



การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โดย

จุฑาสินี ขำวิไล

กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ธันวาคม 2560

(ร่างรายงานฉบับสมบูรณ์)

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โดย

จุฑาสินี ขำวิไล

นักวิชาการปฏิบัติการที่ดินชำนาญการพิเศษ

กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ธันวาคม 2560

คำนำ

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นผลการปฏิบัติงานในช่วงที่ผู้ศึกษาได้มาปฏิบัติราชการที่กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยการศึกษาหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่นที่มีการให้เช่าที่ดินในลักษณะใกล้เคียงกัน รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินจากเดิมคิดเป็นร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ คิดเป็นจำนวนเงินคงที่ตามระดับช่วงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ 11 ช่วง ตลอดจนนำเสนอแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม สะท้อนให้เห็นความต้องการค่าเช่าของผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน

ผลการศึกษาเป็นเพียงแนวทางเบื้องต้นที่อาจเป็นประโยชน์แก่ผู้สนใจศึกษาหาความรู้ และเพิ่มพูนประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน รวมทั้งใช้อ้างอิงในการปรับปรุงและพัฒนาแนวคิดเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในระยะต่อไป

จุฑาสินี ขำวิไล
ธันวาคม 2560

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เริ่มต้นจากรองเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (นางวรรณภา บุญสุข) ในขณะที่ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักบริหารกองทุน ได้มอบหมายให้กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ ดำเนินการศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรณีเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และสำเร็จด้วยคำแนะนำที่เป็นประโยชน์อย่างยิ่งจากคณะกรรมการวิชาการ นายสมปอง อินทฺ์ทอง เลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประธานคณะกรรมการ ดร.วีระชัย นาควิบูลย์วงศ์ อดีตเลขาธิการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และนายเจริญชัย พรรณภพ ผู้อำนวยการสำนักพัฒนาและถ่ายทอดเทคโนโลยี กรรมการอ่านผลงาน นางสาวพิมพ์พรรณ อนันตเสรี ผู้เชี่ยวชาญด้านการบริหารจัดการทรัพย์สินและผลประโยชน์กองทุน ผู้ให้แนวคิดและถ่ายทอดประสบการณ์การทำงานแก่ผู้ศึกษา สะสมเป็นองค์ความรู้ตลอดระยะเวลาปฏิบัติงาน รวมทั้งขอขอบพระคุณเจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน ผู้ให้ความร่วมมือสนับสนุนข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่การศึกษาทำให้ผลการศึกษาครบถ้วนสมบูรณ์

จุฑาสินี ขำวิไล
ธันวาคม 2560

สารบัญ

	หน้า
คำนำ.....	ก
กิตติกรรมประกาศ.....	ข
สารบัญ.....	ค
สารบัญตาราง.....	ง
สารบัญภาพ.....	ฉ
บทสรุปสำหรับผู้บริหาร.....	ช
บทที่ 1 บทนำ.....	1
1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์.....	3
1.3 ขอบเขตของการศึกษา.....	3
1.4 วิธีการศึกษา.....	4
1.5 นิยามศัพท์.....	4
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	5
1.7 ระยะเวลาดำเนินงาน.....	5
บทที่ 2 แนวคิด ทฤษฎี และผลงานที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	6
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน.....	6
2.2 แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน.....	6
2.3 แนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง.....	14
2.4 ผลงานที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	17
2.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา.....	21
บทที่ 3 วิธีการศึกษาและการวิเคราะห์ข้อมูล.....	23
3.1 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	23
3.2 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล.....	29
บทที่ 4 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	30
4.1 ตอนที่ 1 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	30
4.2 ตอนที่ 2 ผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	45

สารบัญ(ต่อ)

	หน้า
บทที่ 5 แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม	61
5.1 แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม.....	61
บทที่ 6 บทวิเคราะห์.....	73
6.1 การวิเคราะห์เกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	73
6.2 ผลกระทบจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....	74
บทที่ 7 สรุปผล และข้อเสนอแนะ.....	76
7.1 สรุปผล.....	76
7.2 ข้อเสนอแนะ.....	79
เอกสารอ้างอิง.....	81
ภาคผนวก	
ภาคผนวก ก – ตารางผนวก.....	85
ภาคผนวก ข – แบบสัมภาษณ์การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ. 2560.....	93

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 2.1	วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 9 จังหวัด 10
ตารางที่ 2.2	เปรียบเทียบค่าเช่าตลาด ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าเช่าที่ดินเอกชน ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม..... 9
ตารางที่ 3.1	การชี้แจงและสร้างความเข้าใจกับผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน 26
ตารางที่ 3.2	ผลการดำเนินงานปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 27
ตารางที่ 4.1	การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ..... 31
ตารางที่ 4.2	การคำนวณปรับลดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม..... 33
ตารางที่ 4.3	การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินโดยใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์การคำนวณ..... 34
ตารางที่ 4.4	คำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม วิธีวิเคราะห์รายได้ และค่าใช้จ่ายครัวเรือน..... 37
ตารางที่ 4.5	การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปีการเพาะปลูก 2551/2552 และปี 2553/2554..... 38
ตารางที่ 4.6	การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามเกณฑ์ราคาที่ดิน เกณฑ์ราคาที่ดิน และประเภทการใช้ประโยชน์ และเกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้โดยจำแนกตามราคาที่ดิน..... 39
ตารางที่ 4.7	การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เปรียบเทียบกับ กรมธนารักษ์..... 42
ตารางที่ 4.8	การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่น..... 47
ตารางที่ 4.9	การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ และอัตราค่าเช่าที่นา นอกเขตปฏิรูปที่ดิน ปี 2557..... 50
ตารางที่ 4.10	จำนวนผู้เช่าที่ดิน และจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตรา ค่าเช่าที่ดิน..... 54

สารบัญตาราง (ต่อ)

	หน้า
ตารางที่ 4.11	การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ กรณีจัดที่ดิน ให้แก่ผู้เช่าที่ดินรายใหม่ ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2559.....
	56
ตารางที่ 4.12	การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ กรณีผู้เช่าที่ดินใหม่ อยู่ระหว่างดำเนินการ.....
	57
ตารางที่ 5.1	การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยอิงหลักเกณฑ์การคำนวณตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม
	61
ตารางที่ 5.2	การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ที่เหลืออยู่.....
	62
ตารางที่ 5.3	การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีประเมินมูลค่าที่ดินเกณฑ์รายได้.....
	63
ตารางที่ 5.4	ผลจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน 5 ปี (ปี 2555 – ปี 2559).....
	64
ตารางที่ 5.5	การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือนปี 2559 ของผู้เช่าที่ดิน ในเขตโครงการนิคมการเกษตรข้าว ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา
	69
ตารางที่ 5.6	การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้ และค่าใช้จ่ายครัวเรือน ปี 2559 ของผู้เช่าที่ดิน ในเขตโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ ต.คลองน้อยเขต อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา.....
	70
ตารางที่ 5.7	การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้ และค่าใช้จ่ายครัวเรือน ปี 2559 ของผู้เช่าที่ดิน ในเขตปฏิรูปที่ดิน ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา.....
	71
ตารางที่ 5.8	ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตโครงการนิคมการเกษตรข้าว โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ และผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน.....
	72

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 2.1 กรอบแนวคิดในการศึกษา	25

บทสรุปสำหรับผู้บริหาร

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นการศึกษาหลักเกณฑ์ วิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งนำเสนอแนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม สามารถยอมรับได้ทั้งด้านผู้เช่าที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าที่ดิน ขอบเขตการศึกษามีเนื้อหาเกี่ยวกับ แนวคิดทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน หลักเกณฑ์ รูปแบบในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และแนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ จากการเดินทางไปปฏิบัติงานชี้แจงสร้างความเข้าใจในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินให้แก่ผู้เช่าที่ดิน และสัมภาษณ์ผู้เช่าที่ดินเกี่ยวกับการนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงไปใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา การวิเคราะห์ข้อมูล เชิงคุณภาพใช้การพรรณนาความเปรียบเทียบ และเชื่อมโยงความสัมพันธ์เชิงปริมาณ ใช้สถิติพื้นฐาน ได้แก่ ร้อยละ ค่ามัธยฐาน ค่าเฉลี่ย และการวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายทางการเกษตร

ผลการศึกษา สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

(1) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้เปลี่ยนจากหลักเกณฑ์การคำนวณสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อโดยเฉลี่ย มาใช้เกณฑ์กำหนดจำนวนเงินต่อไร่คงที่ลักษณะชั้นบันได 11 ขั้น ตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และให้ปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี

(2) ผลกระทบ เกษตรกรผู้เช่าที่ดินได้รับผลกระทบเกือบทุกรายคิดเป็นร้อยละ 99.53 แยกเป็นผู้ที่มีอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 53.35 ลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.18 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีแล้วลดลงร้อยละ 25.87 ของค่าเช่าที่ดินตามอัตราเดิม

(3) อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม เป็นอัตราที่สะท้อนความต้องการค่าเช่าของผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งสามารถปรับเข้าหากันจนกระทั่งยอมรับได้ทั้ง 2 ด้าน มีความเป็นไปได้โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องพัฒนาผู้เช่าที่ดินให้มีองค์ความรู้ในการประกอบอาชีพเกษตรกรรม และผู้เช่าที่ดินได้นำองค์ความรู้ไปใช้ประโยชน์อย่างจริงจังและต่อเนื่อง จนสามารถลดต้นทุนการผลิต ทำให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอย่างยั่งยืน

ข้อเสนอแนะ

(1) การพัฒนาสิทธิการเช่าที่ดินไปสู่การเช่าซื้อที่ดิน ควรมุ่งเน้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และเพื่อเร่งรัดการดำเนินงานด้านการพัฒนาสิทธิ จึงเห็นควรกำหนดให้เป็นตัวชี้วัดการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

(2) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรดำเนินการสอบถามและเก็บข้อมูลผู้เช่าที่ดินเป็นระยะๆ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การประกอบการเกษตร รายได้ รายจ่าย รวมทั้งทรัพย์สิน และหนี้สินเพื่อใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการที่ดิน และการวางแผนงานส่งเสริมพัฒนาเกษตรกร

(3) การดำเนินงานส่งเสริมพัฒนาเกษตรกร ควรขยายการดำเนินงานโดยนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จัดซื้อให้เพิ่มมากขึ้น

(4) อัตราค่าเช่าที่ดินที่ถูกกำหนดขึ้น ต้องเป็นราคาสมเหตุสมผล สะท้อนให้เห็นความเป็นธรรมที่สามารถยอมรับได้ทั้งผู้เช่าที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ควรคำนึงถึงการหาประโยชน์จากที่ดินควบคู่กับการดูแลเกษตรกรด้วย เพื่อก่อให้เกิดรายได้เป็นทุนหมุนเวียนแก่การปฏิรูปที่ดิน

(5) เพื่อไม่ให้เกิดความเหลื่อมล้ำในการเรียกเก็บเงินค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าซื้อที่ดิน ควรใช้เกณฑ์การคำนวณเช่นเดียวกัน เช่นการอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาที่ดินที่จัดซื้อ หรือรายได้จากผลผลิตอย่างใดอย่างหนึ่งให้เหมือนกัน

บทที่ 1

บทนำ

1.1 ที่มาและความสำคัญของปัญหา

เหตุผลในการประกาศใช้กฎหมายปฏิรูปที่ดิน ปรากฏอยู่ท้ายพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2518 กล่าวคือ ประเทศไทยเป็นประเทศเกษตรกรรม ประชากรส่วนใหญ่มีอาชีพในการเกษตร ที่ดินจึงเป็นปัจจัยสำคัญและเป็นรากฐานเบื้องต้นของการผลิตทางเกษตรกรรม แต่ปัจจุบันปรากฏว่าเกษตรกรกำลังประสบความเดือดร้อน เนื่องจากต้องสูญเสียสิทธิในที่ดินและกลายเป็นผู้เช่าที่ดิน ต้องเสียค่าเช่าที่ดินในอัตราสูงเกินสมควร ที่ดินขาดการบำรุงรักษา จึงทำให้อัตราผลิตผลเกษตรกรรมอยู่ในระดับต่ำ เกษตรกรไม่ได้รับความเป็นธรรมและเสียเปรียบจากระบบการเช่าที่ดิน และการจำหน่ายผลิตผลตลอดมา ซึ่งส่งผลให้เกิดภาวะความยุ่งยากทั้งในทางเศรษฐกิจ สังคม การปกครอง และการเมืองของประเทศอย่างมาก จึงเป็นความจำเป็นอย่างยิ่งที่รัฐจะต้องดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยด่วนที่สุด โดยวิธีการปฏิรูปที่ดินเพื่อช่วยให้เกษตรกรมีที่ดินทำกิน และให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์มากที่สุด พร้อมกับการจัดระบบการผลิตและจำหน่ายผลิตผลเกษตรกรรมเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่เกษตรกร ทั้งนี้ เพื่อเป็นการสนองแนวนโยบายแห่งรัฐในการลดความเหลื่อมล้ำในสถานะของบุคคลในทางเศรษฐกิจ และสังคม ตามที่ได้กำหนดไว้ในรัฐธรรมนูญ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2549) และนับแต่พระราชบัญญัติฉบับนี้ได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่มที่ 92 ตอนที่ 54 วันที่ 5 มีนาคม 2518 มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 6 มีนาคม 2518 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ดำเนินการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าเพื่อประกอบการเกษตรในที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดซื้อมาจากเอกชนกระจายทั่วทุกภาคของประเทศ รวม 35 จังหวัด เนื้อที่ 158,922 ไร่ จำนวนเกษตรกร 9,741 ราย โดยใช้หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 5/2522 วันที่ 14 พฤษภาคม 2522 และครั้งที่ 6/2525 วันที่ 28 มิถุนายน 2525 กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินให้เท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี ของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อไร่ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อ หรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน แต่หากเป็นกรณีผู้เช่าที่ดินเดิมติดที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อ มา ถ้าค่าเช่าที่ดินที่เคยจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิมสูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่กำหนดให้เก็บตามที่กำหนด ถ้าต่ำกว่าให้เก็บตามที่เคยจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิม

หากเมื่อพิจารณาจำนวนเม็ดเงินค่าเช่าที่ดินที่จัดเก็บได้ ตั้งแต่เริ่มจัดให้เกษตรกรเช่าที่ดินเมื่อปี 2520 จนถึงปี 2556 เป็นจำนวนเงิน 646.56 ล้านบาท (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2557 ก) คิดเป็นร้อยละ 7.48 ของรายได้ทุกประเภทตามมาตรา 10 (4) ซึ่งในระยะแรกค่าเช่าที่ดินถือเป็นแหล่งรายได้ที่สำคัญลำดับแรกของกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถสร้างรายได้ในช่วงปี 2520 ถึงปี 2532 มีสัดส่วนคิดเป็นร้อยละ 42.90 ของรายได้ตามมาตรา 10(4) แต่ในระยะ 10 ปี ย้อนหลังผลการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินช่วง 5 ปีแรก ปี 2547 ถึงปี 2551 มีค่าเฉลี่ย เท่ากับ 41.86 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ช่วง 5 ปีหลัง ปี 2552 ถึงปี 2556 มีค่าเฉลี่ยเท่ากับ 26.18 ล้านบาท ในขณะที่มีแผนจัดเก็บค่าเช่าที่ดินประมาณ 80 ล้านบาท เช่นเดียวกัน จะเห็นได้ว่าการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินลดลงอย่างมากตั้งแต่ ปี 2552 เป็นต้นมา ผลทำให้กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมียอดเงินค่าเช่าที่ดินค้างชำระสูงถึง 52.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65.49 ของแผนจัดเก็บค่าเช่าในปี 2557 สาเหตุสำคัญที่จัดเก็บค่าเช่าที่ดินลดลง เนื่องจากภัยธรรมชาติ เกิดภัยแล้ง วาตภัย น้ำท่วมซ้ำซากใน ปี 2550

ปี 2551 และปี 2554 ทำให้ผลผลิตส่วนใหญ่เสียหาย รวมทั้งในบางปีนโยบายรัฐบาล เช่น โครงการรับจำนำข้าว มีผลให้เกษตรกรได้รับเงินล่าช้า เกษตรกรจึงมีรายได้ไม่เพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่ดิน

ถึงแม้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะมีระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาลดหรือยกเว้นการเก็บค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2536 ช่วยเหลือผ่อนปรนค่าเช่าที่ดินให้แก่เกษตรกรแล้วก็ตาม แต่การจัดเก็บค่าเช่าที่ดินที่ลดลงดังกล่าว ทำให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต้องหันกลับมาพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน ซึ่งกำหนดขึ้นมาจากร้อยละของราคาที่ดินที่จัดซื้อ ยังคงมีความเหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันหรือไม่ โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาที่ดินที่จัดซื้อ ในช่วงปี 2552 ถึง 2556 สูงถึง 40,000 ถึง 140,000 บาทต่อไร่ หากคำนวณค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ เท่ากับ 1,200 ถึง 4,200 บาทต่อไร่ เปรียบเทียบกับ ช่วงปี 2519 ถึงปี 2532 และช่วงปี 2533 ถึงปี 2547 ที่มีราคาที่ดินที่จัดซื้อโดยเฉลี่ย 2,683.27 และ 15,446.30 บาทต่อไร่ คำนวณค่าเช่าที่ดินได้เท่ากับ 80.50 และ 463 บาทต่อไร่ตามลำดับ ซึ่งค่าเช่าที่ดินมีความแตกต่างเหลื่อมล้ำกันระหว่างผู้เช่าที่ดินเดิมเมื่อปี 2520 เป็นต้นมากับผู้เช่าที่ดินรุ่นใหม่ตั้งแต่ปี 2552 ทั้งนี้เนื่องมาจากราคาที่ดินที่จัดซื้อดังกล่าวไม่ได้สะท้อนศักยภาพในการผลิตแต่เพียงอย่างเดียว มีปัจจัยอื่นประกอบส่งผลให้ราคาที่ดินสูงขึ้นด้วย เช่น ความต้องการที่ดินในการประกอบพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ทำเลที่ตั้ง การกักตุนที่ดินเพื่อเก็งกำไรในอนาคต เป็นต้น ในขณะที่ค่าเช่าที่ดิน ควรจะต้องสะท้อนให้เห็นสภาพการใช้ประโยชน์ในที่ดินหรือศักยภาพในการผลิตที่เกิดจากที่ดิน ดังนั้น หากค่าเช่าที่ดินยังคงใช้เกณฑ์อิงกับราคาจัดซื้อที่ดิน จึงเกิดมีประเด็นพิจารณาขึ้นมามากว่าเกษตรกรผู้เช่าที่ดินจะต้องทำการเกษตรประเภทใดที่จะส่งผลให้มีรายได้เพียงพอชำระค่าเช่าที่ดิน และในด้านของผู้ให้เช่า จะต้องกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากผู้เช่าที่ดินอย่างไรจึงจะมีความเหมาะสม

ด้วยแนวคิดดังกล่าว เป็นที่มาให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จัดประชุมหารือการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมระหว่างสำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน สำนักกฎหมาย สำนักบริหารกองทุน และศูนย์สารสนเทศ เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 ที่ประชุมมีความเห็นร่วมกันว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้เกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้โดยอาจจำแนกตามประเภทพืชหลัก และกำหนดรูปแบบให้สะดวกในการใช้งานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด รวมทั้งให้ศึกษารูปแบบทางเลือกอื่นเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมทั้งมอบหมายสำนักบริหารกองทุน ศึกษารูปแบบของกรมธนารักษ์ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร และหน่วยงานอื่นด้วย ซึ่งในการศึกษาของสำนักบริหารกองทุน ดำเนินการโดยจัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ระหว่างวันที่ 26 – 27 มิถุนายน 2557 ให้กับข้าราชการสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งในส่วนกลางและส่วนภูมิภาค ประมาณ 100 คน ซึ่งได้มีการให้ความรู้ในด้านแนวคิด ทฤษฎี หลักเกณฑ์ รูปแบบ และวิธีการคิดค่าเช่าที่ดินของผู้เชี่ยวชาญจากหลายหน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร กรมธนารักษ์ และคณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ รวมทั้งเปิดเวทีอภิปราย ระดมสมอง นำเสนอแนวคิด จนได้ข้อสรุปร่วมกันว่าแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสามารถนำไปใช้ในการปฏิบัติงานได้ คือ การคิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ในปีที่เกษตรกรจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามอัตราที่กำหนดในลักษณะขั้นบันได 11 ช่วงระดับราคาที่ดิน กำหนดเป็นค่าเช่าที่ดินขั้นต่ำสุด 60 บาทต่อไร่ต่อปี สำหรับราคาประเมิน

ทุนทรัพย์ที่ดินไม่เกิน 2,000 บาทต่อไร่ สูงสุด 600 บาทต่อไร่ต่อปี สำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน 1-1.5 ล้านบาทต่อไร่ และหากกรณีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินสูงกว่า 1.5 ล้านบาทต่อไร่ขึ้นไป อัตราค่าเช่าที่ดินสูงกว่า 600 บาทต่อไร่ต่อปี ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้เป็นการศึกษาหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมทั้งวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในลักษณะอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินดังกล่าว อย่างไรก็ตามการอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ถึงแม้จะเป็นราคาที่ดินที่ยอมรับกันโดยทั่วไป และสะดวกในการคำนวณค่าเช่าที่ดิน แต่ค่าเช่าที่ดินที่เกิดจากคำนวณวิธีนี้ไม่ได้สะท้อนให้เห็นศักยภาพของที่ดินในการเป็นปัจจัยการผลิตทางการเกษตรโดยตรง และที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินมีอยู่ทั่วประเทศ ย่อมมีศักยภาพในการก่อให้เกิดผลผลิตทางการเกษตรแตกต่างกัน ซึ่งหากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินคำนึงถึงผลผลิต หรือรายได้ทางการเกษตรของผู้เช่าที่ดินในแต่ละพื้นที่ จะสะท้อนให้เห็นศักยภาพของดินในเขตปฏิรูปที่ดินที่ไม่เท่าเทียมกันได้อย่างชัดเจน สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการกำกับดูแลผู้เช่าที่ดิน และพื้นที่เกษตรกรรมได้อย่างเหมาะสม เพราะสร้างความเป็นธรรมให้แก่ผู้เช่าที่ดินที่ใช้ประโยชน์ในที่ดิน ก่อให้เกิดผลผลิตและรายได้บนที่ดินผืนนั้น ในขณะเดียวกันสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะเจ้าของที่ดิน ควรคำนึงถึงรายได้ที่จะเกิดจากทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสมบัติของประเทศไทย เกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินจึงต้องมีความเป็นธรรม ไม่เกิดการเสียเปรียบหรือได้เปรียบแก่ทั้ง 2 ด้าน ดังนั้นนอกจากการศึกษาค้นคว้าหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ใช้อยู่ในปัจจุบันแล้ว จึงได้นำเสนอแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม สามารถยอมรับได้ทั้งเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการปรับปรุงพัฒนาการดำเนินงานเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในระยะต่อไป

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาค้นคว้าหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่นำมาใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

1.2.2 เพื่อวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าว

1.2.3 เพื่อศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ให้เช่า

1.3 ขอบเขตของการศึกษา

1.3.1 ขอบเขตด้านเนื้อหา

เนื้อหาสาระที่ดำเนินการศึกษา ประกอบด้วย แนวคิดทฤษฎีค่าเช่า หลักเกณฑ์ รูปแบบ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และแนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

1.3.2 ขอบเขตด้านพื้นที่

การศึกษาค้นคว้าครั้งนี้ ดำเนินการในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินซึ่งมีการจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์ โดยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1.4 วิธีการศึกษา

1.4.1 การเก็บรวบรวมข้อมูล

1. ข้อมูลปฐมภูมิ

1.1 ดำเนินการจัดประชุมหารือแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมร่วมกันภายในสำนักบริหารกองทุนเพื่อศึกษาความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ร่วมประชุม

1.2 ดำเนินการจัดประชุมหารือแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมร่วมกับหน่วยงานส่วนกลางในสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อศึกษาความเห็นของเจ้าหน้าที่ผู้ร่วมประชุม

1.3 ดำเนินการจัดฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ หลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อสอบถามความเห็นจากผู้เข้าอบรมและหาข้อสรุปแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1.4 ดำเนินการนำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อขอความเห็นและอนุมัติปรับปรุงอัตราค่าเช่า พร้อมทั้งแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติ

1.5 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากการปฏิบัติงาน ซึ่งแจ้งสร้างความเข้าใจในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้แก่ผู้เช่าที่ดิน

1.6 ดำเนินการเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา

2. ข้อมูลทุติยภูมิ จากการรวบรวมเอกสารของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เอกสารเผยแพร่ของหน่วยงานอื่น ข้อมูลจากระบบข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ข้อมูลการเพาะปลูกทางการเกษตรของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร และข้อมูลจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ต

1.4.2 การวิเคราะห์ข้อมูล

1. ข้อมูลเชิงคุณภาพ ใช้วิธีการจัดหมวดหมู่ ตรวจสอบ พรรณนาความ เปรียบเทียบ และเชื่อมโยงความสัมพันธ์ในประเด็นต่างๆ

2. ข้อมูลเชิงปริมาณ ใช้วิธีการคำนวณค่าสถิติพื้นฐาน ได้แก่ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ร้อยละ ค่ามัธยฐาน และค่าเฉลี่ย เพื่อวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายทางการเกษตร

1.5 นิยามศัพท์

กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายความว่า กองทุนที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

เกษตรกร หมายความว่า ผู้ประกอบอาชีพเกษตรกรรมเป็นหลัก และให้หมายความรวมถึงบุคคลผู้ยากจนหรือผู้จบการศึกษาทางเกษตรกรรม หรือผู้เป็นบุตรของเกษตรกร บรรดาซึ่งไม่มีที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นของตนเอง และประสงค์จะประกอบเกษตรกรรมเป็นหลัก

เกษตรกรรม หมายความว่า การทำนา ทำไร่ ทำสวน เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์กำหนด โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

เจ้าของที่ดิน หมายความว่า ผู้มีสิทธิในที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้เช่าที่ดิน หมายความว่า ผู้ได้รับการจัดที่ดินด้วยการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยผ่านการคัดเลือกจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดและจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว

การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายความว่า การเช่าจากผู้ให้เช่าซึ่งที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยได้รับค่าเช่าที่ดิน

ค่าเช่าที่ดิน หมายความว่า เงินซึ่งเป็นค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากที่ดิน

เขตปฏิรูปที่ดิน หมายความว่า เขตที่ดินที่ได้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีแนวทางในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ให้เช่าที่ดิน

2. เจ้าหน้าที่และผู้สนใจ สามารถนำมาใช้อ้างอิงในการศึกษาหาความรู้ และเพิ่มพูนประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน

1.7 ระยะเวลาดำเนินงาน

ตุลาคม 2556 – ธันวาคม 2560

บทที่ 2

แนวคิดทฤษฎี และผลงานที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีการทบทวนแนวคิดทฤษฎี และเอกสารที่เกี่ยวข้อง แบ่งเนื้อหาออกเป็น 5 ส่วนประกอบด้วย (1) แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน (2) แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน (3) แนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง (4) ผลงานที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ (5) กรอบแนวคิดในการศึกษา โดยมีรายละเอียดแต่ละส่วน ดังนี้

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน

แนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน สามารถพิจารณาได้ 3 ลักษณะ

2.1.1 ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติ

ที่ดิน หมายถึง ที่ดินที่มีอยู่ตามธรรมชาติ อันอาจใช้ประโยชน์สนองความต้องการของมนุษย์ในทางต่างๆ โดยคำนึงถึงผลตอบแทนจากการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นเป็นสำคัญ (กรมพัฒนาที่ดิน, ม.ป.ป.) ซึ่งในทางการเกษตร ถือเป็นปัจจัยสำคัญในการผลิตสินค้าเกษตร

2.1.2 ที่ดินเป็นทรัพย์สิน

ที่ดิน คือ ทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ หรือทรัพย์สินที่ไม่สามารถเคลื่อนย้ายได้ การครอบครองที่ดิน ต้องมีหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่ออกให้โดยหน่วยงานราชการ เช่น โฉนดที่ดิน นส.3 หรือหนังสือแสดงสิทธิอื่นๆ (วิกิพีเดีย, 2556) ซึ่งผู้เป็นเจ้าของที่ดินถือทรัพย์สินไว้เพื่อหาประโยชน์ หรือเพื่อแสดงถึงฐานะทางสังคม เป็นหลักประกันความมั่นคงในชีวิตและครอบครัว ซึ่งสามารถนำที่ดินออกมาหารายได้ให้กับเจ้าของที่ดิน

2.1.3 ที่ดินเป็นสินค้า

สินค้า หรือผลิตภัณฑ์ (Product) หมายถึง การนำผลิตผล (Produce) หรือวัตถุดิบ (Raw Material) ที่ได้จากธรรมชาติ เช่น ผัก ผลไม้ เนื้อ ปลา แร่ธาตุ ฯลฯ มาผ่านกรรมวิธีในการผลิต อาจจะใช้เครื่องจักร ออกมาเป็นสินค้าหรือผลิตภัณฑ์ (Pump Lee, 2558) ซึ่งในกรณีการซื้อที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เปรียบได้กับการซื้อวัตถุดิบ นำมาผ่านกรรมวิธีในการผลิต ได้แก่ การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐาน การพัฒนาแปลงเกษตรกรรม การรังวัดแบ่งแปลงเพื่อออกโฉนดที่ดิน ออกมาเป็นที่ดินขายให้แก่ผู้เช่าซื้อที่ดิน เป็นต้น หากแต่ในปัจจุบันไม่ได้พิจารณาที่ดินในลักษณะสินค้า การขายที่ดินให้แก่ผู้เช่าซื้อที่ดินยังถือเป็นการขายทรัพย์สิน

2.2 แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน

2.2.1 ความหมายของค่าเช่า

ราชบัณฑิตยสถาน (2544) ค่าเช่า เป็นคำนาม หมายความว่าค่าตอบแทนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่า

พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ค่าเช่า หมายความว่า ผลิตผลเกษตรกรรม เงินหรือทรัพย์สินอื่นใด ซึ่งให้เป็นค่าตอบแทนการเช่า และหมายความรวมถึงประโยชน์อื่นใดอันอาจคำนวณเป็นเงินได้ที่ผู้ให้เช่าหรือบุคคลอื่นได้รับเพื่อตอบแทนการให้เช่า ทั้งโดยทางตรงหรือทางอ้อม

David Ricardo (อ้างในบันลือคำพิพากษา, 2523) ให้คำอธิบายว่าค่าเช่า (Rent) คือ ส่วนหนึ่งของผลผลิตของโลกที่ต้องจ่ายแก่เจ้าของที่ดินในการใช้ความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินที่มีอยู่เดิม และไม่สามารถทำลายได้

(...that portion of the product which is paid to the landlord for the use of original and indistrictible powers of the soil)

บันลือ คำพิพากษา (2523) ค่าเช่าที่ดิน (Land rent) หมายถึง ผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจ ซึ่งเกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้นแก่ที่ดินอันเนื่องมาจากการนำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์เพื่อการผลิตสินค้าและบริการต่างๆ

พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532 ค่าเช่าที่ดิน หมายความว่า ผลผลิตเกษตรกรรม เงินหรือทรัพย์สินอื่นใดซึ่งเป็นค่าตอบแทนการเช่าที่ดิน และหมายความรวมถึงประโยชน์อื่นใด อันอาจคำนวณเป็นเงินได้ที่ผู้ให้เช่าที่ดินหรือบุคคลอื่นได้รับเพื่อตอบแทนการให้เช่าที่ดินทั้งโดยทางตรงหรือทางอ้อม

จากแนวคิดเกี่ยวกับความหมายของ “ค่าเช่าที่ดิน” ข้างต้น ประกอบกับการดำเนินงานปัจจุบันของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงสรุปว่า “ค่าเช่าที่ดิน” หมายถึง เงินซึ่งเป็นค่าตอบแทนการเช่าที่ดินที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากที่ดิน

2.1.2 แนวคิด และทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน

ในการศึกษาครั้งนี้ได้พิจารณาจำแนกทฤษฎีค่าเช่าที่ดินออกเป็น 3 ด้าน คือ ด้านผู้เช่าที่ดิน ด้านผู้ให้เช่าที่ดิน และด้านการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม ดังนี้

(1) ด้านผู้เช่าที่ดิน

ค่าเช่าที่ดิน เป็นผลตอบแทนทางเศรษฐกิจ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ประโยชน์ที่ดิน ซึ่งสามารถอธิบายตามแนวคิดและทฤษฎีของนักเศรษฐศาสตร์ ได้ดังนี้

1.1) ทฤษฎีค่าเช่าของริคาร์โด

David Ricardo (อ้างในบันลือ คำพิพากษา, 2523) ได้กล่าวไว้ดังนี้ “...ถ้าหากที่ดินทั้งหมดมีคุณภาพอย่างเดียวกันและมีจำนวนไม่จำกัดแล้วย่อมจะไม่มีค่าตอบแทนจากการใช้ที่ดินนั้น เว้นเสียแต่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ในที่ ๆ มีทำเลดีเป็นพิเศษ และโดยที่ที่ดินมีอยู่อย่างจำกัด และคุณภาพแตกต่างกันไป ดังนั้นเมื่อมีจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น จึงมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำลงมาหรือมีความจำเป็นที่จะต้องนำที่ดินที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ใช้ประโยชน์น้อยกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกเพิ่มเติม จึงทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินขึ้น เมื่อมีการนำที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์น้อยกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกนั้น ค่าเช่าที่ดินก็จะเกิดขึ้นแก่ที่ดินที่มีคุณภาพชั้นที่หนึ่ง (first quality) และจำนวนค่าเช่าก็จะขึ้นอยู่กับความแตกต่างในคุณภาพของที่ดินทั้งสองแปลงนี้

เมื่อมีการนำเอาที่ดินที่มีคุณภาพเลวกว่าหรือเป็นที่ดินชั้นที่สามมาใช้ในการเพาะปลูกเพิ่มขึ้นมาอีก ก็จะทำให้ค่าเช่าขึ้นแก่ที่ดินชั้นที่สองเหมือนกับในกรณีแรกที่น่าที่ดินชั้นที่สองมาทำการผลิตและเกิดค่าเช่าขึ้นกับที่ดินชั้นที่หนึ่ง คืออาศัยความแตกต่างกันระหว่างศักยภาพในการผลิตที่ที่ดินคุณภาพชั้นที่หนึ่งผลิตได้เหนือกว่าหรือมากกว่าที่ดินคุณภาพชั้นที่สองผลิตได้ ทั้งนี้โดยการใช้ปัจจัยการผลิตอื่น คือ จำนวนทุนและแรงงานจำนวนใดจำนวนหนึ่งเท่ากัน และเมื่อจำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้น ๆ ทุกทีก็จะทำให้ประเทศนั้นๆ หันมาใช้ที่ดินที่มีคุณภาพเลวกว่ามาใช้ในการเพาะปลูกพืชผลเพื่อเลี้ยงประชากร จึงทำให้เกิดค่าเช่ากับที่ดินที่มีคุณภาพอุดมสมบูรณ์กว่า....”

