำทะเมนชัย ประมาณ ๒ กิโลเมตร ห่างจากตลาดหนองบัววง อำเภอลำทะเมนชัย ประมาณ ๑.๕ กิโลเมตร สภาพพื้นที่มีศักยภาพและสามารถพัฒนาแหล่งน้ำได้ และต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก สภาพพื้นที่จะไม่เหมาะสมหากมีการทำคันดินหรือก่อสร้างถนนสูงๆ เพราะจะกีดขวางทางระบายน้ำส่งผลกระทบต่อพื้นที่และชุมชนโดยรอบ

๖. คณะอนุกรรมการพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้ออำเภอลำทะเมนชัยและอำเภอมืองยาง ตามคำสั่งคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ ๑๖/๒๕๕๓ ลง ณ วันที่ ๒๐ พฤษภาคม ๒๕๕๓ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๓ ณ ห้องประชุมอำเภอลำทะเมนชัย อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา เพื่อพิจารณากรอบการทำงานและกรอบระยะเวลาการทำงานและกำหนดวัน เวลา ในการร่วมลงพื้นที่เพื่อตรวจสอบสภาพพื้นที่แปลงที่ดินที่เสนอขาย

๗. คณะอนุกรรมการ ฯ ได้ประชุม ครั้งที่ ๒ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๓ และได้ร่วมลงพื้นที่ เพื่อตรวจสอบสภาพความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อ พิจารณาความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน ในพื้นที่อำเภอลำทะเมนชัย จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒ - ๑ - ๘๖ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ตั้งอยู่ที่หมู่ที่ ๙ ตำบลขุข (ชุมพวง) อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา **คณะอนุกรรมการ ฯ ได้พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อ พิจารณาให้ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตรและขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมในการจัดให้เกษตรกรผู้ไร้ที่ดินทำกิน หลังจากได้ร่วมลงพื้นที่แล้ว ได้หารือร่วมกันอย่างกว้างขวางและสรุปความเห็นร่วมกัน ได้ว่า**

๗.๑ พื้นที่ที่ดำเนินการตรวจสอบสภาพที่ดิน มีอยู่ ๒ พื้นที่ คือพื้นที่ในส่วนของอำเภอมืองยาง จำนวน ๕๘ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๔๓๐ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลเมืองยาง อำเภอมืองยาง และพื้นที่ในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๓ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและ น.ส. ๓ ก. ตั้งอยู่ที่ตำบลขุข (ชุมพวง) อำเภอลำทะเมนชัย รวมเนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ ๕๔๓ ไร่

๗.๒ สภาพแปลงที่ดินโดยทั่วไป แปลงที่ดินที่เสนอขายทั้งในส่วนของอำเภอมืองยางและในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย เนื้อที่ทั้งหมด ประมาณ ๕๔๓ ไร่ เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี มากบ้างน้อยบ้างขึ้นอยู่กับปริมาณฝนที่ตกในแต่ละปี โดยน้ำจะเริ่มท่วมตั้งแต่ปลายเดือนสิงหาคมถึงเดือนธันวาคม ของทุกปี พื้นที่มีลักษณะเป็นแก้มลิง เป็นพื้นที่รับน้ำที่ไหลมาจากลำน้ำมูลจากอำเภอดำรงวิทยารวมมาจนถึงอำเภอลำทะเมนชัยและอำเภอมืองยาง ในส่วนของสภาพดิน ลักษณะของดินเป็นดินร่วนปนทราย ค่อนข้างเหนียว มีความอุดมสมบูรณ์พอสมควรเพราะเป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วม สามารถทำการเกษตรได้เพียงบางอย่างเท่านั้น ไม่สามารถปลูกพืชจำพวกไม้ผลได้

๗.๓ ความเห็นด้านความเหมาะสมและศักยภาพของที่ดินที่จะจัดซื้อทั้งในส่วนของอำเภอมืองยางและในส่วนของอำเภอลำทะเมนชัย ถือว่าเป็นพื้นที่ที่สามารถทำการเกษตรได้ สภาพปัจจุบันเจ้าของที่ดินปลูกยูคาลิปตัสทุกแปลง พื้นที่ทั้งหมดไม่เหมาะสมสำหรับการปลูกข้าว พืชไร่ ไม้ผล เช่น มันสำปะหลัง อ้อยโรงงาน ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์ มะม่วง ชมพู่ ส้มโอ มะขามหวาน เป็นต้น

๗.๔ ความเห็นด้านความเหมาะสมทางการเกษตร สภาพปัจจุบันปลูกได้เฉพาะ ยูคาลิปตัส หากได้รับการพัฒนาพื้นที่ด้านแหล่งน้ำ ปรับสภาพพื้นที่โดยตัดยูคาลิปตัสออกทั้งหมดพื้นที่ก็จะมีเหมาะสมในการปลูกพืชอายุสั้น เช่น ถั่วฝักยาว พริก มะเขือ แตงกวา ผักกาด ผักชี แตงโม ข้าวนาปรัง หรือการเลี้ยงปลา เช่น ปลาดุก ปลานิล ปลาดู ปลาตะเพียน เป็นต้น ส่วนในเรื่องของระยะเวลาในการทำการปลูกพืช กล่าวคือพืชอายุสั้นจะเริ่มได้ตั้งแต่ประมาณปลายเดือนพฤศจิกายน ถึง

