

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนการจัดลำดับที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น ได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลการดำเนินการจัดซื้อที่ดินเอกชน การจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อและการจัดเก็บค่าเช่าซื้อของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดใน 29 จังหวัดดังกล่าว ที่จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อในที่ดินเอกชนจนถึงปีงบประมาณ 2554 นำมาทำการคำนวณตามหลักเกณฑ์ในแต่ละกรณี ผลการศึกษาคือ ดังนี้

4.1 การจัดลำดับความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

การจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดินจากเกษตรกร (กรณีข้อมูลที่ใช้ในการวัดความสามารถมีหน่วยเหมือนกัน) เมื่อนำข้อมูลของผลรวมของ “เป้าหมายการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ” หรือ “ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนด” และผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ ให้มีค่าเท่ากับ 100 เท่ากันทั้ง 2 ชุดของข้อมูล และทำข้อมูล เป้าหมายจัดเก็บ และ ผลการจัดเก็บของแต่ละจังหวัด ให้เป็นสัดส่วนของ 100 แล้วหาผลต่างของสัดส่วนผลรวมที่เท่ากับ 100 ของผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ กับเป้าหมายการจัดเก็บค่าเช่าซื้อของแต่ละจังหวัด (ตารางที่ 4-1) แล้ว

4.1.1 เมื่อทำการเปรียบเทียบผลต่างของแต่ละจังหวัดในตารางที่ 4-1 เรียงลำดับจากผลต่าง ที่มีค่ามากไปหาน้อย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีค่าผลต่างมากที่สุดเป็นจังหวัดที่มีความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อได้ดีที่สุด (ตารางที่ 4-2) นั้น พบว่า ในปีงบประมาณ 2554 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อได้ดีที่สุด ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ ลำดับรองลงมา ได้แก่ ปทุมธานี สุพรรณบุรี นครนายก และสุโขทัย ตามลำดับ และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุโขทัย จัดเก็บค่าเช่าซื้อได้ครบถ้วน เป็นเงิน 1.207 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนด ในขณะที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์จัดเก็บค่าเช่าซื้อได้ คิดเป็นร้อยละ 73.21 ของค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดเท่านั้น แต่จัดเก็บเงินค่าเช่าซื้อได้เป็นจำนวนถึง 17.949 ล้านบาท เมื่อวัดความสามารถในการจัดเก็บโดยคำนึงถึงปริมาณงาน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ จึงมีความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อได้ดีที่สุดในปีงบประมาณ 2554

ทั้งนี้ พบว่า เมื่อเรียงลำดับค่าผลต่างความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ จังหวัดที่มีค่าผลต่างเป็น “บวก” คือ จังหวัดที่มีผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ คิดเป็นร้อยละสูงกว่าร้อยละ 58.19 หรือสูงกว่าร้อยละเฉลี่ยของทุกจังหวัด และจังหวัดที่ผลการจัดเก็บ คิดเป็น ร้อยละต่ำกว่าค่าเฉลี่ยหรือต่ำกว่า ร้อยละ 58.19 ค่าผลต่างจะเป็นค่า “ติดลบ” จังหวัดที่ค่าร้อยละสูงกว่าค่าเฉลี่ย และผลต่างเป็น “บวก” เป็นจังหวัดที่มี ผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อในปีงบประมาณ 2554 อยู่ในเกณฑ์ดี เปรียบเสมือน “คะแนนผ่าน” เรียงลำดับตามผลการวัดความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อ มีทั้งหมด 16 จังหวัด และจังหวัดที่ค่าร้อยละต่ำกว่าค่าเฉลี่ย และผลต่างเป็น “ลบ” เป็นจังหวัดที่ “คะแนนไม่ผ่าน” เรียงลำดับตามผลการวัดความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อ เป็นลำดับที่ 17 ถึง ลำดับที่ 29

ตารางที่ 4-1 การเปรียบเทียบสัดส่วนความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ ปีงบประมาณ 2554
ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	การจัดเก็บค่าเช่าซื้อ ปีงบประมาณ 2554					การหาผลต่าง
		ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนด		ค่าเช่าซื้อรับชำระ		ผลจัดเก็บ	รายจังหวัดของ
		ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	สัดส่วนของ 100	ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	สัดส่วนของ 100	คิดเป็น ร้อยละ	ข้อมูลที่เป็น สัดส่วนของ100
		x_3	P_{x3}	Y_3	P_{y3}		$P_{y3} - P_{x3}$
รวม		89.110	100.000	51.849	100.000	58.19	0.000
1	กาญจนบุรี	0.679	0.762	0.679	1.309	100.00	0.547
2	กาฬสินธุ์	0.086	0.097	0.034	0.066	39.67	-0.031
3	กำแพงเพชร	6.077	6.820	3.377	6.513	55.57	-0.306
4	ขอนแก่น	0.947	1.063	0.040	0.078	4.26	-0.985
5	จันทบุรี	1.448	1.625	0.890	1.717	61.46	0.091
6	ฉะเชิงเทรา	2.219	2.491	1.726	3.329	77.76	0.838
7	ชัยนาท	3.667	4.115	1.998	3.853	54.48	-0.262
8	ชัยภูมิ	1.896	2.127	0.015	0.028	0.77	-2.099
9	เชียงราย	0.115	0.129	0.105	0.202	91.35	0.073
10	เชียงใหม่	1.512	1.697	0.068	0.131	4.50	-1.566
11	นครนายก	2.774	3.113	2.213	4.268	79.77	1.155
12	นครปฐม	0.641	0.719	0.615	1.187	95.96	0.467
13	นครสวรรค์	24.519	27.515	17.949	34.619	73.21	7.103
14	ปทุมธานี	2.793	3.134	2.431	4.689	87.05	1.555
15	ปราจีนบุรี	2.064	2.316	1.534	2.958	74.32	0.642
16	พระนครศรีอยุธยา	3.181	3.569	1.924	3.710	60.48	0.141
17	พิจิตร	6.157	6.909	2.317	4.469	37.64	-2.440
18	เพชรบูรณ์	0.612	0.687	0.156	0.301	25.51	-0.386
19	ราชบุรี	0.604	0.677	0.103	0.199	17.05	-0.479
20	ลพบุรี	6.043	6.781	3.671	7.080	60.75	0.299
21	ลำพูน	5.826	6.538	1.306	2.518	22.41	-4.019
22	เลย	0.068	0.076	0.054	0.105	79.74	0.028
23	สระบุรี	2.643	2.966	0.258	0.498	9.77	-2.468
24	สุโขทัย	1.207	1.355	1.207	2.329	100.00	0.974
25	สุพรรณบุรี	4.195	4.708	3.096	5.971	73.79	1.263
26	หนองคาย	1.673	1.878	1.135	2.190	67.86	0.312
27	อุดรธานี	0.509	0.571	0.185	0.357	36.36	-0.214
28	อุดรดิตถ์	2.749	3.085	1.159	2.236	42.16	-0.849
29	อุทัยธานี	2.207	2.476	1.603	3.092	72.66	0.616