David Ricardo (อ้างใน ลัทธิเศรษฐกิจ, ม.ป.ป.) อธิบายเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผลการตอบแทนการใช้ที่ดิน เกิดขึ้นเนื่องจากที่ดินมีคุณภาพต่างกัน และค่าเช่าจะถูกกำหนดโดยราคาของผลผลิตบนที่ดิน ค่าเช่าไม่ได้เป็นตัวกำหนดมูลค่าของข้าว แต่ในทางตรงข้ามมูลค่าของข้าวเป็นตัวกำหนดค่าเช่า เป็นคำอธิบายความสัมพันธ์ระหว่างทฤษฎีค่าเช่า และทฤษฎีมูลค่าจากทฤษฎีค่าเช่าจะเห็นได้ว่าค่าเช่าที่ตกเป็นของที่ดินที่มีคุณภาพดี คือความแตกต่างระหว่างมูลค่าของข้าว ซึ่งถูกกำหนดโดยต้นทุนการผลิตข้าวบนที่ดินแปลงที่เลวที่สุดกับต้นทุนการผลิตข้าวแปลงอื่นๆ ซึ่งต้นทุนจะประกอบด้วยค่าจ้าง และกำไรเท่านั้น ฉะนั้นค่าเช่าจะมากหรือน้อยจึงขึ้นอยู่กับมูลค่าของข้าว

1.2) ทฤษฎีค่าเช่าของโรเบิร์ตมัลธัส (อ้างในลัทธิเศรษฐกิจ, ม.ป.ป.) แสดงให้เห็นว่าการผลิตการเกษตรจะเผชิญกับกฎการลดน้อยถอยลงของผลได้เพราะเมื่อใช้ทุนและแรงงานจำนวนมากขึ้นทำการผลิตบนที่ดินจำนวนเท่าเดิมจะให้ผลตอบแทนลดลง

1.3) ทฤษฎีค่าเช่าของจอห์นสจ๊อตมิลล์ (อ้างในลัทธิเศรษฐกิจ, ม.ป.ป.) อธิบายค่าเช่าเกิดจากการที่ดินมีคุณภาพแตกต่างกัน และค่าเช่าจะถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการผลิตขึ้นอยู่กับว่าที่ดินนั้นใช้ประโยชน์ได้หลายทางหรือไม่

1.4) Sir William Petty และ Von Thunen (อ้างในบันลือ คำวชิรพิทักษ์, 2523) ได้ให้ข้อสังเกตเกี่ยวกับปัจจัยที่เกิดจากสถานที่ตั้งของที่ดินมีผลกระทบต่อค่าเช่าที่ดินขึ้น แนวความคิดของท่านทั้งสองนี้ได้มุ่งความสำคัญเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายด้านขนส่งผลผลิตออกสู่ตลาด ที่ดินที่อยู่ใกล้ตัวเมืองจะได้ค่าเช่าที่ดินสูงกว่าที่ดินที่อยู่ไกลตลาดออกไป ถึงแม้ว่าที่ดินทั้งสองแห่งนั้น จะมีความอุดมสมบูรณ์เท่าเทียมกันก็ตาม ความแตกต่างของขนาดค่าเช่านี้เกิดจากความแตกต่างระหว่างต้นทุนของค่าระวางขนส่งที่ต้องเสียไปในการนำผลผลิตออกจากฟาร์มเข้าสู่ตลาดนั่นเอง

1.5) ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน (บันลือ คำวชิรพิทักษ์, 2523) เป็นแนวความคิดของนักเศรษฐศาสตร์ที่ให้ความหมายของผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของที่ดินว่าคือ “ค่าเช่าที่ดิน” (Land Rent) การจ่ายค่าเช่าที่ดินจะเกิดขึ้นแก่การใช้ที่ดินนับตั้งแต่เริ่มการจัดตั้งที่ดินมาแล้ว และการจ่ายค่าเช่าที่ดินเหล่านี้จะเป็นมาตรการเพิ่มของผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจจากการนำที่ดินนั้นไปใช้ในการผลิต ซึ่งผลตอบแทนทางเศรษฐกิจในการใช้ทรัพยากรที่ดินนี้จะเป็ผลตอบแทนสุทธิ (Net Return) หรือ เรียกอีกอย่างหนึ่งว่าเป็นมูลค่าส่วนเกินรวมของผลผลิตที่เกินกว่าต้นทุนรวมของปัจจัยการผลิตที่ใช้ในการดำเนินการผลิต ซึ่งผลตอบแทนสุทธิหรือมูลค่าส่วนเกินอันนี้จะเป็นเรื่องของค่าเช่าที่ดินทั้งสิ้น

(2) ด้านผู้ให้เช่าที่ดิน

ที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีอยู่อย่างจำกัด ผู้ถือครองที่ดินสามารถนำที่ดินออกมาหาผลประโยชน์ได้โดยมีอายุการใช้ประโยชน์ยาวนาน ซึ่งสามารถรวบรวมแนวคิดและวิธีการคิดค่าเช่าที่ดินได้ ดังนี้

2.1) แนวคิด รูปแบบ และวิธีการคิดค่าเช่าที่ดินของผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าที่ดิน (แคล้ว ทองสม, บรรยาย)

$$1. \text{ แนวคิด มาจากสูตรการประเมินมูลค่าที่ดิน } V = \frac{I}{R}$$

เมื่อ V : Market Value (มูลค่าตลาด)

I : Income / Net Income (รายได้สุทธิ)

R : Capitalization Rate (อัตราแปลงรายได้เป็นมูลค่า)

2. รูปแบบอัตราค่าเช่าที่ดิน ศึกษาเปรียบเทียบรูปแบบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจาก 4 แหล่ง คือ กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย ภาคเอกชน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

3. วิธีการคิดค่าเช่าที่ดิน ใช้การวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าตลาดกับค่าเช่าที่ดินราชพัสดุกรมธนารักษ์ และที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยนำข้อมูลค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 9 จังหวัด ประกอบด้วยข้อมูลจำนวนผู้เช่า ค่าเช่าต่ำสุด ค่าเช่าสูงสุด มัธยฐานค่าเช่า ค่าการกระจาย (Coefficient of Dispersion) จำนวนอัตราค่าเช่าตามตารางที่ 2.1 และวิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินตามตารางที่ 2.2

ตารางที่ 2.1 วิเคราะห์เปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 9 จังหวัด

ลำดับ	เปรียบเทียบข้อมูล	ฉะเชิงเทรา	ชัยนาท	นครนายก	นครสวรรค์	บุรีรัมย์	ปราจีนบุรี	ลพบุรี	สุพรรณบุรี	อยุธยา
1	จำนวนผู้เช่า (ราย)	883	201	1,179	3,257	211	109	1,139	225	110
2	ค่าเช่าต่ำสุด (บาท/ไร่/ปี)	10	15	4	1	300	27	47	81	74
3	ค่าเช่าสูงสุด (บาท/ไร่/ปี)	3,200	690	153	3,000	405	78	675	1,900	101
4	มัธยฐานค่าเช่า (บาท/ไร่/ปี)	71	390	54	270	400	39	120	90	85
5	ค่า Coefficient of dispersion: COD (%)	56.61	29.33	29.54	32.74	6.18	31.54	31.94	203.58	4.86
6	จำนวนอัตราค่าเช่า	52	91	72	108	3	20	24	15	13

ที่มา : เอกสารประกอบการบรรยายของแคล้ว ทองสม

ตารางที่ 2.2 เปรียบเทียบค่าเช่าตลาด ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ และค่าเช่าที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ปัจจัยเปรียบเทียบ	ทางเลือก 1	ทางเลือก 2
	อัตราค่าเช่าทำนาครั้งเดียว	อัตราค่าเช่าทำนา 2 ครั้ง
1.ค่าเช่าตลาด	500-1,000 เหลือ 750บาท/ไร่/ปี	1,000-2,000 เหลือ 1,500
2.ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ	50	70
3.ค่าเช่าที่ดินเอกชน	ใช้ค่ามัธยฐานของแต่ละจังหวัด	

ที่มา : เอกสารประกอบการบรรยายของแคล้ว ทองสม

ทางเลือก 1 ถ้าอัตราค่าเช่าตลาด 750 บาทต่อไร่ต่อปี โดยพิจารณาจากศักยภาพที่ดินที่ทำนาครั้งเดียว และอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ 50 บาทต่อไร่ต่อปี โดยพิจารณาจากราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมช่วงไร่ละ 50,001 – 100,000 บาท และอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดตัวอย่าง 9 จังหวัด พิจารณาค่ามัธยฐานของแต่ละจังหวัด และค่ามัธยฐานของกลุ่มตัวอย่าง สรุปได้ว่าอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุดังคิดเป็นร้อยละ 6.67 ของอัตราค่าเช่าตลาด ส่วนอัตราค่าเช่าที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 20.92 ของอัตราค่าเช่าตลาด สูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดुर้อยละ 14.25

ทางเลือก 2 ถ้าอัตราค่าเช่าตลาด 1,500 บาทต่อไร่ต่อปี โดยพิจารณาจากศักยภาพที่ดินที่ทำนาสองครั้ง และอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ 70 บาทต่อไร่ต่อปี โดยพิจารณาจากราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมช่วงไร่ละ 100,001- 200,000 บาท และอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการ

ปฏิรูปที่ดินจังหวัดตัวอย่าง 9 จังหวัด พิจารณาจากค่ามัธยฐานของแต่ละจังหวัดและค่ามัธยฐานของกลุ่มตัวอย่าง สรุปได้ว่าอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุคิดเป็นร้อยละ 4.67 ของอัตราค่าเช่าตลาดส่วนอัตราค่าเช่าที่ดินเอกชนของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คิดเป็นร้อยละ 10.46 ของอัตราค่าเช่าตลาดสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดुर้อยละ 5.79 (10.46-4.67)

4. ข้อเสนอแนะสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควรศึกษาแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ โดยกำหนดเป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าตลาด

2.2) การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ (วรเชษฐ ทับทิม, บรรยาย) คณะกรรมการที่ราชพัสดุ เป็นผู้กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ซึ่งได้กำหนดระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552 และคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 296/2553 สัณ วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2553 เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ซึ่งสรุปสาระในส่วนที่เกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

1. อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามบัญชีหมายเลข 2 ของกรมธนารักษ์ กำหนดในลักษณะขั้นบันได 11 ขั้น ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ซึ่งจำแนกได้ 2 ประเภท

- ทำไร่/ทำนา อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 20 บาทต่อไร่ต่อปี ขึ้นสูงอยู่ในดุลยพินิจของอธิบดีกรมธนารักษ์

- ประกอบการเกษตรอื่น อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 200 บาทต่อไร่ต่อปี ขึ้นสูงอยู่ในดุลยพินิจของอธิบดีกรมธนารักษ์

2. การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก 5 ปี

3. ค่าธรรมเนียมในการจัดให้เช่าครั้งแรก อัตรา 2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี

4. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่าไม่เรียกเก็บ

2.3) กรมส่งเสริมสหกรณ์ คิดอัตราค่าเช่าที่ดินร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน ซึ่งได้กำหนดไว้ในระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราการเก็บเงินค่าบำรุงนิคมสหกรณ์ สำหรับการเช่าทำประโยชน์หรือกระทำการอื่นใดภายในนิคมสหกรณ์ (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2547 ดังนี้

1. เนื้อที่ 1 – 50 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน

2. เนื้อที่ 51 – 200 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 4 ของราคาที่ดิน

3. เนื้อที่ 201 – 1,000 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 5 ของราคาที่ดิน

2.4) การรถไฟแห่งประเทศไทย คิดอัตราค่าเช่าที่ดินเป็นตารางเมตร ซึ่งได้กำหนดไว้ในระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 129 ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

1. อำนาจในการจัดให้เช่า การจัดให้เช่ากระทำโดยวิธีประมูลตามระเบียบที่การรถไฟฯ กำหนด เว้นแต่กรณีดังต่อไปนี้จะจัดให้เช่าโดยไม่ต้องใช้วิธีประมูลก็ได้ เช่น กิจการสาธารณูปโภค กิจกรรมหรือสนับสนุนกิจกรรมการขนส่งทางรถไฟ การใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการเกษตรกรรม เป็นต้น

2. ระยะเวลาเช่า การใช้ประโยชน์เพื่อประกอบการเกษตรกรรม ระยะเวลาให้เช่าไม่เกินคราวละ 3 ปี

3. อัตราค่าเช่า การให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้เรียกผลประโยชน์ขั้นต่ำ ดังนี้

-ทำนา ตารางเมตรละ 0.10 บาทต่อปี หรือ 160 บาทต่อไร่ต่อปี
 -ประกอบกรเกษตรอื่นๆ นอกจาก (1) ตารางเมตรละ 0.75 บาท ต่อปี
 หรือ 1,200 บาทต่อไร่ต่อปี
 -ค่าเช่าคู คลอง หนอง บึง เพื่อจับสัตว์น้ำ หรือเลี้ยงสัตว์น้ำ ตารางเมตรละ
 1.00 บาทต่อปี

4. การต่อสัญญา ให้ต่อครั้งละไม่เกิน 3 ปี โดยเรียกเก็บค่าเช่าตามหลักเกณฑ์เดิม
 ที่กำหนดไว้แล้ว แต่ทั้งนี้ค่าเช่าจะต้องไม่ต่ำกว่าอัตราที่เคยเรียกเก็บอยู่ก่อนหมดอายุสัญญา ซึ่งได้ปรับ
 เพิ่มขึ้น 5% แล้ว

5. ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญา ให้กำหนดค่าธรรมเนียมฯ ไม่น้อยกว่า 30 %
 ของผลตอบแทนรวม

(3) ด้านการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม

3.1) แนวคิด รูปแบบ และวิธีการคิดค่าเช่า (ผศ.ดร.ศุภชาติ สุขารมณ์, บรรยาย)

1. แนวคิดการกำหนดราคาที่ดิน พิจารณาอุปสงค์และอุปทาน

2. วิธีการประเมินมูลค่าที่ดิน มี 5 วิธี คือ

-The Comparative Principle ประเมินมูลค่าโดยเปรียบเทียบสถิติราคา
 ทรัพย์สินในลักษณะเดียวกันที่ขายในอดีตและปัจจุบัน

-The Investment Principle ใช้หลักการประเมินมูลค่าโดยวิเคราะห์
 ผลตอบแทนจากการลงทุนในพันธบัตร

-The Residual Principle ใช้หลักการประเมินมูลค่าจากรายได้ที่เหลือ
 หลังหักค่าชดเชยให้แก่เจ้าของปัจจัยการผลิตอื่นๆ ยกเว้นส่วนของที่ดินออกหมดแล้ว

-The Profit Principle ใช้หลักการประเมินมูลค่าจากกำไรที่คาดว่าจะ
 ได้รับจากการนำทรัพย์สินมาใช้ประโยชน์

-The Cost Principle ใช้หลักการประเมินมูลค่าจากค่าใช้จ่ายในการลงทุน
 ในการพัฒนา และก่อสร้างทรัพย์สินที่เป็นส่วนควบของที่ดิน

นอกจาก 5 วิธีดังกล่าวแล้ว มูลค่าของที่ดินยังไม่มีการซื้อขายแต่มีผู้ถือครอง
 อยู่อาจใช้วิธีการสำรวจเพื่อประเมินค่าโดยใช้วิธี “Contingent Valuation Method” เช่น การสอบถามราคา
 ที่ผู้ถือครองที่ดินเต็มใจที่จะรับค่าชดเชยจากการที่ไม่ใช้ประโยชน์จากที่ดิน (Willingness to Accept
 Compensation: WTA) และสำรวจราคาจากผู้ต้องการที่ดินยินดีที่จะจ่ายเพื่อซื้อที่ดินผืนนั้น (Willingness
 to Pay : WTP) ตามวิธีการประเมินมูลค่าของทรัพย์สินที่ไม่ผ่านระบบตลาด

3. การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน

- การกำหนดอัตราค่าเช่าของเจ้าของที่ดิน พิจารณาจากค่าเสียโอกาสในที่ดิน
 ผืนนั้น โดยเริ่มคิดจากรายได้ที่ได้จากผืนดินนั้นในแต่ละปี ซึ่งก็คือ ค่าเสียโอกาสหากมีการทำประโยชน์
 จากที่ดินนั้น หรือถ้าหากเจ้าของที่ดินขายที่ดินออกไปแล้วนำเงินรายได้สุทธิจากการขายที่ดินไปลงทุน
 ให้ผลตอบแทน

$$R_i = \left[\frac{r}{100} \right] \bullet y_i \text{ บาท / ปี}$$

อัตราค่าเช่าที่ดินที่เจ้าของที่ดินคิดโดยวิธีนี้จึงขึ้นอยู่กับอัตราผลตอบแทนที่เจ้าของที่ดินจะนำเงินไปลงทุน ซึ่งโดยทั่วไปเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินฝากระยะยาวและขึ้นอยู่กับรายได้สุทธิที่จะได้เมื่อขายที่ดิน (y_t) ซึ่ง y_t นี้จะขึ้นอยู่กับราคาที่ดินที่คาดว่าจะขายได้หักออกด้วยค่าใช้จ่ายในการขายและภาษีอากรต่างๆ ในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

- การกำหนดอัตราค่าเช่าของผู้เช่าที่ดินพิจารณาจากรายได้ที่เหลืออยู่จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทำบนที่ดินเช่าในแต่ละปีตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ที่เหลืออยู่ในรอบปี (R_i) สามารถคำนวณได้จาก

$$R_i = \text{รายรับในรอบปี} - \text{ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่แรงงาน} - \text{ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่เจ้าของปัจจัยการผลิต} \\ - \text{ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่เจ้าของทุน} - \text{ค่าใช้จ่ายที่จ่ายให้แก่ผู้ประกอบการ คือตัวผู้เช่าเอง (กำไร)}$$

- การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม ในด้านเจ้าของที่ดินต้องการให้เช่าที่ดินในอัตราค่าเช่าสูงสุด ส่วนผู้เช่าที่ดินต้องการอัตราค่าเช่าที่ดินในอัตราต่ำสุด ทั้งสองด้านต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าที่ดินนำมาเจรจาต่อรองตกลงกันในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม มีความพอใจกันทั้ง 2 ด้าน ซึ่งหากการเจรจาต่อรองมีความเสมอภาค ความสมมาตรของข้อมูลทั้งเจ้าของที่ดิน และผู้เช่าที่ดิน มีข้อมูลเท่าเทียมกัน และรู้ข้อมูลของอีกด้านหนึ่งว่ามีวิธีคิดค่าเช่าด้วยหลักเกณฑ์อย่างไร การต่อรองตกลงค่าเช่าที่ดินที่พอใจกันทั้ง 2 ด้าน โดยมีความเสมอภาคของข้อมูลอาจเรียกได้ว่า “อัตราค่าเช่าที่เป็นธรรม” ไม่มีด้านใดได้เปรียบหรือเสียเปรียบและไม่ก่อให้เกิดผลประโยชน์ที่เหลื่อมล้ำกันระหว่างเจ้าของที่ดินและผู้เช่าที่ดิน

- รูปแบบอัตราค่าเช่าที่ดิน กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน แบ่งออกเป็น 3 รูปแบบ คือ 1) กรณีค่าเช่าที่ดินที่ยังไม่มีการลงทุนพัฒนาที่ดินและความเสี่ยง อัตราค่าเช่าคิดจากรายได้หรือผลประโยชน์จากที่ดินหักด้วยต้นทุนในการพัฒนาที่ดินและค่าประกันความเสี่ยงกับอัตราค่าเช่าที่ดิน 2) กรณีค่าเช่าที่ดินรวมต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน และ 3) กรณีค่าเช่าที่ดินไม่รวมค่าพัฒนาแต่พิจารณาความเสี่ยงด้านต่าง ๆ เข้าไว้ในคิดค่าเช่า เช่น ความไม่แน่นอนทางด้านสังคม เศรษฐกิจ การเมืองสภาพแวดล้อม และลักษณะทางกายภาพของดิน

4. ข้อสังเกตเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควรพิจารณาวัตถุประสงค์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมวัตถุประสงค์ในการเก็บค่าเช่าที่ดิน และจำนวนเงินเป้าหมาย ซึ่งอาจมีวัตถุประสงค์ ดังนี้ 1) เพื่อให้คุ้มกับต้นทุนในการรักษาผลิตภาพของดิน 2) เพื่อให้คุ้มกับต้นทุนในการพัฒนาที่ดิน และ 3) เพื่อให้คุ้มกับต้นทุนในการพัฒนาที่ดินบางส่วนไม่เต็มจำนวน เพราะต้องการช่วยเหลือเกษตรกรให้เสียค่าเช่าต่ำ มีค่าใช้จ่ายในการผลิตต่ำ ส่งผลให้เกษตรกรมีรายได้สุทธิจากการทำการเกษตรเพิ่มขึ้น ต้นทุนในการพัฒนาจึงมีบางส่วนที่รัฐอุดหนุน

3.2) พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 และฉบับที่ 2 พ.ศ.2559 มีสาระสำคัญในส่วนที่เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ดังนี้ (ราชกิจจานุเบกษา, 2524, 2559)

1. หมวดที่ 1 มาตรา 7-20 ว่าด้วยเรื่องคณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) และอำนาจหน้าที่ซึ่งกำหนดให้มี คชก.จังหวัด คชก.อำเภอ และ คชก.ตำบล ในองค์ประกอบมีผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ผู้เช่าและผู้ให้เช่าฝ่ายละ 4 คน

2. หมวด 2 มาตรา 21-62 ว่าด้วยเรื่องการเช่านา กำหนดให้การเช่านามีการควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ และให้ฟ้องร้องบังคับคดีกันได้ ไม่ว่าจะมีความเป็นหลักฐานเป็นหนังสือหรือไม่ก็ตาม ในหมวดนี้ประกอบด้วย 5 ส่วน ได้แก่ 1. ระยะเวลาการเช่า และการบอกเลิกการเช่า 2. ค่าเช่านา 3. สิทธิหน้าที่ของผู้เช่านา และผู้ให้เช่านา 4. อุทธรณ์และบังคับคดี 5. บทกำหนดลงโทษ ซึ่งในส่วนที่ 2 ค่าเช่านา กำหนดให้ คชก.ตำบล ประกาศกำหนดอัตราค่าเช่านาขึ้นสูง และผลผลิตขึ้นสูงของผลิตผลเกษตรกรรม ซึ่งเป็นพืชหลักที่นิยมปลูกในพื้นที่โดยในการกำหนดอัตราค่าเช่าขึ้นสูงของแต่ละพื้นที่ในเขตตำบล ให้กำหนดเป็นราคาผลผลิตของพืชหลักสำหรับท้องที่นั้น ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- กำหนดพืชหลักสำหรับท้องที่นั้น โดยคำนึงถึงสภาพแห่งท้องที่ และการทำงานกับการลงทุน ซึ่งเกษตรกรทั่วไปในท้องที่นั้นอาจกระทำได้โดยไม่เป็นภาระเกินควร
- ให้หักค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุนทำนาของผู้เช่าตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ และกระทรวงมหาดไทยร่วมกันกำหนด ทั้งนี้ไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของผลผลิตขึ้นสูงที่ คชก.ตำบล กำหนด
- ผลผลิตขึ้นสูงภายหลังหักค่าใช้จ่ายแล้ว ให้กำหนดเป็นค่าเช่านาขึ้นสูงได้ไม่เกินกึ่งหนึ่งโดยให้คำนึงถึง ผลผลิตนั้นในแต่ละท้องที่

กรณีปีใดการผลิตไม่ได้ผลสมบูรณ์เพราะเหตุแห่งภัยธรรมชาติ คชก.ตำบล จะประกาศท้องที่นั้นเป็นท้องที่ผู้เสียหาย และกำหนดค่าเช่านาให้ลดลงตามส่วนแห่งความเสียหาย หรืองดเก็บค่าเช่านาสำหรับปีนั้น และในกรณีการทำนาไม่ได้ผลโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่านา ถ้าผลผลิตต่ำกว่า 3 ใน 4 ของผลผลิตขึ้นสูง คชก.ตำบล กำหนดให้ผู้เช่านาเสียค่าเช่านาลดลงตามส่วน แต่ถ้าได้ผลผลิต 1 ใน 3 ของผลผลิตขึ้นสูง ผู้ให้เช่านาจะเรียกเก็บค่าเช่านามิได้ นอกจากนี้ในกรณีของผู้ให้เช่านาที่ถูกงดค่าเช่านาเพราะเหตุแห่งภัยธรรมชาติ หรือเรียกเก็บค่าเช่านามิได้ เพราะเหตุอื่นที่มีมิใช่ความผิดของผู้เช่านา อาจร้องขอ คชก.ตำบล เรียกเก็บค่าเช่านาเฉพาะปีถัดมาสูงกว่าที่ คชก.ตำบล กำหนดก็ได้

3. หมวด 3 มาตรา 63-65 ว่าด้วยเรื่องการเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม อย่างอื่นกำหนดให้รัฐบาลตราพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม ประเภทอื่นนอกจากการเช่านา ในกรณีการเช่าที่ดินประเภทใดนั้น เป็นช่องทางให้เกิดการเอารัดเอาเปรียบเกษตรกรผู้เช่าโดยไม่เป็นธรรมจนเกิดความเดือดร้อน และเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ โดยให้นำบทบัญญัติในหมวด 2 มาใช้บังคับแก่การเช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมประเภทนั้นโดยอนุโลม

4. หมวด 4 มาตรา 65/1 – 65/3 ว่าด้วยบทกำหนดโทษเกี่ยวกับการให้บุคคลต่างด้าวเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการดำเนินการเช่าที่ดินของคนต่างด้าว รวมทั้งผู้ให้ความช่วยเหลือสนับสนุนหรือดำเนินการใดๆ เพื่อให้คนต่างด้าวได้เช่าที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรม

5. บทเฉพาะกาล มาตรา 66-72

จากการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ผู้เชี่ยวชาญและหน่วยงานต่าง ๆ มีการกำหนดอัตราค่าเช่าดังนี้

หน่วยงาน	อัตราค่าเช่า
ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าที่ดิน	- ให้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ส.ป.ก. เป็นอัตราร้อยละของค่าเช่าตลาด - ควรพิจารณาวัตถุประสงค์ขององค์กร วัตถุประสงค์ในการเก็บค่าเช่าที่ดิน และจำนวนเงินเป้าหมาย
การบริหารจัดการที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์	- ทำไร่/ทำนา อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 20 บาทต่อไร่ต่อปี - ประกอบการเกษตรอื่น อัตราค่าเช่าขั้นต่ำ 200 บาทต่อไร่ต่อปี

หน่วยงาน	อัตราค่าเช่า
	- ปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น 15 % ทุก 5 ปี
กรมส่งเสริมสหกรณ์	- เนื้อที่ 1 – 50 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน - เนื้อที่ 51 – 200 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 4 ของราคาที่ดิน - เนื้อที่ 201 – 1,000 ไร่ อัตราค่าบำรุงต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 5 ของราคาที่ดิน
การรถไฟแห่งประเทศไทย	- ทำนาอัตราค่าเช่า 160 บาทต่อไร่ต่อปี - ประกอบการเกษตรอื่นๆอัตราค่าเช่า 1,200 บาทต่อไร่ต่อปี - ค่าเช่าคู คลอง หนอง บึงอัตราค่าเช่า 1,600 บาทต่อไร่ต่อปี

จากแนวคิดข้างต้น สรุปได้ว่า ปัจจัยที่ส่งผลต่อความแตกต่างของค่าเช่าที่ดิน ถูกกำหนดโดยมูลค่าผลผลิตบนที่ดิน ทำเลที่ตั้งที่ดิน และคุณภาพความอุดมสมบูรณ์ของดิน มูลค่าของผลผลิตถูกกำหนดโดยต้นทุนการผลิต เช่น ค่าจ้าง ค่าระวางขนส่ง เป็นต้น ดังนั้น ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ ตั้งอยู่ใกล้ตลาด จะมีค่าเช่าที่ดินสูงกว่าที่ดินที่มีคุณภาพต่ำ และอยู่ห่างไกลตลาด นอกจากนี้จะเห็นว่า ตามทฤษฎีการคิดค่าเช่าการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน มีทั้งการอิงรายได้หรือผลผลิตและอิงราคาที่ดิน โดยการกำหนดอัตราค่าเช่าของเจ้าของที่ดินพิจารณาจากค่าเสียโอกาสในที่ดินผืนนั้น ส่วนการกำหนดอัตราค่าเช่าของผู้เช่าที่ดินพิจารณาจากรายได้ที่เหลืออยู่จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทำบนที่ดิน ดังนั้นการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม ในด้านเจ้าของที่ดินต้องการให้เช่าที่ดินในอัตราค่าเช่าสูงสุด ส่วนผู้เช่าที่ดินต้องการอัตราค่าเช่าที่ดินในอัตราต่ำสุด ทั้ง 2 ด้าน ต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับการเช่าที่ดินนำมาเจรจาต่อรองตกลงกันในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม

2.3 แนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

เศรษฐกิจพอเพียง เป็นปรัชญาที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการในพิธีพระราชทานปริญญาบัตรของมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ณ หอประชุมมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ วันพฤหัสบดีที่ 18 กรกฎาคม พ.ศ.2517 “....การพัฒนาประเทศจำเป็นต้องทำตามลำดับขั้น ต้องสร้างพื้นฐาน คือ ความพอมีพอกิน พอใช้ของประชาชนส่วนใหญ่เป็นอันพอควร และปฏิบัติได้แล้ว จึงค่อยสร้างค่อยเสริมความเจริญยกเศรษฐกิจขึ้นให้รวดเร็วแต่ประการเดียว โดยไม่ให้แผนปฏิบัติการสัมพันธ์กับสภาวะของประเทศและของประชาชนโดยสอดคล้องด้วย ก็จะเกิดความไม่สมดุลในเรื่องต่างๆ ขึ้น ซึ่งอาจกลายเป็นความยุ่งยากล้มเหลวได้ในที่สุด....” (วิกิพีเดีย, ม.ป.ป.)

หลักปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง ประกอบด้วย 5 ส่วน ดังนี้

(1) กรอบแนวคิด เป็นปรัชญาที่ชี้แนะแนวทางการดำรงอยู่ และปฏิบัติตนในทางที่ควรจะเป็น โดยมีพื้นฐานมาจากวิถีชีวิตดั้งเดิมของสังคมไทย สามารถนำมาประยุกต์ใช้ได้ตลอดเวลา และเป็นการมองโลกเชิงระบบที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา และเป็นการมองโลกเชิงระบบที่มีการเปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา มุ่งเน้นการรอดพ้นจากภัย และวิกฤต เพื่อความมั่นคง และความยั่งยืนของการพัฒนา

(2) คุณลักษณะ เศรษฐกิจพอเพียง สามารถนำมาประยุกต์ใช้กับการปฏิบัติตนได้ในทุกระดับ โดยเน้นการปฏิบัติบนทางสายกลาง และการพัฒนาอย่างเป็นขั้นขึ้นตอน

(3) คำนียาม ความพอเพียงจะต้องประกอบด้วย 3 คุณลักษณะ พร้อมๆ กันดังนี้

ความพอประมาณ หมายถึง ความพอดีที่ไม่น้อยเกินไป และไม่มากเกินไปโดยไม่เบียดเบียนตนเอง และผู้อื่น การผลิตและการบริโภคที่อยู่ในระดับพอประมาณ ซึ่งมีตัวอย่างกิจกรรมที่สอดคล้องกับหลักความพอประมาณ ได้แก่

- การลดต้นทุน เช่น การใช้เงินทุนทำการเกษตรของตนเอง คัดเลือกพันธุ์พืช/พันธุ์สัตว์ที่เหมาะสมต่อสภาพพื้นที่ เก็บพันธุ์พืช/พันธุ์สัตว์ ไว้ใช้เอง เตรียมดินเพาะปลูกด้วยตนเอง ป้องกันศัตรูพืชโดยวิธีธรรมชาติ และลดการใช้สารเคมีในกระบวนการผลิต

- การเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต เช่น การไม่ทำลายหน้าดิน (การไถกลบตอซังแทนการเผา) การปรับปรุงบำรุงดิน การพัฒนาแหล่งน้ำ การใช้ระบบน้ำในแปลง การเปลี่ยนจากนาหว่านเป็นนาหยอด ฯ

- การปรับเป็นวิธีการผลิตจากพืชเชิงเดี่ยว

ความมีเหตุผล หมายถึง การตัดสินใจเกี่ยวกับระดับของความพอเพียงนั้น จะต้องเป็นไปอย่างมีเหตุผล โดยพิจารณาจากเหตุปัจจัยที่เกี่ยวข้องตลอดจนคำนึงถึงผลที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากการกระทำนั้น ๆ อย่างรอบคอบ ซึ่งมีตัวอย่างกิจกรรมที่สอดคล้องกับหลักความมีเหตุผล ได้แก่

- การพึ่งพาตนเอง เช่น การปลูกข้าว เลี้ยงปลา/เลี้ยงสัตว์ ปลูกพืชผักสวนครัว ไว้บริโภคภายในครัวเรือน การทำปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยอินทรีย์ หรือสารสกัดชีวภาพ การทำกิจกรรมนอกการเกษตร การขายผลผลิตโดยไม่ผ่านคนกลาง และการทำบัญชีฟาร์ม/บัญชีครัวเรือน

- การสร้างมูลค่าเพิ่มของผลผลิต เช่น การแปรรูปผลผลิต การสร้างตราสินค้า การพัฒนาบรรจุภัณฑ์ และการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์

การมีภูมิคุ้มกันที่ดีในตัว หมายถึง การเตรียมตัวให้พร้อมรับผลกระทบ และการเปลี่ยนแปลงด้านต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตทั้งใกล้และไกล ซึ่งมีตัวอย่างกิจกรรมที่สอดคล้องกับการมีภูมิคุ้มกันที่ดีในตัว ได้แก่ การรวมกลุ่มทำกิจกรรมการผลิต การแปรรูป การจำหน่าย หรือการมีส่วนร่วมในการดำเนินงานของกลุ่ม การเป็นสมาชิกกลุ่มเกษตรกร/วิสาหกิจชุมชน/สหกรณ์

(4) เงื่อนไข การตัดสินใจและการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับพอเพียงนั้น ต้องอาศัยทั้งความรู้ และคุณธรรมเป็นพื้นฐาน 2 เงื่อนไข ดังนี้

- เงื่อนไขความรู้ ประกอบด้วย ความรอบรู้เกี่ยวกับวิชาการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างรอบด้าน ความรอบคอบที่จะนำความรู้เหล่านั้นมาพิจารณาให้เชื่อมโยงกัน เพื่อประกอบการวางแผน และความระมัดระวังในขั้นปฏิบัติ ซึ่งมีตัวอย่างกิจกรรมที่สอดคล้องกับเงื่อนไขความรู้ ได้แก่ การได้รับการฝึกอบรม/ศึกษา/ดูงาน มีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์ และความรู้เกี่ยวกับการประกอบอาชีพ การนำความรู้ไปใช้ประโยชน์

- เงื่อนไขคุณธรรม ที่จะต้องเสริมสร้างประกอบด้วย มีความตระหนักในคุณธรรม มีความซื่อสัตย์สุจริต และมีความอดทน มีความเพียร ใช้สติปัญญาในการดำเนินชีวิต ไม่โลภ ไม่ตระหนี่ ซึ่งมีตัวอย่างกิจกรรมที่สอดคล้องกับเงื่อนไขคุณธรรม ได้แก่ การประพฤติตนตามจารีตประเพณี และธรรมเนียมปฏิบัติในสังคม ไม่ใช้เวลาว่างไปในทางไม่เกิดประโยชน์ การร่วมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม การให้ความร่วมมือช่วยเหลือผู้อื่น และการผลิตโดยคำนึงถึงความปลอดภัยของผู้บริโภค

(5) แนวทางปฏิบัติ/ผลที่คาดว่าจะได้รับ จากการนำปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียงมาประยุกต์ใช้ คือ การพัฒนาที่สมดุล และยั่งยืน พร้อมรับต่อการเปลี่ยนแปลงในทุกด้าน ทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อม ความรู้ และเทคโนโลยี (เศรษฐกิจพอเพียง.net, ม.ป.ป. ; ดารณี ชนะชนม์, 2557)

การปฏิบัติตามแนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้เริ่มน้อมนำแนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง มาถือปฏิบัติในการพัฒนาเกษตรกรรม เมื่อปี 2549 ตามแผนแก้ไขปัญหาคาความยากจนของกระทรวงเกษตร และสหกรณ์ ซึ่งนำเสนอคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2548 มีหลักการสำคัญ 4 ประการ (กระทรวงเกษตรและสหกรณ์, 2548) ประกอบด้วย

- (1) เน้นการสร้างกระบวนการเรียนรู้ (Learning Process) เพื่อให้เกษตรกรได้เข้าถึง ข้อมูล ข่าวสาร ความรู้ และปัญญา เพื่อแก้ไขปัญหาคาความยากจน ตามแนวปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง
- (2) เน้นการฝึกอบรมภาคปฏิบัติ (Skill Practice) เพื่อให้เกษตรกรรู้จักการลดรายจ่าย เพิ่มรายได้และเข้าถึงโอกาสใหม่ๆ โดยมีการทำกินในแปลงที่ดินที่จัดให้ควบคู่ไปกับการเรียนรู้
- (3) เน้นการนำที่ดินที่ถูกปล่อยให้รกร้างว่างเปล่ามาใช้ประโยชน์ (Land Refrom) ในการสร้าง งานสร้างรายได้ให้กับเกษตรกรยากจน ควบคู่กับการฟื้นฟูธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
- (4) เน้นการรวมกลุ่มเกษตรกร ให้พึ่งพาช่วยเหลือกันในรูปแบบสหกรณ์ หรือวิสาหกิจชุมชน (Business chain) สร้างความร่วมมือกับภาคเอกชน เพื่อช่วยเหลือด้านการตลาด อันสามารถจะ เชื่อมโยงไปสู่การส่งออกในรูปแบบการทำ Contract Farming กับบริษัทเอกชน

สำหรับการดำเนินงานในระยะแรกจัดตั้งเป็นโครงการนิคมเศรษฐกิจพอเพียง และในปี 2552 นิคมที่มีการดำเนินงานพัฒนาต่อเนื่องได้ยกระดับขึ้นเป็นโครงการนิคมการเกษตร ต่อมาในปี 2557 มีการ ปรับปรุงแนวทางและกระบวนการทำงานโดยรวมโครงการนิคมเศรษฐกิจพอเพียง และโครงการนิคม การเกษตรที่มีลักษณะการทำงานคล้ายคลึงกันขึ้นเป็น “โครงการขับเคลื่อนชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงใน เขตปฏิรูปที่ดิน” กำหนดขอบเขตการขับเคลื่อนการดำเนินงาน 3 ขั้นตอน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม, 2559 ง) ดังนี้

- ขั้นที่ 1 พิจารณาจากการขับเคลื่อนชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงในเขตปฏิรูปที่ดินที่ดำเนินการ ขึ้นพื้นฐานเศรษฐกิจพอเพียง (พออยู่ พอกิน) ระยะเวลาดำเนินงาน 3 ปี
- ขั้นที่ 2 พิจารณาจากชุมชนเศรษฐกิจพอเพียง ที่มีการรวมกลุ่ม มีการช่วยเหลือพึ่งพากัน ในรูปกลุ่มเพื่อพัฒนากลุ่มที่เข้มแข็งพึ่งพาตนเองได้ รวมทั้งขยายพื้นที่ ระยะเวลาดำเนินการ 1 ปี
- ขั้นที่ 3 พัฒนาจากชุมชนเศรษฐกิจพอเพียง ที่มีการขยายองค์ความรู้ เรื่องการผลิต การตลาดสู่ ชุมชนภายนอก สร้างเครือข่ายกิจกรรม และประสานภาคีร่วมมือภาครัฐ และเอกชน ระยะดำเนินงาน 1 ปี

นอกจากโครงการขับเคลื่อนชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงในเขตปฏิรูปที่ดินแล้วใน ปี 2550 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดทำโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ (สำนักงานการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2559 จ) เป็นโครงการความร่วมมือระหว่างกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกระทรวงศึกษาธิการ โดยสำนักงานคณะกรรมการ การอาชีวศึกษา เพื่อพัฒนาบุคคลทั่วไปที่สนใจประกอบอาชีพเกษตรกร โดยใช้กลไกการทำงานที่มีอยู่ให้เกิด ประโยชน์สูงสุด ซึ่งได้มีการดำเนินงานต่อเนื่องขยายเครือข่ายความร่วมมือเพิ่มขึ้นอีก 2 หน่วยงาน คือ สำนักงานกองทุนสนับสนุนการวิจัย และธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร รวมเป็น โครงการความร่วมมือ 4 หน่วยงาน มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างเกษตรกรรุ่นใหม่ที่มีความรู้ทั้งทางด้าน ทฤษฎีและปฏิบัติ เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมและเป็นแบบอย่างที่ดีให้แก่เกษตรกรรายอื่นได้เรียนรู้ รวมทั้งเพื่อพัฒนาการเกษตรที่ยั่งยืน และเป็นการแก้ไขปัญหาเกษตรกรขาดความรู้ ความเข้าใจ ทักษะ ในการประกอบอาชีพ

ผลจากรายงานการติดตามการประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดิน และการนำแนวคิดตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงไปใช้ประโยชน์ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ปี พ.ศ. 2555 (ดารณีชนะชนม์, 2557) พบว่า ข้อ 1) ประเด็นความพอประมาณ เกษตรกรมีการลงทุนด้านการเกษตร มีปัจจัยการผลิตการพึ่งพาจากภายนอก คิดเป็นร้อยละ 87.14 เกษตรกรมีรูปแบบการผลิตที่สอดคล้องตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง คิดเป็นร้อยละ 94.40 ข้อ 2) ประเด็นความมีเหตุผล เกษตรกรมีกิจกรรมลดการพึ่งพาด้านเทคโนโลยีโดยการมีกิจกรรมทางธรรมชาติ ร้อยละ 49.05 ลดการใช้สารเคมี ร้อยละ 18.85 และเพิ่มการใช้ปุ๋ยหมัก ปุ๋ยคอก ปุ๋ยชีวภาพ ร้อยละ 32.05 ประเด็นการมีภูมิคุ้มกัน พิจารณาจากการมีรายได้สุทธิในครัวเรือน ไม่ต่ำกว่า 23,000 บาทต่อคนต่อปี คิดเป็นร้อยละ 42.04 มีการออม ร้อยละ 47.74 มีการเป็นสมาชิกกลุ่มและมีส่วนร่วมของเกษตรกร ร้อยละ 40.77 ข้อ 3) ประเด็นการมีเงื่อนไขความรู้ พบว่าเกษตรกรเคยได้รับองค์ความรู้ ร้อยละ 46.91 แต่มีการนำไปใช้ประโยชน์เพียงร้อยละ 1.66 ข้อ 4) ประเด็นการมีเงื่อนไขคุณธรรม เกษตรกรมีความสามารถชำระหนี้ตรงเวลาทุกครั้ง ร้อยละ 68.19 มีกิจกรรมส่วนร่วมร้อยละ 91.38

โดยสรุป การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงไปใช้ประโยชน์ในการดำรงชีวิต เป็นปัจจัยสนับสนุนให้มีกิจกรรมลดการพึ่งพาเทคโนโลยี การใช้สารเคมี ส่งเสริมการออม การพัฒนาองค์ความรู้ในการประกอบอาชีพ ความมีคุณธรรม และการมีส่วนร่วม จากกิจกรรมเหล่านี้ ช่วยให้เกษตรกรมีรายได้เพียงพอในการดำเนินชีวิต พึ่งพาตนเองได้ มีความสามารถชำระหนี้ตรงเวลา

2.4 ผลงานที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำที่ดินที่ได้มา จัดให้เกษตรกรเช่าที่ดินโดยคิดค่าเช่าที่ดินเป็นรายปี ตามอัตราค่าเช่าที่ดินที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนด ดังนี้

2.4.1 ที่ดินจัดซื้อ

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินจากเจ้าของที่ดิน ตั้งแต่ปี 2519 จนถึงขณะนี้ ปี 2557 มีจำนวนทั้งสิ้น 49 จังหวัดเนื้อที่ 436,997 ไร่ คิดเป็นเงิน 2,304.87 ล้านบาท (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2558) และได้นำมาจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์โดยการเช่าและเช่าซื้อที่ดิน ซึ่งในส่วนของการเช่าที่ดิน เริ่มตั้งแต่ปี 2520 โดยคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้พิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและมีการปรับปรุงหลายครั้ง ตั้งแต่ปี 2519 จนถึงปี 2525 สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

(1) หลักการการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในปี 2519 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นำเสนอหลักการในการคำนวณค่าเช่าที่ดินให้อัตราค่าเช่าเท่ากับผลคูณของราคาที่ดินและอัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ 4 ต่อปี) และคำนึงถึงกำลังความสามารถของเกษตรกรที่จะต้องรับภาระด้วย โดยค่าเช่าที่ดินจะต้องอยู่ในระดับไม่ต่ำกว่า 1 ใน 10 ของผลผลิตหลักทั้งหมดต่อปี แต่จะต้องไม่สูงกว่า 1 ใน 3 ของผลผลิตหลักทั้งหมดต่อปี ซึ่งอัตราค่าเช่านี้จะเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามรายได้ของเกษตรกร แต่ต้องอยู่ในระหว่างที่กำหนดขั้นต่ำและขั้นสูงเอาไว้ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2519)

(2) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ในปี 2521 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พิจารณาลักษณะการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2521 ก) ดังนี้

1) ค่าเช่าให้เท่ากับร้อยละ 4 ต่อปี ของราคาที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซื้อจากเจ้าของที่ดิน

2) จำนวนเรียกเก็บในแต่ละปีจะต้องเท่ากัน

3) การเรียกเก็บค่าเช่าในกรณีที่อัตราจากข้อ 2 เกินกว่าหนึ่งในสามของผลผลิตให้เรียกเก็บเฉพาะหนึ่งในสามของผลผลิตเท่านั้น

อย่างไรก็ตามในขณะนั้นได้มีประเด็นพิจารณาว่าการกำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าที่นา พ.ศ.2517 หรือไม่ และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินหรือไม่ จึงได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาตีความ ซึ่งผลการตีความในกรณีของการปฏิรูปที่ดินการให้เช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดินไม่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าที่นา พ.ศ.2517 อัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน อาจกำหนดให้สูงกว่าอัตราค่าเช่านาขั้นสูงที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอกำหนดไว้ ดังนั้นคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้มีมติให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2522) ดังนี้

1) ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรรายใหม่ ไม่ได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดให้เช่ากำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินให้เท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี ของราคาที่ดินต่อไร่ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน

2) ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมอยู่แล้ว หรือได้เช่าที่ดินในบริเวณใกล้เคียงแปลงที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดให้เช่า ถ้าค่าเช่าที่เคยจ่ายหรือได้ตกลงว่าจะจ่ายกับเจ้าของที่ดินเดิมนั้น สูงกว่าค่าเช่าที่กำหนดตามข้อ 1 ให้เก็บตามกำหนด ถ้าต่ำกว่าให้เก็บตามที่เคยจ่ายหรือตกลงไว้ว่าจะจ่ายให้เจ้าของที่ดินเดิม

3) ถ้าผู้เช่ารายใดเห็นว่าค่าเช่าไม่เป็นธรรมหรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสมให้จัดทำคำร้องต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อพิจารณาต่อไป

(3) การปรับปรุงหลักเกณฑ์ ในปี 2525 เนื่องจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินต่อไร่ไม่ครอบคลุมในกรณีการจัดรูปแปลงที่ดินใหม่ โดยการรวมแปลงที่ดินหลายแปลงเข้าด้วยกันและแบ่งแยกแปลงใหม่ ซึ่งคาบเกี่ยวที่ดินหลายแปลงที่มีราคาจัดซื้อที่ดินต่างกัน คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินให้เท่ากับร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินเฉลี่ยต่อไร่ ตามราคาจัดซื้อหรือเวนคืนของแปลงที่ดินที่อยู่ในกลุ่มที่จัดแบ่งแปลงนั้น นอกจากนี้ในกรณีจัดที่ดินให้เกษตรกรไปแล้วแต่เกษตรกรได้รับเนื้อที่เช่าจำนวนน้อยต้องการเช่าที่ดินเพิ่มเติมและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถซื้อที่ดินแปลงใหม่ที่มีเนื้อที่ติดกันได้เพิ่มเติม การคิดค่าเช่าที่ดินให้เปรียบเทียบระหว่างเนื้อที่เช่าเดิมกับเนื้อที่เช่าใหม่และให้คิดจากอัตราที่คำนวณได้จากพื้นที่ส่วนใหญ่ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2525)

(4) คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม คราวประชุม ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 มีมติอนุมัติในหลักการให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อ

เกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) โดยให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินฯ ของกรมธนารักษ์ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดินกับ ส.ป.ก. ในอัตราค่าเช่าต่อปี ตาม “ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.” ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าไร่ละ 60 บาท และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินมูลค่าที่ดินของกรมธนารักษ์

ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม		
ลำดับ	ราคาประเมินมูลค่าที่ดินกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน	อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของส.ป.ก.
	บาท / ไร่	บาท / ไร่
1	ไม่เกิน 2,000	60
2	2,001 - 5,000	66
3	5,001 - 10,000	75
4	10,001 - 20,000	90
5	20,001 - 50,000	105
6	50,001 - 100,000	150
7	100,001 - 200,000	210
8	200,001 - 500,000	300
9	500,001 - 1,000,000	450
10	1,000,001 - 1,500,000	600
11	1,500,000 ขึ้นไป	มากกว่า 600 (ตามที่ คปก. กำหนด)

2.4.2 ที่ดินพระราชทาน

หมายถึงที่ดินตามที่พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช ได้โปรดเกล้าฯ พระราชทานที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ให้แก่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ซึ่งมีอยู่ในพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา นครนายก นครปฐม ปทุมธานี และพระนครศรีอยุธยา รวมเนื้อที่ 44,369 ไร่ คิดเป็นเงิน 103.53 ล้านบาท (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2557 ก) ที่ดินดังกล่าวมีหลักการ และหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

(1) หลักการ พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวภูมิพลอดุลยเดช พระราชทานพระบรมราโชวาทแก่ผู้บริหารสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2518 ณ พระตำหนักจิตรลดารโหฐาน โดยสรุป คือ ทรงมีพระราชประสงค์ให้จัดที่ดินให้เป็นธรรมตามเนื้อที่ที่กฎหมายปฏิรูปที่ดินกำหนดให้เกษตรกรผู้เช่าที่ดินทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์อยู่เดิมได้ทำกินอยู่ในที่ดินนั้นตลอดไปชั่วลูกชั่วหลาน แต่จะไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2543) ดังนั้น สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จึงได้น้อมนำพระบรมราโชบาย

มาถือปฏิบัติในการนำที่ดินพระราชทานมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินโดยการจัดให้เกษตรกรเช่าที่ดินเท่านั้น ไม่จัดให้เช่าซื้อที่ดินเพราะไม่ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพระราชทานแก่เกษตรกร

(2) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้ใช้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกันกับการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในที่ดินที่จัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2522) ซึ่งก็คือร้อยละ 3 ต่อปีของราคาที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดให้แก่สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(3) การปรับปรุงหลักเกณฑ์ คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้นำหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในที่ดินจัดซื้อ ซึ่งปรับปรุงหลักเกณฑ์เมื่อปี 2525 มาใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในที่ดินพระราชทาน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2528)

2.4.3 ที่ดินบริจาค

เป็นที่ดินเอกชนที่มีเจ้าของที่ดินหลายรายได้เจริญรอยตามเบื้องพระยุคลบาท ร่วมบริจาคที่ดินโดยเสด็จพระราชกุศลเพื่อการปฏิรูปที่ดิน มีจำนวนทั้งสิ้น 23 จังหวัด เนื้อที่ 6,735 ไร่ คิดเป็นเงิน 20.39 ล้านบาท (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2557 ก) คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้ยึดถือหลักการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่าโดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน และหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินเช่นเดียวกันกับที่ดินพระราชทาน (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2521 ข, 2528)

2.4.4 ที่ดินราชพัสดุ

เป็นที่ดินของกระทรวงการคลังที่อยู่ในความดูแลของกรมธนารักษ์ ซึ่งอนุญาตและมอบอำนาจให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมนำไปดำเนินการปฏิรูปที่ดิน จำนวน 116 แปลง เนื้อที่ 6,495 ไร่ ตั้งอยู่ในพื้นที่ 5 จังหวัด ได้แก่ ฉะเชิงเทรา นครนายก ปทุมธานี ปราจีนบุรี และพระนครศรีอยุธยา (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2557 ก) มีหลักการ และหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

(1) หลักการ จัดให้เกษตรกรเช่าโดยให้ค่าเช่าและผลประโยชน์อื่นที่ได้จากการจัดให้เช่าเป็นของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และให้ระงับไปเมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเลิกดำเนินการตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และให้นำที่ดินดังกล่าวส่งคืนกระทรวงการคลัง (กระทรวงการคลัง, 2521)

(2) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กำหนดให้เรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในอัตราที่ลดลงร้อยละ 20 ของอัตราเดิม ที่กรมธนารักษ์เคยเรียกเก็บจากเกษตรกร และในกรณีพื้นที่ที่ราชพัสดุได้มีการจัดรูปแบบใหม่ ให้เฉลี่ยค่าเช่าที่ดินที่กรมธนารักษ์เคยเรียกเก็บจากเกษตรกรแต่ละแปลงให้เท่ากันทั้งพื้นที่ และลดอัตราค่าเช่าเฉลี่ยลงร้อยละ 20 สำหรับในปีที่ทำสัญญาเช่าตามอัตราใหม่ดังกล่าวกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อรวมกับค่าภาษีบำรุงท้องที่ที่เกษตรกรต้องชำระเองแล้วสูงกว่าจำนวนเงินที่กรมธนารักษ์เคยเรียกเก็บ ให้ลดค่าเช่าที่ดินลงอีก โดยเมื่อรวมกับค่าภาษีบำรุงท้องที่แล้วเท่ากับจำนวนเงินที่กรมธนารักษ์เคยเรียกเก็บจากเกษตรกร (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2523)

2.4.5 ที่ดินของรัฐ

หมายถึง บรรดาที่ดินทั้งหลายอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน หรือสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และที่ดินในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ได้อนุมัติให้บุคคลเข้าอยู่อาศัยหรือทำประโยชน์ ตามกฎหมายว่าด้วย

ป่าสงวนแห่งชาติ มีจำนวนเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินจนถึงปี 2558 จำนวน 2,165,627 ราย เนื้อที่ 34.70 ล้านไร่ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2549 ก, 2558) มีหลักการ และหลักเกณฑ์ การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

(1) หลักการ พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มาตรา 30 วรรค 3 และวรรค 4 ได้บัญญัติไว้ในเรื่องการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของรัฐ ที่เรียกเก็บจากเกษตรกร ผู้ครอบครองที่ดินตามช่วงระยะเวลาการครอบครองที่ดิน

(2) หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน

1) เกษตรกรที่ครอบครองที่ดินก่อน พ.ศ.2510 ส่วนที่ไม่เกิน 50 ไร่ ไม่ต้อง เก็บค่าเช่าส่วนที่เกิน 50 ไร่ เก็บในอัตราไร่ละ 10 บาทต่อปี

2) เกษตรกรที่ครอบครองที่ดินระหว่าง พ.ศ.2510-2524 ส่วนที่ไม่เกิน 50 ไร่ เก็บในอัตราไร่ละ 10 บาทต่อปี ส่วนที่เกิน 50 ไร่ เก็บในอัตราไร่ละ 15 บาทต่อปี

3) เกษตรกรที่ครอบครองหลัง พ.ศ.2524 ส่วนที่ไม่เกิน 50 ไร่ เก็บในอัตราไร่ละ 10 บาทต่อปี ส่วนที่เกิน 50 ไร่ เก็บในอัตราไร่ละ 20 บาทต่อปี

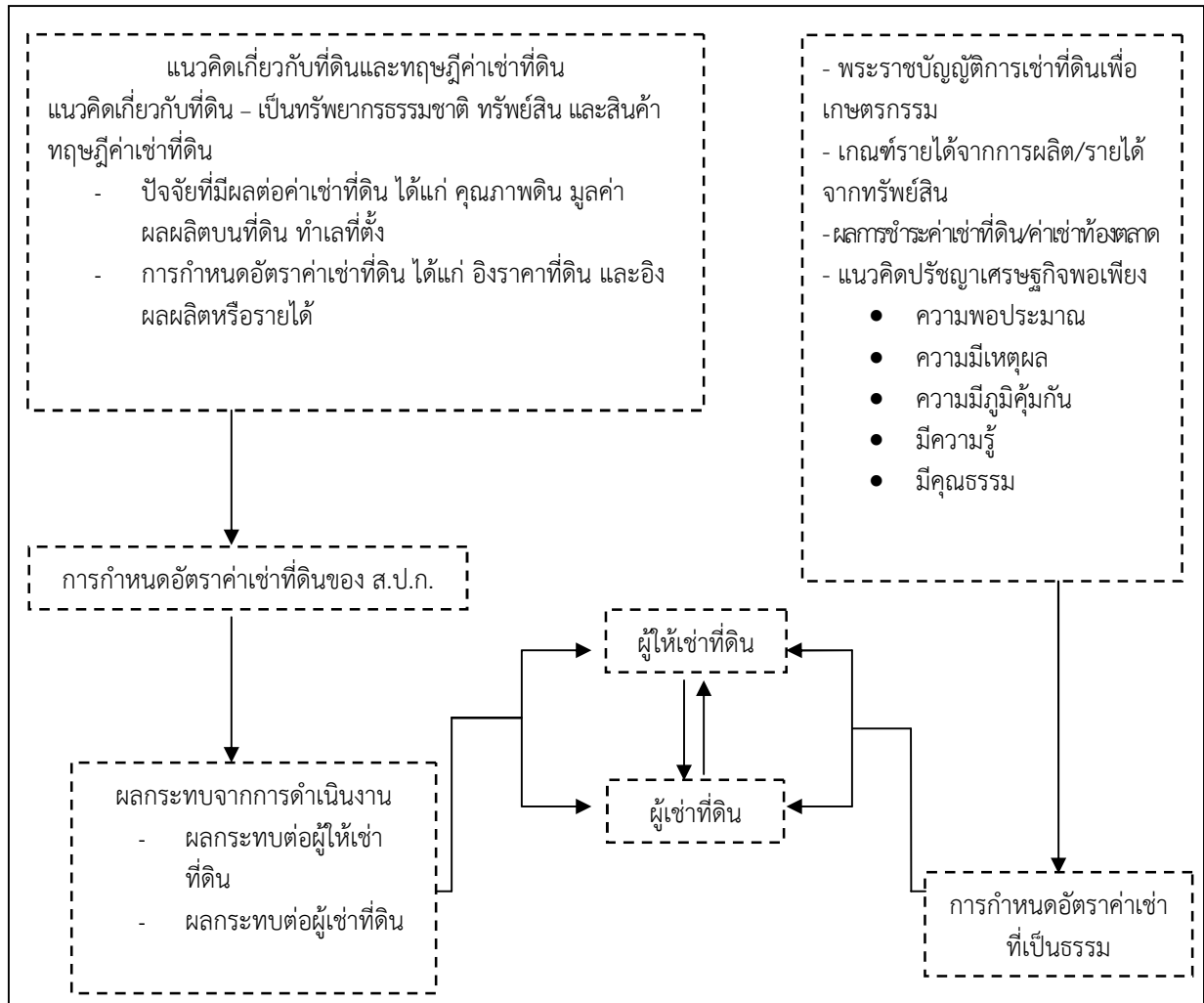
แต่ทั้งนี้ให้มีช่วงระยะเวลาดำเนินการประชาสัมพันธ์เกี่ยวกับการจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน ของรัฐ ให้เกษตรกรทุกพื้นที่ได้เข้าใจเหตุผล และเงื่อนไขที่ต้องจัดเก็บสักระยะหนึ่งก่อน ซึ่งจนถึงขณะนี้ (ปี 2559) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ยังไม่มีการดำเนินงานจัดเก็บค่าเช่าที่ดินในที่ดินของรัฐ

กล่าวโดยสรุป คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้กำหนดให้สำนักงาน การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จัดเก็บค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรผู้เช่า ถือปฏิบัติตามมติครั้งที่ 6/2525 เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2525 โดยใช้อัตราต่อไร่ต่อปี ร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน โดยเฉลี่ยที่จัดซื้อหรือ เวนคืน แต่หากกรณีเกษตรกรที่ได้รับการจัดที่ดินเป็นผู้เช่าเดิมที่ติดที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อมา ใช้อัตราที่ต่ำกว่าระหว่างอัตราเดิมที่เคยจ่ายให้กับเจ้าของที่ดินและอัตรา ที่กำหนด ซึ่งมติครั้งที่ 6/2525 นี้ได้นำมาใช้ในที่ดินพระราชทาน และที่ดินบริจาคด้วย แต่สำหรับที่ดิน ราชพัสดุถือปฏิบัติตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 8/2523 เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2523 โดยเรียกเก็บใน อัตราลดลงร้อยละ 20 ของอัตราเดิมที่กรมธนารักษ์เรียกเก็บจากเกษตรกร ซึ่งอัตราค่าเช่าที่ดินดังกล่าว ถือปฏิบัติมาเป็นระยะเวลานานอาจไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบันที่เปลี่ยนแปลงไป จึงมีการ ดำเนินงานปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน นอกจากนี้ที่ดินทั้ง 5 ประเภทข้างต้นเป็นที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน มีลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเช่นเดียวกัน การกำหนดค่าเช่าที่ดินไม่ควรมีความ แตกต่างกันตามแหล่งที่มาของที่ดิน เพราะทำให้เกิดความเหลื่อมล้ำของค่าเช่าที่ดินในระหว่างกลุ่มผู้เช่า ที่ดินในที่ดินต่างประเภทกัน แต่ควรคำนึงถึงศักยภาพในการผลิตของที่ดินเป็นหลักที่ทำให้เกิดการผลิต แตกต่างกัน จึงมีผลทำให้ค่าเช่าที่ดินแปรผันแตกต่างกันไปด้วย

2.5 กรอบแนวคิดในการศึกษา

ผลจากแนวคิดเกี่ยวกับที่ดิน ทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน แนวคิดปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง รวมทั้งผลงาน ที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถนำมาจัดทำกรอบแนวคิดเพื่อศึกษาการดำเนินงาน กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การวิเคราะห์ผลกระทบจากการดำเนินงาน และแนวคิดในการ กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม สามารถยอมรับได้ทั้งด้านผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน โดยวิธีการ นำแนวคิดและทฤษฎีเกี่ยวกับค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง มาใช้เป็นแนวทาง กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมเป็นธรรม โดยนำข้อมูลทุติยภูมิเกี่ยวกับการผลิตทางการเกษตร

ข้อมูลการชำระค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน และเก็บตัวอย่างข้อมูลผู้เช่าที่ดินในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อนำมาทดสอบแนวคิดและทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน ตามภาพที่ 2.1



ภาพที่ 2.1 กรอบแนวคิดในการศึกษา

บทที่ 3

การเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การวิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินดังกล่าว รวมทั้งการนำเสนอแนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม สามารถยอมรับได้ทั้งด้านผู้เช่าที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าที่ดิน มีรายละเอียดการเก็บรวบรวมข้อมูล และการวิเคราะห์ข้อมูล ดังนี้

3.1 วิธีการเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลทั้งข้อมูลปฐมภูมิ และข้อมูลทุติยภูมิ รายละเอียด ดังนี้

3.1.1 กลุ่มเป้าหมายผู้ให้ข้อมูล

1) เจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั้งส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค โดยคัดเลือกจากผู้ดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับค่าเช่าที่ดินและการจัดเก็บผลประโยชน์จากที่ดินประมาณ 100 ราย

2) เกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดโดยคัดเลือกจังหวัดที่มีความแตกต่างของอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม และอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ค่อนข้างสูง 5 จังหวัดได้แก่ นครปฐม พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นครสวรรค์ และอุบลราชธานี จำนวน 339 ราย

3) เกษตรกรผู้เช่าที่ดินในนิคมการเกษตรข้าว ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 7 ราย

4) เกษตรกรผู้เช่าที่ดินตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ ตำบลนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา ภายใต้ความรับผิดชอบดำเนินงานของศูนย์การเรียนรู้เพื่อการปฏิรูปที่ดิน จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 7 ราย

5) เกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลโพรงอากาศ อำเภอโพรงอากาศ จังหวัดฉะเชิงเทรา จากการสอบถามผู้เช่าที่ดิน จำนวน 6 ราย

โดยการคัดเลือกเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน 3 พื้นที่ในเขตปฏิรูปจังหวัดฉะเชิงเทรา เนื่องจากบริเวณพื้นที่อยู่ใกล้เคียงกัน มีสภาพดินชุดฉะเชิงเทรา ใช้ประโยชน์ที่ดินปลูกข้าวและถ้าสามารถยกทรงสูงให้พื้นน้ำท่วม สามารถปลูกพืชไร่และพืชสวนครัวได้ และมีการจัดที่ดินให้กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นเกษตรกรที่ได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นบุคคลทั่วไปได้รับการฝึกอบรมตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ และกลุ่มผู้เช่าที่ดินที่ทำเกษตรแบบดั้งเดิม ซึ่งสามารถนำข้อมูลเกษตรกรทั้ง 3 กลุ่มมาเปรียบเทียบกันได้

3.1.2 เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

การศึกษครั้งนี้ ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลความคิดเห็นของเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในประเด็นการนำเสนอแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ โดยใช้แบบสัมภาษณ์การนำเสนอแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน แบบสัมภาษณ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยประยุกต์ใช้จากแบบสัมภาษณ์การติดตามประเมินผลการใช้ประโยชน์ที่ดินและการนำเสนอแนวคิดตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงไปใช้ประโยชน์ของเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน ปี พ.ศ. 2555 (ดารณี ชนะชนม์, 2557) ร่วมกับรายการข้อมูลประกอบรายงานผลการดำเนินงานประจำปีงบประมาณ 2559 นิคมการเกษตรข้าว จังหวัดฉะเชิงเทรา (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา, 2559) โดยเนื้อหาโครงสร้างแบบสัมภาษณ์ มีดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไปของผู้ตอบ ประกอบด้วย เพศ อายุ การศึกษา จำนวนสมาชิกและจำนวนแรงงานในครัวเรือน และเนื้อที่เช่าที่ดิน

ส่วนที่ 2 ความเป็นมาในการประกอบอาชีพ ประกอบด้วย อาชีพเดิม ปัญหาในการประกอบอาชีพ

ส่วนที่ 3 การเปลี่ยนแปลงด้านอาชีพ ประกอบด้วย อาชีพปัจจุบัน รายได้เฉลี่ยต่อปี สาเหตุการเปลี่ยนแปลงอาชีพ ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่

ส่วนที่ 4 การสนับสนุนจากหน่วยงาน ประกอบด้วย หน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน NGOs และอื่นๆ

ส่วนที่ 5 การใช้เนื้อที่เพาะปลูกในรอบปีที่ผ่านมา ประกอบด้วย กิจกรรมการผลิต เนื้อที่ผลผลิต รายได้ ต้นทุน และรายได้สุทธิ

ส่วนที่ 6 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ ประกอบด้วย ความพอประมาณ ความมีเหตุผล ความมีภูมิคุ้มกัน การมีความรู้ การมีคุณธรรม

ส่วนที่ 7 ผังแปลงเกษตรกรรม

ส่วนที่ 8 รายรับและรายจ่ายครัวเรือนในรอบ 1 ปี ประกอบด้วย รายรับ รายจ่าย หนี้สิน และเงินออม

3.1.3 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิ

ข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data) เป็นข้อมูลตามกรอบการศึกษาความคิดเห็นเจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั้งส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค รวมถึงเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน มีวิธีการเก็บข้อมูล ดังนี้

ผู้วิจัยดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลปฐมภูมิด้วยวิธีการดังต่อไปนี้

1. การประชุมหารือภายในสำนักบริหารกองทุน เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2556 โดยกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน นำเสนอผลการศึกษาเบื้องต้นเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของหน่วยงานต่างๆ เพื่อรวบรวมความคิดเห็นจากผู้ร่วมประชุมเกี่ยวกับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

2. การจัดการประชุมหารือภายในหน่วยงานส่วนกลาง จำนวน 2 ครั้ง คือ ครั้งที่ 1 เมื่อวันที่ 22 พฤศจิกายน 2556 และครั้งที่ 2 เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2557 โดยสำนักบริหารกองทุนจัดการประชุมประกอบด้วยสำนักกฎหมาย สำนักจัดการปฏิรูปที่ดิน ศูนย์สารสนเทศและการสื่อสาร และสำนักบริหารกองทุน เพื่อรวบรวมความคิดเห็นจากผู้ร่วมประชุมเกี่ยวกับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

3. การจัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการ หลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” เมื่อวันที่ 26-27 มิถุนายน 2557 ผู้เข้ารับการฝึกอบรมประกอบด้วยข้าราชการทั้งจากส่วนกลาง และส่วนภูมิภาค ประมาณ 100 คน วิธีการฝึกอบรมใช้รูปแบบการบรรยายให้ความรู้จากวิทยากร 5 ท่าน คือ (1) ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าที่ดิน อดีตผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ (อาจารย์แคล้ว ทองสม) (2) ผศ.ดร.ศุภชาติ สุขารมณ์ ภาควิชาเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ (3) นายวรเชษฐ์ ทัฬหี ผู้แทนจากกรมธนารักษ์ (4) นายเปรมชัย เกตุสำเภา ผู้แทนจากสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร (5) นางสาวจุฑาสินี ขำวิไล ผู้อำนวยการกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน เพื่อนำเสนอองค์ความรู้

และรวบรวมความคิดเห็นจากผู้เข้ารับการฝึกอบรม รวมทั้งหาข้อสรุปเกี่ยวกับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

4. การนำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินต่อคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เพื่อขอความเห็นและมติที่ประชุมในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จากนั้นจึงจัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน พร้อมทั้งวิธีปฏิบัติในการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เพื่อถือปฏิบัติ ซึ่งการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าที่ดิน มีขั้นตอนดำเนินงาน 7 ขั้นตอน (สำนักบริหารกองทุน, 2559 ก) คือ

4.1 สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดประสานสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อขอทราบราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

4.2 คำนวณราคาประเมินที่ดินรายแปลง โดยช่างของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

4.3 จัดทำตารางเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินตามอัตราเดิม และอัตราใหม่ และอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินเปรียบเทียบกัน

4.4 ประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าที่ดินทราบการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในอัตราใหม่ตามตารางเปรียบเทียบ รวมทั้งชี้แจงสิทธิของเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และผู้เช่าซื้อที่ดิน เพื่อประโยชน์ของเกษตรกร ประกอบการตัดสินใจคงสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดิน ซึ่งต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น หรือเปลี่ยนสิทธิจากผู้เช่าที่ดินเป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน

4.5 ขอความเห็นชอบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินเป็นรายแปลง

4.6 แจ้งผู้เช่าที่ดินจัดทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และเมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแก้ไขปรับปรุงสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเสร็จเรียบร้อยแล้วจะได้แจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติต่อไป

4.7 บันทึกข้อมูลผู้เช่าที่ดินในระบบฐานข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

5. การชี้แจงสร้างความเข้าใจในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินให้แก่เจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 5 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ หนองบัวลำภู หนองบัวลำภู และ สุพรรณบุรี และผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน 5 จังหวัด โดยคัดเลือกจังหวัดที่มีความแตกต่างของอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ค่อนข้างสูง ได้แก่ นครปฐม พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี นครสวรรค์ และ อุบลราชธานี มีผู้เช่าที่ดินรับฟังคำชี้แจง จำนวน 339 ราย ตามตารางที่ 3.1 ซึ่งสามารถประเมินความเข้าใจและความคิดเห็นของเกษตรกรที่มีต่อการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน จากการสังเกตพูดคุยและการรับแบบคำร้องขอเช่าซื้อที่ดิน (แบบ ส.ป.ก. 4-16)

6. การเก็บข้อมูลจากแบบสัมภาษณ์การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดหนองบัวลำภู จำนวน 20 ราย ดังนี้

6.1 กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นเกษตรกรได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดหนองบัวลำภู จำนวน 7 ราย

6.2 กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นบุคคลทั่วไปได้รับการฝึกอบรมตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ ตำบลคลองนารายณ์ อำเภอมือเหล็ก จังหวัดหนองบัวลำภู จำนวน 7 ราย

6.3 กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่ทำเกษตรแบบดั้งเดิม ตำบลโพรงอากาศ อำเภอโพรงอากาศ จังหวัดหนองบัวลำภู จำนวน 6 ราย

ตารางที่ 3.1 การชี้แจงและสร้างความเข้าใจกับผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ลำดับ	วัน/เดือน/ปี	จังหวัด	อำเภอ	ตำบล	จำนวนผู้เช่าที่ดิน (ราย)	จำนวนผู้รับฟัง (ราย)	อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่/ปี)			หมายเหตุ
							ในเขตปฏิรูปที่ดิน		นอกเขตปฏิรูปที่ดิน	
							เดิม	ใหม่		
	รวม	6	10	28	690	339				
1	24-28 มี.ค. 57	นครปฐม	บางเลน	6	45	45	39-210	150-450	1,500	ในเขตชลประทาน
			พุทธมณฑล	1	2	2				
			ดอนตูม	1	2	2				
2	8-11 เม.ย. 57	พระนครศรีอยุธยา	ลาดบัวหลวง	3	55	40	74-100	105-450	1,500	ในเขตชลประทาน
3	5-9 ก.ย. 59	อุบลราชธานี	พิบูลมังสาหาร	3	57	50	50-1500	105-150	1,000-15,000	
4	29-30 ก.ย. 59	นครสวรรค์	ไพศาลี	2	255	100	60-410	90-300	1,300-1,500	
5	4-5 ต.ค. 59	ปทุมธานี	หนองเสือ	1	196	50	6-727	210-600	3,000	ในเขตชลประทาน
			ธัญบุรี	1	59	50				

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

3.1.4 ขั้นตอนการเก็บรวบรวมข้อมูลทุติยภูมิ

ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary Data) เป็นข้อมูลที่ได้จากการรวบรวมเอกสาร งานวิชาการ ข้อมูลจากหน่วยงานต่างๆ ข้อมูลจากเครือข่ายอินเทอร์เน็ต และระบบฐานข้อมูลกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้แก่

1. การศึกษาระเบียบ และหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งของสำนักบริหารกองทุนเอง และของหน่วยงานต่างๆ ประกอบด้วย กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบดูแลการเช่าที่นา โดยให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประจำตำบล (คชก.ตำบล) เป็นผู้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าที่นา และสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรที่ดำเนินการสำรวจข้อมูลภาคการเกษตร นอกจากนี้ยังมีการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ

2. การศึกษาเอกสารวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก.และของหน่วยงานอื่น เพื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่น ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน และผลกระทบต่อผู้ให้เช่าที่ดิน คือสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

3. การศึกษาข้อมูลการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด จากเอกสารประกอบการประชุมเพื่อขออนุมัติปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ซึ่งจากข้อมูลความก้าวหน้าในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจาก ส.ป.ก.จังหวัด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 พบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่มีผู้เช่าที่ดินในที่ดินจัดซื้อ 36 จังหวัด จำนวนผู้เช่าที่ดิน 9,600 ราย ดำเนินการแล้วเสร็จถึงขั้นตอนนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด พิจารณาให้ความเห็นชอบปรับอัตราค่าเช่าที่ดินรายแปลง 29 จังหวัด จำนวนผู้เช่าที่ดิน 7,039 ราย คิดเป็นร้อยละ 73.32 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด ตามตารางที่ 3.2

ตารางที่ 3.2 ผลการดำเนินงานปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

จังหวัด	เป้าหมาย (ราย)	จำนวนผู้เช่าที่ดิน (ราย)	ร้อยละ
รวมทั้งสิ้น	9,600	7,039	73.32
ภาคเหนือ			
กำแพงเพชร	182		
เชียงราย	13	13	100.00
เชียงใหม่	15	15	100.00
นครสวรรค์	2,933	2,933	100.00
พิจิตร	376	358	95.21
เพชรบูรณ์	63	63	100.00
ลำพูน	252	152	60.32
สุโขทัย	186		

ตารางที่ 3.2 ผลการดำเนินงานปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ต่อ)

จังหวัด	เป้าหมาย (ราย)	จำนวนผู้เช่าที่ดิน (ราย)	ร้อยละ
อุดรดิตถ์	13	13	100.00
อุทัยธานี	144	144	100.00
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ			
กาฬสินธุ์	191		
ขอนแก่น	29	29	100.00
ชัยภูมิ	4	-	-
นครราชสีมา	2	2	100.00
บึงกาฬ	2	2	100.00
บุรีรัมย์	190		
เลย	3	3	100.00
ศรีสะเกษ	20	20	100.00
หนองคาย	30	30	100.00
อุดรธานี	6	6	100.00
อุบลราชธานี	253	253	100.00
ภาคกลาง			
กาญจนบุรี	270	270	100.00
จันทบุรี	20	20	100.00
ฉะเชิงเทรา	629	138	21.94
ชัยนาท	176	176	100.00
นครนายก	1,113	1,113	100.00
นครปฐม	49	49	100.00
ปทุมธานี	836	836	100.00
ปราจีนบุรี	120	88	73.33
พระนครศรีอยุธยา	79	79	100.00
ราชบุรี	15	15	100.00
ลพบุรี	1,148		-
สระบุรี	19		-
สิงห์บุรี	20	20	100.00
สุพรรณบุรี	183	183	100.00
ภาคใต้			
พังงา	16	16	100.00

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

3.2 วิธีการวิเคราะห์ข้อมูล

ข้อมูลเชิงคุณภาพ เป็นการวิเคราะห์โดยใช้วิธีการจัดหมวดหมู่ พรรณนาความเปรียบเทียบเนื้อหา และเชื่อมโยงความสัมพันธ์ในประเด็นต่างๆ

ข้อมูลเชิงปริมาณ วิเคราะห์โดยการคำนวณค่าสถิติพื้นฐาน เช่น ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ความถี่ร้อยละ ค่ามัธยฐาน ค่าฐานนิยม ค่าเฉลี่ย เพื่อวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายทางการเกษตร และการคำนวณโดยใช้สูตรคำนวณค่าเช่าที่ดิน

บทที่ 4

การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การศึกษาแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อ 1) ศึกษาหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่นำมาใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน 2) วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ 3) ศึกษาแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ให้เช่า ผลการศึกษาในส่วนนี้เสนอสาระสำคัญ แบ่งเป็น 2 ตอน คือ

ตอนที่ 1 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ตอนที่ 2 ผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

