

รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ครั้งที่ 4/2535

วันพฤหัสบดีที่ 13 สิงหาคม 2535 เวลา 14.00 น.

ณ ห้องประชุมกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

กรรมการผู้เข้าร่วมประชุม

- | | | | |
|-------------------|--------------|---|---------|
| 1. นายอำพล | เสนาณรงค์ | รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ประธานกรรมการ
(แทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์) | |
| 2. นายทอง | เล่งอึ้ง | รองปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
(แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์) | กรรมการ |
| 3. นายการุณ | กิตติสถาพร | ที่ปรึกษาการพาณิชย์
(แทนปลัดกระทรวงพาณิชย์) | กรรมการ |
| 4. นายบรรศักดิ์ | สิงหนุตร | ผู้อำนวยการกองตรวจราชการและเรื่องราวร้องทุกข์
(แทนปลัดกระทรวงมหาดไทย) | กรรมการ |
| 5. นายอเนก | วิฑูรกุล | วิศวกรโยธา 8
(แทนอธิบดีกรมชลประทาน) | กรรมการ |
| 6. นายสุวิทย์ | ฉลุลาก | ผู้อำนวยการกองส่งเสริมการปศุสัตว์
(แทนอธิบดีกรมปศุสัตว์) | กรรมการ |
| 7. นายประพัทธ์ | แสงสกุล | ผู้อำนวยการกองจัดที่ดินป่าสงวนแห่งชาติ
(แทนอธิบดีกรมป่าไม้) | กรรมการ |
| 8. นายสกุล | สุพงษ์พันธุ์ | นักวิชาการประมงทะเล 7
(แทนอธิบดีกรมประมง) | กรรมการ |
| 9. นางสาวนิภา | แสงสิงแก้ว | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 7
(แทนอธิบดีกรมพัฒนาที่ดิน) | กรรมการ |
| 10. นายภูเกียรติ | สร้อยทอง | นักวิชาการเกษตร 7
(แทนอธิบดีกรมส่งเสริมการเกษตร) | กรรมการ |
| 11. นายดำรงศักดิ์ | ปั้นประณต | ผู้อำนวยการกองสหกรณ์การเกษตร
(แทนอธิบดีกรมส่งเสริมสหกรณ์) | กรรมการ |

- | | | | |
|-----------------|--------------|--|---------|
| 12. นายชงไชย | เพชรรัตน์ | รองเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร | กรรมการ |
| | | (แทนเลขาธิการสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร) | |
| 13. นายจำลอง | ชุกิธรพงษ์ | หัวหน้าฝ่ายพัฒนาทองที่ | กรรมการ |
| | | (แทนอธิบดีกรมการปกครอง) | |
| 14. นายสุวิธ | รัตนะรัต | ผู้อำนวยการกองพัฒนาสังคมเศรษฐกิจและ- | กรรมการ |
| | | สิ่งแวดล้อม | |
| | | (แทนอธิบดีกรมการพัฒนาชุมชน) | |
| 15. นายแสวง | กิจพันธ์ | ผู้อำนวยการกองจัดที่ดิน | กรรมการ |
| | | (แทนอธิบดีกรมที่ดิน) | |
| 16. นายทรงธรรม | สวนียะ | ผู้อำนวยการกองนิคมสร้างตนเอง | กรรมการ |
| | | (แทนอธิบดีกรมประชาสัมพันธ์) | |
| 17. นางสาวสดี | ชูพึ่งอาคม | เจ้าหน้าที่วิเคราะห์นโยบายและแผน 6 | กรรมการ |
| | | (แทนอธิบดีกรมส่งเสริมอุตสาหกรรม) | |
| 18. นางสาวลีนา | เจริญศรี | ผู้อำนวยการกองที่ราชพัสดุ | กรรมการ |
| | | (แทนอธิบดีกรมธนารักษ์) | |
| 19. นายสุวรรณ | ไทรผล | ผู้จัดการธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ | กรรมการ |
| | | การเกษตร | |
| 20. นายปราโมทย์ | น้อยใจบุญ | เหรัญญิกคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกร | กรรมการ |
| | | แห่งประเทศไทย | |
| | | (แทนประธานคณะกรรมการกลางกลุ่มเกษตรกรแห่งประเทศไทย) | |
| 21. นายพจน์ | รัตนศรีสมภพ | ผู้จัดการชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย | กรรมการ |
| | | (แทนประธานชุมนุมสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย) | |
| 22. นายวิรัตน์ | วัฒนศิริธรรม | ผู้ทรงคุณวุฒิ | กรรมการ |
| 23. นายสมพงษ์ | ฉวนทอง | ผู้แทนเกษตรกร | กรรมการ |

24. นางสาวศุภศิริ	อินทสุขศรี	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
25. นายทองมี	ศรีมะนิลา	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
26. นายวาด	พาแก้ว	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
27. นายประเสริฐพันธุ์	พิพัฒน์กุล	เลขาธิการ ส.ป.ก.	กรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ไม่มาประชุม

1. ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม	ติตราชการ
2. อธิบดีกรมบัญชีกลาง	ติตราชการ
3. ผู้อำนวยการสำนักงานประมาณ	ติตราชการ
4. นายไชยยศ	เพชรรัชตะ
5. นายชัยวัฒน์	วงศ์วัฒนศาสตร์
6. นายสนั่น	จันทร์
7. นายสมพงษ์	สวนทอง

ผู้เข้าร่วมประชุม

1. นายสุทธิพร	จิระพันธุ์	รองเลขาธิการ ส.ป.ก.
2. นายวรเวทย์	ช้างชัยลักษณ์	ผู้อำนวยการกองบริการกองทนา
3. นายสุรจิต	โซลิวสกุล	ผู้อำนวยการกองพัฒนารายได้เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน
4. นายสุรพล	เพชรลอม	ผู้อำนวยการกองจัดการปฏิรูปที่ดิน
5. นายคันท์ลักษณ์	บศยอังกูร	ผู้อำนวยการกองวิชาการและแผนงาน
6. นายกำธร	พุ่มสวัสดิ์	ผู้อำนวยการกองนิติการ
7. นายไพโรจน์	โลกนิยม	ผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายปฏิรูปที่ดิน
8. นายลิขิต	กำนันทอง	ปฏิรูปที่ดินจังหวัดขอนแก่น
9. นายณพพิศ	พัศชร	เจ้าหน้าที่กองกลาง ส.ป.ก.
10. นายเทพฤทธิ์	โกยโกโคสวรรณ	เจ้าหน้าที่กรมป่าไม้
11. นางจินตนา	เปรีณะพันธ์	เจ้าหน้าที่กองกลาง ส.ป.ก.
12. นายทองเปลว	ใจสะอาด	เจ้าหน้าที่กรมที่ดิน
13. นายกิตติ	จักรวัณ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
14. นายสมชัย	อรามพงศ์พันธ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
15. นายอิทธิพล	ศรีเสาวลักษณ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
16. นายพินิจ	นิการณ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
17. นางสาววรัญ	หาวิจิตร	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.

18. นายศิริเอก	นุชชม	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
19. นางสาววิวรรณ	ภักดิ์ชัย	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
20. นายเปรมศักดิ์	พมจันทร์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
21. นางเปรมจิต	สังขพงษ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
22. นายศัคดีชัย	แก้วศรีนวล	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
23. นางสาวอจนา	วัฒนะเจริญ	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
24. นายศรีโรจน์	จิรวัดจรรยา	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
25. นางสาววิตรี	ชวนิตย์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
26. นางมะลิวัลย์	ไกรสวัสดิ์	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.
27. นางลดาวัลย์	โหมะโยธิน	เจ้าหน้าที่ ส.ป.ก.

เริ่มประชุมเวลา 14.00 น.

ระเบียบวาระที่ 1 เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ไม่มี

ระเบียบวาระที่ 2 รับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ 3/2535 เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2535

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการขอแก้ไขรายงานในหน้า 39 บรรทัดสุดท้าย
จากคณะกรรมการเป็นคณะกรรมการ

มติคณะกรรมการ รับรองรายงานตามที่แก้ไข

ระเบียบวาระที่ 3 เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ 3.1 การนำที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินมาปฏิรูปที่ดิน

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการขอถอนเรื่องออกจากการประชุม

มติคณะกรรมการ อนุมัติ

เรื่องที่ 3.2 ขออนุมัติกำหนดพื้นที่ที่สาธารณประโยชน์ ตำบลชัยบุรี ตำบลตำนาน ตำบล-
บ้านนา อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง จำนวน 3 พื้นที่ ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า สภาตำบลชัยบุรี ตำบล-
ตำนาน และตำบลบ้านนา อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง ได้มีการประชุมเพื่อพิจารณาเพิกถอน
สภาพการใช้ประโยชน์ร่วมกันในที่ดินสาธารณประโยชน์ จำนวน 3 พื้นที่ เนื่องจากปัจจุบันได้มี

ราษฎรบุกรุกเข้าไปทำประโยชน์จนเต็มพื้นที่แล้วไม่สามารถดำรงสภาพการเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกันได้อีกต่อไป และเห็นควรมอบให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) นำไปดำเนินการตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สถาปนาจัดตั้งกล่าวได้ มีมติยืนยันสภาพการเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันในที่ดินสาธารณะประโยชน์ จำนวน 3 พื้นที่ และแจ้งให้ ส.ป.ก. พิจารณาคำเนินการปฏิรูปที่ดินต่อไป ตามหนังสือจังหวัดพัทลุง ที่ พท 0015.1/16323 ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2534

ที่ดินสาธารณะประโยชน์ จำนวน 3 พื้นที่ โคกขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทพลเมืองใช้เป็นที่เลี้ยงสัตว์และใช้ร่วมกัน รวมเนื้อที่ตามทะเบียนประมาณ 8,784 ไร่ โดยมีพื้นที่เหมาะสมที่จะนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ประมาณ 5,435 ไร่

ความเห็นของ ส.ป.ก.