ที่มา : จากการคำนวณ

ตารางที่ 4-2 ลำดับความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ ปีงบประมาณ 2554 ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	การจัดเก็บค่าเช่าซื้อ ปีงบประมาณ 2554					เรียงลำดับ
		ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนด		ค่าเช่าซื้อรับชำระ		ผลจัดเก็บ คิดเป็น ร้อยละ	ความสามารถ ในการจัดเก็บ ค่าเช่าซื้อ
		ข้อมูลดิบ	สัดส่วนของ	ข้อมูลดิบ	สัดส่วนของ		
		(ล้านบาท)	100	(ล้านบาท)	100		
		X ₃	P _{x3}	Y ₃	P _{y3}		P _{y3} - P _{x3}
รวม		89.110	100.000	51.849	100.000	58.19	0.000
1	นครสวรรค์	24.519	27.515	17.949	34.619	73.21	7.103
2	ปทุมธานี	2.793	3.134	2.431	4.689	87.05	1.555
3	สุพรรณบุรี	4.195	4.708	3.096	5.971	73.79	1.263
4	นครนายก	2.774	3.113	2.213	4.268	79.77	1.155
5	สุโขทัย	1.207	1.355	1.207	2.329	100.00	0.974
6	ฉะเชิงเทรา	2.219	2.491	1.726	3.329	77.76	0.838
7	ปราจีนบุรี	2.064	2.316	1.534	2.958	74.32	0.642
8	อุทัยธานี	2.207	2.476	1.603	3.092	72.66	0.616
9	กาญจนบุรี	0.679	0.762	0.679	1.309	100.00	0.547
10	นครปฐม	0.641	0.719	0.615	1.187	95.96	0.467
11	หนองคาย	1.673	1.878	1.135	2.190	67.86	0.312
12	ลพบุรี	6.043	6.781	3.671	7.080	60.75	0.299
13	พระนครศรีอยุธยา	3.181	3.569	1.924	3.710	60.48	0.141
14	จันทบุรี	1.448	1.625	0.890	1.717	61.46	0.091
15	เชียงราย	0.115	0.129	0.105	0.202	91.35	0.073
16	เลย	0.068	0.076	0.054	0.105	79.74	0.028
17	กาฬสินธุ์	0.086	0.097	0.034	0.066	39.67	-0.031
18	อุดรธานี	0.509	0.571	0.185	0.357	36.36	-0.214
19	ชัยนาท	3.667	4.115	1.998	3.853	54.48	-0.262
20	กำแพงเพชร	6.077	6.820	3.377	6.513	55.57	-0.306
21	เพชรบูรณ์	0.612	0.687	0.156	0.301	25.51	-0.386
22	ราชบุรี	0.604	0.677	0.103	0.199	17.05	-0.479
23	อุดรดิตถ์	2.749	3.085	1.159	2.236	42.16	-0.849
24	ขอนแก่น	0.947	1.063	0.040	0.078	4.26	-0.985
25	เชียงใหม่	1.512	1.697	0.068	0.131	4.50	-1.566
26	ชัยภูมิ	1.896	2.127	0.015	0.028	0.77	-2.099
27	พิจิตร	6.157	6.909	2.317	4.469	37.64	-2.440
28	สระบุรี	2.643	2.966	0.258	0.498	9.77	-2.468
29	ลำพูน	5.826	6.538	1.306	2.518	22.41	-4.019

ที่มา : จากการคำนวณ

4.1.2 เมื่อทำการเปรียบเทียบโดยใช้หลักเกณฑ์ เช่นเดียวกับข้อ 4-1 ทำการเปรียบเทียบ โดยใช้ข้อมูลผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสม กับ เป้าหมายการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสม ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ตั้งแต่เริ่มดำเนินการให้เช่าซื้อ จนถึงปีงบประมาณ 2554 เมื่อเรียงลำดับค่าผลต่างของแต่ละจังหวัด เรียงลำดับจากผลต่างที่มีค่ามากไปหาค่าน้อย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีค่าผลต่างมากที่สุด มีความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมได้ดีที่สุด (ตารางที่ 4-3) พบว่า ตั้งแต่เริ่มดำเนินการให้เช่าซื้อ จนถึงปีงบประมาณ 2554 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่ผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมดีที่สุด เรียงลำดับ 5 ลำดับแรก ได้แก่ ปทุมธานี นครนายก ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา และนครปฐม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่มีค่าร้อยละผลการจัดเก็บสูงกว่าค่าร้อยละเฉลี่ยของผลการจัดเก็บในทุกจังหวัด หรือสูงกว่าร้อยละ 93.64 เป็นจังหวัดที่ “คะแนนผ่าน” เรียงลำดับตามผลการวัดความสามารถการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมมีทั้งหมด 12 จังหวัด และจังหวัดที่มีค่าร้อยละผลการจัดเก็บ ต่ำกว่าค่าร้อยละเฉลี่ย หรือ ต่ำกว่าร้อยละ 93.64 เป็นจังหวัดที่ “คะแนนไม่ผ่าน” เรียงลำดับตามผลการวัดความสามารถการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสม เป็นลำดับที่ 13 ถึง 29 และ พบว่า จังหวัดสุโขทัย และ จังหวัดกาญจนบุรี ซึ่งเก็บค่าเช่าซื้อได้ครบถ้วน คิดเป็นร้อยละ 100 มีความสามารถการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ เป็นลำดับที่ 9 และ 11 ตามลำดับ

ตารางที่ 4-3 ลำดับความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสม ถึง ปีงบประมาณ 2554 ของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

		การจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมถึงปีงบประมาณ 2554					เรียงลำดับ
ลำดับ	ส.ป.ก.จังหวัด	ค่าเช่าซื้อสะสมที่ถึงกำหนด		ค่าเช่าซื้อรับชำระสะสม		ผลจัดเก็บ	ความสามารถ ในการจัดเก็บ
		ข้อมูลดิบ	สัดส่วนของ	ข้อมูลดิบ	สัดส่วนของ	คิดเป็น	
		ที่		(ล้านบาท)	100	(ล้านบาท)	100
		x ₃	P _{x3}	Y ₃	P _{y3}		P _{y3} - P _{x3}
รวม		585.749	100.00	548.488	100.00	93.64	0.000
1	ปทุมธานี	85.691	14.629	85.329	15.557	99.58	0.928
2	นครนายก	48.213	8.231	47.652	8.688	98.84	0.457
3	ฉะเชิงเทรา	44.594	7.613	44.101	8.040	98.89	0.427
4	พระนครศรีอยุธยา	41.457	7.078	40.200	7.329	96.97	0.252
5	นครปฐม	22.089	3.771	22.063	4.023	99.88	0.251
6	ปราจีนบุรี	21.108	3.604	20.578	3.752	97.49	0.148
7	อุทัยธานี	18.733	3.198	18.129	3.305	96.78	0.107
8	สุพรรณบุรี	23.105	3.945	22.006	4.012	95.24	0.068
9	สุโขทัย	2.254	0.385	2.254	0.411	100.00	0.026
10	เขียงราย	1.678	0.286	1.668	0.304	99.40	0.018
11	กาญจนบุรี	0.679	0.116	0.679	0.124	100.00	0.008
12	เลย	0.216	0.037	0.202	0.037	93.52	0.000
13	กาฬสินธุ์	0.349	0.060	0.297	0.054	85.10	-0.005
14	ลพบุรี	36.113	6.165	33.741	6.152	93.43	-0.014
15	ราชบุรี	4.628	0.790	4.127	0.752	89.17	-0.038
16	อุดรธานี	1.663	0.284	1.339	0.244	80.52	-0.040
17	หนองคาย	4.910	0.838	4.372	0.797	89.04	-0.041
18	นครสวรรค์	97.792	16.695	91.223	16.632	93.28	-0.063
19	เพชรบูรณ์	0.798	0.136	0.342	0.062	42.86	-0.074
20	จันทบุรี	21.24	0.363	1.566	0.286	73.73	-0.077
21	ชัยนาท	17.754	3.031	16.085	2.933	90.60	-0.098
22	เชียงใหม่	13.464	2.299	12.020	2.191	89.28	-0.107
23	สระบุรี	26.608	4.543	24.224	4.417	91.04	-0.126
24	ขอนแก่น	2.246	0.383	1.339	0.244	59.62	-0.139
25	กำแพงเพชร	27.422	4.682	24.722	4.507	90.15	-0.174
26	อุดรดิตถ์	3.794	0.648	2.204	0.402	58.09	-0.246
27	ชัยภูมิ	1.997	0.341	0.115	0.021	5.76	-0.320
28	พิจิตร	23.724	4.050	19.885	3.625	83.82	-0.425
29	ลำพูน	10.546	1.800	6.026	1.099	57.14	-0.702