4.1 ตอนที่ 1 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้ในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ ซึ่งใช้มาตั้งแต่ปี 2522 ผู้ศึกษาได้ดำเนินการ 5 ขั้นตอน คือ 1) ศึกษาเปรียบเทียบ และหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของหน่วยงานอื่น 2) จัดการประชุมหารือภายในหน่วยงานส่วนกลาง 3) จัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” 4) นำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน และ 5) จัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ผลการศึกษามีดังนี้

4.1.1. ผลการศึกษาการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ประกอบด้วยขั้นตอนที่ 1-3 พบว่า (สำนักบริหารกองทุน, 2556ก) มีหน่วยงานที่ดำเนินการเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นหน่วยงานราชการ ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมธนารักษ์ กระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบดูแลการเช่าที่นา โดยให้คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล (คชก.ตำบล) เป็นผู้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่าที่นา และสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรที่ดำเนินการสำรวจข้อมูลภาคการเกษตร นอกจากนี้ยังมีการรถไฟแห่งประเทศไทยซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ จากการศึกษาการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของหน่วยงานดังกล่าว มีสาระสรุปดังนี้

(1) หลักเกณฑ์การคิดอัตราค่าเช่าที่ดินของหน่วยงานอื่น มีความแตกต่างกัน กรมส่งเสริมสหกรณ์ ใช้ฐานการคิดจากขนาดที่ดินที่ทำประโยชน์ กรมธนารักษ์ใช้ฐานการคิดจากราคาที่ดินและประเภทการใช้ที่ดิน กระทรวงมหาดไทยใช้ฐานการคิดโดยอิงข้อมูลการสำรวจจากสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร โดยให้ คชก.ตำบล กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน การรถไฟแห่งประเทศไทยใช้ฐานการคิดจากอัตราค่าเช่าที่ดินคงที่ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน การคิดอัตราค่าเช่าจึงไม่ผันผวนตามราคาที่ดิน

(2) แนวคิดในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เมื่อเปรียบเทียบกับของหน่วยงานอื่น มี 2 แนวคิด คือ การใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ และการใช้รายได้จากการเกษตรเป็นเกณฑ์ ดังนี้

2.1) การเปรียบเทียบโดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ เป็นการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินของหน่วยงานต่างๆ ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย และ สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร รายละเอียดตามตารางที่ 4.1

ตารางที่ 4.1 การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ

ที่	จังหวัด	อัตราสูงสุดต่ำสุด	ราคาจัดซื้อ (บาท/ไร่)	ส.ป.ก. อัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อ	กรมส่งเสริมสหกรณ์	กรมธนารักษ์		การรถไฟแห่งประเทศไทย		สศก. อัตราค่าเช่าที่นา
					พื้นที่ 1-50 ไร่ อัตราร้อยละ 3/ไร่/ปี ของราคาที่ดิน	ทำไร่นา	พืชสวน พืชผัก	ทำนา ตม.ละ 10 ส.ต./ปี	ทำสวนทำไร่ ตม.ละ 75 ส.ต./ปี	
1	กาฬสินธุ์	สูงสุด	56,846.18	1,705.39	1,705.39	50.00	500.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	-	-		-	-			
2	ขอนแก่น	สูงสุด	49,085.00	1,472.55	1,472.55	35.00	350.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	-	-		-	-			
3	นครพนม	สูงสุด	57,500.00	1,725.00	1,725.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	31,316.87	939.51	939.51	35.00	350.00			
4	นครราชสีมา	สูงสุด	57,000.00	1,710.00	1,710.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	46,352.50	1,390.58	1,390.58	35.00	350.00			
5	บุรีรัมย์	สูงสุด	44,026.66	1,320.80	1,320.80	35.00	350.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	30,000.00	900.00	900.00	35.00	350.00			
6	ปราจีนบุรี	สูงสุด	60,000.00	1,800.00	1,800.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	783.52
		ต่ำสุด	53,000.00	1,590.00	1,590.00	50.00	500.00			
7	เพชรบุรี	สูงสุด	50,000.00	1,500.00	1,500.00	35.00	350.00	160.00	1,200.00	783.52
		ต่ำสุด	-	-	-	-	-	-	-	-
8	มุกดาหาร	สูงสุด	60,000.00	1,800.00	1,800.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	58,999.96	1,770.00	1,770.00	50.00	500.00			
9	ยโสธร	สูงสุด	59,000.00	1,770.00	1,770.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	52,000.00	1,560.00	1,560.00	50.00	500.00			
10	ร้อยเอ็ด	สูงสุด	50,000.00	1,500.00	1,500.00	35.00	350.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	30,000.00	900.00	900.00	35.00	350.00			
11	ลพบุรี	สูงสุด	54,000.00	1,620.00	1,620.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	783.52
		ต่ำสุด	-	-		-	-			
12	ศรีสะเกษ	สูงสุด	48,000.00	1,440.00	1,440.00	35.00	350.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	40,000.00	1,200.00	1,200.00	35.00	350.00			
13	สกลนคร	สูงสุด	50,000.00	1,500.00	1,500.00	35.00	350.00	160.00	1,200.00	670.93
		ต่ำสุด	-	-		-	-			

ตารางที่ 4.1 การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ (ต่อ)

ที่	จังหวัด	อัตราสูงสุดต่ำสุด	ราคาจัดซื้อ (บาท/ไร่)	ส.ป.ก. อัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อ	กรมส่งเสริมสหกรณ์	กรมธนารักษ์		การรถไฟแห่งประเทศไทย		สศก. อัตราค่าเช่าที่นา
					พื้นที่ 1-50 ไร่ อัตราร้อยละ 3 ไร่/ปี ของราคาที่ดิน	ทำไร่ ทำนา	พืชสวน พืชผัก	ทำนา ตม.ละ 10 สต./ปี	ทำสวนทำไร่ ตม.ละ 75 สต./ปี	
14	สระแก้ว	สูงสุด	49,000.00	1,470.00	1,470.00	35.00	350.00	160.00	1,200.00	783.52
		ต่ำสุด	43,000.00	1,290.00	1,290.00	35.00	350.00			

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

จากตารางที่ 4.1 เป็นกรณีตัวอย่าง 14 จังหวัด ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้มีการดำเนินการจัดซื้อที่ดินตามโครงการแก้ไขปัญหาที่ดินทำกินให้แก่เกษตรกรสภาประชาชน 4 ภาค ซึ่งเป็นราคาที่ดินในช่วงปี 2553 – 2556 เมื่อคำนวณค่าเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ของหน่วยงานต่างๆ เปรียบเทียบกันจะพบว่า หลักเกณฑ์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรณีเนื้อที่ไม่เกิน 50 ไร่ คิดเป็นร้อยละ 3 ของราคาที่ดินต่อไร่ต่อปี เช่นเดียวกันคำนวณค่าเช่าที่ดินได้จำนวนเงินที่เท่ากัน ในขณะที่ค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ กำหนดเป็นจำนวนเงินคงที่ต่อไร่ต่อปี ตามช่วงของระดับราคาที่ดิน 11 ช่วงและประเภทการทำการเกษตร 2 ประเภท ได้แก่ การทำนา ทำไร่ และพืชสวนพืชผัก ส่วนการรถไฟแห่งประเทศไทยกำหนดค่าเช่าที่ดินเป็นจำนวนเงินคงที่ต่อตารางเมตรต่อปี ตามประเภทการทำการเกษตร 2 ประเภท ได้แก่ ทำนา ทำสวน หรือทำไร่ และสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ได้ข้อมูลค่าเช่าที่ดินจากผลการสำรวจ

นอกจากนี้สำนักบริหารกองทุนได้จัดทำตารางคำนวณปรับลดอัตราค่าเช่าที่ดินจากร้อยละ 3 คงเหลือเป็นร้อยละ 2.5 ร้อยละ 2 และร้อยละ 1.5 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อตามลำดับตามตารางที่ 4.2

ตารางที่ 4.2 การคำนวณปรับลดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ที่	จังหวัด	ราคา จัดซื้อที่ดิน (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดินของ ส.ป.ก. (คิดเป็นร้อยละของราคาซื้อที่ดิน)				หมายเหตุ
			3% (บาท/ไร่/ปี)	2.5% (บาท/ไร่/ปี)	2% (บาท/ไร่/ปี)	1.5% (บาท/ไร่/ปี)	
1	โครงการเกษตร สภาประชาชน 4 ภาค	60,000	1,800	1,500	1,200	900	ราคาจัดซื้อที่ดิน ตามมติ ครม. 3 กพ. 2552 ไม่เกิน 60,000 บาท/ไร่
2	ปราจีนบุรี	74,000	2,220	1,850	1,480	1,110	ราคาจัดซื้อตามมติ อกก.คก. ครั้งที่ 5/2556 เรื่องที่ 3.2 ขออนุมัติ จัดซื้อที่ดินเอกชน ต.วังตะเคียน อ.กบินทร์บุรี จ.ปราจีนบุรี
3	กระบี่	242,000	7,260	6,050	4,840	3,630	ราคาจัดซื้อตามมติ อกก.คก. ครั้งที่ 4/2556 เรื่อง อนุมัติหลักการ ตามที่ ส.ป.ก.กระบี่ ขอจัดซื้อที่ดินเอกชน ในท้องที่ ต.ทับปrik อ.เมือง จ.กระบี่

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

2.2) การเปรียบเทียบโดยใช้ผลผลิต หรือรายได้จากการเกษตรเป็นเกณฑ์การคำนวณ กรณีตัวอย่างประกาศคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดนครราชสีมา ปี 2554 กำหนดผลผลิตขั้นสูงของพืชหลัก และกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินคิดเป็นร้อยละของผลผลิตขั้นสูง รายละเอียดตามตารางที่ 4.3

ตารางที่ 4.3 การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินโดยใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์การคำนวณ

จังหวัด	ผลผลิต	ผลผลิตขั้นสูง (กก.ต่อไร่)	ค่าเช่าที่ดิน ไม่เกิน 20% ของ ผลผลิตขั้นสูง (กก.ต่อไร่)	ราคาที่ดิน เกษตรกร ขายได้ (บาท/กก)	มูลค่าที่ ขายได้ (บาท)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่/ปี)
นครราชสีมา	ข้าว	400	80	10.81	4,324	864.80
	มันสำปะหลัง	3,000	600	2.68	8,040	1,608.00
	ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์	700	140	7.63	5,341	1,068.20
	อ้อย	3,000	600	0.945	2,835	567.00

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

จากกรณีตัวอย่างจังหวัดนครราชสีมาใช้ข้อมูลตามประกาศคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัดนครราชสีมา ปี 2554 และราคาผลผลิตจากข้อมูลพื้นฐานเศรษฐกิจการเกษตรสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ปี 2554 ซึ่งทำให้อัตราค่าเช่าที่ดินขึ้นอยู่กับปริมาณและราคาผลผลิตและมีความแตกต่างกันตามรายพืช

จากการเปรียบเทียบข้างต้นในกรณีการใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณโดยกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าเช่าคงที่ ผู้เช่าที่ดินเป็นผู้รับความเสี่ยงในด้านปริมาณ และราคาผลผลิต แต่หากกรณีใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์ เจ้าของที่ดินหรือผู้ให้เช่าจะเป็นผู้รับความเสี่ยงทั้ง 2 ด้านไว้เอง ดังนั้นจึงควรที่จะพิจารณาแนวทางที่สามารถลดความเสี่ยงของผู้เช่า และผู้ให้เช่าให้ลงมาอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ทั้ง 2 ฝ่าย

(3) แนวคิดและรูปแบบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินโดยใช้รายได้จากการเกษตรเป็นเกณฑ์ มีดังนี้

3.1) การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินโดยวิธีวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่าย จากการศึกษาของกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน โดยนางสาวจุฑาสินี ขำวิไล กล่าวถึงรูปแบบการกำหนดอัตราค่าเช่าโดยใช้หลักการทฤษฎีค่าเช่าที่ดินการเกษตรของ เดวิด ริคาโด (David Ricardo) และทฤษฎีเงินออมจากทฤษฎีความต้องการถือเงินของเคนส์ (Kynes) เพื่อนำมาเขียนสมการคำนวณค่าเช่าที่ดิน 2 วิธีดังนี้

1. ทฤษฎีค่าเช่าที่ดิน จากทฤษฎีค่าเช่าที่ดินการเกษตรของเดวิด ริคาโด (David Ricardo) และหนังสือเศรษฐศาสตร์ที่ดินของบันลือวชิรพิทักษ์กล่าวถึงกระบวนการผลิตประกอบด้วย ผลผลิต และปัจจัยการผลิต และอนุมานว่า “ค่าเช่าที่ดิน” คือ ผลตอบแทนสุทธิที่เกิดจากมูลค่าของผลผลิตรวม ส่วนที่เกินกว่าต้นทุนรวมของปัจจัยการผลิต เขียนเป็นสมการ ณ จุดที่ให้กำไรสูงสุดได้ดังนี้

มูลค่าผลผลิตหรือรายได้จากการผลิต = ปัจจัยการผลิต

แทนค่า
โดย มูลค่าผลผลิต หรือรายได้จากการผลิต คำนวณจากปริมาณผลผลิตคูณราคาผลผลิต
ปัจจัยการผลิต ประกอบด้วย ที่ดิน แรงงาน ทุนดำเนินงาน และส่วนของผู้ประกอบการ
คำนวณจากการแทนค่า ดังนี้

- ที่ดิน มีผลตอบแทนการใช้ที่ดินแทนค่าด้วยค่าเช่าที่ดิน เป็นตัวแปรที่ต้องการหาค่า
- แรงงานและทุนดำเนินงาน แทนค่าด้วยค่าใช้จ่ายในการผลิต
- ส่วนของผู้ประกอบการ แทนค่าด้วย ผลตอบแทนหรือกำไรแทนค่าด้วยอัตราผลตอบแทน
ทางการเกษตรร้อยละ 25 ของผลผลิต

ที่มา : ข้อมูลจากรายงานฉบับสุดท้ายโครงการการศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินใน
เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ระยะที่ 2)

วิธีที่ 1 เขียนรูปสมการใหม่

รายได้จากการผลิต = ค่าเช่าที่ดิน + ค่าใช้จ่ายในการผลิต + ผลตอบแทน

ดังนั้น $\text{ค่าเช่าที่ดิน} = \text{รายได้จากการผลิต} - \text{ค่าใช้จ่ายในการผลิต} - \text{ผลตอบแทน}$

2. ทฤษฎีเงินออม จากทฤษฎีความต้องการถือเงินของเคนส์ (Kynes) กล่าวว่าความต้องการถือเงินของบุคคล มี 3 ส่วน เพื่อการจับจ่ายใช้สอย เพื่อเหตุฉุกเฉิน และเพื่อลงทุนเก็งกำไรจึงนำมาเขียนเป็นสมการได้ดังนี้

วิธีที่ 2 เขียนรูปสมการใหม่

รายได้จากการผลิต - ค่าใช้จ่ายในการผลิต = ค่าเช่าที่ดิน + ผลตอบแทน

= เงินคงเหลือ

= การจับจ่ายใช้สอย + เหตุฉุกเฉิน + ลงทุนเก็งกำไร

ถ้ากำหนดให้ : การจับจ่ายใช้สอยเฉพาะรายจ่ายในการบริโภค

: แบ่งเงินออมเพื่อเหตุฉุกเฉิน และเงินออมเพื่อการลงทุน/กำไร ในจำนวนที่เท่ากัน

: แทนค่าเช่าที่ดินด้วยเงินออมเพื่อการลงทุน/กำไร เพราะจากการประชุมที่ผ่านมา
สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีแนวคิดจะเก็บค่าเช่าที่ดินจากเงินออมของเกษตรกร

เพราะฉะนั้น : จะได้สมการใหม่ ดังนี้

$\text{ค่าเช่าที่ดิน} = \text{รายได้จากการผลิต} - \text{ค่าใช้จ่ายในการผลิต} - \text{รายจ่ายในการบริโภค} - \text{เงินออมเพื่อเหตุฉุกเฉิน}$

3.2) การทดสอบสมการ

1. ทดสอบสมการโดยใช้ตัวอย่างการวิเคราะห์ข้อมูลรายได้รายจ่ายในจังหวัดที่สำนักงาน
การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อที่ดินในปี 2557 ได้แก่ กำแพงเพชร สุพรรณบุรี และ สิงห์บุรี
ตามตารางที่ 4.4

2. ทดสอบสมการโดยใช้ตารางข้อมูลสรุปรายได้ - รายจ่าย รายได้สุทธิของครัวเรือน
เกษตรปีเพาะปลูก 2553/2554 และ 2551/2552 ของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ตามตารางที่ 4.5

- คำนวณหาค่าเช่าที่ดินตามวิธีที่ 1 และวิธีที่ 2 รวมทั้งสิ้น 76 จังหวัด
- คำนวณค่าสถิติพื้นฐานได้แก่ ค่าสูงสุด ค่าต่ำสุด ค่ามัธยฐาน และค่าเฉลี่ย
- การเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินคำนวณได้ตามวิธีที่ 1 และวิธีที่ 2 กับราคาตลาด
- การคำนวณคิดเป็นร้อยละของราคาจัดซื้อที่ดิน

3.3) คำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามเกณฑ์ราคาที่ดิน เกณฑ์ราคาที่ดินประเภทการใช้ประโยชน์ และเกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้ ตามตารางที่ 4.6

ตารางที่ 4.4 คำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม วิธีวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือน

จังหวัด	ราคาจัดซื้อ บาท/ไร่	วิธีวิเคราะห์รายได้						ค่าเช่าร้อยละ 3 ของราคา จัดซื้อ	ประกาศ ศก.	ค่าเช่า (ผู้เช่าเดิม)
		รายได้ทาง การเกษตร (บาท/ ครัวเรือน/ปี)	ค่าใช้จ่าย ทางการเกษตร (บาท/ ครัวเรือน/ปี)	ผลตอบแทน ร้อยละ 25	ค่าใช้จ่าย ในการบริโภค (บาท/ ครัวเรือน/ปี)	วิธีที่ 1 (3) - (4) - (5) เนื้อที่	วิธีที่ 2 $\left[\frac{(3) - (4) - (6)}{2} \right]$ เนื้อที่			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)			(7)	(8)	(9)
กำแพงเพชร อกก.ค.ง. 2/2557 วันที่ 23 มิ.ย.57 เนื้อที่ 43-1-25.10 ไร่ ปลูกมันสำปะหลังผลผลิต 4 ตัน/ไร่ ราคาขาย 2,300 บาท/ตัน ทุนดำเนินงาน 1,900 บาท/ไร่ ค่าจ้างแรงงาน 1,000 บาท/ไร่ - กรณีราคาขาย 1.87 บาท/กก. ต้นทุน 0.80 บาท/กก.	65,000.00	270,384.00 ^{1/}	146,287.00 ^{1/}	67,596.00	37,742.00	1,306.00	998.00	1,950.00		1,000.00
		398,477.00	125,607.00	99,619.25	37,742.00	4,000.00	2,714.00			
สุพรรณบุรี อกก.ค.ง. 1/2557 วันที่ 26 ก.พ.57 เนื้อที่ 15 ไร่ ทำนาปีละ 2 ครั้ง ผลผลิต 15 เกวียน/ครั้ง รายได้ 300,000 บาท/ปี ต้นทุน 4,500 บาท/รอบ	150,000.00	293,337.00 ^{1/}	169,279.00 ^{1/}	73,334.25	35,478.00	1,644.00	1,435.00	4,500.00	1,500.00	30,000.00
		300,000.00	135,000.00	75,000.00	35,478.00	6,000.00	4,317.00			
สิงห์บุรี อกก.ค.ง. 1/2557 วันที่ 26 ก.พ.57 เนื้อที่ 20-3-51 ไร่ ทำนาปีละ 2 ครั้ง ผลผลิต 36 เกวียน/ปี ต้นทุน 200,000 บาท/ไร่/ปี รายได้ 396,000 บาท/ปี - แผนการผลิต (โครงการเกษตรกรรุ่นใหม่) เนื้อที่ 5-0-00 ไร่	350,000.00	300,464.00 ^{1/}	158,615.00 ^{1/}	75,116.00	23,458.00	2,619.00	2,323.00	10,500.00	1,250.00	20,000.00
		396,000.00	200,000.00	99,000.00	23,458.00	4,646.15	4,132.25			
		394,800.00	126,200.00	98,700.00	23,458.00	53,720.00	24,514.00	10,500.00	1,250.00	20,000.00

^{1/}ที่มา: สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร, ตารางสรุปรายได้ - รายจ่าย รายได้สุทธิของครัวเรือนเกษตร ปีเพาะปลูก 2553/2554

ตารางที่ 4.5 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปีการเพาะปลูก 2551/2552 และปี 2553/2554

รายการ	ค่าสูงสุด		ค่าต่ำสุด		ค่ามัธยฐาน		ค่าเฉลี่ย		ราคาตลาด	ราคาจัดซื้อ (เฉลี่ย)	
	ปี 51/52	ปี 53/54	ปี 51/52	ปี 53/54	ปี 51/52	ปี 53/54	ปี 51/52	ปี 53/54		ปี 51/52	ปี 53/54
วิธีที่ 1											
1.ค่าเช่าที่ดิน (บาท / ไร่/ครวเรือน)	128,069	150,654	-27,062	1,613	31,576	34,172	38,884	44,706			
ร้อยละของรายได้ทาง การเกษตร	63	68	-39	4	26	27	26	30			
ร้อยละของรายได้สุทธิ	1,434	73	-127	12	53	52	77	51			
2.เนื้อที่สามารถเพาะปลูกได้ (Arable land) (ไร่/ครวเรือน)	43	82	3	1	21	25	22	27			
3.อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่)	21,926	36,896	-2,093	54	1,673	1,331	2,162	2,300	1,000-2,500	41,435	86,351
4.ร้อยละของราคาจัดซื้อที่ดิน					4.04	1.54	5.22	2.66			
วิธีที่ 2											
5.คิดค่าเช่าจากเงินลงทุนเพื่อเก็งกำไร (บาท/ครวเรือน)	66,978	73,183	-28,853	-10,885	17,124	17,001	20,737	23,389			
ร้อยละของรายได้ทาง การเกษตร	39	39	-43	-31	14	13	9	12			
ร้อยละของรายได้สุทธิ	1,529	42	-193	-75	31	27	47	20			
6.อัตราค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่)	10,760	4,842	-3,482	-1,083	715	700	989	950	1,000-2,500	41,435	86,351
					COD=158%	COD=108%	COV=176%	COV=110%			
7.ร้อยละของราคาจัดซื้อที่ดิน					1.73	0.81	2.38	1.10			

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

ตารางที่ 4.6 การคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามเกณฑ์ราคาที่ดิน เกณฑ์ราคาที่ดินและประเภทการใช้ประโยชน์ และเกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้โดยจำแนกตามราคาที่ดิน

ที่	ช่วงระดับราคา	ราคาที่ดิน	(บาท/ไร่)	เกณฑ์ราคาที่ดิน		เกณฑ์ราคาที่ดินและประเภทการใช้ประโยชน์				เกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้		
				ส.ป.ก. อัตรา ร้อยละ 3 ของราคาซื้อ	กรมส่งเสริมสหกรณ์ พื้นที่ 1-50 ไร่ อัตราร้อยละ 3/ไร่/ปี ของราคาที่ดิน	ราคากรรมธนากรักษ์		การรถไฟแห่งประเทศไทย		ค่าเช่า คชก. ที่นา (ค่าเฉลี่ย ปี 53)	กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์	
						ทำไร่นา	พืชสวน พืชผัก	ทำนา ตรม.ละ 10 สด./ปี	ทำสวน/ทำไร่ ตรม.ละ 75 สด./ปี		วิเคราะห์ รายได้ วิธีที่ 1	วิเคราะห์ รายได้ วิธีที่ 2
1	30,001 - 60,000	ต่ำสุด	30,001.00	900.03	900.03	35.00	350.00					
		สูงสุด	60,000.00	1,800.00	1,800.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
2	60,001 - 90,000	ต่ำสุด	60,001.00	1,800.03	1,800.03	50.00	500.00					
		สูงสุด	90,000.00	2,700.00	2,700.00	50.00	500.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
3	90,001 - 120,000	ต่ำสุด	90,001.00	2,700.03	2,700.03	50.00	500.00					
		สูงสุด	120,000.00	3,600.00	3,600.00	70.00	700.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
4	120,001 - 150,000	ต่ำสุด	120,001.00	3,600.03	3,600.03	70.00	700.00					
		สูงสุด	150,000.00	4,500.00	4,500.00	70.00	700.00	160.00	1,200.00		1,331.00	700.00
5	150,001 - 180,000	ต่ำสุด	150,001.00	4,500.03	4,500.03	70.00	700.00					
		สูงสุด	180,000.00	5,400.00	5,400.00	70.00	700.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
6	180,001 - 210,000	ต่ำสุด	180,001.00	5,400.03	5,400.03	70.00	700.00					
		สูงสุด	210,000.00	6,300.00	6,300.00	100.00	1,000.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
7	210,001 - 240,000	ต่ำสุด	210,001.00	6,300.03	6,300.03	100.00	1,000.00					
		สูงสุด	240,000.00	7,200.00	7,200.00	100.00	1,000.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
8	240,001 - 270,000	ต่ำสุด	240,001.00	7,200.03	7,200.03	100.00	1,000.00					
		สูงสุด	270,000.00	8,100.00	8,100.00	100.00	1,000.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00
9	270,001 - 300,000	ต่ำสุด	270,001.00	8,100.03	8,100.03	100.00	1,000.00					
		สูงสุด	300,000.00	9,000.00	9,000.00	100.00	1,000.00	160.00	1,200.00	1,128.00	1,331.00	700.00

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักงานบริหารกองทุน

จากตารางที่ 4.6 แสดงช่วงระดับราคาที่ดินเป็นตัวอย่างในการคำนวณเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามเกณฑ์ราคาที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมส่งเสริมสหกรณ์ เกณฑ์ราคาที่ดิน และประเภทการใช้ประโยชน์ของกรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทย และเกณฑ์ผลผลิตหรือรายได้ของคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) และกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน รวมทั้งสิ้น 9 ช่วงระดับราคา ตั้งแต่ช่วงแรกต่ำสุด 30,001-60,000 บาท จนถึงช่วงสุดท้ายสูงสุด 270,001-300,000 บาทจะเห็นได้ว่าค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมส่งเสริมสหกรณ์ จะเพิ่มสูงขึ้นตามระดับราคาที่ดินที่สูงขึ้น ในขณะที่ค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) และกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุนจะคงที่ทุกช่วงระดับราคาที่ดิน ดังนั้นสามารถสรุปรูปแบบการคำนวณค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ 2 รูปแบบ

1. รูปแบบที่ 1 ใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าที่ดิน รูปแบบนี้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะแปรผันไปตามระดับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นหรือลดลง แต่จะคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับระดับผลผลิตหรือรายได้ ดังนั้นหากปีใดผลผลิตเสียหายหรือราคาผลผลิตตกต่ำ ผู้เช่าที่ดินก็ยังคงต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่กำหนด ซึ่งแยกได้ 2 กรณี

- กำหนดเป็นร้อยละของราคาที่ดิน ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมส่งเสริมสหกรณ์
- กำหนดเป็นจำนวนเงินคงที่โดยจำแนกตามประเภทของกิจกรรมการเกษตร ได้แก่ กรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งรูปแบบนี้หากคำนวณคิดเป็นร้อยละของราคาที่ดิน ถ้าราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นอัตราร้อยละจะลดลง

2. รูปแบบที่ 2 ใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าที่ดิน รูปแบบนี้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะคงที่ในทุกระดับราคาที่ดิน แต่จะแปรผันตามผลผลิตหรือรายได้ ดังนั้นหากปีใดผลผลิตหรือราคาผลผลิตเพิ่มขึ้นหรือลดลงทำให้รายได้เพิ่มขึ้นหรือลดลง ผู้เช่าที่ดินก็จะจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสัดส่วนของรายได้ ได้แก่ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และสำนักบริหารกองทุน

กล่าวโดยสรุป สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในส่วนกลาง เห็นว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ควรใช้วิธีวิเคราะห์รายได้และค่าใช้จ่ายในครัวเรือน โดยเพิ่มราคาที่ดินเป็นตัวแปร และปรับลดลงด้วยตัวทอนค่า (ค่าเช่าที่ดินที่คำนวณได้ตามวิธีนี้ จะต้องไม่สูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่คำนวณจากอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่จัดซื้อ) แล้วนำค่าเช่าที่ดินที่คำนวณได้เปรียบเทียบกับค่าเช่าที่ดินตามประกาศคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตำบล หากค่าเช่าที่ดินที่คำนวณได้ประเภทใดต่ำกว่า ให้ใช้เป็นค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

(4) แนวคิดและรูปแบบการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินโดยอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์ ผู้ศึกษาได้ดำเนินการจัดฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” มีความเห็นของผู้เข้าอบรมและข้อสรุป ดังนี้

4.1) ความคิดเห็น

1. แนวคิดโดยใช้รายได้จากการผลิตเป็นเกณฑ์ จะมีปัญหาด้านข้อมูลในแต่ละพื้นที่ผันแปร ไม่สามารถสรุปได้ว่าแต่ละจังหวัดจะคิดเท่าใด ควรหาค่ากลางที่อ้างอิง และเชื่อถือได้ ทั้งในด้านราคาตลาด ราคาซื้อขาย และราคาเช่าตลาด

2. แนวคิดในการคำนวณค่าเช่าที่ดิน ควรใช้เกณฑ์ที่ไม่ผันแปร เช่น ราคาที่ดิน แต่หากปัจจุบันคิดเป็นร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อเป็นอัตราที่สูงเกินไป ควรลดลงให้เหมาะสม เพราะการจัดซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดให้เกษตรกรเช่าหรือเช่าซื้อ มิได้เพื่อแสวงกำไร ซึ่งอาจจะประมาณร้อยละ 1 ของราคาจัดซื้อที่ดิน

3. การคำนวณค่าเช่าที่ดินเอกชนมีตัวแปร 3 ตัวคือ (1) ศักยภาพพื้นที่ แบ่งเป็นในเขตและนอกเขตชลประทาน (2) เนื้อที่ การเช่าที่ดินแปลงเล็กอัตราค่าเช่าควรต่ำกว่าแปลงใหญ่ (3) เกณฑ์ในการคำนวณ คิดจากผลผลิตหรือราคาที่ดินที่จัดซื้อ แต่เสนอให้คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในลักษณะขั้นบันได

4. ในกรณีที่ใช้เกณฑ์ราคาที่ดินโดยอิงบัญชีอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุของกรมธนารักษ์ใช้ครั้งแรกปี พ.ศ.2519 และปรับค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น ร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม ทุก 5 ปี ซึ่งจนถึงขณะนี้ได้ปรับค่าเช่าที่ดินมาแล้ว 7 ครั้ง ดังนั้นหากนำบัญชีอัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์มาใช้จะต้องคิดย้อนกลับไปที่แรกก่อนแล้วจึงคำนวณเทียบหาค่าเช่าที่ดินในปัจจุบัน

4.2) ข้อเสนอแนะ

1. หลักการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องการช่วยเหลือเกษตรกรตามเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดิน การคิดค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อเป็นอัตราที่สูงเกินไปในปัจจุบัน การที่จะช่วยให้เกษตรกรอยู่ได้ ควรพิจารณาจากการใช้ประโยชน์ที่ดินของเกษตรกรให้มีรายได้เพียงพอที่จะอยู่ได้ และมุ่งใจให้เปลี่ยนจากการเช่าไปสู่การเช่าซื้อที่ดินเพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรมีฐานการคิดเป็นของตนเองโดยอาศัยฐานการคิดของกรมธนารักษ์มาใช้เทียบเคียง เพื่อหาแนวทางที่เหมาะสมในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน และเป็นราคาเช่าที่ดินที่เป็นธรรมกับเกษตรกร

2. ควรนำเสนอแนวคิดหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่อผู้บริหารกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้

- กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินโดยคำนึงถึงความสามารถในการจ่ายค่าเช่าที่ดินของเกษตรกรหรือใช้วิธีรายได้ที่เหลืออยู่ (Residual income) ซึ่งอาจจะใช้เรียกเก็บค่าเช่าที่ดินจากเกษตรกรของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามประกาศกำหนดกรอบอัตราค่าเช่าที่ดินขั้นสูงของ คชก.ตำบล แต่กรณีนี้จะมีประเด็นปัญหาคือ คชก.ตำบลไม่ได้ประกาศอัตราค่าเช่าที่ดินครบทุกพื้นที่ทั่วประเทศ

- ใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบัญชีหมายเลข 2 ของกรมธนารักษ์มาปรับใช้เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามตารางที่ 4.7 และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งประกาศในแต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกิน 4 ปี

ตารางที่ 4.7 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เปรียบเทียบกับกรมธนารักษ์

แนวคิดหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก.													อัตราค่าเช่า ส.ป.ก. 3% ของราคาที่ดิน ที่จัดซื้อ(ใน ปัจจุบัน)	การกำหนดอัตรา การให้เช่าซื้อที่ดิน ของส.ป.ก. และ การ รับโอนสิทธิในที่ดิน คืนจากเกษตรกร
ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินกรมธนารักษ์ในปีที่ จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน	อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. (โดยอิงอัตราค่าเช่ากรมธนารักษ์)													
	ค่าเช่าอัตรากรมธนารักษ์		การเพิ่มอัตราค่าเช่ากรมธนารักษ์ (เพิ่ม 15% ทุกๆ 5 ปี ของ อัตราค่าเช่าเดิม)								คิดเป็น			
(บาท/ไร่)	บาท/ไร่/ปี	%	ครั้งที่ 1	ครั้งที่ 2	ครั้งที่ 3	ครั้งที่ 4	ครั้งที่ 5	ครั้งที่ 6	ครั้งที่ 7	ครั้งที่ 8	บาท/ไร่/ปี	%	บาท/ไร่/ปี	
	เริ่มปี 19- 23		เริ่มปี 24	เริ่มปี 29	เริ่มปี 34	เริ่มปี 39	เริ่มปี 44	เริ่มปี 49	เริ่มปี 54	เริ่มปี 59				
ไม่เกิน 2,000	20	1.000	23	26.5	30.4	35	40.2	46.3	53.2	61.2	60	3	ไม่เกิน 60	
2,001-5,000	22	0.440	25.3	29.1	33.5	38.5	44.2	50.9	58.5	67.3	66	1.32	61-150	
5,001-10,000	25	0.250	28.8	33.1	38	43.7	50.3	57.8	66.5	76.5	75	0.75	151-300	
10,001-20,000	30	0.150	34.5	39.7	45.6	52.5	60.3	69.4	79.8	91.8	90	0.45	301-600	
20,001-50,000	35	0.070	40.3	46.3	53.2	61.2	70.4	81	93.1	107.1	105	0.21	601-1,500	
50,001-100,000	50	0.050	57.5	66.1	76	87.5	100.6	115.7	133	153	150	0.15	1,501-3,000	
100,001-200,000	70	0.035	80.5	92.6	106.5	122.4	140.8	161.9	186.2	214.1	210	0.11	3,001-6,000	
200,001-500,000	100	0.020	115	132.3	152.1	174.9	201.1	231.3	266	305.9	300	0.06	6,001-15,000	
500,001-1,000,000	150	0.015	172.5	198.4	228.1	262.4	301.7	347	399	458.9	450	0.05	15,001-30,000	
1,000,001-1,500,000	200	0.013	230	264.5	304.2	349.8	402.3	462.6	532	611.8	600	0.04	30,001-45,000	
1,500,00 ขึ้นไป	มากกว่า 200										มากกว่า 600		มากกว่า 45,000	
											ตามที่ คปก. กำหนด			

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

4.1.2. การนำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้นำเสนอปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินจากเดิมร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อเปลี่ยนเป็นหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทุกประเภทในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ต่อคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดังนี้ (สำนักบริหารกองทุน, 2557)

(1) ให้คิดค่าเช่าที่ดิน โดยอิงมูลค่าที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่ทำให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในอัตราค่าเช่าต่อปี ตามตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทั้งนี้ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 60 บาท และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์

ตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม	
ราคาประเมินมูลค่าที่ดินกรมธนารักษ์ ในปีที่ทำให้สัญญาเช่าที่ดิน	อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของส.ป.ก.
บาท / ไร่	บาท / ไร่
ไม่เกิน 2,000	60
2,001 - 5,000	66
5,001 - 10,000	75
10,001 - 20,000	90
20,001 - 50,000	105
50,001 - 100,000	150
100,001 - 200,000	210
200,001 - 500,000	300
500,001 - 1,000,000	450
1,000,001 - 1,500,000	600
1,500,000 ขึ้นไป	มากกว่า 600 (ตามที่ คปก. กำหนด)

(2) กรณีผู้เช่าที่ดินเป็นเกษตรกรที่ทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ก่อนหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามข้อ 1 มีผลบังคับ ให้จัดทำรายละเอียดเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินที่เคยจ่ายกับค่าเช่าที่ดินที่กำหนดตามข้อ 1 เสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และจัดทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมเพื่อปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นหรือลดลงแล้วแต่กรณีได้ในปีถัดไป ทั้งนี้ จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าก่อนเรียกเก็บค่าเช่าในปีถัดไป

(3) ถ้าผู้ขอเช่ารายใดเห็นว่า ค่าเช่าไม่เป็นธรรม หรือหลักเกณฑ์ไม่เหมาะสม ให้ทำคำร้องต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด เมื่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้เสนอต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพิจารณาต่อไป

ความเห็น และข้อสังเกตของคณะกรรมการ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2557)

3.1) การปรับเกณฑ์ค่าเช่าครั้งนี้ จะมีเกษตรกรส่วนหนึ่งได้ประโยชน์กับอีกส่วนหนึ่งเสียประโยชน์ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรศึกษาตัวเลขเปรียบเทียบจากสัญญาเดิมว่าใครได้ ใครเสียอย่างไร นำเสนอประกอบการพิจารณาด้วย

3.2) การคิดค่าเช่าควรมีการแยกเป็นพื้นที่นา ที่ไร่ และกำหนดตามรายภาคให้ชัดเจน เนื่องจากราคาที่ดินที่จัดซื้อ และผลประโยชน์ที่เกษตรกรได้รับในพืชแต่ละชนิด และในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกัน

3.3) ควรมีการกำหนดราคาเพดานขั้นสูงหรือไม่ ว่าราคาที่ดินที่จะจัดซื้อให้เกษตรกรเช่าไม่ควรเกินราคาเท่าใด

3.4) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องคำนวณความสามารถในการชำระคืนค่าที่ดิน และรายได้ที่จะเกิดขึ้นของเกษตรกร ถ้าเรามีวิธีคิดใหม่ คือ ที่ดินที่ซื้อมาและยังไม่มีให้เช่าซื้อก็ให้หาที่มีความเหมาะสม แลกกันในสภาพที่ถูกกว่าก็จะได้ที่ดินจำนวนมาก และนำมาจัดให้ผู้ไร้ที่ดินทำกินได้เพิ่มขึ้น

มติคณะกรรมการ อนุมัติในหลักการให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ทั้งนี้ ให้รับข้อสังเกตของประธาน และกรรมการไปศึกษารายละเอียด และนำเสนอคณะกรรมการต่อไป

4.1.3. การจัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินและตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมทั้งวิธีปฏิบัติในการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน 72 จังหวัด เพื่อถือปฏิบัติ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักบริหารกองทุน, 2558, 2559 ข) สรุปสาระสำคัญดังนี้

(1) อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ให้ใช้เรียกเก็บกับเกษตรกรรายใหม่ที่ยังไม่เคยทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมาก่อน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) โดยใช้แบบสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.4-14ก)

(2) กรณีเกษตรกรรายเดิมที่ค่าเช่าที่ดินครบกำหนดชำระตั้งแต่ปี 2559 ให้คิดอัตราใหม่โดยจัดทำรายละเอียดเปรียบเทียบค่าเช่าที่ดินที่เกษตรกรเคยจ่ายกับค่าเช่าที่ดินตามหลักเกณฑ์ใหม่ นำเสนอขอความเห็นชอบต่อคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัด และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าที่ดินทราบล่วงหน้า พร้อมทั้งจัดทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (แบบ ส.ป.ก.4-141) คิดค่าเช่าในอัตราใหม่ ก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่าที่ดินในปีถัดไป และเมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ดำเนินการแก้ไขสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดทราบและถือปฏิบัติต่อไป

(3) หากกรมธนารักษ์ มีการปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในที่ดินแปลงใด สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด จะต้องปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เรียกเก็บจากเกษตรกรในปีที่กรมธนารักษ์ปรับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินด้วย

(4) กรณีเกษตรกรรายเดิมที่ขอยกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เปลี่ยนสิทธิเป็นสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องคิดค่าเช่าที่ดินตลอดระยะเวลาที่เช่าซื้อด้วย โดยใช้อัตราค่าเช่าเดิมตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าซื้อ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2559 ค)

การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจากเดิมใช้เกณฑ์อิงราคาที่ดินโดยกำหนดเป็นร้อยละของราคาที่ดินที่จัดซื้อ กล่าวได้ว่ามีความเหมาะสมในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมาในขณะที่ราคาที่ดินที่จัดซื้อไม่สูงมากนัก ผู้เช่าที่ดินสามารถชำระค่าเช่าที่ดินและสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมสามารถจัดเก็บนํารายได้ส่งเข้ากองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่เมื่อราคาที่ดินที่นำมาใช้เป็นเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่ดินปรับตัวสูงขึ้นเรื่อย ๆ หากยังยึดถือหลักเกณฑ์เดิม จะไม่สามารถนำมาใช้กับผู้เช่าที่ดินรายใหม่ในที่ดินที่จัดซื้อมาตั้งแต่ปี 2552 และยังไม่ได้นำที่ดินที่จัดซื้อไว้แล้วมาจัดสรรให้เกษตรกร เนื่องจากราคาที่ดินที่จัดซื้อค่อนข้างสูง การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยคิดเป็นร้อยละของราคาที่ดินจึงสูงตามไปด้วย คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่สูงกว่าค่าเช่าที่ดินในบริเวณข้างเคียงมาก จึงมีความจำเป็นต้องทบทวนเกณฑ์การคำนวณและกำหนดขึ้นใหม่

กล่าวโดยสรุปการกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ใช้แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งมีฐานการคำนวณ 2 วิธี คือ การคำนวณโดยอิงราคาที่ดิน และการคำนวณโดยอิงรายได้หรือผลผลิตที่เกิดจากที่ดินที่เช่านั้น ดำเนินการโดย 5 ขั้นตอน คือ 1) การศึกษาเปรียบเทียบ และหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของหน่วยงานอื่น 2) การจัดการประชุมหารือภายในหน่วยงานส่วนกลาง 3) การจัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” 4) การนำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน และ 5) การจัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ได้ข้อสรุปวิธีการกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ เป็นวิธีการที่ไม่สลับซับซ้อนสามารถนำไปปฏิบัติได้ มีตารางค่าเช่าที่ดินต่อไร่ต่อปี ที่เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน 11 ช่วงชั้น ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินซึ่งผู้ปฏิบัติไม่ต้องคำนวณค่าเช่าที่ดินที่อาจจะเกิดการคลาดเคลื่อนจากการคำนวณได้ จึงทำให้เกิดความสะดวกในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ และได้ใช้ถือปฏิบัติเป็นวิธีการกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในปัจจุบัน

4.2 ตอนที่ 2 ผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ภายหลังจากที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำหรับการเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินจำแนกได้ 11 ชั้น โดยอิงตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติแล้ว ผู้ศึกษาได้ดำเนินการศึกษาผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมดังกล่าว โดยการจำแนกออก 3 ส่วน ได้แก่ (1) การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่น เพื่อให้ทราบว่อัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่กำหนดขึ้นเป็นอัตราที่สูงหรือต่ำกว่าหน่วยงานอื่นที่มีการให้เช่าที่ดินในลักษณะเดียวกันมากหรือน้อยเพียงใด (2) ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน เพื่อศึกษาว่าอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดขึ้นมีผลกระทบโดยตรงต่อผู้เช่าที่ดินอย่างไรบ้าง และ (3) ผลกระทบต่อผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะให้เช่าที่ดิน และเป็นผู้กำหนดนโยบาย ได้รับผลกระทบอย่างไรบ้างจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินครั้งนี้ โดยแต่ละส่วนมีรายละเอียดดังนี้

4.2.1. ผลการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่กำหนดขึ้นของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่น ได้แก่ กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย และกรมส่งเสริมสหกรณ์ พบว่า เมื่อพิจารณาเกษตรกรรายเดิมที่เริ่มเช่าที่ดินประมาณปี 2519 – 2520 หากเช่าที่ดินอยู่จนถึงปี 2559 อัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ปรับเพิ่มร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่ดินเดิมทุก 5 ปี คิดเป็นการปรับเพิ่ม 8 ครั้ง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะใกล้เคียงกันกับของกรมธนารักษ์กรณีการทำให้ทำนา เนื่องจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้การเทียบเคียงอัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ แต่หากเป็นการเช่าที่ดินครั้งแรกของเกษตรกรผู้เช่าที่ดินรายใหม่ อัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ยังคงใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม

สำหรับอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของการรถไฟแห่งประเทศไทย กำหนดเป็นตารางเมตร และคงที่ทุกระดับราคาที่ดิน การปรับค่าเช่าที่ดินปรับเพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ซึ่งจะเห็นได้ว่าอัตราค่าเช่าที่ดินค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมธนารักษ์

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของกรมส่งเสริมสหกรณ์ พื้นที่ 1-50 ไร่ อัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน และข้อมูลการสำรวจของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรปีการเพาะปลูก 2559 จะเห็นได้อย่างชัดเจนว่า อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินค่อนข้างต่ำมีลักษณะกึ่งการสงเคราะห์ ตามตารางที่ 4.8

ตารางที่ 4.8 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหน่วยงานอื่น

ลำดับ ที่	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดทำสัญญา	อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (บาท/ไร่/ปี)											
		ส.ป.ก.	กรมธนารักษ์ (ปรับเพิ่ม 15% ทุก5ปี)				การรถไฟแห่งประเทศไทย(ปรับเพิ่มปีละ 5%)				กรมส่งเสริม สหกรณ์ พื้นที่ 1-50 ไร่ อัตรา 3 % ของราคาที่ดิน	สศก.ปีการ เพาะปลูก2559	
			ทำไร่นา		พืชสวนพืชผัก		ทำนา ตรม.ละ10สต./ปี		ทำสวนทำไร่ ตรม.ละ 75สต./ปี			นาปี	นาปรัง
			รายเดิม	รายใหม่	รายเดิม	รายใหม่	รายเดิม	รายใหม่	รายเดิม	รายใหม่			
1	ไม่เกิน2,000	60	61.20	20	610.20	200	1,126.40	160	8,448	1,200	60	750	1,000
2	2,001-5,000	66	67.30	22	670.30	220	1,126.40	160	8,448	1,200	60.03-150	750	1,000
3	5,001-10,000	75	76.50	25	760.50	250	1,126.40	160	8,448	1,200	150.03-300	750	1,000
4	10,001-20,000	90	91.80	30	910.80	300	1,126.40	160	8,448	1,200	300.03-600	750	1,000
5	20,001-50,000	105	107.10	35	1,070.10	350	1,126.40	160	8,448	1,200	600.03-1,500	750	1,000
6	50,001-100,000	150	153.00	50	1,530.00	500	1,126.40	160	8,448	1,200	1,500.03-3,000	750	1,000
7	100,001-200,000	210	214.10	70	2,140.10	700	1,126.40	160	8,448	1,200	3,000.03-6,000	750	1,000
8	200,001-500,000	300	305.90	100	3,050.90	1,000	1,126.40	160	8,448	1,200	6,000.03-15,000	750	1,000
9	500,001-1,000,000	450	458.90	150	4,580.90	1,500	1,126.40	160	8,448	1,200	15,000.03-30,000	750	1,000
10	1,000,001-1,500,000	600	611.80	200	6,110.80	2,000	1,126.40	160	8,448	1,200	30,000.03-45,000	750	1,000
11	1,500,000 ขึ้นไป	มากกว่า 600 ค.ป.ก. กำหนด		มากกว่า 200 ดูเลยพินิจ ของอธิบดี		มากกว่า 2,000 ดูเลยพินิจ ของอธิบดี	1,126.40	160	8,448	1,200	มากกว่า 45,000	750	1,000

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

4.2.2. ผลกระทบของอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดขึ้นต่อผู้เช่าที่ดิน

เกษตรกรผู้เช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่จะได้รับผลกระทบจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สามารถพิจารณาได้ 2 กลุ่ม คือ ผู้เช่าที่ดินเดิมตั้งแต่ ปี 2520 และผู้เช่าที่ดินรายใหม่ตั้งแต่ ปี 2557 เป็นต้นไป

(1) ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดินเดิม

ผู้เช่าที่ดินเดิมมีจำนวนประมาณ 14,000 ราย กระจายอยู่ในพื้นที่ 39 จังหวัด ประกอบด้วยผู้เช่าที่ดิน ในที่ดิน 3 ประเภท ได้แก่ 1) ที่ดินจัดซื้อโดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้เงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม 2) ที่ดินบริจาคที่ผู้ศรัทธาบริจาคโดยเสด็จพระราชกุศล และ 3) ที่ดินราชพัสดุที่ได้รับมอบจากกระทรวงการคลัง

เมื่อสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้แจ้งหลักเกณฑ์วิธีปฏิบัติในการปรับเปลี่ยนอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติแล้ว มีผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน ดังนี้

1.1) ผู้เช่าที่ดินในที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ เดิมจ่ายค่าเช่าที่ดินในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดิน หรือกรณีผู้เช่าที่ดินติดที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อใช้อัตราต่ำกว่าระหว่างอัตราเดิมที่จ่ายให้เจ้าของที่ดิน และอัตราที่กำหนด สำหรับที่ดินราชพัสดุให้เรียกเก็บในอัตราลดลงร้อยละ 20 ของค่าเช่าที่ดินที่จ่ายให้กรมธนารักษ์ ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ และเจ้าหน้าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้รายงานผลการประชาสัมพันธ์ว่าผู้เช่ากลุ่มนี้ ไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินครั้งนี้เนื่องจากสิทธิของผู้เช่าที่ดินทั้ง 2 ประเภท ไม่สามารถพัฒนาสิทธิให้เป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน ซึ่งจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนได้ ต้องคงสิทธิเป็นผู้เช่าที่ดินตามเงื่อนไขการได้รับมอบที่ดินมาดำเนินการปฏิรูปที่ดิน ดังนั้นจึงไม่สมควรปรับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นกับผู้เช่าที่ดินในที่ดินทั้ง 2 ประเภท ด้วยเหตุดังกล่าวสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยสำนักบริหารกองทุนได้มีหนังสือแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ไม่ต้องปรับอัตราค่าเช่าที่ดินในที่ดินบริจาคและที่ดินราชพัสดุ (สำนักบริหารกองทุน, 2559 ข) คงเหลือให้ดำเนินการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่เฉพาะผู้เช่าที่ดินในที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจัดซื้อเท่านั้น

1.2) ผู้เช่าที่ดินที่อัตราค่าเช่าที่ดินลดลง มีความพอใจอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ส่วนผู้เช่าที่ดินที่อัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น เจ้าหน้าที่ได้อธิบายสร้างความเข้าใจแก่ผู้เช่าที่ดินให้ทราบว่าสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเดิมตั้งแต่ปี 2522 จนถึงปี 2557 เป็นระยะเวลา 35 ปีไม่เคยปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน ในขณะที่หน่วยงานอื่นปรับอัตราค่าเช่าที่ดินทุกปีหรือทุก 5 ปี เพราะตระหนักดีว่าเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ผู้เช่าที่ดิน แต่ด้วยปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจและสังคมเปลี่ยนแปลงไปมาราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก อัตราค่าเช่าที่ดินที่ปรับใหม่ครั้งนี้ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดิน รวมทั้งคำนวณเปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่กับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่ยังคงใช้ราคาเช่าซื้อที่ดินทั้งแปลงเท่ากับราคาที่ดินที่จัดซื้อมาประมาณปี 2519 และระยะเวลาการเช่าซื้อที่ดินที่ขยายจากเดิม 15 ปี เป็น 25 ปี พร้อมทั้งลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินจากร้อยละ 4 ต่อปี คงเหลือร้อยละ 1 ต่อปี จึงมีกลุ่มผู้เช่าที่ดินหลายรายขอเปลี่ยนสิทธิจากเช่าเป็นเช่าซื้อ

1.3) ผลการปรับอัตราค่าเช่าจากการติดตามความก้าวหน้าในการปรับอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 พบว่า

1 ด้านอัตราค่าเช่าที่ดิน จากการเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ปรากฏดังนี้

- อัตราค่าเช่าที่ดินเดิมมีค่าต่ำสุด 6 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดปทุมธานี สูงสุด 1,900 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดสุพรรณบุรี ค่ามัธยฐาน 300 บาทต่อไร่ และค่าเฉลี่ย 201.49 บาทต่อไร่ คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปี 22,241,628.36 บาท
- อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ มีค่าต่ำสุด 60 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดชัยนาท สูงสุด 600 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดปทุมธานี ค่ามัธยฐาน 105 บาทต่อไร่ และค่าเฉลี่ย 149.37 บาทต่อไร่ คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปี 16,488,462.08 บาท ลดลงจากจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินเดิม 5,753,116.28 บาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.87 ของค่าเช่าที่ดินเดิม
- อัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดินในปี 2557 ข้อมูลจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน จังหวัด 18 จังหวัด ได้แจ้งอัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดิน ซึ่งพบว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่สูงกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินทั้ง 18 จังหวัด โดยมีค่าเช่าต่ำสุด 500 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดอุทัยธานี และสูงสุด 3,000 บาทต่อไร่ อยู่ที่จังหวัดปทุมธานี ตามตารางที่ 4.9

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ และอัตราค่าเช่าที่นานนอกเขตปฏิรูปที่ดิน ปี 2557

จังหวัด	เนื้อที่เช่า (ไร่)	ราคาจัดซื้อที่ดิน (บาท/ไร่)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ที่ดิน ปี 2559 (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม					อัตราค่าเช่าใหม่					เพิ่ม/ลด		อัตราค่าเช่าที่นา นอกเขตปฏิรูปที่ดิน/ นอกเขตชลประทาน (บาท/ไร่)
				ค่าต่ำสุด (บาท/ไร่)	ค่าสูงสุด (บาท/ไร่)	ค่ามัธย ฐาน (บาท/ไร่)	ค่าเฉลี่ย (บาท/ไร่)	ต่อปี (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท/ ไร่)	ค่าสูงสุด (บาท/ ไร่)	ค่ามัธย ฐาน (บาท/ไร่)	ค่าเฉลี่ย (บาท/ ไร่)	ต่อปี (บาท)	ต่อปี (บาท)	ร้อยละ	
รวม	110,387-3-34.33			6	1,900	300	201.49	22,241,628.36	60	600	105	149.37	16,488,462.08	-5,753,166.28	- 25.87	
ภาคเหนือ 69,052,112.30																
กำแพงเพชร																
เชียงราย	86-3-67	34,587.00	100,000.00	1,037.61	-	1,037.61	1,037.61	90,186.47	150	-	150	150	13,037.63	- 77,148.84	- 85.54	1,000
เชียงใหม่	69-1-24	7,500.00	120,000.00	225	-	225	225	15,594.75	210	-	210	210	14,555.10	- 1,039.65	- 6.67	
นครสวรรค์	57,377-3-65	2,000-13,600	20,000-50,000	60	410	300	250.92	14,397,479.99	90	300	105	105.52	6,041,474.79	- 8,356,005.20	- 58.04	1,300-1,500
พิจิตร	7,133-0-16.50		12,000-50,000	42	1650	750	287.93	1801056.37	90	105	105	103.11	743896.09	- 1,057,160.28	- 58.70	
เพชรบูรณ์	614-1-67	11,000.00	20,001-50,000	330	-	330	330	202,770.49	105	-	105	105	64,511.73	- 138,258.76	- 68.18	
ลำพูน	1,416-2-57.40	4,000.00	60,000-160,000	120	-	120	120	169,997.22	150	210	150	171.35	240,651.75	70,654.53	41.56	
สุโขทัย														-		
อุดรดิตถ์	115-1-26	8,000-30,000	40,000-90,000	240	900	900	482.02	55,584.45	105	150	105	125.77	14,269.00	- 41,315.45	- 74.33	2,000
อุทัยธานี	2,238-2-89.40	1,000-20,000	40,000-50,000	30	600	300		584,611.91	105	-	105	105	235,275.71	- 349,336.21	- 59.76	500
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ 3,479-3-85																
กาฬสินธุ์														-		
ขอนแก่น	412-1-70	4,000.00	100,000-200,000	120	-	120	120	49,490.79	150	210	210	191.38	80,417.37	30,926.58	62.49	900-1,000
ชัยภูมิ																
นครราชสีมา	20-0-00	10,837.40	27,600.00	326	-	326	326	6,520.00	105	-	105	105	2,100.00	- 4,420.00	- 67.79	
บึงกาฬ	39-2-60	5,000.00		150	-	150	150	5,947.50	150	-	150	150	5,947.50	-	-	
บุรีรัมย์														-		
เลย	22-2-58	7,130-10,000	180,000-	300	-	300	300	6,718.50	210	300	300	270	6,088.50	- 630.00	- 9.38	
ศรีสะเกษ	65-3-46	20,000.00	28,000.00	600		600	600	39,519.00	105	-	105	105	6,915.82	- 32,603.18	- 82.50	

ตารางที่ 4.9 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ และอัตราค่าเช่าที่นานนอกเขตปฏิรูปที่ดิน ปี 2557 (ต่อ)

จังหวัด	เนื้อที่เช่า (ไร่)	ราคาจัดซื้อที่ดิน (บาท/ไร่)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ ที่ดิน ปี 2559 (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม					อัตราค่าเช่าใหม่					เพิ่ม/ลด		อัตราค่าเช่าที่นา นอกเขตปฏิรูปที่ดิน/ นอกเขตชลประทาน (บาท/ไร่)
				ค่าต่ำสุด (บาท/ไร่)	ค่าสูงสุด (บาท/ไร่)	ค่ามัธย ฐาน (บาท/ไร่)	ค่าเฉลี่ย (บาท/ไร่)	ต่อปี (บาท)	ค่าต่ำสุด (บาท/ ไร่)	ค่าสูงสุด (บาท/ ไร่)	ค่ามัธย ฐาน (บาท/ไร่)	ค่าเฉลี่ย (บาท/ ไร่)	ต่อปี (บาท)	ต่อปี (บาท)	ร้อยละ	
หนองคาย	443-0-58	2,000-10,000		60	300	240	193.31	87,408.99	75	210	150	120	54,165.60	- 33,243.39	- 38.03	
อุดรธานี	100-2-83	13,000-15,650	50,000-100,000	100	390	100	148.33	13,082.40	105	150	105	112.50	11,041.61	- 2,040.79	- 15.60	
อุบลราชธานี	2,375-2-10	7,850-30,000	30,000-75,000	50	1,500.00	50	309.15	662,482.38	105	150	105	114.07	268,642.76	- 393,839.62	- 59.45	1,000-1,500
ภาคกลาง 37,774,047.03 -																
กาญจนบุรี	2,571-2-86	720-1,900	240,000.00	177	-	177	177	455,111.78	300	-	300	300	771,514.50	316,402.72	69.52	
จันทบุรี	179-3-87	23,000.00	40,000-100,000	690	875	690	718.94	136,882.16	105	150	150	141	26,379.75	- 110,502.41	- 80.73	
ฉะเชิงเทรา	1,735-3-60.90		60,000-600,000	45	195	105.57	99.57	143,291.10	150	450	210	242.44	345,447.45	202,156.35	141.08	1,200.00
ชัยนาท	2,898-2-09.70	500-158,000	24,000-60,000	15	690	420	363.27	1,056,241.51	60	150	75	89.43	311,046.50	- 745,195.01	- 70.55	1,000-2,000
นครนายก	13,446-2-31.90		70,000-880,000	20.96	153.43	72.72	60.36	746,947.84	150	450	150	231.78	2,633,047.65	1,886,099.81	252.51	800-1200
นครปฐม	569-1-14	1,300-7,000	60,000-59,000	39	210	132	139.64	81,605.59	150	450	210	200.59	121,333.05	39,727.46	48.68	1,500.00
ปทุมธานี	10,819-0-17.83		200,000-1,500,000	6	727.37	8	70.13	680,393.01	210	600	300	345.10	3,574,336.05	2,893,943.04	425.33	3,000.00
ปราจีนบุรี	1,803-0-13	900-2,600	27,133.78-190,000	27	78	30	45.43	82,064.09	105	210	105	124.77	222,362.68	140,298.59	170.96	300.00
พระนครศรีอยุธยา	782-2-15	2,464-3,363	21,000-800,000	73.92	100.89	85.22	84.62	66,015.91	105	450	210	257.17	207,501.15	141,485.24	214.32	1,500.00
ราชบุรี	152-1-97.7	2,300-4,500	30,000-83,625	69	140	69	91.13	14,081.65	105	150	105	117	17,810.80	3,729.15	26.48	800-1,000
ลพบุรี														-		500-1,000
สระบุรี														-		1,000.00
สิงห์บุรี	287-3-84	4,000-4,200	40,000-60,000	120	126	126	124.80	36,024.53	105	150	150	134.25	37,894.80	1,870.28	5.19	1,000-1,500
สุพรรณบุรี	2,527-0-30	3,000-89,000	60,000-150,000	81	1,900.00	90	211.48	483,425.92	150	210	150	159.03	403,975.46	- 79,450.46	- 16.43	2,000.00
ภาคใต้ 81-1-90 -																
พังงา	81-1-90	29,000.00	80,000-120,000	870	890.88	870	872.61	71,092.08	150	210	150	157.50	12,821.28	- 58,270.80	- 81.97	

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

2. ด้านผู้เช่าที่ดิน สามารถจำแนกเป็น 2 กลุ่ม

- กลุ่มที่ไม่ได้รับผลกระทบ คือกลุ่มที่อัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่เป็นอัตราเดียวกัน คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่จะต้องชำระเท่าเดิม มีจำนวน 33 ราย คิดเป็นร้อยละ 0.47 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด
- กลุ่มที่ได้รับผลกระทบมีจำนวน 7,006 ราย คิดเป็นร้อยละ 99.53 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด จำแนกเป็น 1) อัตราค่าเช่าที่ดินลดลง 3,251 ราย คิดเป็นร้อยละ 46.18 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด เป็นจำนวนเงิน 12,423,014.12 บาท และ 2) อัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น 3,755 ราย คิดเป็นร้อยละ 53.35 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมดเป็นจำนวนเงิน 6,669,847.84 บาท ในจำนวนผู้เช่าที่ดินที่มีอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ขอเปลี่ยนสิทธิการเช่าเป็นการเช่าซื้อที่ดิน 621 ราย ตามตารางที่ 4.10

(2) ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดินรายใหม่

ผู้เช่าที่ดินรายใหม่เป็นผู้เช่าที่ดินซึ่งทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตั้งแต่ปี 2557 ประกอบด้วยผู้เช่าที่ดินในที่ดินที่จัดซื้อ และผู้เช่าซื้อที่ดินที่ขอเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดิน

2.1) ผู้เช่าที่ดินในที่ดินที่จัดซื้อ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดซื้อที่ดินจากเอกชนในช่วงปี 2552-2559 ในพื้นที่ 15 จังหวัด เนื้อที่ประมาณ 4,715 ไร่ คิดเป็นเงินค่าจัดซื้อที่ดิน 465.78 ล้านบาท หรือเฉลี่ยราคาจัดซื้อ 98,726 บาทต่อไร่ ในจำนวนที่ดินดังกล่าวนี้ได้นำมาจัดให้เกษตรกรเช่าแล้ว 4 จังหวัด ได้แก่ สุพรรณบุรี พิจิตร อ่างทอง และนครราชสีมา โดยใช้อัตราค่าเช่าใหม่

2.2) ผู้เช่าซื้อที่ดินที่ขอเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดิน ผู้เช่าซื้อที่ดินที่ไม่สามารถชำระค่าเช่าซื้อที่ดินแต่ยังมีความประสงค์ทำกินในที่ดินที่ได้รับจัดสรรนั้น สามารถขอเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดินได้เมื่อเปรียบเทียบค่าเช่าซื้อที่ดิน และค่าเช่าที่ดินแล้ว ค่าเช่าที่ดินคิดเป็นจำนวนเงินที่ต้องชำระต่อปีน้อยกว่าจะช่วยลดภาระลง และหากในระยะต่อไปเกษตรกรรายดังกล่าวมีความพร้อมสามารถเปลี่ยนแปลงสิทธิกลับคืนเป็นผู้เช่าซื้อที่ดินได้

2.3) ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบอัตราค่าเช่าเดิมและอัตราค่าเช่าใหม่

1. ผู้เช่าที่ดินในที่ดินที่จัดซื้อ จะเห็นได้ว่า อัตราค่าเช่าเดิมอยู่ระหว่าง 1,650-3,979.71 บาทต่อไร่ เป็นอัตราที่ค่อนข้างสูง ไม่สามารถนำมาจัดให้เกษตรกรรับภาระค่าเช่าที่ดินในอัตรานี้ได้ เมื่อปรับอัตราค่าเช่าที่ดินตามอัตราใหม่แล้วอยู่ระหว่าง 105-210 บาทต่อไร่ ทำให้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีลดลงมาก คิดเป็นร้อยละ 93.70 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ส่งผลให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเริ่มนำที่ดินที่จัดซื้อไว้แล้วทยอยออกมาดำเนินการจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์โดยการเช่าที่ดิน ตามตารางที่ 4.11

แต่สำหรับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดที่อยู่ระหว่างดำเนินการ จะเห็นว่าค่าเช่าที่ดินในอัตราใหม่ ลดลงมากเช่นเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 95.54 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ซึ่งคาดว่าจะสามารถจูงใจเกษตรกร และช่วยสนับสนุนการจัดที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้ ตามตารางที่ 4.12

2) ผู้เช่าซื้อที่ดินที่ขอเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดินในปี 2559 มีผู้เช่าซื้อที่ดินจำนวน 19 ราย ในจังหวัดยะลา 15 ราย ลพบุรี 3 รายและอุทัยธานี 1 ราย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดิน สำหรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่ต้องคิดย้อนกลับไปตลอดระยะเวลาเช่าซื้อ

ตั้งแต่วันที่เข้าทำประโยชน์จนถึงวันที่เปลี่ยนแปลงสิทธิให้ใช้อัตราเดิม และใช้อัตราใหม่กับสัญญาเช่าที่ดินที่จัดทำขึ้นใหม่ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2559ค)

เกณฑ์การคำนวณใหม่กำหนดเป็นจำนวนเงินคงที่ลักษณะขั้นบันได 11 ขั้น โดยอิงช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์และปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี มีผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดินเดิมเกือบทุกราย ทั้งผู้ที่จะต้องจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นและลดลง หากแต่ค่าเช่าที่ดินที่ลดลงคิดเป็นสัดส่วนที่สูงกว่าค่าเช่าที่ดินที่เพิ่มขึ้น จึงทำให้ประมาณการค่าเช่าที่ดินต่อปีลดลงถึง 1 ใน 4 ของค่าเช่าที่ดินตามเกณฑ์เดิม ในขณะเดียวกันเป็นตัวเร่งให้ผู้ที่จะต้องชำระค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นขอปรับเปลี่ยนสิทธิเป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน เพราะมูลค่าเช่าซื้อที่ดินยังคงใช้เท่ากับราคาที่ดินที่จัดซื้อ ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเช่าซื้อที่ดิน ได้ปรับปรุงใหม่กำหนดระยะเวลาเช่าซื้อเพิ่มขึ้นจากเดิมสูงสุด 15 ปี เป็น 25 ปี และลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินจากร้อยละ 4 ต่อปีเหลือร้อยละ 1 ต่อปี สำหรับการจัดที่ดินให้ผู้เช่าที่ดินรายใหม่ได้เริ่มมีการนำที่ดินที่จัดซื้อไว้แล้วทยอยออกมาดำเนินการในปี 2558 จึงถือได้ว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่ผู้เช่าที่ดินยอมรับได้ และสนับสนุนงานการจัดที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ถึงแม้ว่ารายได้ของกองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมอาจจะลดลงบ้างในระยะแรกแต่คาดว่าจะสามารถชดเชยได้จากการนำที่ดินที่จัดซื้อไว้แล้วออกมาจัดให้เกษตรกรเช่าทำการเกษตรเพิ่มมากยิ่งขึ้น

ตารางที่ 4.10จำนวนผู้เช่าที่ดิน และจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน

จังหวัด	จำนวน ผู้เช่า ที่ดิน (ราย)	ไม่ กระทบ (ราย)	ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน									อัตราค่าเช่าที่ดิน นอกเขตปฏิรูปที่ดิน/ นอกเขตชลประทาน (บาท/ไร่)	ยื่นคำร้องขอเช่า ซื้อ (ราย)	หมายเหตุ
			เพิ่มขึ้น			ลดลง			รวม					
			ราย	บาท/ปี	ร้อยละ	ราย	บาท/ปี	ร้อยละ	ราย	บาท/ปี	ร้อยละ			
รวมทั้งสิ้น	7,039	33	3,755	6,669,847.84	29.99	3,251	- 12,423,014.12	-55.85	7,039	-5,753,166.28	-25.87		621	
ภาคเหนือ														
กำแพงเพชร														
เชียงใหม่	13					13	- 77,148.84	- 85.54	13	- 77,148.84	- 85.54	1,000		
เชียงใหม่	15					15	- 1,039.65	- 6.67	15	- 1,039.65	- 6.67			
นครสวรรค์	2,933	11	570	443,754.01	3.08	2,352	- 8,799,759.21	-61.12	2,933	- 8,356,005.20	-58.04	1,300-1,500	237	คปจ.
พิจิตร	358	13	79	45,937.22	2.55	266	- 1,103,097.50	-61.25	358	- 1,057,160.28	-58.70			
เพชรบูรณ์	63					63	- 138,258.76	- 68.18	63	- 138,258.76	- 68.18			
ลำพูน	152		152	70,654.53	41.56				152	70,654.53	41.56		63	ทำสัญญาเช่าซื้อแล้ว
สุโขทัย														
อุดรดิตถ์	13					13	- 41,315.45	- 74.33	13	- 41,315.45	- 74.33	2,000		
อุทัยธานี	144	1	17	27,687.53	4.74	126	- 377,023.74	-64.491	144	- 349,336.21	-59.76	500		
ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ														
กาฬสินธุ์														
ขอนแก่น	29		29	30,926.58	62.49	-		-	29	30,926.58	62.49	900-1,000	12	
ชัยภูมิ	3													
นครราชสีมา	2					2	- 4,420.00	- 67.79	2	- 4,420.00	-67.79		1	
บึงกาฬ	2	2							2					
บุรีรัมย์														
เลย	3	2				1	- 630.00	-9.38	3	- 630.00	-9.38			
ศรีสะเกษ	20					20	- 32,603.18	-82.50	20	- 32,603.18	-82.50			
หนองคาย	30	2	5	3,376.82	3.863	23	- 36,620.21	-41.90	30	- 33,243.39	-38.032		3	
อุดรธานี	6		5	451.61	3.45	1	- 2,492.40	-19.05	6	- 2,040.79	-15.60			
อุบลราชธานี	253		167	92,328.75	13.94	86	- 486,168.36	-73.39	253	- 393,839.62	-59.45	1,000-1,500		

ตารางที่ 4.10 จำนวนผู้เช่าที่ดิน และจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน (ต่อ)

จังหวัด	จำนวน ผู้เช่า ที่ดิน (ราย)	ไม่ กระทบ (ราย)	ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน									อัตราค่าเช่าที่ดิน นอกเขตปฏิรูปที่ดิน/ นอกเขตชลประทาน (บาท/ไร่)	ยื่นคำร้องขอเช่าซื้อ (ราย)	หมายเหตุ
			เพิ่มขึ้น			ลดลง			รวม					
			ราย	บาท/ปี	ร้อยละ	ราย	บาท/ปี	ร้อยละ	ราย	บาท/ปี	ร้อยละ			
ภาคกลาง														
กาญจนบุรี	270		270	316,402.72	69.52	-			270	316,402.72	69.52		-	
จันทบุรี	20					20	- 110,502.41	-80.73	20	- 110,502.41	-80.73			
ฉะเชิงเทรา	138		138	202,156.35	141.08				138	202,156.35	141.08	1,200.00	138	
ชัยนาท	176		26	28,710.70	2.72	150	- 773,905.71	-73.27	176	- 745,195.01	-70.55	1,000-2,000		
นครนายก	1,113		1,109	1,886,615.88	252.58	4	- 516.07	-0.07	1,113	1,886,099.81	252.51	800-1200		
นครปฐม	49	2	45	39,998.06	49.01	2	-270.60	-0.33	49	39,727.46	48.68	1,500.00	42	ในเขตชลประทาน
ปทุมธานี	836		803	3,050,083.25	448.28	33	- 156,140.21	-22.95	836	2,893,943.04	425.33	3,000.00	60	ในเขตชลประทาน
ปราจีนบุรี	88		88	140,298.59	170.96				88	140,298.59	170.96	300.00	37	เข้าคปจ.ไม่ครบขาดอยู่ 32 ราย
พระนครศรีอยุธยา	79		79	141,485.24	214.32				79	141485.24	214.32	1,500.00		ในเขตชลประทาน
เพชรบุรี														
ราชบุรี	15		13	4,119.15	29.25	2	- 390.00	-2.77	15	3,729.15	26.48	800-1,000	8	
ลพบุรี												500-1,000	18	
สระบุรี												1,000.00	2	ในเขตชลประทาน
สิงห์บุรี	20		13	4,343.45	12.057	7	- 2,473.17	-6.87	20	1,870.28	5.19	1,000-1,500		ในเขตชลประทาน
สุพรรณบุรี	183		147	140,517.40	29.07	36	- 219,967.86	-45.50	183	- 79,450.46	-16.43	2,000.00		ในเขตชลประทาน
ภาคใต้														
พังงา	16					16	- 58,270.80	-81.97	16	- 58,270.80	-81.97			

หมายเหตุ การคำนวณร้อยละของผลกระทบเพิ่ม/ลด เทียบกับจำนวนเงินค่าเช่าต่อปี ตามอัตราเดิม

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

ตารางที่ 4.11 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ กรณีจัดที่ดินให้แก่ผู้เช่าที่ดินรายใหม่ ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2559

ลำดับที่	จังหวัด	เนื้อที่			ราคาจัดซื้อ (บาท)	ราคาจัดซื้อเฉลี่ย (บาท/ไร่)	ราคาประเมินทุนทรัพย์ (บาท/ไร่)	จัดให้ผู้เช่าที่ดิน				อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม		อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่		ลดลง	
								ราย	เนื้อที่								
		ไร่	งาน	วา					ไร่	งาน	วา	ต่อไร่	ต่อปี	ต่อไร่	ต่อปี	ต่อปี	ร้อยละ
รวม		1,596	1	93	205,185,485.00	128,523.48		83	508	0	6		1,354,466.26		85,301.72	-1,269,164.54	-93.70
1	สุพรรณบุรี	1,119	2	10	152,840,697.50	136,522.81	70,000-150,000	19	174	0	79	1,900.00	330,975.25	150	26,129.63	-304,845.62	-92.11
2	พิจิตร	5	3	80	327,250.00	55,000.00	50,000	1	5	3	80	1,650.00	9,817.50	105	624.75	-9,192.75	-93.64
3	อ่างทอง	258	2	47	34,307,452.50	132,657.12	80,000-140,000	27	130	3	62	3,979.71	520,963.94	150-210	20,380.27	-500,583.67	-96.09
4	นราธิวาส	212	1	56	17,710,085.00	83,384.74	80,000-110,000	36	196	3	85	2,501.54	492,709.57	150-210	38,167.07	-454,542.50	-92.25

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

ตารางที่ 4.12 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ กรณีผู้เช่าที่ดินรายใหม่อยู่ระหว่างดำเนินการ