เนื่องจากที่ดินสาธารณะประโยชน์ดังกล่าวข้างต้น มีสภาพพื้นที่โดยทั่วไปเหมาะสมต่อการเกษตร ปัจจุบันไม่สามารถคงสภาพให้เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกันต่อไปได้ สถาปนาที่เกี่ยวกับได้มีมติยืนยันสภาพการเลิกใช้ร่วมกัน และเห็นชอบให้ ส.ป.ก. นำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ เพื่อให้เกษตรกรที่เข้าทำกินและอยู่อาศัยเป็นการถาวรแล้ว มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยถูกต้องตามกฎหมายต่อไป อาศัยอำนาจตามความใน พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา 25 และ 26 (1) เห็นสมควรขอกำหนดพื้นที่ที่ดินสาธารณะประโยชน์ ตำบลชัยบุรี ตำบลทำนวน และตำบลบ้านนา อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง จำนวน 3 พื้นที่ ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน โดย ส.ป.ก. ได้กำหนดแผนงานและงบประมาณไว้ ดังนี้

1. งานสำรวจและเตรียมการ	งบประมาณ 55,000 บาท
2. งานจัดที่ดิน	งบประมาณ 272,000 บาท
3. งานสำรวจความเหมาะสมเพื่อพัฒนาพื้นที่	งบประมาณ 33,000 บาท
4. งานประสานการส่งเสริมการพัฒนาพื้นฐานเพื่อเพิ่มรายได้และพัฒนาอาชีพ	งบประมาณ 40,000 บาท
รวมงบประมาณที่คาดว่าจะต้องใช้	งบประมาณ 400,000 บาท
ในการดำเนินงานทั้งสิ้น	

คำขอ

ขออนุมัติในหลักการให้กำหนดพื้นที่อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่พลเมืองเล็กใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้ว ตำบลชัยบุรี ตำบลคำหาน อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง จำนวน 3 พื้นที่ รวมเนื้อที่ที่เหมาะสมต่อการปฏิรูปที่ดิน ประมาณ 5,435 ไร่ เพื่อเตรียมดำเนินการตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ดังนี้

1. ที่สาธารณประโยชน์ควนท่าสำเภา ตำบลชัยบุรี อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง เนื้อที่ 2,266 ไร่
2. ที่สาธารณประโยชน์ทุ่งลาน ตำบลคำหาน อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง เนื้อที่ 1,679 ไร่
3. ที่สาธารณประโยชน์ทุ่งห้วยกูย ตำบลบ้านนา อำเภอเมือง จังหวัดพัทลุง เนื้อที่ 1,490 ไร่

มติคณะกรรมการ อนุมัติ โดยมีข้อสังเกตว่าการนำที่ดินที่ประชาชนเล็กใช้ประโยชน์ร่วมกันไปจัดสรรให้กับผู้ที่บุกรุกครอบครองเดิมอยู่นั้นเป็นการสนับสนุนให้ผู้กระทำผิดกฎหมายได้เป็นเจ้าของที่ดินโดยถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง สำหรับแนวทางที่ถุกันนั้นควรจะนำที่ดินดังกล่าวจัดสรรให้กับผู้ที่ไม่ได้ดินทำกินเป็นของตนเอง และรับจ้างทำการเกษตร ซึ่งไม่ได้บุกรุกที่ดินดังกล่าวโดยถือว่าเป็นผู้ที่ปฏิบัติโดยถูกต้องตามกฎหมาย

เรื่องที่ 3.3 ขออนุมัติพื้นที่ที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกจำปองและที่สาธารณประโยชน์ ป่าโคกสำโรง ตำบลท่าสว่าง เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์
ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า ที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกจำปอง ตั้งอยู่ในท้องที่หมู่ที่ 6 บ้านอังกู และ 18 บ้านโคกสวาย ตำบลท่าสว่าง อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เพื่อเลี้ยงสัตว์พาหนะ ได้ขึ้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2468 มีเนื้อที่ประมาณ 400 ไร่ กรมที่ดินยังมิได้สำรวจรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสอ.)

ที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกสำโรง ตั้งอยู่ในท้องที่หมู่ที่ 3 บ้านสำโรง ตำบลท่าสว่าง อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ (อยู่ห่างจากที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกจำปองลงมาทางทิศใต้ประมาณ 250 เมตร) เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เพื่อเลี้ยงสัตว์พาหนะ โคช้างนั้นทะเบียนเป็นที่สาธารณประโยชน์ เมื่อวันที่ 18 มีนาคม 2468 มีเนื้อที่ประมาณ 400 ไร่ กรมที่ดินยังมีโคสำรวจรังวัดเพื่อออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง (นสอ.)

ที่สาธารณประโยชน์ทั้ง 2 แปลงดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันได้มีราษฎรเข้าไปครอบครอง ทำประโยชน์เต็มพื้นที่แล้ว สภาตำบลท่าสว่างจึงได้มีมติยืนยันสภาพการเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกันในคราวประชุมครั้งที่ 2535 เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2535 และสภาตำบลท่าสว่างได้มีมติยกแจ้ง มติสภาตำบลต่ออำเภอเมือง เพื่อแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุรินทร์ดำเนินการต่อไป ส.ป.ก. สุรินทร์ ได้นำเรื่องนี้เสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุรินทร์และได้รับความเห็นชอบให้ดำเนินการปฏิรูปที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ทั้ง 2 แปลง ในคราวประชุมครั้งที่ 2/2535 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2535

ต่อมา ส.ป.ก. สุรินทร์ ได้มีบันทึก ที่ สร 0012/320 ลงวันที่ 31 มีนาคม 2535 ขอให้ ส.ป.ก. พิจารณาคำเนินการปฏิรูปที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นต่อไป

ความเห็นของ ส.ป.ก.

ที่สาธารณประโยชน์ทั้ง 2 แปลง ส.ป.ก. ได้ดำเนินการสำรวจตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าอยู่ในหลักเกณฑ์และมีความเหมาะสมที่จะนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ กล่าวคือ

1. องค์กรรมส่วนท้องถิ่น "สภาตำบล" มีมติยืนยันการเลิกใช้ประโยชน์ร่วมกัน และให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดำเนินการ
2. อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ ได้มีหนังสือแจ้ง ส.ป.ก. สุรินทร์ ให้ดำเนินการตามมติสภาตำบลท่าสว่าง
3. ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสุรินทร์
4. ราษฎรเข้าไปครอบครองทำประโยชน์โดยไม่มีเอกสารสิทธิ
5. พื้นที่เหมาะสมต่อการเกษตร
6. ที่สาธารณประโยชน์ทั้ง 2 แปลง อยู่ในเขตอำเภอเมืองจังหวัดสุรินทร์ ซึ่งได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเป็นเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น ส.ป.ก. สามารถนำที่ดินสาธารณประโยชน์ป่า
โคกจำปุง และที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกสำโรง ตำบลท่าสว่าง อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์
มาดำเนินการปฏิรูปที่ดินได้ โดยอาศัยอำนาจแห่ง พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 มาตรา 26 (1)

แผนงานและงบประมาณ

การปฏิรูปที่ดินในที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกจำปุงและที่สาธารณประโยชน์ป่า
โคกสำโรง อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์ คาดว่า ส.ป.ก. สามารถจัดที่ดินให้เกษตรกรเข้าทำ
ประโยชน์ได้ประมาณ 150 ครอบครัว เนื้อที่ 800 ไร่ ใช้งบประมาณในการดำเนินการขั้นต้น
ประมาณ 90,000 บาท ตามแผนงานและงบประมาณดังนี้

กิจกรรม	งบประมาณ (บาท)
งานสำรวจและเตรียมการ	10,000
งานจัดที่ดิน	40,000
งานสำรวจความเหมาะสมเพื่อการพัฒนาพื้นที่	20,000
งานประสานการส่งเสริมการเกษตรเพิ่มรายได้และพัฒนาอาชีพ	20,000
รวม	90,000

