

รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 4/2535

วันที่ 13 สิงหาคม 2535

เรื่องที่ 3.4 ขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินและแนวปฏิบัติในการใช้บัญชีฯ เพื่อการจัดซื้อที่ดินสำหรับปฏิรูปที่ดิน

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า หลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินฯ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ใช้อยู่ในปัจจุบันนั้นได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2532 (ครั้งที่ 9/2535) ซึ่งมีสาระสำคัญพอสรุปได้ 2 ข้อดังต่อไปนี้

1. วิธีในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดิน ได้กำหนดไว้ว่าในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดิน ในท้องที่ตำบลและหน่วยที่ดินใด ๆ นั้นจะต้องนำราคาที่ดินของกรมที่ดินมาเปรียบเทียบกับราคาที่ดินตามท้องตลาดที่ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการที่กำหนด ถ้าผลปรากฏว่าราคาที่ดินจากแหล่งใด มีค่าต่ำกว่าก็ให้ใช้ราคาที่ดินจากแหล่งนั้นเป็นราคาที่ดินในบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อตามหลักเกณฑ์ฯ นี้ต่อไป

2. อำนาจในการจัดซื้อที่ดินของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) บัญชีมูลค่าที่ดินฯ ที่ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ฯ ในข้อ 1 นี้ สำหรับท้องที่ตำบลและหน่วยที่ดินใด ๆ ที่มีมูลค่าไม่เกินกว่าไร่ละ 10,000 บาท เมื่อได้รับอนุมัติบัญชีฯ จาก คปจ. แล้ว จังหวัดก็สามารถนำบัญชีฯ ดังกล่าวไปใช้เพื่อการจัดซื้อที่ดินได้ แต่การจัดซื้อที่ดินแปลงใด ๆ ที่มีราคาเกินกว่าไร่ละ 10,000 บาทนั้น จังหวัดจะต้องนำเสนอขอความเห็นชอบ จากคณะอนุกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อกก.คง.) ก่อนเมื่อได้รับ ความเห็นชอบแล้วจึงจะสามารถจัดซื้อได้

ความเห็นของ ส.ป.ก.

1. ปัญหาที่เกิดขึ้น จากการที่ ส.ป.ก. ได้นำหลักเกณฑ์ฯ ดังกล่าวไปใช้ในช่วงปีที่ผ่านมาพบว่า มีปัญหาเกิดขึ้น คือ

1.1 ไม่สามารถจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินให้ทันกับความต้องการได้การที่จังหวัดต่าง ๆ ส่วนใหญ่มีบุคลากรที่จำกัดจึงทำให้ไม่สามารถจัดทำบัญชีฯ ให้ทันต่อการที่จะนำไปใช้ประกอบการเจรจาจัดซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินได้

1.2 ปัญหาการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ ผลจากการเปรียบเทียบข้อมูลราคาที่ดินจากแหล่งทั้งสองพบว่า ราคาที่ดินตามท้องตลาดที่ได้จัดทำขึ้นนั้น ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เพราะปรากฏว่าราคาที่ดินตามท้องตลาดของเกือบทุกตำบลมีราคาสูงกว่าราคาที่ดินของกรมที่ดิน ฉะนั้นตามหลักเกณฑ์ฯ แล้ว จึงต้องใช้ราคาที่ดินของกรมที่ดินเป็นบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อของ ส.ป.ก. เกือบทุกท้องที่

1.3 ปัญหาที่เกิดขึ้นถ้าหากว่ายังคงอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ไว้ตามเดิมตามที่หลักเกณฑ์ฯ ได้กำหนดอำนาจให้ คปจ. สามารถทำการจัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินไร่ละ 10,000 บาท นั้น เป็นอำนาจที่ได้รับการอนุมัติจาก คปก. ตั้งแต่ พ.ศ. 2532 ซึ่งในขณะนั้นราคาที่ดินของกรมที่ดินเฉลี่ยเพียงไร่ละ 5,947 บาท แต่ในปัจจุบันกรมที่ดินได้มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินใหม่เป็นฉบับที่ได้ประกาศใช้อยู่ระหว่าง พ.ศ. 2535 – 2536 ซึ่งมีระดับราคาที่ดิน เฉลี่ยเท่ากับไร่ละ 11,931 บาท ฉะนั้นการที่จะคงอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ไว้ระดับเดิม ย่อมเชื่อว่าโอกาสที่จะซื้อที่ดินเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดินฯ ย่อมมีลดลง