ลำดับที่	จังหวัด	เนื้อที่			ราคาจัดซื้อ (บาท)	ราคาจัดซื้อ เฉลี่ย (บาท/ไร่)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ (บาท/ไร่)	อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม		อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่		ลดลง	
		ไร่	งาน	วา				ต่อไร่	ต่อปี	ต่อไร่	ต่อปี	ต่อปี	ร้อยละ
รวม		4,095	2	40	242,674,524.00	80,287.74			11,660,247.63		520,106.96	-11,140,140.67	-95.54
1	สุพรรณบุรี	945	1	31	เนื้อที่คงเหลือการจัด จากตามตารางที่ 4.6	136,522.81	70,000-150,000	4,095.68	3,871,758.94	150	141,799.13	-3,729,959.81	-96.34
2	อ่างทอง	127	2	85		132,657.12	80,000-140,000	3,979.71	508,258.71	150-210	19,156.88	-489,101.83	-96.23
3	กำแพงเพชร	272	3	84.40	18,505,307.50	67,794.69	20,000-35,000	2,033.84	555,159.00	105	28,660.91	-526,498.09	-94.84
4	พะเยา	370	0	07	31,548,160.00	86,075.45	30,000-80,000	2,557.84	946,445.56	105	38,851.84	-907,593.72	-95.89
5	ฉะเชิงเทรา	90	0	84	15,958,320.00	176,901.90	60,000	5,307.06	478,749.88	150-450	40,594.50	-438,155.38	-91.52
6	นครนายก	12	1	0	2,388,750.00	195,000.00	130,000	5,850.00	71,662.50	150-450	5,512.50	-66,150.00	-92.31
7	นครพนม	90	0	96	5,395,182.75	59,787.04	36,000-60,000	1,793.61	161,855.37	105-150	10,072.20	-151,813.17	-93.80
8	นครราชสีมา	527	0	41	52,710,250.00	100,000.00	40,000-81,030	3,000.00	1,581,307.50	105	55,345.76	-1,525,961.74	-96.50
9	ปราจีนบุรี	1,263	2	46.60	78,835,975.00	62,389.16	24,000-32,000	1,871.67	2,365,073.09	105	132,679.73	-2,232,393.36	-94.39
10	ปัตตานี	125	1	70.20	10,881,991.25	86,760.60	32,500-50,000	2,602.82	326,460.00	105	13,170.00	-313,290.00	-95.97
11	ยะลา	133	2	74.30	16,042,290.00	120,000.00	80,000	3,600.00	481,268.70	150	19,903.13	-461,365.57	-95.86
12	อุทัยธานี	35	3	22.60	4,583,232.00	128,000.00	50,000	3,840.00	137,496.96	105	3,759.68	-133,737.28	-97.27
13	อุบลราชธานี	101	0	97.90	5,825,065.50	57,534.49	32,000-40,000	1,726.03	174,751.48	105	10,630.70	-164,120.72	-93.92

ที่มา: กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

4.2.3. ผลกระทบของอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดขึ้นต่อผู้ให้เช่าที่ดิน

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะผู้จัดที่ดินให้เช่าแก่เกษตรกร ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน ดังนี้

(1) ประมาณการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินจากตารางที่ 3.2 และ 4.9 แสดงถึงการดำเนินงานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดแล้วเสร็จ คิดเป็นร้อยละ 73.32 ของจำนวนผู้เช่าที่ดินทั้งหมด เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่แล้ว มีผลทำให้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีที่จะต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าที่ดินลดลง 5.75 ล้านบาท แต่หากคิดรวมกับค่าเช่าที่ดินที่จะได้รับจากผู้เช่าที่ดินใหม่คิดเป็นเงิน 0.08 ล้านบาท ตามตารางที่ 4.11 พร้อมทั้งเร่งรัดการจัดที่ดินในที่ดินที่ได้จัดซื้อไว้แล้ว คงเหลืออยู่ประมาณ 4,095 ไร่ คิดเป็นเงิน 0.52 ล้านบาท ตามตารางที่ 4.12 ซึ่งจะช่วยให้ประมาณการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินลดลงเหลือ 5.15 ล้านบาท

(2) การประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง พบว่าจังหวัดที่อยู่บริเวณรอบเขตปริมณฑล มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในแปลงที่จัดให้เกษตรกรเช่าที่ดินสูงกว่า 1.5 ล้านบาท ซึ่งต้องนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินสูงกว่า 600 บาท ได้แก่ จังหวัด ปทุมธานี 51 แปลง ฉะเชิงเทรา 3 แปลง และนครนายก 35 แปลง หากเมื่อตรวจสอบรายละเอียดข้อมูลการจัดที่ดินแล้ว ปรากฏว่าส่วนใหญ่เป็นการจัดที่ดินให้เกษตรกรเช่ารายละไม่เกิน 1 ไร่ และไม่มีการจัดที่ดินเพื่อทำการเกษตรร่วมอยู่ด้วย ประกอบกับที่ตั้งที่ดินอยู่ในบริเวณเขตเทศบาลหรือติดถนนที่ความเจริญเข้าถึงแปลงที่ดิน ลักษณะดังกล่าวเป็นการจัดที่ดินเพื่ออยู่อาศัย อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นไปตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดในการประชุมครั้งที่ 2/2524 เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2524 ซึ่งไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าที่ดินครั้งนี้

(3) การพัฒนาสิทธิการเช่าเป็นเช่าซื้อที่ดิน การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน มีผลกระทบให้ผู้เช่าที่ดินเปลี่ยนสิทธิจากการเช่าเป็นเช่าซื้อที่ดิน เพราะเมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่กับอัตราค่าเช่าที่ดินที่ยังคงใช้อัตราเดิม พบว่าอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินต่ำกว่าค่าเช่าที่ดิน ซึ่งจะเห็นได้ว่าจำนวนผู้เช่าเปลี่ยนสิทธิเพิ่มขึ้นจากจำนวน 224 ราย ในปี 2558 เป็นจำนวน 531 ราย ในปี 2559 มากกว่าเดิมถึง 1.37 เท่า

โดยสรุป เมื่อพิจารณาผลการดำเนินงานร้อยละ 73.32 ของจำนวนผู้เช่าที่ดินทั้งหมดที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบปรับอัตราค่าเช่าที่ดินแล้ว พบว่าอัตราค่าเช่าใหม่มีผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน เกือบทุกรายคิดเป็นร้อยละ 99.53 ของผู้เช่าที่ดินที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว จำแนกเป็นผู้เช่าที่ดินที่มีอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 53.35 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.18 ซึ่งหากนำสัดส่วนร้อยละดังกล่าวมาคูณจำนวนผู้เช่าที่ดินที่ได้รับผลกระทบทั้งหมด คิดเป็น 9,555 ราย แยกเป็นผู้ที่อัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้น 5,121 ราย และลดลง 4,434 ราย แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีแล้วกลับลดลงถึง 1 ใน 4 ของค่าเช่าที่ดินเดิม แสดงให้เห็นชัดเจนว่าเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่ต่ำมีลักษณะกึ่งการสงเคราะห์ ในขณะที่เดียวกันหากเป็นผู้เช่าที่ดินรายใหม่จะเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่ช่วยสนับสนุนการจัดที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้เกิดการทำนาในที่ดินที่ได้จัดซื้อไว้แล้วทยอยออกมาให้แก่เกษตรกรเช่าทำประโยชน์โดยการเช่าที่ดินตามอัตราที่กำหนดขึ้นใหม่ซึ่งต่ำมาก คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินที่ลดลงเกือบเท่ากับจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินเดิมที่ผู้เช่าที่ดินจะต้องชำระ

4.3 สรุป

ในภาพรวม ผลการศึกษาแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยการศึกษาระเบียบและหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของหน่วยงานอื่น จัดการประชุมหารือภายในหน่วยงานส่วนกลาง จัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการพบว่าหลักเกณฑ์การคิดอัตราค่าเช่าที่ดินของแต่ละหน่วยงาน มีความแตกต่างกัน โดยค่าเช่าที่ดินกรณีที่ใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทยพบว่าจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะแปรผันไปตามระดับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นหรือลดลง แต่จะคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับระดับผลผลิตหรือรายได้ ดังนั้นหากปีใดผลผลิตเสียหายหรือราคาผลผลิตตกต่ำ ผู้เช่าที่ดินก็ยังคงต้องจ่ายค่าเช่าตามอัตราที่กำหนด ส่วนค่าเช่าที่ดินกรณีที่ใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์การคำนวณ ได้แก่ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) และกลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุนพบว่า จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะคงที่ในทุกระดับราคาที่ดิน แต่จะแปรผันตามผลผลิตหรือรายได้ ดังนั้นหากปีใดผลผลิตหรือราคาผลผลิตเพิ่มขึ้นหรือลดลงทำให้รายได้เพิ่มขึ้นหรือลดลง ผู้เช่าที่ดินก็จะจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามสัดส่วนของรายได้

จากการจัดฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” มีความเห็นว่าการคิดค่าเช่าที่ดินโดยใช้รายได้จากการผลิตเป็นเกณฑ์ จะมีปัญหาด้านข้อมูลในแต่ละพื้นที่ผันแปร ควรหาค่ากลางที่อ้างอิง และเชื่อถือได้ ควรใช้เกณฑ์ที่ไม่ผันแปร เช่น ราคาที่ดิน แต่หากปัจจุบันคิดเป็นร้อยละ 3 ของราคาจัดซื้อเป็นอัตราที่สูงเกินไป ควรลดลงให้เหมาะสม และเสนอให้คิดจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ โดยเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินในลักษณะขั้นบันได และนำเสนอแนวคิดหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่อผู้บริหารกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยปรับใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตามบัญชีหมายเลข 2 ของกรมธนารักษ์ เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และให้ปรับอัตราค่าเช่าที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งประกาศในแต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกิน 4 ปี ซึ่งจากการนำเสนอการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน คณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้มีข้อสังเกตให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมศึกษาตัวเลขค่าเช่าใหม่เปรียบเทียบกับสัญญาเดิม การคิดค่าเช่าควรมีการแยกเป็นพื้นที่ไร่ และกำหนดตามรายภาคให้ชัดเจน เนื่องจากราคาที่ดินที่จัดซื้อ และผลประโยชน์ที่เกษตรกรได้รับในพืชแต่ละชนิด และในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันควรมีการกำหนดราคาเพดานขั้นสูง และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องคำนวณความสามารถในการชำระคืนค่าที่ดิน และรายได้ที่จะเกิดขึ้นของเกษตรกร ภายหลังจากที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติให้ปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแล้ว สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้จัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินและตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พร้อมทั้งวิธีปฏิบัติในการจัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 72 จังหวัด ถือปฏิบัติ

เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่กำหนดขึ้นของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานอื่นได้แก่ กรมธนารักษ์ การรถไฟแห่งประเทศไทย และกรมส่งเสริมสหกรณ์พบว่า เกษตรกรรายเดิมที่เริ่มเช่าที่ดินประมาณปี 2519 – 2520 หากเช่าที่ดินอยู่จนถึงปี 2559 อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะใกล้เคียงกันกับของกรมธนารักษ์ สำหรับอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของการรถไฟแห่งประเทศไทย ค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมธนารักษ์นอกจากนี้เมื่อพิจารณาเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของกรมส่งเสริมสหกรณ์ พื้นที่ 1 - 50 ไร่ และข้อมูลการสำรวจ

ของสำนักงานเศรษฐกิจการเกษตรปีการเพาะปลูก 2559 จะเห็นว่า อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นอัตราค่าเช่าที่ดินค่อนข้างต่ำมีลักษณะกึ่งการสงเคราะห์

ภายหลังจากที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำหรับการเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินจำแนกได้ 11 ชั้น โดยอิงตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์และแจ้งให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติแล้ว มีผลกระทบของอัตราค่าเช่าที่ดินที่กำหนดขึ้นต่อผู้เช่าที่ดิน และต่อผู้ให้เช่าที่ดิน คือ 1)ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดินเดิมตั้งแต่ ปี 2520 กรณีผู้เช่าที่ดินในที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินครั้งนี้เนื่องจากสิทธิของผู้เช่าที่ดินทั้ง 2 ประเภท ไม่สามารถพัฒนาสิทธิให้เป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน ส่วนผู้เช่าที่ดินที่อัตราค่าเช่าที่ดินลดลง มีความพอใจอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ส่วนผู้เช่าที่ดินที่อัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหลายรายขอเปลี่ยนสิทธิจากเช่าเป็นเช่าซื้อ กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่ไม่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่า คิดเป็นร้อยละ 0.47 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด ส่วนกลุ่มที่ได้รับผลกระทบ คิดเป็นร้อยละ 99.53 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด 2) ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดินรายใหม่กรณีที่จัดซื้อ จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีลดลงมาก คิดเป็นร้อยละ 93.70 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ส่งผลให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเริ่มนำที่ดินที่จัดซื้อไว้แล้วทยอยออกมาดำเนินการจัดให้เกษตรกรเช่าทำประโยชน์โดยการเช่าที่ดิน กรณีเปลี่ยนสิทธิจากเช่าซื้อเป็นเช่าในปี 2559 มีผู้เช่าซื้อที่ดินจำนวน 19 ราย ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดเปลี่ยนแปลงสิทธิเป็นการเช่าที่ดิน 3) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะผู้จัดที่ดินให้เช่าแก่เกษตรกรได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน คือ จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีที่จะต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าที่ดินลดลง 5.15 ล้านบาทการประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินรายแปลง พบว่าจังหวัดที่อยู่บริเวณรอบเขตปริมณฑล มีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินในแปลงที่จัดให้เกษตรกรเช่าที่ดินสูงกว่า 1.5 ล้านบาท ซึ่งต้องนำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินสูงกว่า 600 บาท นอกจากนี้การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน มีผลกระทบให้ผู้เช่าที่ดินเปลี่ยนสิทธิจากการเช่าเป็นเช่าซื้อที่ดินมากกว่าเดิมในระยะต่อไปหากผู้เช่าที่ดินเดิมได้รับการเปลี่ยนสิทธิเป็นผู้เช่าซื้อที่ดินและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นเจ้าของที่ดินสมตามเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดินแล้ว สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควรปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินโดยคำนึงถึงรายได้ที่เกิดจากที่ดินทั้งในด้านการผลิตของผู้เช่าที่ดิน และการหารายได้จากทรัพย์สินของผู้ให้เช่าที่ดินเพื่อสร้างรายได้ให้แก่กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควบคู่กันไปด้วยซึ่งจะเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สะท้อนศักยภาพของที่ดิน และมีความเป็นธรรมแก่ผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดินทั้ง 2 ด้าน

บทที่ 5

แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม

จากแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดินเป็นทรัพยากรธรรมชาติ นำมาใช้ประโยชน์เป็นปัจจัยการผลิตทางการเกษตร และในขณะเดียวกันที่ดินถือเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่สามารถนำมาหาประโยชน์ได้ ดังนั้นในบทนี้จะได้นำเสนอแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน โดยพิจารณาด้านผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ใช้ประโยชน์ทางการเกษตรจากที่ดิน และด้านผู้ให้เช่าซึ่งเป็นเจ้าของหาประโยชน์จากทรัพย์สิน เพื่อให้ได้อัตราค่าเช่าที่ดินที่มีความเหมาะสมไม่มีผู้ได้เปรียบหรือเสียเปรียบ มีความเป็นธรรมที่สามารถรับกันได้ทั้ง 2 ด้าน

5.1 แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม

การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินโดยพิจารณาทั้งด้านผู้เช่าที่ดินที่มีความต้องการค่าเช่าราคาถูก และผู้ให้เช่าที่ดินที่มีความต้องการค่าเช่าที่ดินราคาสูง การปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่อยู่สุดโต่งทั้ง 2 ด้านเข้าหากันตรงจุดกึ่งกลาง ไม่มีการได้เปรียบหรือเสียเปรียบเกิดขึ้น สามารถยอมรับได้ทั้ง 2 ด้าน จึงอาจกล่าวได้ว่าเป็นการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน มีแนวทาง 4 แนวทาง ดังนี้

5.1.1 แนวทางที่ 1 เกณฑ์การคำนวณตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม วิธีนี้ นำแนวทางตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 และฉบับ 2 พ.ศ.2559 มาตรา 40-41 ซึ่งมีหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่านาขั้นสูง ให้กำหนดเป็นผลผลิตของพืชหลักสำหรับท้องที่นั้น หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุน ส่วนเหลือกำหนดเป็นค่าเช่านาขั้นสูงได้ไม่เกินกึ่งหนึ่งโดยให้คำนึงถึงราคาผลผลิตนั้นในแต่ละท้องที่

ตัวอย่าง การคำนวณค่าเช่าที่ดิน โดยนำต้นทุนการผลิตพืช 5 ประเภทของศูนย์สารสนเทศการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ตั้งแต่ปี 2550 – ปี 2559 นำมาหาค่าเฉลี่ย 10 ปี และคำนวณค่าเช่าที่ดิน ค่าที่ได้จะเป็นค่ากลางสำหรับพืชชนิดนั้นๆ ตามตารางที่ 5.1 แต่ในทางปฏิบัติจริงจะต้องใช้ข้อมูลการผลิตพืชของแต่ละท้องที่เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าเช่าที่ดินสำหรับท้องที่นั้นๆ ซึ่งการจัดเก็บข้อมูลในพื้นที่เป็นเรื่องละเอียดอ่อน เจ้าหน้าที่ต้องมีความชำนาญ หรืออาจใช้ข้อมูลการเกษตรของหน่วยงานภายในจังหวัด

ตารางที่ 5.1 การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยอิงหลักเกณฑ์การคำนวณตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ลำดับ	ประเภทการผลิต	รายได้การเกษตร (บาท/ไร่)	ต้นทุนการผลิต (บาท/ไร่)	รายได้สุทธิ ทางการผลิต (บาท/ไร่)	ค่าเช่าที่ดิน ไม่เกินกึ่งหนึ่งของรายได้สุทธิ (บาท/ไร่)
1	ข้าวนาปี	4,154.41	3,952.12	263.55	131.76
2	ข้าวนาปรัง	5,709.70	5,005.51	704.19	352.10
3	ข้าวโพดเลี้ยงสัตว์	4,769.74	3,964.64	805.10	402.55
4	มันสำปะหลังโรงงาน	7,281.10	6,023.14	1258.10	629.05
5	อื่นๆ	9,064.72	8,507.05	557.67	278.84

ที่มา : ศูนย์สารสนเทศการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

5.1.2 แนวทางที่ 2 การปรับเปลี่ยนและลดค่าเช่าที่ดินระหว่างผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน วิธีนี้ นำการคำนวณค่าเช่าที่ดินด้านผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งพิจารณาจากแนวคิดที่แตกต่างกัน มาปรับเข้าหากันโดยในด้านผู้เช่าที่ดิน ต้องการค่าเช่าที่ดินในอัตราต่ำ เพราะจะทำให้ต้นทุนการผลิตต่ำ รายได้จะเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ผู้ให้เช่าที่ดินต้องการค่าเช่าที่ดินในอัตราสูง เพราะเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินที่ถืออยู่ เมื่อปรับเข้าหากันโดยคำนวณหาส่วนต่างของค่าเช่าที่ดินที่เกิดจากการคำนวณทั้ง 2 ด้านนำมาปรับหาระส่วนต่างร่วมกันโดยปรับเพิ่มขึ้นในด้านผู้เช่าที่ดิน และปรับลดลงในด้านผู้ให้เช่าที่ดิน เพื่อให้ค่าเช่าที่ดินที่มีความเป็นธรรม สามารถยอมรับได้ทั้ง 2 ด้าน

1) ด้านผู้เช่าที่ดิน คำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ที่เหลืออยู่ ตามที่กล่าวไว้แล้ว

ค่าเช่าที่ดิน = รายได้จากการผลิต - ค่าใช้จ่ายในการผลิต - ผลตอบแทนทางการเกษตร (ซึ่งเป็นส่วนของผู้ดำเนินการผลิต)

ในที่นี้ใช้ผลตอบแทนทางการเกษตร ร้อยละ 25 ของผลผลิต (ข้อมูลจากรายงานฉบับสุดท้ายโครงการการศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ระยะที่ 2)

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ที่เหลืออยู่ โดยใช้ข้อมูลจากตารางสรุปผลสำรวจภาวะเศรษฐกิจสังคมครัวเรือนและแรงงานเกษตร จังหวัดฉะเชิงเทรา ของศูนย์สารสนเทศการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร ปีเพาะปลูก 2550/2551 ถึง ปีเพาะปลูก 2554/2555 นำมาหาเฉลี่ย 5 ปี และคำนวณค่าเช่าที่ดินจะได้ผลลัพธ์เท่ากับ 3,075 บาทต่อไร่ ตามตารางที่ 5.2

ตารางที่ 5.2 การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ที่เหลืออยู่

รายการ	ปี 2550/2551	ปี 2551/2552	ปี 2552/2553	ปี 2553/2554	ปี 2554/2555	ค่าเฉลี่ย
1.รายได้เงินสดเกษตรกร (บาท/ครัวเรือน)	358,527	365,405	375,350	424,508	419,802	388,718
2.รายจ่ายเงินสดเกษตรกร (บาท/ครัวเรือน)	147,324	175,427	184,766	169,176	194,526	174,244
3.รายได้หลังหักค่าใช้จ่าย (1-2)	211,203	189,978	190,584	255,332	225,276	214,474
4.ผลตอบแทนร้อยละ 25 ของรายได้	89,632	91,351	93,838	106,127	104,951	97,180
5.ค่าเช่าที่ดิน (3-4)	121,571	98,627	96,746	149,205	120,325	117,294
6.ขนาดเนื้อที่ถือครอง (ไร่/ครัวเรือน)	34.54	33.73	37.07	46.23	39.11	38.14
7. ค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย (บาท/ไร่)	3,520	2,924	2,610	3,227	3,077	3,075

ที่มา : ศูนย์สารสนเทศการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

2) ด้านผู้ให้เช่าที่ดิน คำนวณตามสูตรการประเมินมูลค่าที่ดินเกณฑ์รายได้

$$V = \frac{I}{R}$$

ค่าเช่าที่ดิน = มูลค่าที่ดิน X อัตราดอกเบี้ย

ในที่นี้มูลค่าที่ดิน ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ปี 2559 และอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำธนาคารของรัฐ ร้อยละ 1.55 ต่อปี

ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีประเมินมูลค่าที่ดินเกณฑ์รายได้ ในพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดิน 5 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมือง อำเภอพนมสารคาม อำเภอราชสาสน์ อำเภอบ้านโพธิ์ และอำเภอบางคล้า จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวนผู้เช่าที่ดินทั้งสิ้น 629 ราย ขนาดตัวอย่าง 138 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.94 ของจำนวนผู้เช่าที่ดินทั้งสิ้น เนื้อที่ 1,735 - 3 - 60.09 ไร่ ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ปี 2559 เฉลี่ย 214,766 บาทต่อไร่ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.55 ต่อปี ผลลัพธ์การคำนวณค่าเช่าที่ดินเท่ากับ 3,221 บาทต่อไร่ ตามตารางที่ 5.3

ตารางที่ 5.3 การคำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีประเมินมูลค่าที่ดินเกณฑ์รายได้

อำเภอ	จำนวนผู้เช่าที่ดิน (ราย)	ตัวอย่าง		ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาท/ไร่)				อัตราดอกเบี้ย 1.55%	ค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่)
		ผู้เช่าที่ดิน (ราย)	เนื้อที่ (ไร่)	ต่ำสุด	สูงสุด	ฐานนิยม	ค่าเฉลี่ย		
จังหวัดฉะเชิงเทรา 5 อำเภอ	629	138	1,735-3-60.09	60,000	600,000	192,000	214,766	1.55	3,221
1. เมือง	242	67	709-2-25	140,000	400,000	192,000	220,743	1.55	3,311
2. พนมสารคาม	107	26	504-0-38	60,000	100,000	70,000	73,077	1.55	1,096
3. ราชาสาสน์	19	19	356-0-13	60,000	100,000	70,000	76,315	1.55	1,145
4. บ้านโพธิ์	214	17	29-1-84	120,000	600,000	600,000	548,235	1.55	8,224
5. บางคล้า	47	9	136-3-0.90	200,000	260,000	260,000	240,000	1.55	3,600

ที่มา : ศูนย์สารสนเทศการเกษตร สำนักงานเศรษฐกิจการเกษตร

3) คำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน ผลลัพธ์การคำนวณค่าเช่าด้านผู้เช่าที่ดิน 3,075 บาทต่อไร่ และผลลัพธ์การคำนวณค่าเช่าที่ดินด้านผู้ให้เช่าที่ดิน 3,221 บาทต่อไร่ คำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน คือ 3,221 บาท หักด้วย 3,075 บาทได้เท่ากับ 146 บาท

4) การปรับส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน ส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน จำนวน 146 บาท หากแต่ละด้านรับภาระด้านละครึ่งก็กล่าวคือผู้เช่าที่ดินยินยอมจ่ายเพิ่มขึ้น 73 บาท และผู้ให้เช่ายินยอมลดค่าเช่าลง 73 บาท จะได้อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมเป็นธรรมคือ 3,148 บาทต่อไร่ เป็นอัตราที่รับภาระร่วมกันทั้ง 2 ด้าน

5.1.3 แนวทางที่ 3 การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินของผู้เช่าที่ดินเปรียบเทียบกับค่าเช่าที่ดินท้องตลาด

1) ด้านผู้เช่า พิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินหรือผลการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมย้อนหลัง 5 ปี ตั้งแต่ปี 2555 ถึง 2559 คำนวณหาค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย 5 ปี

2) ด้านผู้ให้เช่า พิจารณาราคาค่าเช่าที่ดินท้องตลาด ในการปฏิบัติควรใช้ข้อมูลในแต่ละท้องที่ แต่ในที่นี้ใช้ข้อมูลค่าเฉลี่ยรวมทั้งประเทศเพื่อเป็นตัวอย่างการศึกษา ตามตารางที่ 5.4

ตารางที่ 5.4 ผลจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน 5 ปี (ปี 2555 – ปี 2559)

ปี	ผลการเก็บค่าเช่าที่ดิน (บาท)	เนื้อที่เช่า (ไร่)	ค่าเช่าที่ดิน (บาท/ไร่)
2555	38,650,583.67	118,032	327.45
2556	53,701,569.89	120,903	444.17
2557	44,961,493.35	123,619	363.71
2558	52,777,488.32	127,142	415.10
2559	55,832,593.93	191,688	291.27
ค่าเฉลี่ย 5 ปี	49,184,745.83	136,277	360.91

ที่มา : กลุ่มที่ดินและผลประโยชน์ สำนักบริหารกองทุน

3) คำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดินจากการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย 5 ปี ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งแสดงให้เห็นได้ว่าผู้เช่าที่ดินโดยรวมแล้วสามารถจ่ายค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย 360 บาทต่อไร่ หากนำมาเปรียบเทียบกับความต้องการของผู้ให้เช่าที่ดิน โดยพิจารณาราคาเช่าที่ดินท้องตลาดนอกเขตปฏิรูปที่ดินประมาณ 1,200 บาทต่อไร่ คำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน คือ 1,200 บาท หักด้วย 360 บาท ได้เท่ากับ 840 บาท

4) การปรับส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน ส่วนต่างจำนวน 840 บาทนี้ หากแต่ละด้านรับภาระร่วมกันด้านละครึ่ง กล่าวคือผู้เช่าที่ดินยินยอมจ่ายเพิ่ม 420 บาท และผู้ให้เช่ายินยอมลดค่าเช่าลง 420 บาท ดังนั้น อัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมเป็นธรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน คือ 780 บาทต่อไร่ เป็นอัตราที่รับภาระร่วมกันได้ทั้งสองด้าน แต่ในความเป็นจริงนั้นสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินอาจยินยอมลดค่าเช่าที่ดินลงจาก 1,200 บาทต่อไร่ เหลือ 780 บาทต่อไร่ ได้เพราะเป็นหน่วยงานรัฐมีหน้าที่ดูแลเกษตรกร ในขณะที่ผู้เช่าที่ดินไม่มีความสามารถจ่ายค่าเช่าที่ดินในอัตรานี้ได้ การปรับ เพิ่ม/ลด โดยรับชำระค่าเช่าที่ดินคนละครึ่งจึงไม่ใช่วิธีที่จะนำมาใช้ได้จริง

5.1.4 แนวทางที่ 4 การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน
เพื่อทดสอบแนวคิดการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรมทั้ง 2 ด้าน โดยวิธีการนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ เนื่องจากข้อจำกัดของแนวทางที่ 2 และ 3 เป็นการปรับตัวเงินของผู้เช่าที่ดินเพิ่มขึ้นและผู้ให้เช่าที่ดินลดลง ซึ่งค่อนข้างเป็นไปได้ยากในส่วนของผู้เช่าที่ดินที่มีการผลิตและรายได้จากการเกษตรไม่มากนัก ดังนั้นนอกจากการปรับตัวเงินแล้วการปรับองค์ความรู้โดย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ให้เช่าเป็นผู้พัฒนาเกษตรกรส่งเสริมให้มีการนำองค์ความรู้ตามปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ในเขตปฏิรูปที่ดิน ในส่วนของผู้เช่าที่ดินได้นำองค์ความรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์โดยปรับเปลี่ยนวิถีทางในการผลิตและการดำเนินชีวิตแล้ว และเมื่อผู้เช่าที่ดินสามารถลดค่าใช้จ่ายลงได้ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้นความสามารถชำระค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นผู้ให้เช่าที่ดินก็สามารถปรับค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ จึงเป็นแนวทางการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมเป็นธรรมยอมรับได้ทั้ง 2 ด้านอีกแนวทางหนึ่ง

ในการนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงไปใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดิน พิจารณาคุณลักษณะ 3 ประการ ได้แก่ ความพอประมาณ ความมีเหตุผล และมีภูมิคุ้มกันในตัวที่ดี โดยมีเงื่อนไขต้องมีความรู้และคุณธรรม

การศึกษาครั้งนี้ได้เก็บข้อมูลโดยใช้แบบสัมภาษณ์กับกลุ่มตัวอย่างผู้เช่าที่ดินจาก 3 พื้นที่ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นบริเวณพื้นที่ที่อยู่ใกล้เคียงกันมีสภาพดินชุดฉะเชิงเทราเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ปลูกข้าว และถ้าสามารถยกทรงสูงให้พื้นน้ำท่วมสามารถปลูกพืชไร่และพืชสวนครัวได้ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม, 2560) ได้แก่ กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นเกษตรกรได้รับการพัฒนาอย่างต่อเนื่องตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียง กลุ่มผู้เช่าที่ดินที่เป็นบุคคลทั่วไปได้รับการฝึกอบรมตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ และกลุ่มผู้เช่าที่ดินที่ทำเกษตรแบบดั้งเดิม เพื่อเปรียบเทียบการคำนวณอัตราค่าเช่าที่ดินระหว่างกลุ่มผู้เช่าที่ดิน

(1) ผลการศึกษากลุ่มเกษตรกร

1.1) ผู้เช่าที่ดินในนิคมการเกษตรข้าว ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา เมื่อปี 2549 จัดตั้งเป็นนิคมเศรษฐกิจพอเพียง ผลิตภัณฑ์ข้าว พื้นที่ดำเนินงาน 90 ไร่ เกษตรกรผู้เช่าที่ดินเข้าร่วมโครงการ 50 ราย ต่อมาขยายพื้นที่ดำเนินงานประมาณ 5,000 ไร่ และมีผู้เช่าที่ดินเข้าร่วมโครงการ 465 ราย จัดตั้งเป็นนิคมการเกษตรข้าวเมื่อปี 2552 และในปี 2559 จัดเป็นโครงการขับเคลื่อนชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงในเขตปฏิรูปที่ดินระดับที่ 3 ผู้เช่าที่ดินในพื้นที่ดังกล่าว ได้รับการพัฒนาองค์ความรู้และนำไปปฏิบัติอย่างต่อเนื่องมุ่งเน้นการผลิตให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด ลดต้นทุนการผลิตและสนับสนุนเกษตรกรอินทรีย์ โดยผ่านกระบวนการฝึกอบรม ศึกษาดูงาน และการเรียนรู้จากการปฏิบัติจริงในแปลงที่ดิน

ข้อมูลจากรายงานผลการดำเนินงานนิคมการเกษตรข้าว จังหวัดฉะเชิงเทรา ประจำปีงบประมาณ 2559 ร่วมกับข้อมูลจากการสอบถามเกษตรกร สามารถสรุปสาระสำคัญของผู้เช่าที่ดินที่ได้รับการพัฒนาเป็นเกษตรกรต้นแบบ จำนวน 7 ราย ได้ดังนี้ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา, 2559)

1. ความเป็นมา เป็นผู้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในที่ดินพระราชทาน เพศชาย 2 คน และเพศหญิง 5 คน อัตราค่าเช่าที่ดิน 6.40-50.10 บาทต่อไร่ต่อปี ประสบปัญหาสภาพดินมีอินทรีย์วัตถุต่ำมีความเป็นกรดสูง การผลิตทำนามีต้นทุนสูงเนื่องจากใช้สารเคมี และยาฆ่าแมลงศัตรูพืช รวมทั้งการใช้เครื่องจักรกลทางการเกษตรเข้ามาแทนที่แรงงานคน

2. การเข้าร่วมโครงการ ทำนาอินทรีย์ลดต้นทุนการผลิต ได้รับการฝึกอบรมจาก สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และหน่วยงานที่ร่วมบูรณาการ เช่น ศูนย์วิจัยข้าวฉะเชิงเทรา สำนักงานตรวจบัญชีสหกรณ์ สำนักงานเกษตรและสหกรณ์จังหวัด ชนาครเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สถานีพัฒนาที่ดิน เป็นต้น ได้รับการสนับสนุนโกลบตอซัง ทดลองใช้เครื่องหยอดเมล็ดพันธุ์ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และทดลองทำนาอินทรีย์ ลดการใช้สารเคมี โดยใช้ปุ๋ยหมัก ปุ๋ยอินทรีย์ สารสกัดจากพืช ทำให้ประหยัดต้นทุนลงได้ ดังนี้

- หวานเมล็ดพันธุ์ใช้ 30-40 กิโลกรัมต่อไร่ ลดลงเหลือ 10-12 กิโลกรัมต่อไร่
- ลดการใช้ปุ๋ยเคมี ยาฆ่าแมลงศัตรูพืชหันมาใช้น้ำหมัก ฮอร์โมนสกัด และปุ๋ยอินทรีย์
- เครื่องหยอดเมล็ดพันธุ์ โดยใช้เมล็ดพันธุ์ 10-12 กิโลกรัมต่อไร่
- ผลผลิตแนวโน้มเพิ่มขึ้น จากการปรับเปลี่ยนวิธีการทำนาจากนาหว่านเป็นนาหยอด

ทำให้กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นทั้ง 7 ราย ประมาณ 800 – 1,500 บาทต่อไร่

3. การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ ผู้เช่าที่ดินกลุ่มนี้ได้นำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์อย่างต่อเนื่องภายในโครงการนิคมการเกษตรข้าว ซึ่งอยู่ในความรับผิดชอบของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ตามตารางผนวกที่ 2.4

4. การผลิตและรายได้ทางการเกษตร เนื้อที่เช่าเฉลี่ยรายละ 25-3-04 ไร่ แบ่งเป็นบ้านและบ่อน้ำ 1-3-04 ไร่ แปลงเกษตรกรรม 24-0-00 ไร่ ปลูกข้าวอินทรีย์และพืชผัก เช่น ข้าว ตะไคร้ คื่นหือ ผักบุ้ง ฯลฯ รวมทั้งเลี้ยงปลาในบ่อไว้บริโภคและขาย จากบัญชีครัวเรือนในรอบปี 2559 พบว่ามีรายได้ทางการเกษตรเฉลี่ย 158,828.57 บาทต่อปี ต้นทุนการผลิตเฉลี่ย 73,478.57 บาทต่อปี คิดเป็นรายได้สุทธิทางการเกษตรเฉลี่ย 85,350 บาทต่อปี สำหรับการประกอบรายได้นอกการเกษตร ได้แก่ รับจ้างนอกการเกษตร ขายอาหารเปียกเลี้ยงผู้สูงอายุ เป็นต้นโดยเฉลี่ย 44,342.86 บาทต่อปี รวมเป็นรายได้สุทธิเฉลี่ย 129,692.86 บาทต่อปี เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการบริโภคภายในครัวเรือน 81,188.57 บาทต่อปี คงเหลือรายได้หลักหลังหักค่าใช้จ่ายครัวเรือนเฉลี่ย 58,790 บาทต่อปี ตามตารางที่ 5.5

5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ เนื่องจากที่ดินบริเวณนี้เป็นที่ดินพระราชทาน ซึ่งมติคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 3/2557 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2557 อนุมัติให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ดังนั้น ในขณะนี้ ผู้เช่าที่ดินในที่ดินพระราชทานจึงยังคงใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม

1.2) ผู้เช่าที่ดินตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ ภายใต้ความรับผิดชอบดำเนินงานของศูนย์การเรียนรู้เพื่อการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็น 1 ในศูนย์ปฏิบัติการโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ ที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดำเนินการทั้งสิ้น 15 ศูนย์ ตั้งอยู่ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา มีพื้นที่ดินดำเนินการ 15 ไร่ ดำเนินการรับสมัครบุคคลทั่วไป เข้าร่วมโครงการเมื่อปี 2549 จำนวน 30 ราย ชี้แจงโครงการและคัดเลือกผู้มีคุณสมบัติจัดฝึกอบรมหลักสูตรการพัฒนาผู้นำเกษตรกรรุ่นใหม่เมื่อปี 2552 จำนวน 10 ราย ระยะเวลาฝึกอบรมภาคทฤษฎีและปฏิบัติภายในศูนย์ 1 ปี 7 เดือนเมื่อผ่านการฝึกอบรมแล้วสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้จัดให้ทดลองเข้าประกอบการเกษตรรายละ 1 ไร่ และได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเมื่อปี 2559 ซึ่งข้อมูลจากการสอบถามผู้เช่าที่ดิน จำนวน 7 ราย สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