คำขอ

ขออนุมัติพื้นที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกจำปุงและที่สาธารณประโยชน์ป่าโคกสำโรง
ตำบลท่าสว่าง เพื่อดำเนินการปฏิรูปที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน อำเภอเมือง จังหวัดสุรินทร์

มติคณะกรรมการ อนุมัติ โดยมีข้อสังเกตเช่นเดียวกับ เรื่องที่ 3.2

เรื่องที่ 3.4 ขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินและแนวปฏิบัติในการใช้บัญชี
เพื่อการจัดซื้อที่ดินสำหรับปฏิรูปที่ดิน

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า หลักเกณฑ์การจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดิน ที่ ส.ป.ก. ใช้อยู่ในปัจจุบันนั้นได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คปก.) เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2532 (ครั้งที่ 9/2532) ซึ่งมีสาระสำคัญพอสรุปได้ 2 ข้อ ดังต่อไปนี้

1. วิธีในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดิน ได้กำหนดไว้ว่าในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินในท้องที่ตำบลและหน่วยที่ดินใด ๆ นั้นจะต่อนำราคาที่ดินของกรมที่ดินมาเปรียบเทียบกับราคาที่ดินตามท้องตลาดที่ได้จัดทำขึ้นตามวิธีการที่กำหนด ถ้าผลปรากฏว่าราคาที่ดินจากแหล่งใดมีค่าต่ำกว่าทำให้ใช้ราคาที่ดินจากแหล่งนั้นเป็นราคาที่ดินในบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อตามหลักเกณฑ์นี้ต่อไป

2. อำนาจในการจัดซื้อที่ดินของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) บัญชีมูลค่าที่ดิน ที่ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ ในข้อ 1. นี้ สำหรับท้องที่ตำบลและหน่วยที่ดินใด ๆ ที่มีมูลค่าไม่เกินกว่าไร่ละ 10,000 บาท เมื่อได้รับอนุมัติบัญชีฯ จากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด (คปจ.) แล้ว จังหวัดก็สามารถนำบัญชีฯ ดังกล่าวไปใช้เพื่อการจัดซื้อที่ดินได้ แต่การจัดซื้อที่ดินแปลงใด ๆ ที่มีราคาเกินกว่าไร่ละ 10,000 บาทนั้น จังหวัดจะต่อนำเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุน การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อกก.ค.) ก่อนเมื่อได้รับความเห็นชอบแล้วจึงจะสามารถจัดซื้อได้

ความเห็นของ ส.ป.ก.

1. ปัญหาที่เกิดขึ้น จากการที่ ส.ป.ก. ได้นำหลักเกณฑ์ ดังกล่าวไปใช้ในช่วงปีที่ผ่านมาพบว่ามีปัญหาเกิดขึ้น คือ

1.1 ไม่สามารถจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินให้ทันกับความต้องการได้ การที่จังหวัดต่าง ๆ ส่วนใหญ่มีบุคลากรที่จำกัดจึงทำให้ไม่สามารถจัดทำบัญชีฯ ให้ทันต่อการที่จะนำไปใช้ประกอบการเจรจาจัดซื้อที่ดินกับเจ้าของที่ดินได้

1.2 ปัญหาการนำข้อมูลไปใช้ประโยชน์ ผลจากการเปรียบเทียบมูลราคาที่ดินจากแหล่งทั้งสองพบว่า ราคาที่ดินตามท้องตลาดที่ได้จัดทำขึ้นนั้น ได้ถูกนำไปใช้ประโยชน์ในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดินเพียงเล็กน้อยเท่านั้น เพราะปรากฏว่าราคาที่ดินตามท้องตลาดของเกือบทุกตำบลมีราคาสูงกว่าราคาที่ดินของกรมที่ดิน ฉะนั้นตามหลักเกณฑ์ แล้วจึงต้องใช้ราคาที่ดินของกรมที่ดินเป็นบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อของ ส.ป.ก. เกือบทุกท้องที่

1.3 ปัญหาที่เกิดขึ้นถ้าหากว่ายังลงอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ไว้ตามเดิม ตามที่หลักเกณฑ์ ได้กำหนดอำนาจให้ คปจ. สามารถทำการจัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินไร่ละ 10,000 บาทนั้น เป็นอำนาจที่ได้รับการอนุมัติจาก คปท. ตั้งแต่ พ.ศ. 2532 ซึ่งในขณะนั้นราคาที่ดินของกรมที่ดินเฉลี่ยเพียงไร่ละ 5,947 บาท แต่ในปัจจุบันกรมที่ดินได้มีการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดินใหม่เป็นฉบับที่ได้ออกประกาศไว้ระหว่าง พ.ศ. 2535 - 2550 ซึ่งมีระดับราคาที่ดินเฉลี่ยเท่ากับไร่ละ 11,931 บาท ฉะนั้นการที่จะลงอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ไว้ระดับเดิมย่อมเชื่อว่าโอกาสที่จะซื้อที่ดินเพื่อนำมาปฏิรูปที่ดิน ย่อมมีลดลง (โปรดดูข้อมูลประกอบได้จากตารางที่ 1)

2. ประเด็นที่เสนอขอแก้ไขและปรับปรุงเพิ่มเติมมีดังนี้คือ

2.1 แก้ไขวิธีในการจัดทำบัญชีมูลค่าที่ดิน จากปัญหาและผลกระทบดังกล่าว จึงมีความเห็นว่าสมควรนำราคาที่ดินของกรมที่ดินมาเป็นแหล่งของข้อมูลเพียงแหล่งเดียวที่จะนำมาใช้เป็นมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อได้ โดยไม่ต้องจัดทำบัญชีราคาที่ดินตามท้องตลาดแต่อย่างใด

2.2 แก้ไขอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้น จาก ที่ คปท. ได้มอบอำนาจให้ คปจ. สามารถทำการจัดซื้อที่ดินได้ไม่เกินไร่ละ 10,000 บาท (เฉลี่ยทั้งประเทศ) เป็นเพิ่มอำนาจในการจัดซื้อที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้น ทั้งนี้โดยให้ราคาที่ดินขั้นสูงสุดดังกล่าวแยกเป็นรายภาคดังรายละเอียดตามที่ปรากฏอยู่ในตารางที่ 2

2.3 ปรับปรุงเพิ่มเติม การจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งถึงแม้ว่าจะมีราคาที่ดินไม่เกินราคาขั้นสูงสุดตามที่ปรากฏอยู่ในตารางที่ 2 ดังกล่าวแล้วก็ตาม แต่หากว่าราคาจัดซื้อที่ดินแปลงใด ๆ มีราคาเกินกว่าบัญชีมูลค่าที่ดินที่ได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์ นี้แล้ว ก็จำเป็นที่จังหวัดจะต้องขอความเห็นจาก อกก.ค.ง. ด้วยเช่นกัน

3. ความเห็นของคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดิน จากปัญหาที่เกิดขึ้นในข้อ 1 นั้น ส.ป.ก. จึงได้เสนอแนวทางแก้ไขต่อคณะกรรมการประเมินมูลค่าที่ดินเพื่อพิจารณา

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

คำขอ

ขออนุมัติปรับปรุงหลักเกณฑ์การจัดหาบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อจากที่ คปจ. ได้มีมติอนุมัติไว้เมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2532 ดังต่อไปนี้

1. ขออนุมัติใช้บัญชีกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจัดซื้อ เป็นสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน ฉบับที่ใช้อยู่ในขณะนี้ที่มีการซื้อขายที่ดินเป็นบัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อการจัดซื้อของ ส.ป.ก. ต่อไป
2. ขออนุมัติเพิ่มอำนาจในการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินของ คปจ. ให้สูงขึ้น จากที่ได้มอบอำนาจให้ คปจ. สามารถพิจารณาจัดซื้อที่ดินในท้องที่ใด ๆ ได้ ไม่เกินกว่าไร่ละ 10,000 บาท เป็นราคาชั้นสูงสุดที่ คปจ. สามารถจัดซื้อได้ โดยแยกเป็นรายภาค ดังนี้ ภาคเหนือมีราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 20,000 บาท ภาคกลางมีราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 23,000 บาท ภาคตะวันออกเฉียงเหนือมีราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 10,000 บาท และภาคใต้มีราคาจัดซื้อสูงสุดไม่เกินไร่ละ 30,000 บาท

3. ขออนุมัติมอบอำนาจให้คณะอนุกรรมการโครงการ และการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้พิจารณา กรณีการจัดซื้อที่ดินแปลงใดที่มีราคาสูงกว่าบัญชีมูลค่าที่ดินตามข้อ 1 และ/หรือมีราคาสูงกว่าราคาค้นสูงเป็นรายภาคตามข้อ 2

โปรดดูข้อมูลเปรียบเทียบระหว่างหลักเกณฑ์ ที่ ส.ป.ก. ใช้อยู่ในปัจจุบันกับหลักเกณฑ์ ที่จะขออนุมัติใหม่ได้จากตารางที่ 3