ที่มา : จากการคำนวณ

4.2 การจัดลำดับประสิทธิภาพในการดำเนินงานให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน จังหวัด

ในการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นกรณีข้อมูลที่ใช้วัดประสิทธิภาพ มีหน่วยต่างกัน และเป็นการเปรียบเทียบข้อมูล “ผลการให้เช่าซื้อ” กับ “เป้าหมายการให้เช่าซื้อ” ที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดินของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด จำนวน 29 จังหวัด โดยจะต้องทำผลรวมของข้อมูล ผลการให้เช่าซื้อของทุกจังหวัด ให้เท่ากับผลรวมของ เป้าหมายการให้เช่าซื้อของทุกจังหวัดก่อนทำการเปรียบเทียบ และการทำให้ผลรวมเท่ากันได้ก็จะต้องทำให้ข้อมูลแต่ละชุดของผลการให้เช่าซื้อ และเป้าหมายการให้เช่าซื้อของทุกจังหวัด ให้เป็นค่าคะแนนมาตรฐาน เพื่อให้ผลรวมแต่ละชุดมีค่าเป็น “ศูนย์” ตามหลักเกณฑ์ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น

4.2.1 การเรียงลำดับปริมาณงานของเป้าหมายการให้เช่าซื้อ ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 29 จังหวัด โดยนำข้อมูล เป้าหมายการให้เช่าซื้อ ของแต่ละจังหวัด ซึ่งประกอบด้วย เนื้อที่จัดซื้อ (ไร่) มูลค่าที่ดินที่จัดซื้อ (ล้านบาท) และ ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดสะสม (ล้านบาท) มาทำให้เป็นค่าคะแนนมาตรฐาน เพื่อให้เป็นข้อมูลที่ไม่มีหน่วย และเมื่อรวมค่าคะแนนมาตรฐานของเนื้อที่จัดซื้อ มูลค่าที่ดินที่จัดซื้อ และ ค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดสะสมเข้าด้วยกัน (ตารางที่ 4-4) พบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ที่ผลรวมมากที่สุด หรือ ปริมาณงานของเป้าหมายการให้เช่าซื้อ มากที่สุด ได้แก่ นครสวรรค์ รองลงมา ได้แก่ ปทุมธานี นครนายก ฉะเชิงเทรา ลพบุรี และ พระนครศรีอยุธยา ตามลำดับ

ตารางที่ 4-4 ลำดับปริมาณงานของเป้าหมายการให้เข้าซื้อที่ดินสะสมถึง ปีงบประมาณ 2554

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	เป้าหมายการให้เข้าซื้อสะสมถึงปีงบประมาณ 2554						คะแนน มาตรฐาน (Z _x)
		เนื้อที่จัดซื้อ		มูลค่าที่ดินที่จัดซื้อ		ค่าเข้าซื้อที่ถึงกำหนด		
		ข้อมูลดิบ (ไร่)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	
		X ₁	Z _{x1}	X ₂	Z _{x2}	X ₃	Z _{x3}	Z _{x1} + Z _{x2} + Z _{x3}
รวม		427,598.08	0.000	1,967.783	0.000	585.749	0.000	0.000
1	นครสวรรค์	107,873.17	4.257	743.737	5.068	97.792	3.210	12.535
2	ปทุมธานี	39,893.81	1.150	128.346	0.454	85.691	2.709	4.313
3	นครนายก	47,481.66	1.497	89.219	0.160	48.213	1.159	2.816
4	ฉะเชิงเทรา	38,443.91	1.083	98.973	0.233	44.594	1.009	2.326
5	ลพบุรี	29,929.94	0.694	130.388	0.469	36.113	0.658	1.821
6	พระนครศรีอยุธยา	19,632.27	0.223	58.316	-0.072	41.457	0.879	1.031
7	พิจิตร	14,218.63	-0.024	101.457	0.252	23.724	0.146	0.374
8	สุพรรณบุรี	17,833.74	0.141	80.868	0.098	23.105	0.120	0.359
9	กำแพงเพชร	12,552.89	-0.100	69.519	0.012	27.422	0.299	0.211
10	ปราจีนบุรี	20,449.20	0.261	47.288	-0.154	21.108	0.038	0.144
11	ชัยนาท	15,870.78	0.051	84.166	0.122	17.754	-0.101	0.073
12	อุทัยธานี	19,253.07	0.206	55.375	-0.094	18.733	-0.061	0.052
13	นครปฐม	9,158.09	-0.255	30.627	-0.279	22.089	0.078	-0.456
14	สระบุรี	4,736.59	-0.458	28.732	-0.293	26.608	0.265	-0.486
15	ลำพูน	6,907.69	-0.358	27.418	-0.303	10.546	-0.399	-1.061
16	เชียงใหม่	1,315.44	-0.614	11.108	-0.426	13.464	-0.279	-1.318
17	สุโขทัย	4,520.11	-0.467	51.188	-0.125	2.254	-0.742	-1.335
18	หนองคาย	2,867.82	-0.543	17.310	-0.379	4.910	-0.632	-1.554
19	กาญจนบุรี	4,742.48	-0.457	26.302	-0.312	0.679	-0.807	-1.576
20	อุดรดิตถ์	1,621.34	-0.600	19.023	-0.366	3.794	-0.679	-1.645
21	ราชบุรี	1,579.19	-0.602	4.481	-0.475	4.628	-0.644	-1.721
22	กาฬสินธุ์	2,439.58	-0.563	22.314	-0.341	0.349	-0.821	-1.725
23	จันทบุรี	488.84	-0.652	12.393	-0.416	2.124	-0.748	-1.815
24	ขอนแก่น	1,088.20	-0.624	4.285	-0.477	2.246	-0.743	-1.844
25	เพชรบูรณ์	1,057.07	-0.626	11.109	-0.425	0.798	-0.803	-1.854
26	อุดรธานี	629.13	-0.645	6.366	-0.461	1.663	-0.767	-1.873
27	ชัยภูมิ	395.24	-0.656	4.364	-0.476	1.997	-0.753	-1.885
28	เชียงราย	462.19	-0.653	1.933	-0.494	1.678	-0.766	-1.913
29	เลย	156.01	-0.667	1.178	-0.500	0.216	-0.827	-1.994
ค่าเฉลี่ย ($\bar{x}$)		14,744.761379		67.854586		20.198241		
S _x		21,874.877530		133.346233		24.172644		