1. ความเป็นมา ผู้เช่าที่ดินกลุ่มนี้ เป็นเพศชาย 5 คน เพศหญิง 2 คน อายุระหว่าง 46-51 ปี ระดับการศึกษาส่วนใหญ่จบมัธยมศึกษาตอนต้น มีจำนวนสมาชิกในครัวเรือน 4 คน แรงงานในครัวเรือน 3 คน เดิมอาชีพรับจ้างนอกการเกษตรและลูกจ้างบริษัท ประสบปัญหาไม่มีที่อยู่อาศัยของตนเอง อาศัยอยู่กับญาติ ตกงานและมีรายได้ไม่เพียงพอต่อการครองชีพ

2. การเข้าร่วมโครงการ สมัครเข้าร่วมโครงการและได้รับคัดเลือกเข้ารับการฝึกอบรม ทดลองทำการเกษตรและผ่านการประเมินได้รับการจัดที่ดินรายละ 1 ไร่ อัตราค่าเช่าที่ดิน 300 บาทต่อไร่ต่อปี

3. การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ ผู้เช่าที่ดินกลุ่มนี้ได้นำความรู้ตามแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาใช้ในการประกอบการเกษตรและดำเนินชีวิต ซึ่งจะเห็นได้จากกิจกรรมเกี่ยวกับความพอประมาณ ความมีเหตุผล ความมีภูมิคุ้มกัน รวมทั้งนำความรู้ที่ได้รับไปใช้ประโยชน์และมีคุณธรรม ตามตารางผนวกที่ 2-4

4. การผลิตและรายได้ทางการเกษตร เนื้อที่เช่า 1 ไร่ แบ่งเป็นบ้านและบ่อน้ำ 1 งาน แปลงเกษตรกรรม 3 งาน ปลูกผักปลอดสารพิษ เช่น คื่นหือ กวางตุ้ง ผักกาด ฯลฯ ปีละ 3 - 5 รุ่น จำนวน 5 ราย เลี้ยงไก่ชน 2 ราย นอกจากนี้ ปลูกไม้ผล เช่น มะม่วง มะพร้าว รวมทั้งพืชผักสวนครัวไว้บริโภคในครัวเรือน มีรายได้ทางการเกษตรเฉลี่ยรายละ 64,285.71 บาทต่อปี ต้นทุนการผลิต 19,657.14 บาทต่อปี คิดเป็นรายได้สุทธิทางการเกษตร 44,628.57 บาทต่อปี สำหรับการประกอบรายได้นอกการเกษตร ได้แก่ การทำหัตถกรรม รายได้ของคู่สมรสและลูกให้โดยเฉลี่ยรายละ 89,742.86 บาทต่อปี รวมเป็นรายได้สุทธิ

เฉลี่ย 134,371.43 บาทต่อปี เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการบริโภคภายในครัวเรือน 81,502.86 บาทต่อปี คงเหลือรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายครัวเรือน 52,868.57 บาทต่อปี

5. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ผู้เช่าที่ดินกลุ่มนี้พึงได้รับการทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปลายปี 2559 ซึ่งเป็นการจัดให้เช่าที่ดินภายหลังปี 2557 ต้องใช้อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่มีความเห็นว่าพึงพอใจในอัตราค่าเช่าที่ดิน 4 ราย ต้องการเปลี่ยนเป็นเช่าซื้อที่ดิน 3 ราย ในจำนวน 3 รายนี้แจ้งว่าอัตราค่าเช่าที่ดินที่สามารถชำระได้ประมาณ 500 บาทต่อไร่ต่อปี

1.3) เกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลโพรงอากาศ อำเภอโพรงอากาศ จังหวัดฉะเชิงเทรา
จากการสอบถามผู้เช่าที่ดิน จำนวน 6 ราย สรุปข้อมูลการเพาะปลูกปี 2559 ดังนี้

1. ความเป็นมา ผู้เช่าที่ดินเป็นเพศชาย 4 คน เพศหญิง 2 คน อายุระหว่าง 34-68 ปี ระดับการศึกษา ประถมศึกษา จำนวนสมาชิกในครัวเรือน 5 คน แรงงานครัวเรือน 3 คน เนื้อที่เช่าเฉลี่ยรายละ 24-3-91 ไร่ อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม 67.37-105 บาทไร่ต่อปี อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ 150-210 บาทต่อไร่ต่อปี ประกอบการเกษตรทำนาปีละ 2 ครั้ง มีผู้เช่าที่ดินจำนวน 2 ราย เช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดิน เนื้อที่ 10 ไร่ และ 14 ไร่ ทำนาเพิ่มเติมอัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูป 1,200 บาทต่อไร่ต่อปี ประสบปัญหาสภาพดินเปรี้ยวต้องปรับปรุงดินโดยใส่ปูนมาร์ล ทุก 2 ปี มีแมลงศัตรูพืชต้องใช้ยาฆ่าแมลงและใช้ปุ๋ยเคมีในการผลิต ทำให้ต้นทุนการผลิตข้าวสูง

2. การผลิตและรายได้ทางการเกษตร เนื้อที่เช่าแบ่งเป็นบ้าน โรงนา และบ่อน้ำ 3-2-25 ไร่ แปลงเกษตรกรรม 21-1-66 ไร่ ปลูกข้าวและปลูกพืชผัก เช่น ข้าว ตะไคร้ มีรายได้ทางเกษตรเฉลี่ยรายละ 162,242.50 บาทต่อปี ต้นทุนการผลิต 131,900 บาทต่อปี คิดเป็นรายได้สุทธิทางการเกษตร 30,342.50 บาทต่อปี สำหรับการประกอบรายได้นอกการเกษตร ได้แก่ รับจ้างนอกการเกษตรและลูกให้ โดยเฉลี่ย 46,600 บาทต่อปี รวมเป็นรายได้สุทธิเฉลี่ย 76,942.50 บาทต่อปี เมื่อหักค่าใช้จ่ายในการบริโภคภายในครัวเรือน 78,366.67 บาทต่อปี คงเหลือรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายครัวเรือนติดค่าลบ 1,424.17 บาทต่อปี ซึ่งแสดงให้เห็นได้ว่ามีรายได้ไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายแต่ในจำนวนเงินที่ไม่สูงมากนัก ตามตารางที่ 5.7

3. ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่เพิ่มสูงขึ้นจากเดิมทุกราย ประมาณ 103 บาทต่อไร่ต่อปี ผู้เช่าที่ดิน ไม่ต้องการให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพิ่มค่าเช่าที่ดิน เพราะทำให้ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น หากเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าใหม่กับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินระยะเวลา 25 ปี ดอกเบี้ยร้อยละ 1 ต่อปี อัตราค่าเช่าซื้อถูกกว่าค่าเช่าที่ดินจึงต้องการเปลี่ยนสิทธิเป็นเช่าซื้อที่ดิน

(2) ผลการวิเคราะห์เปรียบเทียบระหว่างกลุ่ม

เมื่อพิจารณาผู้เช่าที่ดินทั้ง 3 กลุ่มเปรียบเทียบกันแล้ว จะเห็นได้ว่ากลุ่มที่ 1 โครงการนิคมการเกษตรข้าว และกลุ่มที่ 2 โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ เป็นกลุ่มที่ได้รับการพัฒนาองค์ความรู้ตามแนวทางปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงและนำไปใช้ประโยชน์ในการประกอบการเกษตรและการดำเนินชีวิตอย่างต่อเนื่องส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพในการผลิต กล่าวคือมีการใช้ปัจจัยการผลิต ได้แก่ เมล็ดพันธุ์ ปุ๋ย ยาฆ่าแมลง ที่คัดสรรไว้และผลิตขึ้นเองโดยไม่ใช้สารเคมี นำมาใช้ในการกระบวนการผลิต ตั้งแต่การเตรียมดิน การเพาะปลูก การดูแลรักษา ที่พึ่งพาตนเองและแรงงานในครัวเรือนเป็นหลัก ผลผลิตที่ได้มีคุณภาพดีเป็นที่ต้องการของตลาด มีการรวมกลุ่มเกษตรกรเพื่อจำหน่ายผลผลิตสามารถขายได้ภายในจังหวัดหรือนำไปขายในตลาดชานเมืองกรุงเทพฯ ให้แก่ผู้บริโภคโดยตรงสร้างรายได้ทางการเกษตรสูงกว่ากลุ่มผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันซึ่งทำการผลิตของตนเองเพียงลำพังหรือมี

เจ้าหน้าที่มาส่งเสริมให้ความรู้เป็นครั้งคราว แต่ไม่ได้นำความรู้ไปปฏิบัติในการผลิตอย่างจริงจัง และต่อเนื่องในการปรับเปลี่ยนวิธีการผลิต ทำให้มีต้นทุนการผลิตสูงมาก และเมื่อเปรียบเทียบกับกลุ่มที่ 1 ซึ่งทำนา 2 ครั้งเช่นเดียวกัน มีเนื้อที่เพาะปลูกผลผลิตและรายได้ทางการเกษตรใกล้เคียงกัน แต่กลุ่มที่ 1 มีต้นทุนการผลิตน้อยกว่ามาก ทำให้มีรายได้สุทธิทางการเกษตรสูงกว่ากลุ่มที่ 3 ส่วนในด้านผู้ให้เช่าที่ดิน หากคิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงรายได้จากการผลิตดังกล่าว ตัวอย่างเช่น ร้อยละ 5 ของรายได้สุทธิทางการเกษตรจะเห็นได้ว่าความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินของผู้เช่าที่ดินเรียงตามลำดับจากมากไปน้อย คือ กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 3 ตามลำดับ ตามตารางแนบที่ 5.8 ซึ่งสอดคล้องกับความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ในกลุ่มที่ 2 ที่มีความพึงพอใจ และสามารถจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ แต่ในกลุ่มที่ 3 ไม่ต้องการให้สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากอัตราเดิม

5.2 สรุป

แนวทางการกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมทั้ง 4 แนวทางข้างต้นจะเห็นได้ว่าพื้นฐานในการคำนวณค่าเช่าที่ดินจะใช้วิธีคำนวณรายได้ที่เหลืออยู่ของผู้เช่าที่ดิน ที่สะท้อนออกมาจากการใช้ที่ดินในการผลิต หากแต่แนวทางที่ 1-3 ไม่มีส่วนของเจ้าของที่ดินที่เข้าไปให้การดูแลปรับปรุงบำรุงดิน ปลอมให้เป็นหน้าที่ของผู้เช่าที่ดิน และในเมื่อที่ดินเป็นทรัพยากรที่สามารถปรับปรุงบำรุงให้มีความอุดมสมบูรณ์เพิ่มขึ้นได้ หากปล่อยให้คงสภาพเดิมหรือให้ผู้เช่าที่ดินซึ่งเป็นผู้ทำการเกษตรดูแลรักษาแต่เพียงฝ่ายเดียว การกำกับดูแลของหน่วยงานรัฐดำเนินการได้ไม่ทั่วถึงและต่อเนื่อง ย่อมส่งผลต่อประสิทธิภาพของการใช้ที่ดิน แต่ถ้าหน่วยงานรัฐในฐานะเจ้าของที่ดินได้เข้ามาดูแลทะนุบำรุงทรัพยากรของประเทศโดยการจัดทำโครงการต่างๆให้มีผลต่อการผลิตไม่ว่าจะโดยตรง เช่น การพัฒนาแปลงที่ดิน การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานฯ หรือโดยอ้อมที่ผ่านกระบวนการฝึกอบรมให้ความรู้พัฒนาเกษตรกรอย่างต่อเนื่องตามแนวทางที่ 4 ซึ่งเปรียบเทียบให้เห็นชัดเจนในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ที่มีสภาพชุดดินและความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นเดียวกัน ผู้เช่าที่ดินที่ได้รับการพัฒนาความรู้และนำไปปฏิบัติในแปลงเกษตรกรรม เช่น โครงการนิคมการเกษตรข้าว และโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่จะส่งผลให้มีรายได้ทางการเกษตรมากกว่าผู้เช่าที่ดินที่ดำเนินการผลิตแบบดั้งเดิมเพียงลำพัง หรือได้รับการดูแลจากหน่วยงานรัฐเป็นครั้งคราว เช่น ผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น ดังนั้น แนวทางที่ 4 การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ประโยชน์ จึงเป็นแนวทางที่มีความเหมาะสมและเป็นธรรมทั้งในด้านผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน

ตารางที่ 5.5 การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือนปี 2559 ของผู้เช่าที่ดินในเขตโครงการนิคมการเกษตรข้าว ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา																	
ลำดับที่	ชื่อ-สกุล	เลขที่สัญญาเช่า	เนื้อที่เช่า (ไร่)	อัตราค่าเช่า ที่ดิน (เดิม) (บาท/ไร่/ปี)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์		อัตราค่าเช่า ที่ดิน (ใหม่) (บาท/ไร่/ปี)	อัตราค่าเช่า ที่ดิน (ใหม่) (บาท/ไร่/ปี)	การใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตร		รายได้ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	ต้นทุนการผลิต (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	รายได้ นอกการเกษตร (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)	ค่าใช้จ่าย ในครัวเรือน (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ หลังหักค่าใช้จ่าย (บาท/ปี)
	เลขประจำตัวประชาชน				ต่อไร่	ทั้งแปลง			กิจกรรมการเกษตร	เนื้อที่เพาะปลูก							
1	นางบุญช่วย วรสิทธิ์ 3240300572240	182/2532/10 ก.ค. 2532	25-1-62	6.40			เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	20-0-00	140,600	84,000	56,600	8,400	65,000	60,000	5,000
									ข้า ตะไคร้	2-0-00							
									ไก่ไข่ 10 ตัว								
2	นายพิเชษ จูเปี้ย 3240300572380	181/2532/10 ก.ค. 2532	25-0-00	6.40			เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	23-0-00	170,000	105,000	65,000	240,000	305,000	96,000	209,000
									คะน้า ผักบุ้ง ข้า ตะไคร้	2-0-00							
									เลี้ยงปลา 1,000 ตัว								
3	นางรัชฎี ไหมงเจริญ 3240300575834	14/2557/26 ก.พ. 2557	10-2-24.50	50.10	104,000	1,098,370	เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	10-0-00	105,600	64,800	40,800	58,000	98,800	95,520	3,280
		15/2557/26 ก.พ. 2557	2-1-87.50	50.10	104,000	256,750	เท่าเดิม	-	คะน้า ผักบุ้ง ข้า ตะไคร้ มะนาว ถั่ว	3-0-00							
									เลี้ยงปลาหมอ 200 ตัว								
4	นางเรณู ไหมงเจริญ 3240300575745	199/2532/10 ก.ค. 2532	23-3-98	8.00	80,000	1,919,600	เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	33-0-00	207,600	43,750	163,850	4,000	167,850	85,200	82,650
									ข้า ตะไคร้	1-0-00							
		65/2548/27 ก.ค. 2548	20-0-16	8.00	104,000	2,084,160	เท่าเดิม	-	คะน้า ต้นหอม ผักชี มะนาว	2-0-00							
5	นางล้วน พรหมแดง 3240300586704	152/2532/10 ก.ค. 2532	22-1-13	6.40	240,000	5,347,800	เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	20-0-00	160,000	80,000	80,000	-	80,000	72,000	80,000
									มะม่วง มะพร้าว กล้วย ตะไคร้	2-0-00							
									ไก่ 20 ตัว								
6	นายสมศักดิ์ เชื้อหอม 3240300585023	155/2532/10 ก.ค. 2532	27-1-40	6.40	240,000	6,564,000	เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	27-0-00	216,000	72,000	144,000	-	144,000	86,400	57,600
									ข้า ตะไคร้								
7	นางสุทิน เพ็ชรผดุง 3240300586089	150/2532/10 ก.ค. 2532	23-0-87	6.40	240,000	5,572,200	เท่าเดิม	-	นาข้าวอินทรีย์	23-0-00	112,000	64,800	47,200	-	47,200	73,200	-26,000
									ข้า ตะไคร้								
	รวม		180-1-28							168-0-00	1,111,800	514,350	597,450	310,400	907,850	568,320	411,530
	ค่าเฉลี่ยต่อราย		25-3-04	21.17			เท่าเดิม	-	24-0-00	24-0-00	158,828.57	73,478.57	85,350.00	44,342.86	129,692.86	81,188.57	58,790.00

หมายเหตุ: -1/ ที่ดินพระราชทานไม่จัดให้เช่าซื้อที่ดิน

ตารางที่ 5.6 การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือนปี 2559 ของผู้เช่าที่ดินในเขตโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรมใหม่ ต.คลองนครเนื่องเขต อ.เมือง จ.ฉะเชิงเทรา

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล เลขประจำตัวประชาชน	เลขที่สัญญาเช่า	เนื้อที่เช่า (ไร่)	อัตราค่าเช่า ที่ดิน (เดิม) (บาท/ไร่/ปี)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ฯ		อัตราค่าเช่า ที่ดิน (ใหม่) (บาท/ไร่/ปี)	อัตราค่าเช่าซื้อ (บาท/ไร่/ปี)	การใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตร		รายได้ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	ต้นทุนการผลิต (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	รายได้ นอกการเกษตร (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ (บาท/ปี)
					ต่อไร่	ทั้งแปลง			กิจกรรมการเกษตร	เนื้อที่เพาะปลูก					
1	นายสมหวัง คำคง 3240300684170	7/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	300,000	300,000	300	175	ปลูกผัก 3 รุ่น : ค่ะน้ำ ต้นหอม ถั่วพู ฟักทองฯ พืชผักสวนครัว : พริกขี้หนู มะเขือ ไม้ผล : มะพร้าว ไม้ล้มลุก : กล้าย	0-3-00	24,000	10,000	14,000	181,200	195,200
2	นายณัฐดนัย บุญ สร้าง 3240100072219	4/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	300,000	300,000	300	175	ปลูกผัก 5 รุ่น : ค่ะน้ำ กวางตุ้ง ผักกาด ฯ พืชผักสวนครัว : พริกขี้หนู ตะไคร้ มะเขือ มะนาว ไม้ผล : มะม่วง ฝรั่ง	0-3-00	62,000	20,600	41,400	48,000	89,400
3	นางซูชีพ คชวงศ์ 3240100072294	3/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	300,000	300,000	300	175	ปลูกผัก 3 รุ่น : ค่ะน้ำ ผักกาด ผักหวาน ฯ ไม้ผล : มะม่วง เลี้ยงปลาไว้บริโภค	0-3-00	29,000	9,000	20,000	105,000	125,000
4	นายอำนาจ พุ่มมณี 3100903857930	5/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	300,000	300,000	300	175	ปลูกเมลอน ฟักทอง พืชผักสวนครัว : พริกขี้หนู ตะไคร้ เลี้ยงปลาไว้บริโภค	0-3-00	90,000	33,000	57,000	180,000	237,000
5	นางแดงด้อย หริ พงษ์ 3360300521512	10/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	300,000	300,000	300	175	ปลูกผัก 5 รุ่น : ค่ะน้ำ กวางตุ้ง พืชล้มลุก : กล้าย เลี้ยงปลาไว้บริโภค	0-3-00	62,000	26,000	36,000	24,000	60,000
6	นายบุญเลิศ กุลศิริ 3102101169138	19/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	400,000	400,000	300	175	เลี้ยงไก่ชน 300 ตัว พืชผักสวนครัว : ข่า ตะไคร้ มะนาว ไม้ผล : มะม่วง มะพร้าว	0-3-00	98,000	30,000	68,000	80,000	148,000
7	นางราตรี สาระโชติ 3249900099039	18/2560/7 พ.ย. 2560	1-0-00	-	400,000	400,000	300	175	ปลูกชะอม ไม้หวาน พืชผักสวนครัว : พริกขี้หนู ข่า ตะไคร้ ไม้ผล : มะม่วง เลี้ยงสัตว์ : วัวพื้นเมือง 4 ตัว ไก่ชน 50 ตัว กบ 2 รุ่น รุ่นละ 1,000 ตัว	0-3-00	85,000	9,000	76,000	10,000	86,000
	รวม		7-0-00							5-1-00	450,000	137,600	312,400	628,200	940,600
	ค่าเฉลี่ยต่อราย		1-0-00	-			300			0-3-00	64,285.71	19,657.14	44,628.57	89,742.86	134,371.43

ตารางที่ 5.7 การใช้ประโยชน์ที่ดิน รายได้และค่าใช้จ่ายครัวเรือนปี 2559 ของผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว จ.ฉะเชิงเทรา

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล เลขประจำตัวประชาชน	เลขที่สัญญาเช่า	เนื้อที่เช่า (ไร่)	อัตราค่าเช่า ที่ดิน (เดิม) (บาท/ไร่/ปี)	ราคาประเมิน ทุนทรัพย์ฯ		อัตราค่าเช่า ที่ดิน (ใหม่) (บาท/ไร่/ปี)	อัตราค่าเช่าซื้อ (บาท/ไร่/ปี)	การใช้ประโยชน์ที่ดินทางการเกษตร		รายได้ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	ต้นทุนการผลิต (บาท/ปี)	รายได้สุทธิ ทางการเกษตร (บาท/ปี)	รายได้ นอกการเกษตร (บาท/ปี)
					ต่อไร่	ทั้งแปลง			กิจกรรมการเกษตร	เนื้อที่เพาะปลูก				
1	นายธรรม เกตุรัตน์ 3240300588154	5/2535/7 ม.ค. 2535 นอกเขต	26-0-86 14-0-00	80.24	104,000	2,726,360	210	133.73	แปลง 1 นาข้าว-พืชผัก แปลง 2 (นอกเขต) นาข้าว (1ครั้ง)	24-0-00 14-0-00	235,255	190,000	45,255	-
2	นายหน้อย อินทร์ประเสริฐ 3240300587042	420/2531/ 11-เม.ย.-31	25-0-00	71.07	80,000	2,000,000	150	118.45	นาข้าว	25-0-00	224,000	200,000	24,000	15,000
3	นายสมเดช ฤทธิศักดิ์ 3240300587034	192/2548/ 31-ส.ค.-48	23-2-65	71.07	80,000	1,893,000	150	118.45	นาข้าว-ตะไคร้ เลี้ยงไก่/เลี้ยงปลา ไข่บริโภค	18-0-00	97,800	76,100	21,700	212,000
4	นายสมปอง น้ำดอกไม้ 3240300582709	62/2552/5 ก.ค. 2552 63/2552/5 ก.ค. 2552	8-3-38 9-0-12	67.34 67.34	104,000 104,000	919,880 939,120	210 210	112.23 112.23	นาข้าว-ข้าว ตะไคร้ เลี้ยงปลาไข่บริโภค	13-0-00	113,000	60,300	52,700	7,000
5	นางบุญเรือง เพ็ชรผุดผ่อง 3240300584086	184/2531/5 ม.ค. 2531	12-0-48	67.34	104,000	939,120	210	112.23	นาข้าว-ตะไคร้ กล้วย เลี้ยงปลาไข่บริโภค	9-0-00	74,400	64,000	10,400	37,200
6	นางเฉลียว แสงมี 3240300589308	196/2531/5 ม.ค. 2531 นอกเขต	21-0-00 10-0-00	105	80,000	1,680,000	150	175	นาข้าว-ตะไคร้	25-0-00	229,000	201,000	28,000	8,400
	รวม		149-3-49							128-2-00	973,455	791,400	182,055	279,600
	ค่าเฉลี่ยต่อราย		24-3-91	77.01			180			21-1-66	162,242.50	131,900.00	30,342.50	46,600.00

ตารางที่ 5.8 ตัวอย่างการคำนวณค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในโครงการนิคมการเกษตรข้าว โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรุ่นใหม่ และผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

ลำดับที่	รายการ	กลุ่มที่ 1	กลุ่มที่ 2	กลุ่มที่ 3
		โครงการนิคมการเกษตรข้าว ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว	โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรุ่นใหม่ ต.คลองนครเนื่องเขต อ.เมือง	ผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปฯ ต.โพรงอากาศ อ.บางน้ำเปรี้ยว
1	สภาพดิน	ชุดดินฉะเชิงเทรา	ชุดดินฉะเชิงเทรา	ชุดดินฉะเชิงเทรา
2	จำนวนผู้เช่าที่ดิน (ราย)	7	7	6
3	เนื้อที่เช่าเฉลี่ยต่อราย (ไร่)	25-3-04	1	24-3-91
4	เนื้อที่เพาะปลูก	24-0-00	0-3-00	21-1-66
5	กิจกรรมการเกษตร	นาอินทรีย์ 2 ครั้ง และพืชผัก	พืชผัก/เลี้ยงไก่	ทำนา 2 ครั้ง และพืชผัก
6	รายได้ทางการเกษตร (บาท/ครัวเรือน/ปี)	158,828.57	64,285.71	162,242.50
7	ต้นทุนการผลิต (บาท/ครัวเรือน/ปี)	73,478.57	19,657.14	131,900.00
8	รายได้สุทธิทางการเกษตร (บาท/ครัวเรือน/ปี)	85,350.00	44,628.57	30,342.50
9	รายได้สุทธิทางการเกษตรเฉลี่ยต่อไร่ (บาท)	3,556.25	59,504.76	1,416.88
10	ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน (บาท/ไร่)	80,000-240,000	300,000-400,000	80,000-104,000
11	อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม (บาท/ไร่/ปี)	6.40-50.10	- ^{1/}	67.34-105
12	อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ (บาท/ไร่/ปี)	เท่าเดิม ^{2/}	300	150-210
13	อัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดิน (บาท/ไร่/ปี)	1,200	1,200	1,200
14	คำนวณอัตราค่าเช่าที่ดินร้อยละ 5 ของรายได้สุทธิทางการเกษตร	177.81	2,975.24	70.84
หมายเหตุ ^{1/} ไม่มีอัตราค่าเช่าเดิมเนื่องจากได้รับการจัดที่ดินภายหลังปี 2557				
^{2/} ที่ดินพระราชทานใช้อัตราค่าเช่าที่ดินอัตราเดิม				

บทที่ 6

บทวิเคราะห์

การศึกษาแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีวัตถุประสงค์การศึกษาเพื่อ 1) ศึกษาหลักเกณฑ์ และวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่นำมาใช้เรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน 2) วิเคราะห์ผลกระทบที่เกิดจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ 3) ศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรมแก่เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผู้ให้เช่า ในบทนี้ ผู้ศึกษาได้ทำการวิเคราะห์เชื่อมโยงผลที่ได้จากการศึกษาเข้ากับแนวคิดทฤษฎี และงานวิชาการที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

6.1 การวิเคราะห์เกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ผลการศึกษา พบว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ใช้เรียกเก็บจากผู้เช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เดิมใช้ร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ ซึ่งเป็นเกณฑ์การอิงราคาที่ดิน สอดคล้องกับวิธีการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินในด้านของเจ้าของที่ดิน ที่พิจารณาจากค่าเสียโอกาสในที่ดินผืนนั้น หากมีการทำประโยชน์จากที่ดิน หรือถ้าหากเจ้าของที่ดินขายที่ดินออกไปแล้วนำเงินรายได้สุทธิจากการขายที่ดินไปลงทุนให้ผลตอบแทน ตามเอกสารการบรรยายของ ผศ.ดร.ศุภชาติ สุขารมณ์ และสอดคล้องกับแนวคิดที่มาจากสูตรการประเมินมูลค่าที่ดิน ตามเอกสารการบรรยายของ แคล้ว ทองสม ปัจจุบันมีการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ โดยอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ แล้วก็ตามแต่ยังคงใช้เกณฑ์อิงราคาที่ดินเช่นเดิม เปลี่ยนจากการกำหนดเป็นร้อยละ มาใช้จำนวนเงินคงที่ตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ดังนั้นเมื่อพิจารณาความเสี่ยงด้านจำนวนผลผลิตและราคา จึงยังตกอยู่กับผู้เช่าที่ดินเช่นเดิม ถึงแม้ว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน จะเป็นราคาที่ดินที่คำนึงถึงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน แต่ก็ยังไม่ได้สะท้อนถึงศักยภาพการผลิตของที่ดินที่ถูกใช้ประโยชน์โดยตรง

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม มีที่ดินอยู่ในการดูแลทั่วประเทศ ทั้งที่ดินรัฐและที่ดินเอกชน ศักยภาพของที่ดินแต่ละพื้นที่ไม่เหมือนกัน ความแตกต่างของคุณภาพดินทำให้เกิดค่าเช่าที่ดินขึ้นตามทฤษฎีค่าเช่าของริคาร์โด ซึ่งจะมีการใช้ที่ดินเพิ่มขึ้นเรื่อยๆโดยขาดการดูแลปรับปรุงบำรุงดิน ดังนั้นสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในฐานะหน่วยงานรัฐพึงควรให้ความสำคัญกับการใช้ประโยชน์ในที่ดิน และผลตอบแทนหรือรายได้ที่เกิดจากการใช้ประโยชน์ในที่ดินผืนนั้น โดยนำมาใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าเช่าที่ดิน ซึ่งอาจแตกต่างกันไปตามศักยภาพของที่ดิน แต่จะเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินที่สะท้อนศักยภาพของที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินที่สามารถสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นแก่ผู้ใช้ประโยชน์จากที่ดิน ซึ่งก็คือ ผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน

นอกจากนี้ หากนำแนวทางตามปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ร่วมด้วยในการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน จะเป็นการพัฒนาเกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และการดูแลปรับปรุงบำรุงทรัพยากรที่ดินควบคู่ไปกับการสร้างรายได้ให้แก่กองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่าที่ดินด้วย

6.2 ผลกระทบจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ผลจากการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ในภาพรวมส่งผลให้รายได้จากการจัดเก็บค่าเช่าที่ดิน รายปีลดลงประมาณร้อยละ 25 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ซึ่งเมื่อพิจารณารายจังหวัด จะพบว่า จังหวัดในภาค กลางส่วนใหญ่อัตราค่าเช่าที่ดินจะเพิ่มขึ้น จึงควรเร่งให้ผู้เช่าที่ดินเปลี่ยนสิทธิเป็นเช่าซื้อที่ดิน โดยการ กำหนดมาตรการเสริมเพื่อกระตุ้นให้เกิดการดำเนินงานให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อาจกำหนดให้เป็นตัวชี้วัดการ ปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ทั้งนี้ เมื่อผู้เช่าเดิมเปลี่ยนสิทธิเป็นผู้เช่าซื้อที่ดินแล้ว ในระยะต่อไปจะต้อง ปรับปรุงหลักเกณฑ์การคิดค่าเช่าที่ดิน และค่าเช่าซื้อที่ดินใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกัน และไม่เกิดความ เหลื่อมล้ำจากการใช้เกณฑ์เรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน และค่าเช่าซื้อที่ดินแตกต่างกันเช่นในปัจจุบัน แต่สำหรับการ จัดที่ดินให้แก่ผู้เช่าที่ดินรายใหม่ในที่ดินจัดซื้อที่อัตราค่าเช่าที่ดินลดลงจากเดิมค่อนข้างมาก ควรเร่งรัด การจัดที่ดินโดยเร็วเพื่อนำรายได้มาชดเชยกับส่วนที่ลดลงดังกล่าวข้างต้น

อย่างไรก็ตาม จากผลการศึกษาพบว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด ได้ดำเนินการปรับปรุง อัตราค่าเช่าแล้ว ประมาณร้อยละ 73.32 ส่วนที่เหลือ หากยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ จะมีผลกระทบต่อ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ทำให้ขาดรายได้เพิ่มขึ้น ในกรณีรายได้อัตราค่าเช่าที่ดิน เพิ่มขึ้น และในทางตรงข้ามผู้เช่าที่ดินอาจเสียประโยชน์ในกรณีที่อัตราค่าเช่าที่ดินลดลง จึงไม่ควรละเลย การดำเนินงานดังกล่าว

6.3 แนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม

ผลการศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรมทั้ง 4 แนวทาง กำหนดขึ้นมาจากแนวคิดที่สะท้อนให้เห็นศักยภาพในการผลิตของที่ดิน ดังนี้

1. แนวทางที่ 1 ใช้เกณฑ์การคำนวณค่าเช่าที่ดินที่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม ซึ่งกำหนดขึ้นมาจากผลผลิตทางการเกษตรของพืชหลักในท้องที่นั้น แต่วิธีนี้มีข้อเสียที่ คชก. ตำบลไม่ได้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเป็นประจำทุกปี ทุกพื้นที่ และในการจัดเก็บข้อมูลทางการเกษตร เป็นเรื่องละเอียดอ่อนที่คลาดเคลื่อนได้ง่าย ต้องทำซ้ำๆให้เกิดความชำนาญ

2. แนวทางที่ 2 ในด้านผู้เช่าที่ดิน ใช้เกณฑ์วิธีรายได้ที่เหลือ และด้านผู้ให้เช่าที่ดินใช้เกณฑ์ รายได้ตามสูตรการประเมินมูลค่าที่ดิน นำค่าที่ได้ทั้ง 2 ด้านมาปรับเพิ่มขึ้นและลดลงระหว่างผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน สอดคล้องกับแนวทางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินที่เป็นธรรม ซึ่งทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่า ต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับการเช่า นำมาเจรจาต่อรองตกลงกันในอัตราค่าเช่าที่เหมาะสม มีความพอใจกันทั้ง 2 ด้าน และการคำนวณหาอัตราผลตอบแทนทางการเกษตร (ผศ.ดร. ศุภชาติ สุขารมย์, 2557) แต่วิธีนี้ มีข้อเสียในด้านการเก็บข้อมูลทางการเกษตรเช่นเดียวกันกับแนวทางที่ 1 และการคำนวณหาอัตรา ผลตอบแทนทางการเกษตร

3. แนวทางที่ 3 ใช้การเปรียบเทียบผลจัดเก็บค่าเช่าที่ดินเฉลี่ย กับราคาเช่าที่ดินตลาด ซึ่งพบว่ามีความแตกต่างกันค่อนข้างมาก ดังนั้น ในการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินทั้ง 2 ค่า เข้าหากันจึงมีความ เป็นไปได้ยาก

4. แนวทางที่ 4 การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ เป็นแนวทางที่ทั้งผู้เช่าที่ดินและ ผู้ให้เช่าที่ดินสามารถนำองค์ความรู้มาใช้ให้เกิดประโยชน์ โดยไม่มีข้อจำกัดอย่างเช่นแนวทางที่ 1-3 แต่อาจ มีข้อเสีย ต้องใช้ระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนวิถีทางการผลิตของผู้เช่าที่ดิน ในขณะที่สำนักงานการปฏิรูป ที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ถือปฏิบัติตามแนวทางนี้ในการพัฒนาเกษตรกรรมมาตั้งแต่ปี 2549 แต่ส่วนใหญ่

นำมาใช้ดำเนินงานในที่ดินรัฐ หากขยายการดำเนินงานเข้ามาในที่ดินเอกชนที่จัดซื้อ จะสามารถช่วยส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินเกิดประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

6.4 สรุป

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกระตุ้นการจัดที่ดินให้นำที่ดินที่ได้จัดซื้อไว้และยังไม่ได้จัดให้เกษตรกรประมาณ 4,095 ไร่ เนื่องจากอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมใช้เกณฑ์ร้อยละของราคาที่ดิน คิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อไร่สูง เกษตรกรไม่สามารถรับภาระได้ จึงได้ปรับเปลี่ยนใช้เกณฑ์การประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ทำให้อัตราค่าเช่าเดิมลดลงเกือบเท่าตัวของอัตราค่าเช่าที่ดินเดิม แต่ในขณะเดียวกัน อัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ จะเป็นอัตราที่เพิ่มขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าเดิมในพื้นที่ภาคกลาง ซึ่งคาดหมายกระตุ้นให้ผู้เช่ากลุ่มนี้เปลี่ยนสิทธิเป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อชำระค่าเช่าซื้อเสร็จสิ้น เป็นเจ้าของที่ดินสมตามเจตนารมณ์ในการออกพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเมื่อปี 2518

ในระยะต่อไป สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรที่จะต้องใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเป็นเครื่องมือให้สะท้อนถึงการให้ประโยชน์จากที่ดินตามศักยภาพ เพื่อสร้างความเป็นธรรมให้เกิดแก่เกษตรกรผู้เช่าที่ดิน และสำนักงานการปฏิรูปที่ดินผู้ให้เช่าที่ดินควบคู่กันไปด้วยทั้ง 2 ด้าน

บทที่ 7

สรุปผล และข้อเสนอแนะ

บทนี้เป็นการสรุปผลที่ได้จากการศึกษาแนวทางกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมพร้อมทั้งข้อเสนอแนะซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

7.1 สรุปผล

7.1.1 การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ดำเนินการศึกษาโดยใช้แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ซึ่งมีฐานการคำนวณ 2 วิธี คือ การคำนวณโดยอิงราคาที่ดิน และการคำนวณโดยอิงรายได้หรือผลผลิตที่เกิดจากที่ดินที่เช่านั้น และกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมผ่านขั้นตอนการดำเนินงาน 5 ขั้นตอน คือ 1) ศึกษาเปรียบเทียบ และหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของหน่วยงานอื่น 2) จัดการประชุมหารือภายในหน่วยงานส่วนกลาง 3) จัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการหลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” 4) นำเสนอหลักเกณฑ์การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดิน และ 5) จัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดิน ผลการศึกษา สรุปสาระโดยสังเขป ดังนี้

จากการศึกษาเอกสารและการประชุมหารือของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้ข้อสรุปว่า ค่าเช่าที่ดินของแต่ละหน่วยงานมีความแตกต่างกัน กรณีที่ใช้ราคาที่ดินเป็นเกณฑ์การคำนวณ ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทย พบว่า จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะแปรผันไปตามระดับราคาที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้นหรือลดลง แต่จะคงที่เมื่อเปรียบเทียบกับระดับผลผลิตหรือรายได้ ดังนั้นความเสี่ยงในด้านปริมาณและราคาผลผลิตจึงตกอยู่กับผู้เช่าที่ดิน ส่วนกรณีที่ใช้ผลผลิตหรือรายได้เป็นเกณฑ์การคำนวณ ได้แก่ คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (คชก.) และสำนักบริหารกองทุน พบว่า จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินจะคงที่ในทุกระดับราคาที่ดิน แต่จะแปรผันตามผลผลิตหรือรายได้ ซึ่งผู้ให้เช่าที่ดินจะเป็นฝ่ายได้รับความเสี่ยง อย่างไรก็ตามจากการจัดฝึกอบรม หลักสูตร “การศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม” ได้ข้อสรุปว่า (1) หลักการของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ต้องการช่วยเหลือเกษตรกรตามเจตนารมณ์ของการปฏิรูปที่ดิน การคิดค่าเช่าที่ดินเดิมในอัตราร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อเป็นอัตราที่สูงเกินไปในปัจจุบัน (2) เห็นควรนำเสนอแนวคิดหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมใหม่โดยปรับตามราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ซึ่งประกาศทุก 4 ปี