ผู้ทรงคุณวุฒิได้ให้ข้อสังเกตและสอบถามความเห็นเพิ่มเติมดังนี้

1. ในส่วนของข้อสังเกต เห็นว่า การวิเคราะห์นี้จะชี้ให้เห็นถึงราคาประเมินของกรรมที่ดินกับราคาตลาด ซึ่งแตกต่างกันมาก และหาก ส.ป.ก. ใช้ราคาประเมินของกรรมที่ดินก็จะเป็นการใช้ข้อมูลที่ไม่เป็นธรรม แม้ว่ากรรมที่ดินจะพยายามใช้ราคาประเมินให้ใกล้เคียงกับราคาตลาดก็ตาม และถ้า ส.ป.ก. สามารถจัดทำราคาประเมินด้วยตัวเองได้ก็จะเป็นข้อมูลที่ เป็นประโยชน์ต่อกรรมที่ดินด้วย

2. การที่ ส.ป.ก. เสนอขอใช้บัญชีราคามูลค่าที่ดินของกรรมที่ดิน เช่น บัญชีมูลค่าที่ดินเพื่อจัดซื้อของ ส.ป.ก. นั้น ในประเด็นที่เสนอข้อ 1 นั้น จะเห็นได้ว่าในตารางที่ 1 ข้อมูลราคาที่ดินของกรรมที่ดิน ปี พ.ศ. 2535 - 2538 ราคาที่ดินในภาคกลาง จะสูงกว่าราคาที่ดินในภาคใต้ กล่าวคือภาคกลาง ราคา 19,100 บาท และภาคใต้ 15,250 บาท แม้แต่ราคาของภาคกลางก็ยังสูงกว่าราคาเฉลี่ยของภาคใต้แต่ ส.ป.ก. กลับเสนอขออนุมัติประเด็นที่เสนอข้อที่ 2 ให้ คปจ. มีอำนาจจัดซื้อที่ดินโดยกำหนดราคาในภาคใต้ สูงกว่าราคาในภาคกลาง กล่าวคือ ภาคใต้กำหนด 30,000 บาท แต่ภาคกลางกำหนดเพียง 23,000 บาท ทั้งนี้โดยวิเคราะห์ชี้ความสามารถในการชำระเงินคืนประกอบด้วย จึงเห็นว่าไม่ได้เป็นการใช้ราคาของกรรมที่ดินแต่อย่างใด

นอกจากนี้ชี้แจงว่าราคาของกรรมที่ดินที่แสดงไว้ในตารางที่ 1 นั้น เป็นราคาที่ดินหน่วยสุดท้ายซึ่งหมายถึง ราคาขั้นค่าที่สุดของที่ดินบริเวณนั้น ซึ่งราคาที่ดินภาคใต้สูงสุดอาจจะสูงกว่าราคาสูงสุดของภาคกลางก็ได้ และตามที่ ส.ป.ก. ไม่ซื้อที่ดินในราคาตลาดนั้นเป็นเพราะว่าการสอบราคาตลาดมีปัญหาค่อนข้างมากเพราะส่วนใหญ่ข้อมูลที่ได้มักไม่เป็นความจริง และการที่ให้ คปจ. มีอำนาจอนุมัติราคาที่ดินในภาคใต้สูงกว่าภาคกลาง เป็นเพราะว่าในการจัดซื้อที่ดินนั้นได้นำความสามารถในการทำการเกษตรและการชำระคืนเงินค่าเช่าซื้อมาพิจารณาประกอบด้วย และโดยที่ราคาที่กำหนดให้ คปจ. นั้นเป็นราคาขั้นสูงสุด ซึ่งการจัดซื้อจริงเจ้าหน้าที่จะต้องต่อราคาจนได้ราคาต่ำที่สุด

ผู้ทรงคุณวุฒิให้ความเห็นว่า กรณีเช่นนี้อาจไม่เป็นธรรมกับเกษตรกรในภาคใต้เพราะการทำการเกษตรที่ผลตอบแทนที่สูงกว่าทำให้ต้องชำระค่าเช่าซื้อในอัตราสูงไปด้วย แม้ว่าราคาประเมินของกรรมที่ดินจะต่ำกว่าในภาคกลาง

ผวก. ได้ชี้แจงว่าราคาที่ดินของกรมที่ดินในตารางที่ 1 เป็นราคาที่ดินหน่วยสุดท้าย ราคาที่ ส.ป.ก. เสนอในประเด็นที่ 2 นั้น เป็นการกำหนดราคาขั้นสูงของแต่ละภาคที่เกิดจากการพิจารณารายได้ของเกษตรกรเป็นหลัก แต่การปฏิบัติในการจัดซื้อจริงภาคกลางอาจจะจัดซื้อที่ดินในราคาที่สูงกว่าภาคใต้ก็ได้ อย่างไรก็ตามถ้าราคาสูงกว่าที่เสนอในประเด็นที่ 2 ก็จะสามารถทำได้โดยต้องเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนฯ เป็นผู้พิจารณา ในประเด็นที่เสนอข้อ 3

ผวก. ข.ก.ส. ได้สอบถามว่าการมอบอำนาจให้คณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนฯ ในประเด็นที่เสนอข้อ 3 นั้น มีการกำหนดราคาขั้นสูงด้วยหรือไม่

ผวก. ชี้แจงว่าไม่มีการกำหนดราคาขั้นสูง เพราะในกรณีที่เราจัดซื้อที่ดินสูงกว่าอำนาจของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ก็ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนฯ

มติคณะกรรมการ ออนุมัติและเมื่อได้มีการจัดซื้อที่ดินตามข้อ 3 แล้วให้รายงานคณะกรรมการทราบต่อไป

เรื่องที่ 3.5 หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินและอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่จะใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ กรณีที่มีการเปลี่ยนมือ (ยกเว้นการตกทอดทางมรดก)

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า ที่มาของหลักเกณฑ์นี้ เนื่องจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรได้มีมติเมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2528 (ครั้งที่ 6/2528) ให้มีการปรับอัตราค่าเช่าและอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินให้สูงขึ้นในกรณีที่มีการเปลี่ยนมือ (ยกเว้นการตกทอดทางมรดก) ทั้งนี้โดยมีเหตุผลว่าเพื่อให้สอดคล้องกับค่าของเงินตามภาวะเศรษฐกิจที่ได้เปลี่ยนแปลงไป และเป็นการเพิ่มรายได้ให้กับ ส.ป.ก. อีกทางหนึ่งด้วย

อัตราค่าเช่าที่ดินและอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ใช้จัดเก็บอยู่ในปัจจุบัน อัตราค่าเช่าที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้จัดเก็บมาตั้งแต่ต้นจนถึงปัจจุบันนี้นั้น ปรากฏว่าที่ดินเอกชนของ ส.ป.ก. จัดเก็บเฉลี่ยไร่ละ 70 บาท ในที่ดินพระราชทานเฉลี่ยไร่ละ 26 บาท ในที่ดินบริจาค และที่ราชพัสดุจัดเก็บค่าเช่าเฉลี่ยไร่ละ 22 บาท และไร่ละ 23 บาทตามลำดับ ส่วนอัตราค่า

เช่าซื้อที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้ทำสัญญาเช่าซื้อนั้นจะเป็นไปตามระดับของราคาที่ดินที่ขายให้กับเกษตรกร และระยะเวลาในการผ่อนชำระ ตัวอย่างเช่นกรณีผ่อนชำระ 15 ปี เกษตรกรจะต้องจ่ายค่าเช่าซื้ออยู่ระหว่างไร่ละ 102 บาทถึง 714 บาทต่อปี

ความเห็นของ ส.ป.ก.

กรณีที่มีการเปลี่ยนมือของแปลงที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตปฏิรูปที่ดิน ไม่ว่าจะมาจากสาเหตุใดก็ตาม (ยกเว้นการเปลี่ยนมือกรณีทอดทวงมรดก) ส.ป.ก. จะต้องจัดเกษตรกรรายใหม่เช่าทำกินแทนเกษตรกรรายเดิม โดยจะต้องทำสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อกับเกษตรกรรายใหม่ สำหรับที่ดินประเภทที่ดินพระราชทาน ที่ดินบริจาค และที่ราชพัสดุนั้นจะให้เกษตรกรรายใหม่ได้เช่าทำกินในรูปของการเช่าเท่านั้น อย่างไรก็ตามเนื่องจากสิทธิประโยชน์ที่เกษตรกรจะได้รับจากการเช่าและเช่าซื้อที่ดินของ ส.ป.ก. นั้นมีความแตกต่างกันฉะนั้นจึงเห็นควรแยกพิจารณาดังต่อไปนี้

1. การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน สิทธิประโยชน์ที่เกษตรกรผู้เช่าจะได้รับจากการทำสัญญาเช่ากับ ส.ป.ก. ก็คือการใช้ที่ดินในที่ดินแปลงที่เช่าได้ตลอดไปแต่เกษตรกรจะไม่สามารถแสวงหาผลประโยชน์จากแปลงที่ดินที่เช่าได้อันเนื่องมาจากการที่แปลงที่ดินนั้นมีราคาเพิ่มสูงขึ้น ฉะนั้นในท้องที่ตำบลหนึ่ง ๆ อัตราค่าเช่าที่ดินที่เกษตรกรจะต้องจ่ายจึงไม่ควรมีความแตกต่างกันมากนัก ความแตกต่างของอัตราค่าเช่าในท้องที่เดียวกันจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อที่ดินแปลงนั้น ๆ ให้ผลตอบแทน หรือผลผลิตต่อไร่ต่อปีของพืชปลูกสูงกว่าที่ดินแปลงอื่น ๆ ที่อยู่ข้างเคียงกันเท่านั้น ด้วยเหตุผลดังกล่าวนี้ ส.ป.ก. จึงมีความเห็นว่ายังไม่ควรปรับอัตราค่าเช่าที่จะใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ในขณะนี้โดยพิจารณาเฉพาะการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงค่าของเงินทางเศรษฐกิจแต่เพียงอย่างเดียวเท่านั้นในขณะที่ผลตอบแทนของที่ดินที่เช่าไม่ได้เพิ่มสูงขึ้นแต่อย่างใด เพราะนอกจากจะเป็นการเพิ่มภาระในการจ่ายค่าเช่าของเกษตรกรให้สูงขึ้นแล้วยังเป็นปัญหาต่อการจัดเก็บค่าเช่าอีกด้วย

2. การปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดิน กรณีของการกำหนดอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินนั้น เนื่องมาจากสิทธิประโยชน์ที่เกษตรกรผู้เช่าซื้อที่ดินรายใหม่จะได้รับ อันมีผลมาจากการที่แปลงที่ดินได้มีราคาสูงขึ้นนั้นแตกต่างไปจากกรณีของผู้เช่า กล่าวคือเกษตรกรผู้เช่าซื้อรายใหม่จะเป็นผู้ได้รับผลประโยชน์จากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินหรือค่าของเงินได้โดยตรง เพราะสามารถนำที่ดินที่จ่ายค่าเช่าซื้อหมดแล้วไปเป็นหลักทรัพย์ในการกู้ยืมเงินหรือโอนที่ดินกลับมาให้ ส.ป.ก. ในราคาที่สูงใกล้เคียงตาม

ราคาตลาดได้ควย เหตุนี้จึงเห็นสมควรที่จะต้องมีกรอบอัตราค่าเช่าซื้อที่จะเรียกเก็บจาก
เกษตรกรรายใหม่ เพราะถึงแม้ว่าการปรับอัตราค่าเช่าซื้อในที่ดินบางแปลงจะมีผลทำให้เกษตรกร
ต้องรับภาระสูงขึ้นก็ตาม แต่จากการที่เกษตรกรสามารถที่จะเลือกแนวทางใหม่ โดยการเปลี่ยน
สภาพจากเช่าซื้อมาเป็นเช่าไถดะเกษตรกรพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่สามารถที่จะจ่ายค่าเช่าซื้อ
ให้กับ ส.ป.ก. ตามที่กำหนดไว้ได้

คำขอ

1. ขออนุมัติใช้อัตราค่าเช่าเดิมที่ ส.ป.ก. เคยจัดเก็บจากเกษตรกรรายเดิมเป็น
อัตราที่จะใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ต่อไป

2. ขออนุมัติปรับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ (ยกเว้น
กรณีของการตกทอดทางมรดก) ทั้งนี้ โดยใช้ราคาที่ดินของกรมที่ดิน ฉบับที่ได้ประกาศใช้ภายในปี
ที่ได้มีการทำสัญญาเช่าซื้อกับ เกษตรกรรายใหม่เป็นราคาที่ดินที่จะนำมาใช้คำนวณอัตราค่าเช่าซื้อ
ที่จะเรียกเก็บจากเกษตรกรรายใหม่ต่อไป

คณะกรรมการพิจารณาให้ข้อสังเกตว่า

1. การกำหนดอัตราค่าเช่าไว้ตายตัวย่อมไม่เกิดความเป็นธรรม ตัวอย่างเช่น
การคงราคาเช่าให้เป็น 100 บาทต่อไร่ เมื่อราคาคณณสิทธิ์ข้าวเปลี่ยนแปลงไปจากเกวียนละ
4,000 บาท เป็น 10,000 บาท หรือลดลงเป็น 5,000 บาท ดังนั้นการกำหนดอัตราค่าเช่า
ควรพิจารณาจากราคาคณณสิทธิ์ประกอบควย

2. เจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดินก็เพื่อให้ราษฎรได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน การทำให้
ค่าเช่าถูกกว่าค่าเช่าซื้ออาจยอมไม่เป็นการจูงใจให้เกิดการเช่าซื้อเป็นการสวนทางกับนโยบาย
ของการปฏิรูปที่ดิน

มติคณะกรรมการ ออนุมัติ โดยมีข้อสังเกตว่าในอนาคตให้ปรับปรุงการคิดอัตราค่าเช่าตามข้อ
สังเกตของกรรมการควย

เรื่องที่ 3.6 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเรียกเก็บจากเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ในที่ดิน
บริจาคโดยเสด็จพระราชกุศล ตำบลบุโตะปุโย อำเภอหนองจิก จังหวัดปัตตานี

ฝ่ายเลขาธิการคณะกรรมการการเสนอว่า ที่ดินบริจาคโดยเสด็จพระราชกุศลแปลงนี้ ส.ป.ก. ได้รับบริจาคมาจาก ชุนวรวง พันธุ์ภักดี เมื่อ พ.ศ. 2522 มีเนื้อที่รวม 521-2-30 ไร่ ภายหลังจากที่ได้มีการปรับพื้นที่ และก่อสร้างคลองส่งน้ำเสร็จเรียบร้อยแล้วเมื่อ พ.ศ. 2533 ปรากฏว่ามีเนื้อที่เหลือที่สามารถนำมาจัดให้เกษตรกรได้เพียง 437 ไร่ ปัจจุบัน ส.ป.ก. จังหวัด ได้จัดให้เกษตรกรได้เช่าทำกินจำนวนรวม 77 ราย โดยยังไม่ได้มีการทำสัญญาเพื่อเรียกเก็บ ค่าเช่า ซึ่งเดิมที่ดินแปลงนี้ก่อนที่เจ้าของที่ดินจะบริจาคโดยเสด็จพระราชกุศลนั้น ก็ไม่มีการ เรียก เก็บค่าเช่าแต่อย่างใด ทั้งนี้เพราะได้มีการฉันทาพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน กล่าวคือเกษตรกรที่ได้ ทำกินอยู่ในที่ดินแปลงนี้ ได้อ้างว่าเจ้าของที่ดินได้ออกโฉนดที่ดินกับที่ดินทำกิน ที่เขาได้ครอบครอง ทำประโยชน์มานานแล้ว

ความเห็นของ ส.ป.ก.

เนื่องจากที่ดินแปลงนี้ ส.ป.ก. จังหวัดได้จัดให้เกษตรกรได้เช่าทำประโยชน์มา เป็นระยะเวลาแล้ว ซึ่งเกษตรกรที่ได้รับการจัดให้เช่าทำกินในที่ดินแปลงนี้ส่วนใหญ่ก็เป็น เกษตรกรรายเดิม ที่ได้เคยทำประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้มาก่อนที่เจ้าของที่ดินจะบริจาคให้กับ ส.ป.ก. นั้นเองอย่างไรก็ตามภายหลังจากที่ ส.ป.ก. จังหวัดได้มีการพัฒนาปรับพื้นที่แปลงที่ดินเสร็จแล้ว เมื่อ พ.ศ. 2533 ทำให้เกษตรกรสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินได้มากขึ้นกว่าเดิม จึงเห็นสมควร คำเนินการทำสัญญาเช่า และเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรดังกล่าวนี โดยกำหนดอัตราค่าเช่า ไร่ไร่ละ 20 บาท ทั้งนี้โดยเป็นไปตามเหตุผลดังต่อไปนี้ คือ

1. เนื่องจากเกษตรกรผู้เช่าส่วนใหญ่มีความยากจน สภาพของที่ดินมีความเหมาะสม ต่อการเพาะปลูก (พืชนาปี) อยู่ในระดับต่ำ กล่าวคือสามารถผลิตข้าวได้เพียงไร่ละ 230 ก.ก. (เฉลี่ยในรอบ 3 ปีที่ผ่านมา)

2. อัตราค่าเช่าที่ดินเฉลี่ยต่อไร่ สำหรับที่ดินบริจาคทั้งหมดของ ส.ป.ก. (รวม 14 จังหวัด) เท่ากับ 26 บาท (โดยมีจังหวัดที่มีที่ดินบริจาคที่ ส.ป.ก. จัดเก็บค่าเช่าต่ำสุดคือ จังหวัด หนองคาย ไร่ละ 5 บาท ส่วนจังหวัดที่มีที่ดินบริจาค และได้รับการเก็บค่าเช่าสูงสุดคือจังหวัด ฉะเชิงเทรา ไร่ละ 78 บาท)