ที่มา : จากการคำนวณ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2554)

4.2.2 การเรียงลำดับปริมาณงานของ ผลการให้เช่าซื้อของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 29 จังหวัด โดยนำข้อมูลผลการให้เช่าซื้อของแต่ละจังหวัด ซึ่งประกอบด้วย เนื้อที่ทำสัญญาเช่าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ให้เกษตรกร (ไร่) ราคาที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ (ล้านบาท) ค่าเช่าซื้อที่รับชำระสะสม (ล้านบาท) ทำให้เป็น ค่าคะแนนมาตรฐาน และรวมค่าคะแนนมาตรฐาน ของข้อมูลเนื้อที่ทำสัญญาเช่าซื้อ ราคาที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อ และค่าเช่าซื้อที่รับชำระเข้าด้วยกัน (ตารางที่ 4-5) พบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่ผลรวมมากที่สุด หรือปริมาณงานของผลการให้เช่าซื้อมากที่สุด ได้แก่ นครสวรรค์ รongลงมา ได้แก่ ปทุมธานี นครนายก ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา และลพบุรี ตามลำดับ

4.2.3 เมื่อนำผลรวมค่าคะแนนมาตรฐาน ของ “ผลการให้เช่าซื้อ” ของแต่ละจังหวัด (ตารางที่ 4-5) เปรียบเทียบ กับ ผลรวมค่าคะแนนมาตรฐาน ของ “เป้าหมายการให้เช่าซื้อ” ของแต่ละจังหวัด (ตารางที่ 4-4) และ เรียงลำดับผลต่างจากค่ามากไปหาค่าน้อย ค่าผลต่างคะแนนมาตรฐานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดใดมี ค่าสูงสุด สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนั้น มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อที่ดินได้ดีที่สุด (ตารางที่ 4-6) พบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อสูงสุด 5 ลำดับแรก ได้แก่ ปทุมธานี นครนายก พระนครศรีอยุธยา อุทัยธานี และปราจีนบุรี สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อเป็น 5 ลำดับสุดท้าย คือ ลำดับที่ 25 - 29 ได้แก่ เพชรบูรณ์ สุโขทัย กาฬสินธุ์ กาญจนบุรี และนครสวรรค์

ตารางที่ 4-5 ลำดับปริมาณงานของผลการให้เข้าซื้อที่ดินสะสมถึง ปีงบประมาณ 2554

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	ผลการให้เข้าซื้อสะสมถึงปีงบประมาณ 2554						คะแนน มาตรฐาน (Z_y)
		เนื้อที่ทำสัญญา		ราคาที่ดินที่ทำสัญญา		ค่าเช่าซื้อชำระ		
		ข้อมูลดิบ (ไร่)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	ข้อมูลดิบ (ล้านบาท)	ค่าคะแนน มาตรฐาน	
		Y_1	Z_{y1}	Y_2	Z_{y2}	Y_3	Z_{y3}	$Z_{y1} + Z_{y2} + Z_{y3}$
รวม		246,645.27	0.000	919.588	0.000	548.488	0.000	0.000
1	นครสวรรค์	42,769.53	3.214	224.171	4.485	91.223	3.077	10.776
2	พทุมธานี	29,261.53	1.947	97.453	1.532	85.329	2.827	6.305
3	นครนายก	29,193.46	1.940	58.875	0.633	47.652	1.223	3.796
4	ฉะเชิงเทรา	20,093.66	1.087	53.489	0.508	44.101	1.072	2.666
5	พระนครศรีอยุธยา	16,203.80	0.722	47.609	0.370	40.200	0.906	1.998
6	ลพบุรี	13,242.62	0.444	52.580	0.486	33.741	0.631	1.562
7	อุทัยธานี	16,569.63	0.756	35.962	0.099	18.129	-0.033	0.822
8	ปราจีนบุรี	16,204.77	0.722	25.470	-0.145	20.578	0.071	0.648
9	สุพรรณบุรี	11,876.31	0.316	39.507	0.182	22.006	0.132	0.630
10	กำแพงเพชร	8,093.06	-0.039	41.472	0.227	24.722	0.247	0.436
11	พิจิตร	6,614.29	-0.177	47.882	0.377	19.885	0.041	0.241
12	ชัยนาท	11,510.14	0.282	33.190	0.034	16.085	-0.120	0.196
13	นครปฐม	7,526.95	-0.092	24.782	-0.161	22.063	0.134	-0.119
14	สระบุรี	3,767.59	-0.444	25.034	-0.156	24.224	0.226	-0.374
15	ลำพูน	3,327.67	-0.486	26.591	-0.119	6.026	-0.548	-1.153
16	หนองคาย	2,495.11	-0.564	17.090	-0.341	4.372	-0.619	-1.523
17	เชียงใหม่	1,046.88	-0.699	8.854	-0.533	12.020	-0.293	-1.525
18	สุโขทัย	1,324.74	-0.673	14.307	-0.406	2.254	-0.709	-1.788
19	อุดรดิตถ์	1,123.25	-0.692	13.179	-0.432	2.204	-0.711	-1.835
20	ราชบุรี	1,314.80	-0.674	4.287	-0.639	4.127	-0.629	-1.943
21	จันทบุรี	293.02	-0.770	7.621	-0.561	1.566	-0.738	-2.070
22	กาญจนบุรี	688.54	-0.733	4.036	-0.645	0.679	-0.776	-2.154
23	อุดรธานี	375.71	-0.762	2.978	-0.670	1.339	-0.748	-2.180
24	ขอนแก่น	515.68	-0.749	2.182	-0.688	1.339	-0.748	-2.185
25	เชียงราย	419.05	-0.758	1.721	-0.699	1.668	-0.734	-2.191
26	เพชรบูรณ์	307.02	-0.769	3.759	-0.651	0.342	-0.790	-2.211
27	ชัยภูมิ	319.99	-0.768	4.029	-0.645	0.115	-0.800	-2.213
28	กาฬสินธุ์	107.05	-0.788	1.071	-0.714	0.297	-0.792	-2.294
29	เลย	59.42	-0.792	0.407	-0.729	0.202	-0.796	-2.318
ค่าเฉลี่ย ($\bar{Y}$)		8,505.009310		31.709931		18.913379		
S_v		10,662.471852		42.912511		23.496670		