ปลายเดือนเมษายน ของปีถัดไป จะสามารถปลูกพืชได้ประมาณ ๖ - ๗ เดือน เท่านั้น ขึ้นอยู่กับฤดูฝนในแต่ละปีด้วย

๓.๕ แนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ เนื่องจาก สภาพพื้นที่โดยทั่วไป เป็นพื้นที่ที่มีน้ำท่วมทุกปี อาจจะสามารถปรับพื้นที่ด้านการเพิ่มพื้นที่เก็บกักน้ำไว้ทำการเกษตรหลังน้ำลด เช่น สระน้ำ ขนาดเล็กประจำแปลง พัฒนาแหล่งน้ำธรรมชาติที่อยู่รอบ ๆ แปลง (มูลหลง) ซึ่งการพัฒนาแหล่งน้ำต้องใช้งบประมาณค่อนข้างสูง แต่หากได้รับการพัฒนาด้านแหล่งน้ำจริง ก็จะสามารถวางแผนการผลิต แผนบริหารการใช้น้ำ ระบบการใช้น้ำ ได้หลากหลายขึ้น แต่หากจะพัฒนาพื้นที่โดยการก่อสร้างคันดินหรือจัดทำระบบป้องกันน้ำท่วม ก็จำเป็นต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก นอกจากนี้ยังอาจส่งผลกระทบต่อระบบการระบายน้ำตามแม่น้ำมูล ซึ่งถือว่าเป็นแม่น้ำสายหลักของจังหวัดนครราชสีมา ที่ใช้ในการรวมน้ำและระบายน้ำจากอำเภอต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้ ๆ แม่น้ำให้ไหลมารวมกัน เพื่อไหลระบายต่อไปลงแม่น้ำโขง ต่อไป

๘. คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๘ / ๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๕๓ พิจารณาความเหมาะสมของที่ดินที่จะจัดซื้อ และพิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ครั้งที่ ๑ จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ ที่ดินประเภทโฉนดที่ดินและน.ส.๓ก ผู้เสนอขายที่ดินเสนอขายไร่ละ ๑๑๕,๐๐๐ บาท ทุกแปลง ไม่แบ่งขาย คณะทำงาน ฯ ขอต่อรองราคาลง ผู้เสนอขาย ยืนยันขาย ๑๐๐,๐๐๐ บาทต่อไร่ ขายยกแปลงไม่แบ่งขาย

๙. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ทำหนังสือถึงสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาชุมพวง เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และสอบถามราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องตลาดบริเวณใกล้เคียงแห่งท้องที่นั้น ย้อนหลังไม่เกิน ๑ ปี นับจากวันเสนอขาย (ตามหนังสือที่ นม ๐๐๑๑/๓๙๕๕ ลงวันที่ ๓ กันยายน ๒๕๕๓ เรื่องขอความอนุเคราะห์ช่วยตรวจสอบความถูกต้องของเอกสารสิทธิ์) ปรากฏว่า สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาชุมพวง ยังไม่แจ้งผลการตรวจสอบใด ๆ ให้รับทราบ และจากการสอบถามผู้ประกอบการท้องที่และชาวบ้านในพื้นที่อำเภอลำทะเมนชัย ทราบว่า ในปัจจุบันมีการซื้อขายกันอยู่ที่ราคาประมาณไร่ละ ๕๐,๐๐๐ - ๗๐,๐๐๐ บาท

๑๐. ต่อมา คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๙/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๓ พิจารณาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย ครั้งที่ ๒ ขอต่อรองราคาลง ผู้เสนอขายยืนยันขาย ๙๙,๐๐๐ บาทต่อไร่ คณะทำงาน ฯ เห็นว่าราคาต่อรองแล้ว ไร่ละ ๙๙,๐๐๐ บาท สูงกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ สูงกว่าราคาหนึ่งเท่าครึ่งราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ เพื่อประโยชน์ของทางราชการ และเกษตรกรที่อาจจะได้รับการจัดที่ดิน โดยวิธีการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน จาก ส.ป.ก. ที่จะต้องรับภาระหนี้ในราคาที่สูงในการเช่าหรือเช่าซื้อที่ดิน คณะทำงาน ฯ จึงมีความเห็นว่าสมควรนำการจัดซื้อที่ดินตำบลขุขันธ์ อำเภอลำทะเมนชัย จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ต่อมาปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้พิจารณาผลการพิจารณาพร้อมความเห็นของ คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เห็นว่าควรนำการจัดซื้อที่ดิน ตำบลขุขันธ์ อำเภอลำทะเมนชัย จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา (คปจ. นครราชสีมา) พิจารณาต่อไป ว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

ระเบียบข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

เช่นเดียวกับระเบียบวาระที่ ๔.๑

ความเห็น ส.ป.ก.นครราชสีมา

๑. ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้ดำเนินการตามระเบียบ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว

๒. ที่ดินที่เสนอขายให้แก่ ส.ป.ก. นครราชสีมา จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ เป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่เคยเสนอขายมาก่อนแล้วใน ปี ๒๕๕๖ เมื่อประมาณเดือน กันยายน ๒๕๕๖ ซึ่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ได้มีคำสั่ง ที่ ๑๙/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๖ เรื่อง แต่งตั้งคณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน เพื่อดำเนินการตรวจสอบสภาพแปลงที่ดิน เปรียบเทียบราคาที่ดินแล้วนำรายละเอียดต่างๆเกี่ยวกับที่ดิน รายงานผลการตรวจสอบพร้อมเสนอปฏิรูปที่ดินจังหวัด นครราชสีมา พิจารณาว่า สมควรจัดซื้อที่ดินแปลงนั้นหรือไม่

ต่อมา คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ตามคำสั่ง ส.ป.ก. นครราชสีมา ที่ ๑๙/๒๕๕๖ ลง ณ วันที่ ๔ กันยายน ๒๕๕๖ ได้มีการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ เพื่อพิจารณาการจัดซื้อที่ดิน ตำบลขุขันธ์ อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา และได้มีการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๖ จากเอกสารรายงานการประชุม พบว่า

๑. ราคาที่ดินแปลงใกล้เคียงในระยะเวลา ๑ ปีที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน จากการสอบถาม กำนันตำบลขุขันธ์ รวมถึงผู้นำท้องถิ่นและชาวบ้านในเขตตำบลขุขันธ์ อำเภอลำทะเมนชัย (พื้นที่ติดต่อกับตำบล เมืองยาง อำเภอเมืองยาง) ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายอยู่ระหว่าง ๔๐,๐๐๐ – ๖๐,๐๐๐ บาท

๒. สภาพน้ำท่วมที่ดินที่เสนอขาย พบว่าน้ำจะท่วมช่วงเดือนตุลาคม – ธันวาคม ซึ่งเป็นช่วง น้ำหลากและน้ำจะท่วมเต็มพื้นที่ทุกแปลง

๓. ราคาหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินของกรมธนารักษ์ ประมาณ ๔๓,๕๐๐ บาท ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำกว่าราคาเสนอขายมาไร่ละ ๙๐,๐๐๐ บาท

๔. มีความเห็นกำหนดราคาต่อไร่อยู่ระหว่างราคาไร่ละ ๔๐,๐๐๐ – ๕๐,๐๐๐ บาท ซึ่ง หากผู้เสนอขาย ไม่ยอมลดราคา หรือลดราคาแล้ว แต่ราคาสูงกว่า ๕๐,๐๐๐ บาท ก็ไม่อาจซื้อได้

จากรายงานผลการเจรจาต่อรองราคาที่ดินที่เสนอขาย เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ พบว่านายชยกฤต ยินดีสุข เจ้าของที่ดินยอมรับว่าที่ดินที่เสนอขายน้ำท่วมจริงและท่วมทุกปี จะสูงแค่ไหน ขึ้นอยู่กับปริมาณน้ำในแต่ละปี ในประเด็นราคาเสนอขาย ยืนยันว่าจะขายในราคาไร่ละ ๙๐,๐๐๐ บาท จะ ไม่มีการลดราคาแต่อย่างใด คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชน ได้หารือร่วมกันและมีมติว่าหากผู้เสนอขาย เสนอราคาสูงกว่าไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท จะขอปฏิเสธการซื้อที่ดินทันที และได้ขอต่อรองลดราคาที่ดินลง เจ้าของที่ดินไม่ยอมลดราคาลงตามที่คณะทำงานจัดซื้อที่ดินเอกชนต่อรองราคาลง จึงได้ยุติการจัดซื้อที่ดิน แปลงดังกล่าวและได้มีการจัดทำบันทึกข้อความโดยมีผู้เสนอขายที่ดินและคณะทำงาน ฯ ร่วมลงลายมือชื่อในบันทึกข้อความรายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทึกข้อความ ลงวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๕๖ เรื่องเจรจาต่อรองราคาที่ดิน

ประเด็นที่นำเสนอที่ประชุม

๑. พิจารณาการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ตำบลขุย อำเภอลำทะเมนชัย จังหวัดนครราชสีมา จำนวน ๑๐ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๑๒-๑-๘๖ ไร่ ว่าสมควร จัดซื้อที่ดินแปลงนี้หรือไม่

๒. หากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครราชสีมา เห็นชอบการจัดซื้อและเห็นชอบวงเงินการจัดซื้อ กรณีที่ดินที่มีการเสนอขาย สูงกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ คปจ. นครราชสีมา จะต้องแสดงเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจัดซื้อที่ดิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ ต่อไป โดยขอให้ชี้แจงเห็นว่า ส.ป.ก. จะจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และจ่ายเงินค่าที่ดินต่อเมื่อผู้ขายสามารถส่งมอบที่ดินโดยไม่มีผู้ทำประโยชน์อยู่ในพื้นที่แล้ว

(รายละเอียดตามเอกสารที่แนบ)

มติคณะกรรมการ.....

ระเบียบวาระที่ ๕ เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

[illegible]