3. อัตราค่าเช่าที่ดินในที่ดินเอกชนที่ตั้งอยู่ในท้องที่ตำบลเดียวกันนี้ มีการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรผู้เช่าในอัตราไร่ละ 30 บาท

4. คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดปัตตานี ได้มีมติเห็นด้วยที่จะให้ ส.ป.ก. จังหวัดเก็บค่าเช่าในอัตราไร่ละ 20 บาท ทั้งนี้โดยมีเหตุผลประกอบรวม 3 ข้อ คือ

4.1 เนื่องจากที่ดินแปลงนี้ เกษตรกรได้เคยครอบครอง และทำประโยชน์มาก่อน โดยไม่มีการจ่ายค่าเช่าแต่อย่างใด

4.2 เกษตรกรเหล่านี้ส่วนใหญ่มีฐานะยากจน การเก็บอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าไร่ละ 20 บาท จะก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ และการไม่ยอมรับจากเกษตรกรได้

4.3 อัตราค่าเช่าที่ดินเอกชนโดยทั่วไป ที่มีแปลงที่ดินตั้งอยู่ข้างเคียงกับที่ดินแปลงนี้ ได้มีการจัดเก็บค่าเช่าอยู่ระหว่างไร่ละ 10-30 บาท

5. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน ในที่ดินบริจาครโดยเสด็จพระราชกุศลที่ ส.ป.ก. ใช้อยู่ในปัจจุบันนั้น ไม่สามารถนำมาปรับใช้กับกรณีที่ดินแปลงนี้ได้ เพราะเนื่องจากที่ดินแปลงนี้ ไม่มีการเก็บค่าเช่าที่ดินมาก่อนที่จะตกมาเป็นของ ส.ป.ก. จึงจำเป็นที่จะต้องขออนุมัติในหลักการจากที่ประชุม

อนึ่ง มติของ คปก. ครั้งที่ 5/2522 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2522 ในข้อ 1.2 ได้ระบุไว้ว่า ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดให้เช่า ถ้าค่าเช่าที่เคยจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินเดิมนั้น สูงกว่าค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ 1.1 (ซึ่งในข้อนี้ได้กำหนดอัตราค่าเช่าไว้เท่ากับ 3% ของราคาที่ดินที่ ส.ป.ก. จัดซื้อหรือตามบัญชีประเมินมูลค่าที่ดิน) แล้ว ให้เก็บตามกำหนด แต่ถ้าต่ำกว่าก็ให้เก็บตามที่เคยจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิม

คำขอ:

ขออนุมัติจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน จากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินบริจาครแปลงนี้ในอัตราไร่ละ

20 บาท

มติคณะกรรมการ อนุมัติ

เรื่องที่ 3.7 ขออนุมัติใช้เงินกองทุนเพื่อให้เกษตรกรกู้ยืมตาม โครงการส่งเสริมการเลี้ยงไก่
ขุนไข่ ในเขตปฏิรูปที่ดิน จังหวัดขอนแก่น

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า เนื่องจากด้วยเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน จังหวัดขอนแก่น ส่วนใหญ่มีอาชีพทางการเกษตร ซึ่งมีสภาพภูมิประเทศเป็นตัวกำหนดทำให้เกษตรกรมีความเสี่ยงค่อนข้างสูง ถ้าประสบกับความแปรปรวนของภูมิอากาศ โรค และแมลงศัตรูพืช ตลอดจนความแปรปรวนในด้านราคาของผลผลิต เกษตรกรจะเสี่ยงต่อการขาดทุน ดังนั้น เพื่อลดความเสี่ยงต่อการขาดทุนดังกล่าว ส.ป.ก. ขอนแก่น เห็นว่าเกษตรกรควรหันมาให้ความสนใจเลี้ยงสัตว์ทดแทนเพิ่มเติมเพื่อเสริมรายได้ให้เกษตรกร โดยเป็นการเพิ่มรายได้ที่มั่นคงและสม่ำเสมอตลอดปี ส.ป.ก. ขอนแก่น จึงได้ร่วมมือกับบริษัทเจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด ในการส่งเสริมการเลี้ยงไก่ขุนไข่ โดยร่วมกันคัดเลือกพื้นที่ และเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน เพื่อการส่งเสริมดังกล่าวซึ่งบริษัทจะเป็นผู้ลงทุนนำลูกไก่ จำนวน 5,000 ตัวต่อรุ่น รวมทั้งสิ้น 15 รุ่นต่อโรงเรือนแต่ละหลัง พร้อมทั้งเป็นผู้จัดหาอาหารไก่ ยารักษาโรค การดำเนินการค่าน สัตวบาล ตลอดจนเป็นผู้รับซื้อไก่ขุน โดยให้ราคาเกษตรกรในราคาประกัน ตัวละ 6.50 บาท ทั้งนี้เกษตรกรจะต้องลงทุนในการก่อสร้างโรงเรือนเลี้ยงไก่ขุนไข่ และจัดซื้ออุปกรณ์ในการเลี้ยงไก่ขุนไข่ด้วยตนเอง แต่เนื่องจากเกษตรกรส่วนใหญ่ขาดแคลนเงินทุนที่จะนำไปใช้ในการสร้างโรงเรือน และจัดซื้ออุปกรณ์ในการเลี้ยงไก่ขุนไข่ดังกล่าว ส.ป.ก. ขอนแก่น จึงได้จัดทำโครงการส่งเสริมการเลี้ยงไก่ขุนไข่ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดินป่าสำราญ โดยขอใช้เงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรวม เพื่อให้เกษตรกรกู้ยืมไปลงทุนดังกล่าว รวม 12 ราย ๆ ละ 150,000 บาท วงเงินกู้รวมทั้งสิ้น 1,800,000 บาท โดยจัดเป็นเงินกู้ระยะปานกลาง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายใน 6 ปี นับตั้งแต่ปี 2535 - 2540 โดยผ่อนคืนชำระเป็นงวด ๆ ละ 10,000 บาท (รวมทั้งสิ้น 15 งวด) ทั้งนี้เกษตรกรจะมีรายได้จากการเลี้ยงไก่จำนวนทั้งสิ้น 15 รุ่น ระยะเวลาตั้งแต่ปี 2535-2540

จากการวิเคราะห์ผลตอบแทนทางการเงินของโครงการ ปรากฏว่าโครงการดังกล่าว มีอัตราผลตอบแทนต่อค่าใช้จ่าย (B/C) 2.04:1 ค่าอัตราผลตอบแทนต่อการลงทุนมากกว่า 50% ระยะคืนทุน 2 ปี 3 เดือน

ความเห็นของ ส.ป.ก.

ส.ป.ก. ได้วิเคราะห์ความเป็นไปได้อื่นต่าง ๆ ของโครงการแล้วสรุปได้ว่า

1. การดำเนินงานตามโครงการดังกล่าว วัตถุประสงค์เพื่อลดความเสี่ยงต่อการลงทุนในด้านการผลิต เพื่อเสริมรายได้ให้เกษตรกร เป็นการเพิ่มรายได้ที่มั่นคง และสม่ำเสมอให้กับเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน

2. โครงการดังกล่าว ส.ป.ก. ได้นำเสนอ ข.ก.ส. พิจารณาเงินกู้แล้วปรากฏว่า ข.ก.ส. ปฏิเสธการกู้ยืม โดยให้เหตุผลว่า หลักประกันเงินกู้ของเกษตรกรแต่ละรายที่ใช้ค้ำประกันเงินกู้คือ ส.ป.ก. 4-01 นั้น ไม่เพียงพอที่จะค้ำประกันวงเงินที่ขอกู้ได้

3. โครงการนี้มีความเป็นไปได้ในด้านสถานที่ ผู้ประกอบการหรือผู้ผลิตและการตลาด ทั้งนี้เพราะ บริษัทเจริญโภคภัณฑ์ร่วมกับ ส.ป.ก. ในการคัดเลือกพื้นที่ และเกษตรกรร่วมโครงการ โดยบริษัทเป็นผู้จัดหาอาหารไก่ ยารักษาโรค ค่าเป็นกราด้านสัตวบาล ตลอดจนเป็นผู้รับซื้อไก่รุ่น โดยให้ราคาเกษตรกรในราคาประกันตัวละ 6.50 บาท

4. จากการวิเคราะห์กระแสเงินสดหมุนเวียน และแผนการชำระคืนเงินกู้ปรากฏว่า เกษตรกรจะสามารถชำระหนี้คืนได้ภายในกำหนด กล่าวคือเริ่มชำระคืนต้นเงินกู้ตั้งแต่การจับไก่รุ่นที่ 2 - รุ่นที่ 10 รวมทั้งสิ้น 9 งวด งวดละ 16,660 บาท ยกเว้นเฉพาะการจับไก่รุ่นที่ 10 ชำระ 16,720 บาท รายละเอียดปรากฏตามตารางการชำระคืนเงินกู้ตามโครงการส่งเสริมการเลี้ยงไก่รุ่นไข่ จ. ชอนแก่น ที่แนบมาพร้อมนี้