ที่มา : จากการคำนวณ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2554)

ตารางที่ 4-6 ลำดับประสิทธิภาพการให้เข้าซื้อที่ดินเอกชน ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด
สะสมถึงปีงบประมาณ 2554 ณ วันที่ 30 กันยายน 2554

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	เป้าหมายการให้เข้าซื้อสะสม			ผลการให้เข้าซื้อสะสม						คะแนนมาตรฐาน ของผลกับเป้าหมาย		
		เนื้อที่จัดซื้อ	ราคาที่ดินที่ จัดซื้อ	ค่าเข้าซื้อ ที่ดิน กำหนด	เนื้อที่ทำสัญญา		ราคาที่ดินที่ทำสัญญา		ค่าเข้าซื้อรับชำระ		เป้าหมาย รวม	ผลรวม	ผลต่าง
รวม		427,598.08	1,967.783	585.749	246,645.27	57.68	919.588	46.73	548.488	93.64	0.000	0.000	0.000
1	ปทุมธานี	39,893.81	128.346	85.691	29,261.53	73.35	97.453	75.93	85.329	99.58	4.313	6.305	1.993
2	นครนายก	47,481.66	89.219	48.213	29,193.46	61.48	58.875	65.99	47.652	98.84	2.816	3.796	0.981
3	พระนครศรีอยุธยา	19,632.27	58.316	41.457	16,203.80	82.54	47.609	81.64	40.200	96.97	1.031	1.998	0.967
4	อุทัยธานี	19,253.07	55.375	18.733	16,569.63	86.06	35.962	64.94	18.129	96.78	0.052	0.822	0.770
5	ปราจีนบุรี	20,449.20	47.288	21.108	16,204.77	79.24	25.470	53.86	20.578	97.49	0.144	0.648	0.503
6	ฉะเชิงเทรา	38,443.91	98.973	44.594	20,093.66	52.27	53.489	54.04	44.101	98.89	2.326	2.666	0.340
7	นครปฐม	9,158.09	30.627	22.089	7,526.95	82.19	24.782	80.92	22.063	99.88	-0.456	-0.119	0.337
8	สุพรรณบุรี	17,833.74	80.868	23.105	11,876.31	66.59	39.507	48.85	22.006	95.24	0.359	0.630	0.270
9	กำแพงเพชร	12,552.89	69.519	27.422	8,093.06	64.47	41.472	59.66	24.722	90.15	0.211	0.436	0.225
10	ชัยนาท	15,870.78	84.166	17.754	11,510.14	72.52	33.190	39.43	16.085	90.60	0.073	0.196	0.123
11	สระบุรี	4,736.59	28.732	26.608	3,767.59	79.54	25.034	87.13	24.224	91.04	-0.486	-0.374	0.112
12	หนองคาย	2,867.82	17.310	4.910	2,495.11	87.00	17.090	98.73	4.372	89.04	-1.554	-1.523	0.031
13	ลำพูน	6,907.69	27.418	10.546	3,327.67	48.17	26.591	96.98	6.026	57.14	-1.061	-1.153	-0.093
14	พิจิตร	14,218.63	101.457	23.724	6,614.29	46.52	47.882	47.19	19.885	83.82	0.374	0.241	-0.133
15	อุดรดิตถ์	1,621.34	19.023	3.794	1,123.25	69.28	13.179	69.28	2.204	58.09	-1.645	-1.835	-0.191
16	เชียงใหม่	1,315.44	11.108	13.464	1,046.88	79.58	8.854	79.71	12.020	89.28	-1.318	-1.525	-0.207
17	ราชบุรี	1,579.19	4.481	4.628	1,314.80	83.26	4.287	95.67	4.127	89.17	-1.721	-1.943	-0.222
18	จันทบุรี	488.84	12.393	2.124	293.02	59.94	7.621	61.49	1.566	73.73	-1.815	-2.070	-0.255
19	ลพบุรี	29,929.94	130.388	36.113	13,242.62	44.25	52.580	40.33	33.741	93.43	1.821	1.562	-0.260
20	เชียงราย	462.19	1.933	1.678	419.05	90.67	1.721	89.03	1.668	99.40	-1.913	-2.191	-0.278
21	อุดรธานี	629.13	6.366	1.663	375.71	59.72	2.978	46.78	1.339	80.52	-1.873	-2.180	-0.307
22	เลย	156.01	1.178	0.216	59.42	38.09	0.407	34.55	0.202	93.52	-1.994	-2.318	-0.324
23	ชัยภูมิ	395.24	4.364	1.997	319.99	80.96	4.029	92.32	0.115	5.76	-1.885	-2.213	-0.328
24	ขอนแก่น	1,088.20	4.285	2.246	51.68	47.39	2.182	50.92	1.339	59.62	-1.844	-2.185	-0.342
25	เพชรบูรณ์	1,057.07	11.109	0.798	307.02	29.04	3.759	33.84	0.342	42.86	-1.854	-2.211	-0.357
26	สุโขทัย	4,520.11	51.188	2.254	1,324.74	29.31	14.307	27.95	2.254	100.00	-1.335	-1.788	-0.453
27	กาฬสินธุ์	2,439.58	22.314	0.349	107.05	4.39	1.071	4.80	0.297	85.10	-1.725	-2.294	-0.569
28	กาญจนบุรี	4,742.48	26.302	0.679	688.54	14.52	4.036	15.34	0.679	100.00	-1.576	-2.154	-0.578
29	นครสวรรค์	107,873.17	743.737	97.792	42,769.53	39.65	224.171	30.14	91.223	93.28	12.535	10.776	-1.759

ที่มา : จากการคำนวณ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2554)

4.3 การศึกษาเป็นรายจังหวัด พบว่า

ในปีงบประมาณ 2554 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ มีค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดต้องจัดเก็บสูงถึง 24.519 ล้านบาท ในขณะที่จังหวัดอื่น ๆ ต้องจัดเก็บในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ จัดเก็บค่าเช่าซื้อได้มากถึง 17.949 ล้านบาท จังหวัดอื่นเก็บได้ไม่เกิน 4 ล้านบาท ถึงแม้ว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ จะจัดเก็บได้คิดเป็นร้อยละ 73.21 ของค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนด แต่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ก็เป็นจังหวัดที่มีความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อในปีงบประมาณ 2554 ได้ดีที่สุด (ตารางที่ 4-2) แต่ผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมจนถึง ปีงบประมาณ 2554 ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ เก็บได้ 91.223 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 93.28 ของค่าเช่าซื้อสะสมที่ถึงกำหนด ใกล้เคียงกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี ซึ่งเก็บค่าเช่าซื้อสะสมได้ 85.329 ล้านบาท แต่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี จัดเก็บได้คิดเป็นร้อยละ 99.58 จึงทำให้จังหวัดปทุมธานีมีความสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมได้ดีที่สุดเป็นลำดับที่ 1 ในขณะที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ จัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมถึงปี 2554 ได้เป็นลำดับที่ 18 (ตารางที่ 4-3)