2. ประเด็นที่เสนอขอแก้ไขและปรับปรุงเพิ่มเติม มีดังนี้

2.1 แก้ไขวิธีในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินฯ จากปัญหาและผลกระทบดังกล่าว จึงมีความเห็นว่า สมควรนำราคาที่ดินของกรมที่ดินมาเป็นแหล่งของข้อมูลเพียงแหล่งเดียวที่จะนำมาใช้เป็นมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อได้ โดยไม่ต้องจัดทำบัญชีราคาที่ดินตามท้องตลาดแต่อย่างใด

2.2 แก้ไขอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้น จากการที่ คปก. ได้มอบอำนาจให้ คปจ. สามารถทำการจัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินไร่ละ 10,000 บาท (เฉลี่ยทั้งประเทศ) เป็นเพิ่มอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้น ทั้งนี้ โดยให้ราคาที่ดินชั้นสูงสุดดังกล่าวแยกเป็นรายภาค

2.3 ปรับปรุงเพิ่มเติมการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งถึงแม้ว่าจะมี ราคาที่ดินไม่เกินราคาชั้นสูงสุดดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่ถ้าหากว่าราคาจัดซื้อที่ดินแปลงใด ๆ มีราคาเกินกว่าบัญชีมูลค่าที่ดินที่ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ฯ นี้แล้วก็เป็นที่ยังจังหวัดจะต้องขอความเห็นจาก อกก.คจ.ด้วยเช่นกัน

3. ความเห็นของคณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดิน จากปัญหาที่เกิดขึ้นใน ข้อ 1 นั้น ส.ป.ก. จึงได้เสนอแนวทางแก้ไขต่อคณะอนุกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อพิจารณา รวม 2 ครั้งในประเด็นต่าง ๆ รวม 3 ประเด็นดังกล่าวนี้ และครั้งล่าสุดจากการประชุมของคณะอนุกรรมการฯ เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2535 ผลปรากฏว่าคณะอนุกรรมการฯ ได้มีมติเห็นชอบด้วยกับประเด็นที่เสนอทั้ง 3 ข้อ โดยเฉพาะกับประเด็นการเพิ่มอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้นดังที่ปรากฏในข้อ 2.2 นั้น คณะอนุกรรมการฯ ได้อาศัยเหตุผลโดยพิจารณาจากความสามารถของเกษตรกรในการจ่ายค่าเช่า และหรือค่าเช่าซื้อที่ดินให้แก่ ส.ป.ก. เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาให้ความเห็นชอบ

คำขอ

ขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อจากที่ คปก. ได้มีมติอนุมัติไว้ เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2532 ดังต่อไปนี้

1. ขออนุมัติใช้บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดินฉบับที่ใช้อยู่ในปีที่มีการซื้อขายที่ดินเป็นบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อของ ส.ป.ก. ต่อไป

2. ขออนุมัติเพิ่มอำนาจในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้นจากที่ได้มอบอำนาจให้ คปจ. สามารถพิจารณาจัดซื้อที่ดินในท้องที่ใด ๆ ได้ ไม่เกินกว่า ไร่ละ 10,000 บาท เป็นราคาชั้นสูงสุดที่ คปจ. สามารถจัดซื้อได้ โดยแยกเป็นรายภาค ดังนี้ ภาคเหนือ ราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 20,000 บาท ภาคกลาง ราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 23,000 บาท ภาคตะวันออกเฉยงเหนือ ราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 10,000 บาท และภาคใต้ ราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 30,000 บาท

ภาคผนวก ก - 3

3. ขออนุมัติมอบอำนาจให้ อกก.คง.เป็นผู้พิจารณา กรณีการจัดซื้อที่ดินแปลงใดที่มีราคาสูงกว่า
บัญชีมูลค่าที่ดินตามข้อ 1 และหรือมีราคาสูงกว่าราคาชั้นสูง เป็นรายภาคตามข้อ 2

มติคณะกรรมการ อนุมัติ และเมื่อได้มีการจัดซื้อที่ดินตามข้อ 3 แล้วให้รายงานคณะกรรมการทราบต่อไป