5. ผลการวิเคราะห์ผลตอบแทนด้านการเงิน

$$B/C = 1.13 \text{ ณ อัตราดอกเบี้ย } 12\%$$

$$IRR = 26.45\%$$

$$\text{ระยะคืนทุน} = 3.8 \text{ ปี}$$

แสดงให้เห็นว่า โครงการนี้ให้ผลตอบแทนคุ้มค่าในการลงทุน

6. การอนุมัติให้ใช้เงินของกองทุนตามโครงการดังกล่าว ซึ่งเกษตรกรแต่ละรายกู้ยืมเงินรายละเอียด 150,000 บาทนั้น คปท. เป็นผู้พิจารณาอนุมัติตามมติ คปท. ครั้งที่ 2/2523 ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2523

ส.ป.ก. ได้นำเสนอคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (อกก.ค.) เพื่อพิจารณาในการประชุมครั้งที่ 3/2535 เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2535 ที่ประชุมมีมติเห็นชอบโครงการดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขดังนี้

- ให้ปรับแผนการชำระคืนเงินกู้ของโครงการจากเดิมกำหนดชำระคืนเงินกู้ภายใน 6 ปี (2535-2540) โดยปลอดการชำระคืนเงินต้นในการจับไถ่รุ่นที่ 1 เป็น กำหนดชำระคืนเงินกู้ภายใน 5 ปี (2535-2539) โดยปลอดการชำระคืนเงินต้นในการจับไถ่รุ่นที่ 1 และเนื่องจาก ส.ป.ก. จังหวัด แฉ่งการปรับแผนการดำเนินงานในเรื่องเกี่ยวกับระยะเวลา โดยขอเลื่อนระยะเวลาเริ่มโครงการจากเดือนเมษายน 2535 เป็นสิงหาคม 2535 จึงมีผลทำให้กำหนดชำระคืนเงินกู้ภายใน 5 ปี เปลี่ยนเป็นตั้งแต่ปี 2536-2540

- ให้ฝ่ายนิติการ ส.ป.ก. ตรวจสอบบันทึกข้อตกลงสัญญาต่าง ๆ ที่ทำขึ้นระหว่างบริษัทกับเกษตรกรผู้เลี้ยงก่อน เพื่อไม่ให้เกิดความเสียหายเปรียบ

- กำหนดให้ผลประโยชน์ที่เกิดจากการประกันภัยโรงเรือนให้ตกเป็นของ ส.ป.ก. ในช่วงที่เกษตรกรยังคงเป็นหนี้ ส.ป.ก. (โดยหักในส่วนที่เกษตรกรเป็นหนี้ ส.ป.ก. เหลือเท่าใดให้คืนแก่เกษตรกร)

ประเด็นที่เสนอขอ

ขออนุมัติใช้เงินกองทุนฯ เพื่อให้เกษตรกรกู้ยืมตามโครงการส่งเสริมการเลี้ยงไก่รุ่นไข่ รวม 12 ราย ๆ ละ 150,000 บาท เป็นเงินกู้ทั้งสิ้น 1,800,000 บาท โดยจัดเป็นเงินกู้ระยะปานกลาง อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายใน 5 ปี (2536-2540) ปลอดการชำระคืนเงินต้นในการจับไถ่รุ่นที่ 1 คงชำระเฉพาะดอกเบี้ยเท่านั้น และเริ่มชำระคืนเงินต้นเงินกู้ตั้งแต่การจับไถ่รุ่นที่ 2 - รุ่นที่ 10 รวมทั้งสิ้น 9 งวด งวดละ 16,660 บาท ยกเว้นการจับไถ่รุ่นที่ 10 หรือการชำระเงินงวดสุดท้ายที่ชำระคืนเงินกู้ 16,720 บาท

มติคณะกรรมการ อนุมัติ โดยมีข้อสังเกตว่าเนื่องจากเกษตรกรต้องลงทุนสูงมากขอให้ ส.ป.ก. ทุกรายละเอียดของสัญญาเพื่อมิให้เกษตรกรเสียเปรียบ และในโอกาสต่อไปโครงการในลักษณะนี้ให้ขอรับความช่วยเหลือจาก ธ.ก.ส.

ระเบียบวาระที่ 4 เรื่องเพื่อทราบ

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอเรื่องเพื่อทราบ 2 เรื่อง ดังนี้

เรื่องที่ 4.1 รายงานผลการปฏิบัติงานปฏิรูปที่ดิน ปีงบประมาณ 2535

เรื่องที่ 4.2 รายงานผลการดำเนินงานตามแผนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดิน ประจำปี 2535

มติคณะกรรมการ รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 5 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

เรื่องที่ 5.1 ขอยกเว้นการใช้ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการเสนอและชี้แจงว่า ดืบ เนื่องจากมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2534 เห็นชอบกับข้อเสนอของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ เรื่อง การพัฒนาการเกษตรและการปฏิรูปที่ดิน และอนุมัติให้ดำเนินงานตามแผนงาน 4 แผน ได้แก่ แผนฟื้นฟูการเกษตร แผนบรรเทาปัญหาตกเขียว แผนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดินและแผนพัฒนาอาชีพแรงงานรับจ้างทางการเกษตร ซึ่ง 2 แผนหลังนี้มีส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ส.ป.ก. กล่าวคือ แผนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดินกำหนดให้มีการทำทะเบียนกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน ให้ซื้อที่ดินเอกชนเพิ่มขึ้นและดำเนินการชดเชยที่ดินตามกฎหมายปฏิรูปที่ดิน ให้มีแผนการผลิตก่อนจัดครองพื้นที่ ให้จัดที่ดินให้แรงงานรับจ้างทางการเกษตร และให้ที่ดินน้อยที่สุดตามแผนการผลิต โดยคณะรัฐมนตรีได้อนุมัติวงเงิน 1,000 ล้านบาท จากกองทุนรวมเพื่อช่วยเหลือเกษตรกร ในปีงบประมาณ 2535 และให้นำเงินจำนวนนี้ตลอดจนดอกเบี้ยที่ได้ไปใช้ปรับปรุงประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดินในรูปของกองทุนที่ดินเพื่อเป็นฐานรองรับการจัดตั้งธนาคารที่ดินขึ้นเป็นสถาบันการเงินภายใน 5 ปี และมอบหมายให้ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร (ธ.ก.ส.) ทำหน้าที่เป็นหน่วยสนับสนุนทางการเงินแก่การปฏิรูปที่ดินตามแผนนี้ เพื่อให้ความช่วยเหลือในด้านการให้กู้เงินแก่เกษตรกรเพื่อนำไปจัดหาที่ดินทำกิน พัฒนาที่ดิน และประกอบอาชีพเกษตรกรรม ส่วนแผนพัฒนาอาชีพแรงงานรับจ้างทางการเกษตร

กำหนดให้มีการทำทะเบียนแรงงานรับจ้างทางการเกษตรเป็นรายจังหวัด เพื่อใช้เป็นเป้าหมายสำคัญในการพัฒนาอาชีพของรัฐ โดยกำหนดแนวทางการสนับสนุนอาชีพให้เป็นไปตามความเหมาะสมและความเป็นไปได้ เช่น

- อายุต่ำกว่า 30 ปี ซึ่งเป็นช่วงอายุที่ตลาดแรงงานนอกการเกษตร มีความต้องการควรสนับสนุนให้ได้รับการฝึกอบรมหรือฝึกฝีมือเพื่อทำอาชีพนอกการเกษตร

- อายุระหว่าง 30-40 ปี เฉพาะที่มีทักษะทางการเกษตรและประสงค์จะทำการเกษตร ควรช่วยเหลือโดยแผนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดิน

- อายุเกิน 40 ปี รัฐควรสนับสนุนอาชีพนอกการเกษตรประเภทที่สามารถดำเนินการได้ภายในท้องถิ่น

เพื่อปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว ส.ป.ก. จึงได้กำหนดนโยบายการปฏิรูปที่ดินเพื่อแรงงานรับจ้างทางการเกษตร ดังนี้

1. เร่งรัดการจัดทำทะเบียนผู้รับจ้างทางการเกษตร ในอำเภอที่ประกาศเขตปฏิรูปที่ดินแล้ว และมีศักยภาพที่จะจัดหาที่ดินได้

2. จัดที่ดินให้ผู้รับจ้างทางการเกษตร (ที่มีอยู่ระหว่าง 30-40 ปี) ในขนาดที่เหมาะสมตามแผนการผลิตของ เกษตรกร

3. ประสานงานกับหน่วยราชการต่าง ๆ เพื่อฝึกอบรมและพัฒนาอาชีพนอกการเกษตรแก่ผู้รับจ้างทางการเกษตร (ที่มีอายุต่ำกว่า 30 ปี และที่มีอายุเกิน 40 ปี)