เมื่อวัดประสิทธิภาพการให้เช่าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด จนถึงปีงบประมาณ 2554 พบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ เป็นจังหวัดที่ซื้อที่ดินได้มากที่สุด คิดเป็นเนื้อที่ถึง 107,873.17 ไร่ จังหวัดอื่นซื้อได้ไม่ถึง 50,000 ไร่ แต่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ คิดเป็นร้อยละ 39.65 ของเนื้อที่ที่จัดซื้อทั้งหมด และราคาที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อ คิดเป็นร้อยละ 30.14 ของราคาที่ดินที่ซื้อมาเท่านั้น ซึ่งน้อยกว่าร้อยละเฉลี่ยมาก ในขณะที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี นครนายก พระนครศรีอยุธยา และอีกหลาย ๆ จังหวัด จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ คิดเป็น เนื้อที่และราคาที่ดินมากกว่าร้อยละ 60 ของเนื้อที่และราคาที่ดินที่ซื้อมา ซึ่งมากกว่าผลการให้เช่าซื้อคิดเป็นร้อยละเฉลี่ยของทุกจังหวัด จึงเป็นผลให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อเป็นลำดับสุดท้าย ส่วนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ปทุมธานี นครนายก พระนครศรีอยุธยา มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อดีที่สุดเป็น 3 ลำดับแรก เพราะถึงแม้ว่าจะจัดซื้อที่ดินได้ในเนื้อที่น้อยกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์มาก แต่เมื่อซื้อมาแล้วสามารถนำมาจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้เกือบครบทุกแปลง และผลการจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมตั้งแต่เริ่มให้เช่าซื้อในปีงบประมาณ 2527 จนถึงปีงบประมาณ 2554 ก็สูงถึงร้อยละ 99.58, 98.84 และ 96.97 ของค่าเช่าซื้อสะสมที่ถึงกำหนดตามลำดับ ซึ่งผลการจัดเก็บก็ได้มากกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ ซึ่งเก็บได้คิดเป็นร้อยละ 93.28 ของค่าเช่าซื้อสะสมที่ถึงกำหนดเท่านั้น (ตารางที่ 4-6) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ซื้อที่ดินได้มากกว่าทุกจังหวัด แต่นำมาจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้น้อยมากเกษตรกรเช่าทำกินในที่ดินเป็นส่วนใหญ่ จึงทำให้ผลการจัดลำดับประสิทธิภาพการให้เช่าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนครสวรรค์ มีประสิทธิภาพในการให้เกษตรกรเช่าซื้อได้เป็นลำดับสุดท้าย แต่มีความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อในปีงบประมาณ 2554 ได้ดีที่สุดเป็นลำดับที่ 1 (ตารางที่ 4-2)

ส่วนสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี ซื้อที่ดินได้เนื้อที่ 39,893.81 ไร่ ราคาที่ดิน 128.346 ล้านบาท ค่าเช่าซื้อถึงกำหนดสะสมถึงปี 2554 เป็นเงิน 85.691 ล้านบาท จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ในเนื้อที่ 29,261.53 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 73.35 ของเนื้อที่จัดซื้อ ราคาที่ดินที่ให้เช่าซื้อ 97.453 ล้านบาท คิดเป็น 75.93 ของราคาที่ดินที่ซื้อมา และจัดเก็บค่าเช่าซื้อสะสมถึงปีงบประมาณ 2554 ได้ 85.329 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 99.58

ของค่าเช่าซื้อที่ถึงกำหนดสะสมถึงปีงบประมาณ 2554 ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งซื้อที่ดินได้เพียง 19,632.27 ไร่ น้อยกว่าจังหวัดปทุมธานี ราคาที่ดินที่จัดซื้อ 58.316 ล้านบาท และให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ในเนื้อที่น้อยกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานีมาก สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาจัดให้เช่าซื้อได้ 16,203.80 ไร่ ราคาที่ดินที่ให้เช่าซื้อ 47.609 ล้านบาท แต่เมื่อคิดเป็นร้อยละ ผลการให้เช่าซื้อของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาดีกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาให้เช่าซื้อคิดเป็นร้อยละ 82.54 ของเนื้อที่จัดซื้อและราคาที่ดินที่ทำสัญญา และคิดเป็นร้อยละ 81.64 ของราคาที่ดินที่ซื้อมา ในขณะที่จังหวัดปทุมธานีให้เช่าซื้อคิดเป็นร้อยละ 73.35 ของเนื้อที่จัดซื้อและราคาที่ดินที่ทำสัญญาเช่าซื้อและคิดเป็นร้อยละ 75.93 ของราคาที่ดินที่ซื้อมาเท่านั้น ทั้ง ๆ ที่ปริมาณการซื้อที่ดินและการให้เช่าซื้อคิดเป็นจำนวนเนื้อที่และราคาที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา น้อยกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี จึงเป็นผลทำให้มีประสิทธิภาพการให้เช่าซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี เป็นลำดับที่ 1 ดีกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยาซึ่งมีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อได้ดี เป็นลำดับที่ 3 (ตารางที่ 4-6)

ผลการจัดลำดับประสิทธิภาพการให้เช่าซื้อที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทั้งหมด 29 จังหวัด จังหวัดที่มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อได้ดีในลำดับต้น ๆ 10 ลำดับแรก และสามารถจัดเก็บค่าเช่าซื้อในลำดับที่ดีด้วยนั้น เป็นจังหวัดในภาคกลางเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งโดยภาพรวมพื้นที่ดินในภาคกลางเป็นที่ที่มีความอุดมสมบูรณ์ โดยเฉพาะจังหวัดที่มีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อดีเป็นลำดับที่ 1 – 3 และลำดับที่ 6 และ 7 ได้แก่ จังหวัดปทุมธานี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ฉะเชิงเทรา และนครปฐม เป็นจังหวัดที่พื้นที่มีอาณาเขตติดต่อกับที่ดินพระราชทาน ซึ่งจัดเป็นพื้นที่ที่มีความเหมาะสมในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้จังหวัดดังกล่าวมีประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อที่ดินสูงกว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดอื่น ๆ

4.4 การจัดซื้อที่ดินเอกชน ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่ยังไม่มีการจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อ

การจัดซื้อที่ดินเอกชน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่จัดซื้อที่ดินจากเอกชนตั้งแต่ ปีงบประมาณ 2519 ถึง 2554 ได้รวมทั้งหมด 35 จังหวัด ยังไม่จัดทำสัญญาให้เกษตรกรเช่าซื้อ จำนวน 6 จังหวัด เนื้อที่จัดซื้อที่ยังไม่ได้ทำสัญญาเช่าซื้อ 6,854 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 1.58 ของที่ดินที่ซื้อมาทั้งหมด ราคาที่ดินที่จัดซื้อเป็นเงิน 115,193,593.78 บาท คิดเป็นราคาที่ดินที่ไม่สามารถจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อเฉลี่ยไร่ละ 16,806.77 บาท (ตารางที่ 4-7)

ตารางที่ 4-7 การจัดซื้อที่ดินที่ดินเอกชน ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่ยังไม่มีการทำสัญญาเช่าซื้อ

ลำดับ ที่	ส.ป.ก.จังหวัด	ปีที่จัดซื้อ	เนื้อที่จัดซื้อ (ไร่)	มูลค่าที่ดินที่จัดซื้อ (บาท)	ราคาที่ดินเฉลี่ย (บาท/ไร่)
1	นครพนม	2525	94.83	137,818.28	1,453.32
2	บุรีรัมย์	2539-2541	1,798.02	22,653,295.50	12,599.02
3	พะเยา	2543-2545	704.04	20,790,975.00	29,530.96
4	พังงา	2545	74.67	2,165,430.00	29,000.00
5	ศรีสะเกษ	2545-2547	1,066.39	20,397,350.00	19,127.48
6	อุบลราชธานี	2540-2548	3,116.05	49,048,725.00	15,740.67
รวมยังไม่ทำสัญญาฯ 6 จังหวัด		-	6,854.00	115,193,593.78	16,806.77
ทำสัญญาแล้ว 29 จังหวัด		-	427,598.08	1,967,782,996.71	4,601.95
ซื้อที่ดินทั้งหมด 35 จังหวัด		-	434,452.08	2,082,976,590.49	4,794.49

ที่มา : สำนักบริหารกองทุน

สำหรับที่ดินที่ซื้อมาจากเอกชนทั้งหมด 35 จังหวัด เนื้อที่รวม 434,452.08 ไร่ เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 2,082,976,590.49 บาท นั้น คิดเป็นราคาที่ดินที่ซื้อมาเฉลี่ยไร่ละ 4,794.49 บาท จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ทั้งหมด 29 จังหวัด คิดเป็นเนื้อที่ 427,598.08 ไร่ มูลค่าที่ดิน 1,967,782,996.71 บาท ราคาที่ดินที่จัดให้เช่าซื้อแล้วเฉลี่ยไร่ละ 4,601.95 บาท

ที่ดินที่จัดซื้อจากเอกชนใน 6 จังหวัด ที่ยังไม่ได้จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อ เป็นที่ดินที่ส่วนใหญ่จัดซื้อได้ในช่วง 10 กว่าปีหลัง ซึ่งราคาที่ดินดังกล่าวค่อนข้างสูงเฉลี่ยต่อไร่สูงกว่า 16,000.- บาท จึงเป็นอีกสาเหตุหนึ่งที่ทำให้เกษตรกรยังไม่เช่าซื้อยังคงเช่าทำกินไปก่อน

4.5 การวิเคราะห์ปัญหาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการให้เช่าซื้อที่ดิน

ตามที่ได้ศึกษาการให้เช่าซื้อที่ดินเอกชนแก่เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และจากการที่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ และได้ทำการวัดความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดิน รวมถึงการวัดประสิทธิภาพการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแล้ว จากหลักเกณฑ์ที่กำหนด ผลการวัดความสามารถในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อและประสิทธิภาพในการจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด พบว่า จังหวัดที่มีประสิทธิภาพในการจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้ดีในลำดับต้น ๆ ได้แก่ จังหวัดในภาคกลาง ตามที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น (ตารางที่ 4-6 และ 4-3)

ผลการวัดประสิทธิภาพของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดในการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินดังกล่าวในครั้งนี้เป็นผลจากการศึกษาซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดยังไม่ทราบหลักเกณฑ์มาก่อน ประสิทธิภาพของแต่ละจังหวัดที่เป็นผลจากการวัดครั้งนี้ จึงยังมีอิทธิพลของการจงใจให้เกิดการแข่งขัน ดังนั้น การที่ประสิทธิภาพดีเด่น 5 จังหวัดแรกเป็นจังหวัดในภาคกลางเป็นส่วนใหญ่ ในเบื้องต้นจึงพิจารณาได้ว่า จังหวัดดังกล่าวมีสภาพแวดล้อมและปัจจัยสนับสนุนที่มีผลกระทบต่อการเช่าซื้อที่ดินของเกษตรกรที่คล้ายกัน จังหวัดในภาคกลางสภาพพื้นที่ส่วนใหญ่เป็นที่ราบลุ่มเหมาะแก่การประกอบเกษตรกรรมทำให้ผลผลิตดี เกษตรกรมีรายได้เพียงพอที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อได้ ประกอบกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินได้ ตั้งแต่ปี 2521 ซึ่งเป็นปีแรกๆ ที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ราคาที่ดินที่จัดซื้อในระยเวลาดังกล่าวยังมีราคาต่ำมาก เฉลี่ยต่อไร่ประมาณ 2,000 – 3,000 บาทเท่านั้น (ตารางที่ 4-8) และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดให้เกษตรกรเช่าซื้อในราคาที่ดินที่ซื้อมา ทำให้เกษตรกรไม่ต้องรับภาระในการจ่ายค่าเช่าซื้อมาก จึงมีความต้องการเช่าซื้อและจ่ายค่าเช่าซื้อได้ดีโดยเฉพาะจังหวัดปทุมธานี นครนายก ฉะเชิงเทรา พระนครศรีอยุธยา และนครปฐมเป็น 5 จังหวัด ที่ที่ดินที่จัดซื้อมีความอุดมสมบูรณ์พื้นที่ติดต่อกับที่ดินพระราชทานและมีอาณาเขตติดต่อกับกรุงเทพมหานคร จึงมีส่วนทำให้เกษตรกรมีความต้องการเป็นเจ้าของที่ดิน ขอทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมากกว่าจังหวัดอื่น

ตารางที่ 4-8 การจัดซื้อที่ดินเอกชนในเขตปฏิรูปที่ดิน

ส.ป.ก.จังหวัด	ปีที่จัดซื้อที่ดิน	ที่ดินที่จัดซื้อ			ราคาที่ดิน เฉลี่ย บาทต่อไร่
		จำนวนแปลง	เนื้อที่จัดซื้อ (ไร่)	มูลค่าที่ดิน (ล้านบาท)	
ปทุมธานี	2521 - 2529	345	39,893.81	128.346	3,217.20
พระนครศรีอยุธยา	2521 – 2533	979	19,632.27	58.316	2,970.42
	2534 - 2547	113			
นครนายก	2521 – 2531	733	47,481.66	89.219	1,879.02
	2532 – 2540	7			
ฉะเชิงเทรา	2522 – 2530	667	38,443.91	98,973	2,574.48
	2531 - 2532	7			
นครปฐม	2522 – 2529	186	9,158.09	30.627	3,344.26
	2530 - 2531	15			

ที่มา : สำนักบริหารกองทุน

ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อประสิทธิภาพของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดในการให้เช่าซื้อที่ดิน

การกำหนดหลักเกณฑ์การวัดความสามารถของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดในการจัดเก็บค่าเช่าซื้อ และวัดประสิทธิภาพในการให้เช่าซื้อที่ดิน เป็นเพียงมาตรการหนึ่งที่ใช้มุ่งเพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเร่งรัดการดำเนินการให้มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นเท่านั้น แต่แนวทางเพื่อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดจัดเก็บค่าเช่าซื้อที่ดินและ ดำเนินการให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นนั้น ยังมีเป็นปัจจัยที่มีผลต่อความต้องการเช่าซื้อที่ดินของเกษตรกรซึ่งกระทบต่อประสิทธิภาพการดำเนินงานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งต้องดำเนินการแก้ไขปัญหามาเพื่อให้การเช่าซื้อที่ดินประสบความสำเร็จ ได้แก่ ปัจจัยดังต่อไปนี้