การจัดทำทะเบียนผู้รับจ้างทางการเกษตร ส.ป.ก. ได้เคยดำเนินการทดลองที่จังหวัดอุบลราชธานี ศรีสะเกษ ชัยภูมิ และสุโขทัย ตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในการประชุม ครั้งที่ 2/2534 เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2534 และในปีงบประมาณ 2535 นี้ ส.ป.ก. ได้ดำเนินการจัดทำทะเบียนผู้รับจ้างทางการเกษตร จำนวน 52 อำเภอ 38 จังหวัด ซึ่ง ส.ป.ก. ได้ดำเนินการขออนุมัติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ขึ้นทะเบียนผู้รับจ้างแรงงานทางการเกษตรแล้ว

การดำเนินการตามแผนเพิ่มประสิทธิภาพการปฏิรูปที่ดิน ส.ป.ก. ได้จัดหาที่ดินเพื่อนำมาจัดให้แรงงานรับจ้างทางการเกษตรซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้ ซึ่งนอกจากจะเป็นการจัดหาที่ดิน

ตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ แล้ว ยังดำเนินการจัดหาที่ดินโดยใช้เงินกองทุนที่ดิน ซึ่งแยกเป็นประเภทที่ดินของรัฐ และที่ดินที่จัดซื้อจากเอกชน

1. ที่ดินของรัฐ ได้แก่

ก. ที่ดินที่เกษตรกรได้รับสิทธิโดยการปฏิรูปที่ดินไปแล้วต่อมาประสงค์จะขอคืนสิทธิในที่ดินแก่ ส.ป.ก. เพราะไม่ต้องการประกอบเกษตรกรรมอีกต่อไป ส.ป.ก. จะจ่ายค่าชดเชยที่ดินให้โดยให้แรงงานรับจ้างทางการเกษตร ซึ่ง ส.ป.ก. จัดให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินรับภาระค่าชดเชยดังกล่าว โดยจ่ายเงินจากกองทุนที่ดิน

ข. ที่ดินซึ่งผู้ครอบครองมิได้ทำประโยชน์ในที่ดินด้วยตนเอง หรือครอบครองที่ดินเกินสิทธิ และยินยอมออกเนื้อที่ต่อรองลง โดยให้แรงงานรับจ้างทางการเกษตรที่ได้รับที่ดินดังกล่าวจ่ายเงินจากกองทุนที่ดินเพื่อจ่ายเป็นค่าชดเชยแก่ผู้ครอบครองเดิม

2. ที่ดินที่จัดซื้อจากเอกชน

ส.ป.ก. จะเจรจาจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ในขณะเดียวกันจะจัดให้แรงงานรับจ้างทางการเกษตรซึ่งได้ขึ้นทะเบียนไว้แล้ว ไปดูที่ดินที่จะจัดซื้อ เมื่อตกลงรับที่ดินแล้ว จึงให้จ่ายเงินกองทุนที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. นำไปชำระราคาที่ดินให้เจ้าของที่ดินและ ส.ป.ก. จะโอนที่ดินให้เกษตรกรผู้นั้นต่อไป โดยเกษตรกรจะต้องจดทะเบียนจำนองที่ดินไว้ให้ ช.ก.ส. เพื่อเป็นประกันเงินกู้

ปัญหา

ในการจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยให้เกษตรกรจ่ายเงินกองทุนที่ดิน เพื่อให้ ส.ป.ก. จะนำเงินจำนวนนี้ไปชำระราคาที่ดินให้เจ้าของที่ดิน ส.ป.ก. จะต้องโอนที่ดินให้เกษตรกรผู้นั้นต่อไป แต่เนื่องจากตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ ส.ป.ก. จะโอนที่ดินให้เกษตรกรได้ เมื่อเกษตรกรได้เช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. และได้ชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้วเท่านั้น ดังนั้น หากเกษตรกรจะต้องทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับ ส.ป.ก. อีก เพื่อที่จะสามารถรับโอนที่ดินจาก ส.ป.ก. ได้ เกษตรกรก็ต้องมีภาระหน้าที่เพิ่มขึ้นตามสัญญาเช่าซื้อ รวมทั้งการชำระค่าเช่าซื้อให้ ส.ป.ก. ซึ่งในข้อเท็จจริงแล้ว เกษตรกรเป็นผู้จ่ายเงินจากกองทุนที่ดินเพื่อนำให้ ส.ป.ก. ชำระราคาที่ดินแก่เจ้าของที่ดินไปแล้ว นอกจากนี้การที่ ส.ป.ก. ให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดินจะต้องปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526 อีกด้วย

ซึ่งระเบียบดังกล่าวได้กำหนดระยะเวลาเช่าซื้อไว้เป็น 5 ปี 10 ปี 12 ปี หรือ 15 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซื้อและระยะเวลาการชำระค่าเช่าซื้อไว้ด้วย

ความเห็น ส.ป.ก.

การที่ ส.ป.ก. จัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน โดยใช้เงินที่เกษตรกรกู้จากกองทุนที่ดินไปชำระราคาที่ดินให้เจ้าของที่ดินนั้น ส.ป.ก. มีหน้าที่ต้องโอนที่ดินให้เกษตรกรผู้นั้น เพื่อจะได้นำไปจดทะเบียนจำนองเป็นประกันเงินกู้ต่อ ช.ก.ส. ต่อไป โดยวิธีการโอนที่ดินให้เกษตรกรดังกล่าว ส.ป.ก. จะต้องดำเนินการตาม พ.ร.บ. การปฏิรูปที่ดินฯ ด้วยคือจะโอนได้เมื่อเกษตรกรได้เช่าซื้อที่ดินจาก ส.ป.ก. และชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว ด้วยเหตุดังกล่าว ส.ป.ก. จึงได้วางแนวทางการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นธรรมแก่เกษตรกรและสอดคล้องกับกฎหมาย กล่าวคือ เมื่อ ส.ป.ก. รับโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดินมาแล้ว จะทำสัญญาเช่าซื้อกับเกษตรกร โดยมีข้อกำหนดในสัญญาให้เงินที่ ส.ป.ก. ได้รับจากเกษตรกรเพื่อนำไปชำระราคาที่ดินให้เจ้าของที่ดินเป็นเงินค่าเช่าซื้อที่ดินที่ ส.ป.ก. ได้รับจากเกษตรกร และในกรณีเช่นนี้ หากที่ดินแปลงนั้นมีขนาดเล็กที่จะจัดให้เกษตรกรเพียงคนเดียวได้ ส.ป.ก. ก็จะสามารถโอนที่ดินให้เกษตรกรได้เลย แต่หากเป็นที่ดินมีขนาดใหญ่จะนำไปจัดให้เกษตรกรหลายคน ก็จะต้องรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อน ต่อเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รังวัดแบ่งแยกที่ดินแล้ว และ ส.ป.ก. ได้รับหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินในแปลงที่แบ่งแยกแล้ว จึงจะโอนที่ดินให้เกษตรกรต่อไป แต่เนื่องจากคณะกรรมการได้กำหนดระเบียบว่าด้วยการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526 ไว้ ซึ่งไม่สามารถนำไปปฏิบัติในกรณีเช่นนี้ได้ จึงเห็นสมควรขออนุมัติยกเว้นการใช้ระเบียบดังกล่าว และให้ดำเนินการตามแนวทางที่ ส.ป.ก. กำหนด รวมทั้งรูปแบบของสัญญาที่จะใช้ในการดำเนินการนี้ด้วย

คำขอ

ขออนุมัติยกเว้นการใช้ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรวม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน พ.ศ. 2526 เฉพาะในกรณีที่ ส.ป.ก. จัดให้เกษตรกรเช่าซื้อที่ดิน โดยเกษตรกรผู้นั้นเป็นผู้นำนายทุนที่ดินให้ ส.ป.ก. นำไปชำระราคาที่ดินให้เจ้าของที่ดินไปแล้ว และขอความเห็นชอบแนวทางการดำเนินการของ ส.ป.ก. ในการโอนที่ดินให้เกษตรกรดังกล่าว โดยให้ ส.ป.ก. มีอำนาจกำหนดรูปแบบของสัญญาที่จะใช้ในการดำเนินการนี้ด้วย

มติคณะกรรมการ อนุมัติตามที่เสนอ โดยให้ ส.ป.ก. นำแนวทางการโอนสิทธิในที่ดินให้เกษตรกร
ที่เป็นผู้กู้เงินกองทุนที่ดิน เสนอคณะกรรมการกองทุนที่ดิน พิจารณาให้ความเห็นชอบและนำเสนอ
คปท. เพื่อทราบต่อไป

เลิกประชุมเวลา 16.30 น.

Mr. Jitkarn
(นายกิตติ จักกรักษ์)

เจ้าหน้าที่บริหารงานแผนแพร่ 7
ปฏิบัติหน้าที่หัวหน้าฝ่ายประชุม
ผู้ตรวจรายงานการประชุม

(นายประเสริฐพันธุ์ พิพัฒน์กุล)

เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
กรรมการและเลขานุการ
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(นายศรีโรจน์ จีรวัดน์จรรยา)

เจ้าหน้าที่บริหารงานธุรการ 6

นางสาววิภา วัฒนวิทย์

(นางสาววิภา วัฒนวิทย์)

เจ้าหน้าที่บริหารงานทั่วไป 5

ผู้ตรวจรายงานการประชุม