1) ปัจจัยเกี่ยวกับที่ดินที่ให้เกษตรกรเช่าซื้อ

1.1) สภาพพื้นที่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินจากเอกชนในหลายพื้นที่ สภาพพื้นที่ไม่สมบูรณ์เพียงพอที่จะทำการเกษตรให้ได้ผลดี ทำให้เกษตรกรมีรายได้น้อยไม่พอที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงขอเป็นผู้เช่าไปก่อน

1.2) ราคาที่ดิน ในปีแรก ๆ ที่ดำเนินการปฏิรูปที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซื้อที่ดินได้ในราคาที่ถูกลงมาก ต่อมาซื้อที่ดินจากเอกชนได้ยากขึ้นเรื่อย ๆ ที่ดินมีราคาสูงขึ้นมาก และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้เกษตรกรเช่าซื้อ โดยอิงราคาที่ดินที่ซื้อมาจากเอกชนทำให้ในหลายจังหวัดที่ดินมีราคาสูง จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อได้น้อย เกษตรกรไม่มีความมั่นใจว่าจะจ่ายค่าเช่าซื้อให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้สม่ำเสมอทุกปี เนื่องจากการประกอบเกษตรกรรมรายได้ไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับสภาวะการทางธรรมชาติ จึงทำให้เกษตรกรเช่าซื้อลดลงต้องการเช่าทำกินในที่ดินไปก่อน

2) ปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะและความต้องการของเกษตรกร ซึ่งมีผลต่อรายได้ของเกษตรกรแต่ละครัวเรือน ทำให้กระทบต่อความต้องการของเกษตรกรในการเช่าซื้อที่ดิน และความสามารถในการจ่ายค่าเช่าซื้อที่ดิน ปัจจัยเกี่ยวกับคุณลักษณะของเกษตรกร เช่น ความรู้และประสบการณ์ วัฒนธรรม ลักษณะนิสัย ความขยันหมั่นเพียร อายุของเกษตรกร จำนวนแรงงานทางการเกษตรในแต่ละครัวเรือน ภาระที่ต้องรับผิดชอบรายจ่ายในครอบครัว เกษตรกรมีหนี้หลายทางจำเป็นต้องจ่ายคืนเงินกู้และดอกเบี้ยให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ หรือหนี้อื่นที่มีอัตราดอกเบี้ยสูงกว่าก่อนจึงไม่พร้อมจะเช่าซื้อ ตลอดจนความรู้สึกของเกษตรกรที่ต้องการเป็นเจ้าของที่ดิน ต้องการเอกสารสิทธิในที่ดินให้ลูกหลานทำกินต่อไป และกับความเชื่อที่คิดว่าที่ดินที่ทำกินเป็นที่ของรัฐไม่จำเป็นต้องถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินก็สามารถทำกินได้ตลอดไป

3) ปัจจัยเกี่ยวกับข้อกำหนดหลักเกณฑ์ ระเบียบ และวิธีปฏิบัติ

3.1) ข้อกำหนดในสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อเกษตรกรไม่สามารถจ่ายค่าเช่าซื้อได้ ขอยกเลิกสัญญาเช่าซื้อเปลี่ยนเป็นสัญญาเช่า หรือเมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อ กับเกษตรกร ตามข้อ14(4) ของสัญญาเช่าซื้อ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะคืนค่าเช่าซื้อที่ได้รับไว้แล้ว ให้เกษตรกร โดยจะหักเฉพาะเป็นค่าเช่า ตลอดระยะเวลาที่เช่าซื้อและหนี้สินอื่นที่เกษตรกรค้างชำระ ที่เหลือจะคืนให้เกษตรกร ทำให้เกษตรกรไม่เห็นความสำคัญที่จะพยายามจ่ายค่าเช่าซื้อให้ครบถ้วนตามสัญญา นำเงินไปจ่ายหนี้สินอื่น ๆ ที่จำเป็นก่อน และข้อกำหนดในสัญญาดังกล่าวเกษตรกรสามารถขอเปลี่ยนจากผู้เช่าซื้อเป็นผู้เช่า และจากผู้เช่าเป็นผู้เช่าซื้อได้ตลอดเวลา ทำให้ง่ายต่อการตัดสินใจ การดำเนินการให้เช่าซื้อจึงไม่ประสบผลสำเร็จเท่าที่ควร

3.2) ข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 39 “ที่ดินที่บุคคลได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะทำการแบ่งแยกหรือโอนสิทธิในที่ดินนั้นไปยังผู้อื่นมิได้ เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดกแก่ทายาทโดยธรรมหรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกร หรือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง” ทำให้เกิดปัญหากับเกษตรกรที่เช่าซื้อที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่จ่ายค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วน และได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเรียบร้อยแล้ว ถ้าต้องการจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวให้บุตรหลานหรือบุคคลอื่นจะทำได้ จะโอนสิทธิได้ก็ต่อเมื่อเกษตรกรที่ได้กรรมสิทธิ์นั้นตาย จึงจะโอนให้ทายาทที่ได้รับมรดกสิทธิ หรือโอนไปยังสถาบันเกษตรกรหรือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากปัญหาในการโอนและตกทอดทางมรดกสิทธิในที่ดินที่เกษตรกรได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยผ่านกระบวนการเช่าซื้อที่ดินดังกล่าว ทำให้เกษตรกรที่เช่าซื้อแล้วไม่นำเงินมาจ่ายค่าเช่าซื้อให้ครบถ้วน และบางรายจ่ายค่าเช่าซื้อครบแล้วก็ไม่ยอมไปจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพราะถ้ายังเป็นผู้เช่าซื้ออยู่ยังไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เกษตรกรก็ยังมีโอกาสโอนสิทธิการเช่าซื้อให้ทายาทได้ จึงเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้เกษตรกรบางกลุ่มไม่สนใจที่จะเช่าซื้อ เพราะเข้าใจว่าหากจ่ายค่าเช่าที่ดินครบถ้วน เพียงร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซื้อมาก็สามารถเช่าทำกินในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดไปโดยไม่เดือดร้อน

4) ปัจจัยภายนอกอื่น ๆ ที่ไม่สามารถควบคุมได้ เช่น ภาวะทางการตลาดที่กระทบ ต่อราคาของผลผลิต แต่ละชนิดของเกษตรกรในแต่ละช่วงระยะเวลา การประกันราคาผลผลิต ตลอดจนสภาพภูมิอากาศที่ต่างกัน ทำให้เกษตรกรประสบสภาวะการทางธรรมชาติที่กระทบต่อผลผลิตที่แตกต่างกัน ทำให้รายได้ต่างกันความต้องการที่ดินเป็นของตนเองจึงต่างกันด้วย