จากข้อสรุปดังกล่าว สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจึงนำเสนอคณะกรรมการการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ขอปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินจากเดิมร้อยละ 3 ของราคาที่ดินที่จัดซื้อ ให้คิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในปีที่จัดให้เกษตรกรทำสัญญาเช่าที่ดินกับสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในอัตราค่าเช่าต่อปีตามตารางการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมต่ำสุด 60 บาท กรณีราคาที่ดินต่อไร่ไม่เกิน 2,000 บาท และสูงสุด 600 บาท สำหรับราคาที่ดินต่อไร่สูงกว่า 1 ล้านบาท และได้รับอนุมัติในหลักการให้ปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน (ยกเว้นที่ดินพระราชทาน) ซึ่งได้จัดทำวิธีปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าเช่าที่ดินแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด 72 จังหวัดถือปฏิบัติ ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป

โดยสรุป การปรับปรุงอัตราค่าเช่าใหม่ยังคงใช้เกณฑ์ราคาที่ดิน แต่เปลี่ยนจากการคำนวณสัดส่วนร้อยละ มาใช้กำหนดจำนวนเงินต่อไร่คงที่ลักษณะขั้นบันได 11 ขั้นตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ และให้ปรับเพิ่มขึ้นทุก 4 ปี

7.1.2 ผลกระทบจากการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

(1) การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและหน่วยงานอื่น คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ได้กำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำหรับการเรียกเก็บจากเกษตรกรผู้เช่าที่ดินจำแนกได้ 11 ขั้น โดยอิงตามช่วงระดับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์ เปรียบเทียบกับหน่วยงานที่มีหลักเกณฑ์การปรับอัตราค่าเช่าที่ดิน ได้แก่ กรมธนารักษ์ และการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยพิจารณาเกษตรกรรายเดิมที่เริ่มเช่าที่ดินประมาณปี 2519 – 2520 เช่นเดียวกัน หากเช่าที่ดินอยู่จนถึงปี 2559 อัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ปรับเพิ่มร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่ดินเดิมทุก 5 ปี คิดเป็นการปรับเพิ่ม 8 ครั้ง อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม จะใกล้เคียงกันกับของกรมธนารักษ์ กรณีการทำไร่นา แต่หากเป็นการเช่าที่ดินครั้งแรกของเกษตรกรผู้เช่าที่ดินรายใหม่ อัตราค่าเช่าที่ดินของกรมธนารักษ์ ยังคงใช้อัตราค่าเช่าที่ดินเดิม สำหรับการรถไฟแห่งประเทศไทย การปรับค่าเช่าที่ดินปรับเพิ่มขึ้นทุกปีในอัตราร้อยละ 5 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ซึ่งเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับอัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และกรมธนารักษ์ หากเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของกรมส่งเสริมสหกรณ์ อัตราค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นอัตราค่าเช่าที่ดินค่อนข้างต่ำ

(2) ผลกระทบต่อผู้เช่าที่ดิน สามารถพิจารณาได้ 2 กลุ่ม คือ ผู้เช่าที่ดินเดิมตั้งแต่ ปี 2520 และผู้เช่าที่ดินใหม่ตั้งแต่ ปี 2557 เป็นต้นไป

ผู้เช่าที่ดินเดิม

ผู้เช่าที่ดินในที่ดินบริจาค และที่ดินราชพัสดุ ไม่เห็นด้วยกับการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินครั้งนี้ เนื่องจากสิทธิของผู้เช่าที่ดินทั้ง 2 ประเภทไม่สามารถพัฒนาสิทธิให้เป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน ซึ่งจะได้รับกรรมสิทธิ์ในที่ดินเมื่อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วน ดังนั้นไม่สมควรปรับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ซึ่งเพิ่มสูงขึ้นกับผู้เช่าที่ดินในที่ดินทั้ง 2 ประเภท ด้วยเหตุดังกล่าวสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมโดยสำนักบริหารกองทุน ได้มีหนังสือแจ้งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด

กลุ่มผู้เช่าที่ดินในที่ดินจัดซื้อที่อัตราค่าเช่าที่ดินลดลง มีความพอใจอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ ส่วนกลุ่มผู้เช่าที่ดินที่อัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น เจ้าหน้าที่ได้อธิบายสร้างความเข้าใจแก่ผู้เช่าที่ดิน ในปัจจุบันอัตราค่าเช่าที่ดินที่ปรับใหม่ครั้งนี้ต่ำกว่าอัตราค่าเช่าที่ดินนอกเขตปฏิรูปที่ดิน ประกอบกับราคาที่ดินเพิ่มสูงขึ้นมาก หากคำนวณเปรียบเทียบระหว่างอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่กับอัตราค่าเช่าซื้อที่ดินที่ยังคงใช้ราคาที่ดินที่จัดซื้อมา อัตราค่าเช่าซื้ออาจต่ำกว่าหรือใกล้เคียงกับอัตราค่าเช่าที่ดิน และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้ผู้เช่าที่ดินปรับปรุงสิทธิเปลี่ยนเป็นการเช่าซื้อที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้ขยายระยะเวลาการเช่าซื้อที่ดินจากเดิม 15 ปี เป็น 25 ปี พร้อมทั้งลดอัตราดอกเบี้ยค่าเช่าซื้อที่ดินจากร้อยละ 4 ต่อปี คงเหลือร้อยละ 1 ต่อปี จึงทำให้กลุ่มผู้เช่าที่ดินหลายรายขอเปลี่ยนสิทธิจากเช่าเป็นเช่าซื้อ

จากการติดตามความก้าวหน้าในการปรับอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2559 มีผู้ที่ไม่ได้รับผลกระทบ คือ กลุ่มที่อัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่เป็นอัตราเดียวกัน คิดเป็นร้อยละ 0.47 และกลุ่มผู้ที่ได้รับผลกระทบคิดเป็นร้อยละ 99.53 คือ กลุ่มอัตราค่าเช่าที่ดินลดลง คิดเป็นร้อยละ 46.18 และกลุ่มอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 53.35 แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าต่อปีแล้ว ลดลงร้อยละ 25.87 ของค่าเช่าที่ดินตามอัตราเดิม

ผู้เช่าที่ดินรายใหม่

ในกรณีที่ดินจัดซื้อตั้งแต่ปี 2552-2559 อัตราค่าเช่าเดิมอยู่ระหว่าง 1,650-3,979.71 บาทต่อไร่ เป็นอัตราที่ค่อนข้างสูง เมื่อปรับอัตราค่าเช่าที่ดินตามอัตราใหม่แล้วอยู่ระหว่าง 105-210 บาทต่อไร่ ทำให้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีลดลงมาก คิดเป็นร้อยละ 93.70 ของค่าเช่าที่ดินเดิม ซึ่งคาดว่าเป็นอัตราที่สามารถจูงใจเกษตรกร และช่วยสนับสนุนการจัดที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดได้

(3) ผลกระทบต่อผู้ให้เช่าที่ดิน

เมื่อเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเดิมและอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่แล้วมีผลทำให้จำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีที่จะต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าที่ดินลดลง 5.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25.87 ของค่าเช่าที่ดินตามอัตราเดิมและมีผลกระทบให้ผู้เช่าที่ดินเปลี่ยนสิทธิจากการเช่าเป็นเช่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้นจากจำนวน 224 ราย ในปี 2558 เป็นจำนวน 531 ราย ในปี 2559 มากกว่าเดิมถึง 1.37 เท่า

โดยสรุป เกษตรกรผู้เช่าที่ดินได้รับผลกระทบเกือบทุกรายคิดเป็นร้อยละ 99.53 แยกเป็นผู้ที่มีอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 53.35 และลดลงคิดเป็นร้อยละ 46.18 ของผู้เช่าที่ดินทั้งหมด แต่เมื่อคิดเป็นจำนวนเงินค่าเช่าที่ดินต่อปีแล้วลดลงร้อยละ 25.87 ของค่าเช่าที่ดินตามอัตราเดิม

7.1.3 แนวทางอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรที่เป็นธรรม พิจารณาได้ 4 แนวทาง

(1) **แนวทางที่ 1 เกณฑ์การคำนวณตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกร** โดยนำแนวทางตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกร พ.ศ.2524 และฉบับ 2 พ.ศ.2559 ซึ่งมีหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าสูงขึ้นสูง ให้กำหนดเป็นผลผลิตของพืชหลักสำหรับท้องถิ่นนั้น หักด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการลงทุน ส่วนเหลือกำหนดเป็นค่าเช่าสูงขึ้นสูงได้ไม่เกินกึ่งหนึ่งโดยให้คำนึงถึงราคาผลผลิตนั้นในแต่ละท้องถิ่น

(2) **แนวทางที่ 2 การปรับเพิ่มและลดค่าเช่าที่ดินระหว่างผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน** โดยนำการคำนวณค่าเช่าที่ดินด้านผู้เช่าที่ดิน และผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งพิจารณาจากแนวคิดที่แตกต่างกัน มาปรับเข้าหากันโดยในด้านผู้เช่าที่ดิน ต้องการค่าเช่าที่ดินในอัตราต่ำ เพราะจะทำให้ต้นทุนการผลิตต่ำ รายได้จะเพิ่มสูงขึ้น ในขณะที่ผู้ให้เช่าที่ดินต้องการค่าเช่าที่ดินในอัตราสูง เพราะเป็นการหารายได้จากทรัพย์สินที่ถืออยู่

ด้านผู้เช่าที่ดิน คำนวณค่าเช่าที่ดินโดยวิธีรายได้ที่เหลืออยู่ ด้านผู้ให้เช่าที่ดิน คำนวณตามสูตรการประเมินมูลค่าที่ดินเกณฑ์รายได้ จากนั้นคำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน และปรับส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน โดยให้รับภาระด้านละครึ่ง กล่าวคือผู้เช่าที่ดินยินยอมจ่ายเพิ่มขึ้น และผู้ให้เช่ายินยอมลดค่าเช่าลง จะได้อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมเป็นธรรม เป็นอัตราที่รับภาระร่วมกันทั้ง 2 ด้าน

(3) **แนวทางที่ 3 การพิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินของผู้เช่าที่ดิน เปรียบเทียบกับค่าเช่าที่ดินท้องตลาด** โดยด้านผู้เช่า พิจารณาความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินหรือผลการจัดเก็บรายได้ค่าเช่าที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมย้อนหลัง 5 ปี ด้านผู้ให้เช่า

พิจารณาราคาค่าเช่าที่ดินท้องตลาด จากนั้นคำนวณส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน ปรับส่วนต่างของค่าเช่าที่ดิน ให้แต่ละด้านรับภาระร่วมกันด้านละครึ่งระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า จึงได้อัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมเป็น ธรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน เป็นอัตราที่รับภาระร่วมกันได้ทั้งสองด้าน แต่ในความเป็นจริงนั้นสำนักงานการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในฐานะผู้ให้เช่าที่ดินอาจยินยอมลดค่าเช่าที่ดินลงได้อีก เพราะเป็นหน่วยงาน รัฐมีหน้าที่ดูแลเกษตรกร ในขณะที่ผู้เช่าที่ดินไม่มีความสามารถจ่าย ค่าเช่าที่ดินในอัตรานี้ได้ การปรับ เพิ่ม/ลด โดยรับชำระค่าเช่าที่ดินคนละครึ่งจึงไม่ใช่วิธีที่จะนำมาใช้ได้จริง

(4) แนวทางที่ 4 การนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาปรับใช้ประโยชน์ในเขตปฏิรูปที่ดิน โดย วิธีการนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์โดยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ผู้ให้เช่าเป็นผู้พัฒนาพื้นที่ดูแลรักษาทรัพยากรที่ดินและส่งเสริมการเกษตร ให้มีการนำองค์ความรู้ตาม ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ ในส่วนของผู้เช่าที่ดินได้นำองค์ความรู้ไปใช้ให้เกิดประโยชน์โดย ปรับเปลี่ยนวิถีทางในการผลิตและการดำเนินชีวิต สามารถลดค่าใช้จ่ายลงได้ทำให้มีรายได้เพิ่มขึ้น ความสามารถชำระค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้น ผู้ให้เช่าที่ดินก็สามารถปรับค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ จึงเป็นแนว ทางการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินที่เหมาะสมเป็นธรรมยอมรับได้ทั้ง 2 ด้านอีกแนวทางหนึ่ง

จากการสอบถามผู้เช่าที่ดิน 3 กลุ่ม ในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ผู้เช่า ที่ดินในนิคมการเกษตรข้าว ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 7 ราย กลุ่มที่ 2 ผู้เช่าที่ดินตามโครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ จำนวน 7 ราย และ กลุ่มที่ 3 ผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดิน ตำบลโพรงอากาศ อำเภอโพรงอากาศ จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 6 ราย พบว่า กลุ่มที่ 1 โครงการนิคมการเกษตรข้าว และกลุ่มที่ 2 โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่ เป็นกลุ่มที่ได้รับการพัฒนา องค์ความรู้ตามแนวทางปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียงและนำไปใช้ประโยชน์ใน การประกอบการเกษตรและการดำเนินชีวิตอย่างต่อเนื่องส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพในการผลิต สร้างรายได้ ทางการเกษตรสูงกว่ากลุ่มผู้เช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันซึ่งทำการผลิตของ ตนเองเพียงลำพังหรือมีเจ้าหน้าที่มาส่งเสริมให้ความรู้เป็นครั้งคราว แต่ไม่ได้นำความรู้ไปปฏิบัติในการ ผลิตอย่างจริงจัง ทำให้มีต้นทุนการผลิตสูงมาก ด้านผู้ให้เช่าที่ดิน หากคิดค่าเช่าที่ดินโดยอิงรายได้จาก การผลิตดังกล่าว ความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินของผู้เช่าที่ดินเรียงตามลำดับจากมากไปน้อย คือ กลุ่มที่ 2 กลุ่มที่ 1 และ กลุ่มที่ 3 ตามลำดับ สอดคล้องกับความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดินใหม่ใน กลุ่มที่ 2 ที่มีความพึงพอใจ และสามารถจ่ายค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นได้ แต่ในกลุ่มที่ 3 ไม่ต้องการให้สำนักงานการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นจากอัตราเดิม

โดยสรุป อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่เป็นธรรม เป็นอัตราที่สะท้อนความต้องการค่าเช่า ของผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน ซึ่งสามารถปรับเข้าหากันจนกระทั่งยอมรับได้ทั้ง 2 ด้าน ความเป็นไป ได้โดยสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมควรส่งเสริมพัฒนาผู้เช่าที่ดินให้มีองค์ความรู้ตามแนวทาง เศรษฐกิจพอเพียง และผู้เช่าที่ดินได้นำองค์ความรู้ไปใช้ประโยชน์อย่างจริงจังและต่อเนื่อง จนสามารถลด ต้นทุนการผลิต ทำให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นอย่างยั่งยืน

7.2 ข้อเสนอแนะ

7.2.1 ข้อเสนอแนะจากผลจากการศึกษา

(1) การเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การปฏิบัติงานที่มีผลกระทบต่อบุคคลจำนวนมาก จะต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 2-3 ปี ในการกำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงาน การชี้แจงเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติ

การสร้าง ความเข้าใจแก่บุคคลทั่วไปและผู้ที่ได้รับผลกระทบโดยตรงให้ยอมรับการเปลี่ยนแปลงที่อาจทำให้เสียประโยชน์ ซึ่งต้องมีวิธีการเยียวยาหรือทางเลือกให้พิจารณาตัดสินใจด้วย

(2) การพัฒนาสิทธิการเช่าที่ดินไปสู่การเช่าซื้อที่ดิน ควรมุ่งเน้นกลุ่มที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินเพิ่มสูงขึ้น และเพื่อเร่งรัดการดำเนินงานด้านพัฒนาสิทธิ จึงเห็นควรกำหนดให้เป็นตัวชี้วัดการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่

(3) การพัฒนาสิทธิกลุ่มผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินลดลงให้เป็นผู้เช่าซื้อที่ดิน ต้องชี้แจงสิทธิที่แตกต่างกันระหว่างผู้เช่าที่ดินและผู้เช่าซื้อที่ดิน ซึ่งจะได้รับกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของที่ดินเมื่อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่อย่างไรก็ตามราคาที่ดินในปัจจุบันปรับตัวสูงขึ้นมากเมื่อเปรียบเทียบกับราคาที่ดินที่จัดซื้อมาในอดีต จึงอาจใช้เป็นตัวเร่งให้เกิดการตัดสินใจเปลี่ยนสิทธิได้ ตัวอย่างเช่น การเปลี่ยนมูลค่าเช่าซื้อที่ดินจากเดิมเท่ากับราคาจัดซื้อที่ดิน เป็นให้เท่ากับราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน เป็นต้น และในกรณีรายที่มีหนี้ค่าเช่าที่ดินค้างชำระ ให้เร่งรัดจัดเก็บหนี้ค้างชำระให้ครบถ้วนก่อนเปลี่ยนสิทธิ เพราะตามระเบียบปฏิบัติต้องเป็นผู้เช่าที่ดินที่ไม่มีหนี้ค้างชำระ

7.2.2 ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

(1) สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ควรดำเนินการสอบทานและเก็บข้อมูลผู้เช่าที่ดินเป็นระยะๆ ได้แก่ การใช้ประโยชน์ที่ดิน การประกอบการเกษตร รายได้ รายจ่าย รวมทั้งทรัพย์สินและหนี้สิน เพื่อใช้ประโยชน์ในการบริหารจัดการที่ดิน และการวางแผนงานส่งเสริมพัฒนาเกษตรกร

(2) การดำเนินงานส่งเสริมพัฒนาเกษตรกร ควรขยายการดำเนินงานโดยนำแนวทางเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ในที่ดินที่จัดซื้อให้เพิ่มมากขึ้น

(3) อัตราค่าเช่าที่ดินที่ถูกกำหนดขึ้น ต้องเป็นราคาสมเหตุสมผล สะท้อนให้เห็นความเป็นธรรมที่สามารถยอมรับได้ทั้งผู้เช่าที่ดิน และเจ้าของที่ดินผู้ให้เช่า ซึ่งสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ในฐานะผู้บริหารทรัพย์สิน ควรคำนึงถึงการหาประโยชน์จากที่ดินควบคู่กับการดูแลเกษตรกรด้วย เพื่อก่อให้เกิดรายได้เป็นทุนหมุนเวียนแก่การปฏิรูปที่ดิน

(4) เพื่อไม่ให้เกิดความเหลื่อมล้ำในการเรียกเก็บเงินค่าเช่าที่ดินและค่าเช่าซื้อที่ดิน ควรใช้เกณฑ์การคำนวณเช่นเดียวกัน เช่นการอิงราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน ราคาที่ดินที่จัดซื้อ หรือรายได้จากผลผลิต อย่างไรก็ตามหนึ่งให้เหมือนกัน

เอกสารอ้างอิง

- กรมธนารักษ์. 2552. ระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ.2552.(online) www.treasury.go.th/ewt_news.php?ni. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- “.....”. 2553. หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ.คำสั่งกรมธนารักษ์ 296/2553 สั่ง ณ วันที่ 29 มิถุนายน 2553. (online) www.ratchakittha.soc.go.th/DATA/PDF/2553/E/102/41.PDF. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- กรมพัฒนาที่ดิน. ม.ป.ป. ดิน-นิยามและความหมาย. (online) <http://www.ddd.go.th/ofswab/thaisoil/p2.htm>. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- กรมส่งเสริมสหกรณ์. 2556. ระเบียบกรมส่งเสริมสหกรณ์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และอัตราการเก็บเงินค่าบำรุงนิคมสหกรณ์ สำหรับการเช่าทำประโยชน์หรือกระทำการอื่นใดภายในนิคมสหกรณ์ พ.ศ. 2556.(online) <http://files.info.go.th/OPDC/...ex.../ระเบียบการเก็บเงินค่าบำรุง%202556.pdf>. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- กระทรวงการคลัง. 2521. อนุญาตให้ใช้ที่ดินราชพัสดุและมอบอำนาจให้ดำเนินการจัดที่ดินราชพัสดุในเขตปฏิรูปที่ดิน. เอกสารด่วนมาก ที่ กค.0403/13964 ลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2521.
- กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 2548. แผนแก้ไขปัญหาค่าเช่าของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์. (อัดสำเนา). กรุงเทพฯ : กระทรวงเกษตรและสหกรณ์.
- การรถไฟแห่งประเทศไทย. ระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทย ฉบับที่ 129 ว่าด้วยการจัดประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย. (อัดสำเนา) : กรุงเทพฯ.
- แคล้ว ทองสม. 2557. แนวคิด รูปแบบ หลักเกณฑ์และวิธีการคิดค่าเช่าที่ดิน. (อัดสำเนา)เอกสารประกอบการบรรยายหลักสูตรการศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- บันลือ คำวชิรพิทักษ์. 2523. เศรษฐศาสตร์ที่ดิน. (online) <http://e-book.ram.edu/e-book/inside/html/dlbook.asp?code=EC388>. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง. 2555. (online) <http://เศรษฐกิจพอเพียง.net/ปรัชญาเศรษฐกิจพอเพียง.html>. สืบค้นเมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2560.
- ราชกิจจานุเบกษา. 2524. พระราชบัญญัติการเช่าที่ดิน พ.ศ.2524. (online) <http://www.moac.go.th/download/laws21.pdf>. สืบค้นเมื่อ 6 มีนาคม 2557.
- “.....”. 2559. พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2559. (online)http://library2.parliament.go.th/giventake/content_nla2557/law38-290459-8.pg. สืบค้นเมื่อ 9 กันยายน 2559.

ราชบัณฑิตยสถาน. 2544. **พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน**. กรุงเทพฯ : นานมีบุ๊คพับลิเคชั่น.

ลัทธิเศรษฐกิจ. ม.ป.ป. **แนวคิดของ เดวิด ริคาร์โด**. (online) http://www.baanjommyut.com/library_2/history_of_economic_doctrines/22.html. สืบค้นเมื่อ 4 มีนาคม 2557.

“.....”. **แนวคิดของ จอห์น สจ๊วตมิลล์**. (online) http://www.baanjommyut.com/library_2/history_of_economic_doctrines/23.html. สืบค้นเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2557.

“.....”. **แนวคิดคลาสสิกของโรเบิร์ตมัลธัส**. (online) http://www.baanjommyut.com/library_2/history_of_economic_doctrines/21.html. สืบค้นเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2557.

วราเชษฐ หับทิม. 2557. **การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ**. (อรรถาธิบาย) เอกสารประกอบการบรรยายหลักสูตรการศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.

วิกิพีเดีย. ม.ป.ป. **เศรษฐกิจพอเพียง**. (online) <http://th.wikipedia.org/wiki>. สืบค้นเมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2560.

“.....”. 2556. **ที่ดิน**. (online) <http://th.wikipedia.org/w/index.php?title=ที่ดิน&oldid=5032839>. สืบค้นเมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2560.

ศุภชาติ สุขารมณ. 2557. **แนวคิด รูปแบบ หลักเกณฑ์และวิธีการคิดค่าเช่าที่ดิน**. (อรรถาธิบาย) เอกสารประกอบการบรรยายหลักสูตรการศึกษาแนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.

สถาบันวิจัยและให้คำปรึกษาแห่งมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2554. **โครงการศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ระยะที่ 1)**. (อรรถาธิบาย) รายงานฉบับสุดท้าย. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

“.....”. 2555. **โครงการศึกษาแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ระยะที่ 2)**. (อรรถาธิบาย) รายงานฉบับสุดท้าย. กรุงเทพฯ : มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

สำนักงานปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา. 2559. **รายงานผลการดำเนินงานประจำปีงบประมาณ 2559 นิคมการเกษตรข้าว จังหวัดฉะเชิงเทรา**. จังหวัดฉะเชิงเทรา : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา.

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. 2519. **รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 6/2519**. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 19 กรกฎาคม 2519. 8 หน้า.

“.....”. 2521. **รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 13/2521**. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 9 ตุลาคม 2521. 26 หน้า.

“.....”. 2521. **รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 16/2521**. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 29 พฤศจิกายน 2521. 34 หน้า.

- “.....”. 2522. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 5/2522. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 14 พฤษภาคม 2522. 29 หน้า.
- “.....”. 2523. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 8/2523. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 21 สิงหาคม 2523. 26 หน้า.
- สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. 2525. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 6/2525. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 28 มิถุนายน 2525. 22 หน้า.
- “.....”. 2528. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 1/2528. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 31 มกราคม 2528. 31 หน้า.
- “.....”. 2539. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 1/2539. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 12 มีนาคม 2539. 35 หน้า.
- “.....”. 2543. พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวฯ กับปฏิรูปที่ดิน. เอกสารเผยแพร่ ฉบับที่ 295. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2549. พระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2519 และ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2532. เอกสารการปฏิรูปที่ดิน ฉบับที่ 214. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2557. รายงานผลการดำเนินงานกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปีงบประมาณ 2556. เอกสารปฏิรูปที่ดิน ฉบับที่ 518. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2557. รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 3/2557. กระทรวงเกษตรและสหกรณ์. 26 สิงหาคม 2557. 60 หน้า.
- “.....”. 2558. รายงานผลการดำเนินงานกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ปีงบประมาณ 2557. เอกสารเผยแพร่ ฉบับที่ 533. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2559. รายงานประจำปี 2558. เอกสารเผยแพร่ ฉบับที่ 542. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2559. การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. เอกสาร ที่ กษ 1204/ว 454 ลงวันที่ 4 พฤษภาคม 2559.
- “.....”. 2559. แก้ไขสัญญาเช่าซื้อที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน. เอกสาร ที่ กษ 1204/ว 1149 ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2559.
- “.....”. 2559. โครงการการขับเคลื่อนชุมชนเศรษฐกิจพอเพียงในเขตปฏิรูปที่ดิน. (อัคราณา). กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2559. เกษตรกรรุ่นใหม่กับการจัดการอาชีพเกษตรที่ยั่งยืน. เอกสารเผยแพร่ ก 001. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.

- “.....”. 2560. แผนที่ชุดดินแปลงปฏิรูปที่ดิน ตำบลโพรงอากาศ อำเภอบางน้ำเปรี้ยว จังหวัดฉะเชิงเทรา.
- “.....”. 2560. แผนที่ชุดดินแปลงปฏิรูปที่ดิน ตำบลคลองนครเนื่องเขต อำเภอเมือง จังหวัดฉะเชิงเทรา.
- สำนักบริหารกองทุน. 2556. บันทึกช่วยจำเรื่องการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินเอกชน ครั้งที่ 1/2556. (อัดสำเนา). กรุงเทพฯ : สำนักบริการกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2556. รายงานการประชุม เรื่อง การหารือกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดิน ครั้งที่ 1/2556. (อัดสำเนา). กรุงเทพฯ : สำนักบริการกองทุน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2557. รายงานการประชุมคณะกรรมการโครงการและการเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ครั้งที่ 3/2557. สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.29 กรกฎาคม 2557. 40 หน้า.
- “.....”. 2557. แนวทางปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. อัดเสียง. กรุงเทพฯ : สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.
- “.....”. 2558. การปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. เอกสาร ที่ กษ 1207/ว 138 ลงวันที่ 29 มกราคม 2558.
- “.....”. 2559. ติดตามความก้าวหน้าการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม. เอกสาร ที่ กษ 1207/ว 219 ลงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2559.
- “.....”. 2559. หนังสือประทับตราแทนการลงนาม. เอกสาร ที่ กษ 1207/ว 270 ลงวันที่ 9 มีนาคม 2559.
- Pump Lee. 2558. สิ้นค้าหมายถึง ?. (online) <http://th.www.im2market.com/2015/12/13/2181>. สืบค้นเมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2560.

ภาคผนวก ก

ตารางผนวก

ตารางผนวกที่ 1 การเปรียบเทียบอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกับอัตราค่าเช่าที่ดินของเกษตรกรผู้เช่าเดิมในเขตปฏิรูปที่ดินจังหวัดปทุมธานี

ตำบล บึงขำอ้อย อำเภอ หนองเสี้ยว ม 8

ลำดับ ที่	ชื่อ - สกุล	โฉนดที่ดิน เลขที่	เนื้อที่			เนื้อที่ (ไร่)	ตำบล	อำเภอ	สัญญา เลขที่	อัตราค่าเช่าที่ดิน ส.ป.ก.							ค่าเช่าใหม่ เพิ่มขึ้น มากกว่า	การให้ซื้อที่ดินในวาระที่ดินที่ ซื้อมา (ก่อน 25 ปี)				ค่าเช่า ใหม่
			ไร่	งาน	วา					อัตราค่าเช่าที่ดิน (เดิม)			อัตราค่าเช่าที่ดิน (ใหม่)					เงินต้น	ดอกเบี้ย 1%	รวม		
										ราคาที่ดิน ส. ป.ก. จัดซื้อ/ไร่	ค่าเช่า/ไร่	ค่าเช่า/ปี	ราคาประเมินกรมธนารักษ์		ค่าเช่าใหม่ตามมติ คปท. 3/2557 มากกว่า	ค่าเช่า/ปี						
													ราคา/ตารางวา	ราคา/ไร่			บาท/ไร่/ปี				บาท	
1	นาย ผาค รื่นสาค	1-5,620	19	3	99	20.00	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00529/2530	3,000.00	35.00	699.91	750.00	300,000.00	300.00	5,999.25	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
2	นาง พิศมัย ทองดี	1-5,620	10	0	2	10.01	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00531/2530	3,000.00	35.00	350.18	750.00	300,000.00	300.00	3,001.50	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
3	นาย ตำราญ บ่วงรอกภัย	24757	0	3	53.00	0.88	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00532/2530	3,000.00	35.00	350.26	1,900.00	760,000.00	450.00	397.13	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
4	นาย ตำราญ บ่วงรอกภัย	24749	9	0	73.00	9.18	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00532/2530	3,000.00	90.00	826.43	750.00	300,000.00	300.00	2,754.75	210.00	120.00	30.00	150.00	150.	
5	นาย ปาน อินอ้า	1-5,620	20	0	0	20.00	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00556/2530	3,000.00	35.00	700.00	750.00	300,000.00	300.00	6,000.00	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
6	นาย เอียง สกุลฉิมย์	24759	2	0	18.00	2.05	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	01117/2530	3,000.00	35.00	700.44	1,900.00	760,000.00	450.00	920.25	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
7	นาย เอียง สกุลฉิมย์	24751	17	3	63.00	17.91	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	01117/2530	3,000.00	90.00	1,611.68	750.00	300,000.00	300.00	5,372.25	210.00	120.00	30.00	150.00	150.	
8	นาย ประเสริฐ ฤทธิเดช	29537	0	2	69.00	0.67	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00456/2535	3,000.00	35.00	683.29	1,750.00	700,000.00	450.00	302.63	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
9	นาย จำลอง แดงบุรณะ	29504	4	0	15.00	4.04	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00020/2538	3,000.00	35.00	730.71	1,500.00	600,000.00	450.00	1,816.88	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
10	นาย จำลอง แดงบุรณะ	29496	16	3	36.00	16.84	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00020/2538	3,000.00	90.00	1,515.60	750.00	300,000.00	300.00	5,052.00	210.00	120.00	30.00	150.00	150.	
11	นาง สัมลัม คงสมบูรณ์	24785	9	3	46	9.87	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00166/2538	3,000.00	35.00	345.28	750.00	300,000.00	300.00	2,959.50	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
12	นาง จำรัส เกตุเปี่ยม	24736,24737	20	0	7	20.02	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00012/2539	3,000.00	35.00	700.61	1,350.00	540,000.00	450.00	9,007.88	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
13	นาง ขาว จิมประสาท	24839	0	3	51	0.88	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00053/2539	3,000.00	35.00	30.71	1,750.00	700,000.00	450.00	394.88	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
14	นาง ผาค ฤณาทัย	25902	3	2	63	3.66	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00014/2541	3,000.00	41.81	152.92	1,500.00	600,000.00	450.00	1,645.88	408.19	120.00	30.00	150.00	300.	
15	นาย จรรย์ ลาภกีน	29430	19	2	8	19.52	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00044/2541	3,000.00	35.00	683.20	950.00	380,000.00	300.00	5,856.00	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
16	น.ส. ตาเนียง คามระจิบ	51199	4	3	99	5.00	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00055/2541	3,000.00	40.00	199.90	1,650.00	660,000.00	450.00	2,248.88	410.00	120.00	30.00	150.00	300.	
17	นาย อุดม แดงโชติ	24735	9	3	35	9.84	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00077/2541	3,000.00	35.00	344.31	750.00	300,000.00	300.00	2,951.25	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
18	นาย ลำควน โกษตมบุญ	24778	0	1	64	0.41	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00005/2542	3,000.00	35.00	14.35	2,200.00	880,000.00	450.00	184.50	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
19	นาย หัยค โกวงษ์	24813	11	0	73	11.18	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00127/2542	3,000.00	35.00	391.39	750.00	300,000.00	300.00	3,354.75	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
20	นาย บุญปลูก อยู่สบาย	24802	0	1	81	0.45	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00130/2542	3,000.00	35.00	15.84	2,000.00	800,000.00	450.00	203.63	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
21	นาย ฤภาค คงชม	24797	10	0	73	10.18	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00131/2542	3,000.00	35.00	356.39	750.00	300,000.00	300.00	3,054.75	265.00	120.00	30.00	150.00	150.	
22	นาย ตู สอนเจริญ	24761	4	1	61.00	4.40	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00132/2542	3,000.00	35.00	687.31	1,650.00	660,000.00	450.00	1,981.13	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
23	นาย ตู สอนเจริญ	24754	15	0	94.00	15.24	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00132/2542	3,000.00	90.00	1,371.15	750.00	300,000.00	300.00	4,570.50	210.00	120.00	30.00	150.00	150.	
24	น.ส. พิศมัย ทองคำ	24730	0	3	93	0.98	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00136/2542	3,000.00	35.00	34.39	2,200.00	880,000.00	450.00	442.13	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	
25	นาย สำริ่ง ร่มบัวแก้ว	24726	1	1	52.00	1.38	บึงขำอ้อย	หนองเสือ	00137/2542	3,000.00	35.00	339.59	1,650.00	660,000.00	450.00	621.00	415.00	120.00	30.00	150.00	300.	

ตารางผนวกที่ 2 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : ความพอประมาณ

ชื่อ - สกุล	การลดต้นทุน						การเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต					การปรับเปลี่ยนวิธีการผลิต			
	ใช้ทุนตนเอง	คัดเลือกพันธุ์	เก็บพันธุ์พืช	เตรียมดิน	ป้องกันศัตรูพืช	ลดการใช้สารเคมี	ไม่ทำลายหน้าดิน (ถกกลบตอซึ่งแทนการ เผา)	ปรับปรุงดิน	พัฒนาแหล่งน้ำ	ใช้ระบบน้ำแปลง	เป็นแนวเขตนาหยอด	พืชหลัก-ทำนา	พืชผัก	ไม่ผลัดใบ/ผล ไม่ผลัดใบ	เลี้ยงสัตว์/ปลูก/ป่า
โครงการนิคมการเกษตรข้าว															
1. นางบุญช่วย วรสิทธิ์		✓	✓			✓	✓				✓	✓	✓		✓
2. นายพิเชษ จูเปีย		✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		✓
3. นางรัชนี ใหม่เจริญ						✓	✓	✓			✓	✓	✓		✓
4. นางเรณู ใหม่เจริญ		✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		✓
5. นางล้วน วิجارณา		✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓
6. นายสมศักดิ์ เชื้อหอม		✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		
7. นายสุทิน เพชรอุทัย		✓	✓			✓	✓	✓			✓	✓	✓		

ตารางผนวกที่ 2 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : ความพอประมาณ (ต่อ)

ชื่อ - สกุล	การลงทุน						การเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต					การปรับเปลี่ยนวิธีการผลิต			
	ใช้ทุนตนเอง	คัดเลือกพันธุ์	เก็บพันธุ์พืช	เตรียมดิน	ป้องกันศัตรูพืช	ลดการใช้สารเคมี	ไม่ทำลายหน้าดิน (ไถกลบตอซึ่งแทนการ เผา)	ปรับปรุงบำรุงดิน	พัฒนาแหล่งน้ำ	ใช้ระบบน้ำในแปลง	เปลี่ยนนาหว่านเป็น หยอด	พืชหลัก-ทำนา	พืชผัก	ไม่ผล/ไม่ใช้สอย	เลี้ยงสัตว์ วัว/ไก่/กบ/ ปลา
โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่															
1. นายสมหวัง คำคง	✓		✓	✓		✓		✓					✓	✓	
2. นายณัฐดนัย บุญสร้าง	✓	✓		✓	✓	✓		✓	✓	✓			✓	✓	
3. นางซูชีพ คชวงษ์	✓					✓	✓		✓				✓	✓	✓
4. นายอำนาจ พุ่มมณี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			✓	✓	✓
5. นางแดงต้อย หริพงษ์	✓	✓		✓	✓		✓	✓		✓			✓	-	✓
6. นายบุญเลิศ กุลศิริ	✓		✓										✓	✓	✓
7. นางราตรี สาระโชติ	✓	✓	✓	✓		✓		✓					✓	✓	✓

ตารางผนวกที่ 3 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : ความมีเหตุผล และความมีภูมิคุ้มกัน

ชื่อ - สกุล	ความมีเหตุผล											ความมีภูมิคุ้มกัน				
	การพึ่งพาตนเอง							การสร้างมูลค่าเพิ่มของผลผลิต				การรวมกลุ่ม				
	ปลูกข้าวไว้บริโภค	เลี้ยงสัตว์/เลี้ยงปลา	ปลูกผักสวนครัว	ทำปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยอินทรีย์	ทำกิจกรรมนอกการเกษตร	ขายผลผลิตไม่ผ่านคนกลาง	ทำบัญชีฟาร์ม/ครัวเรือน	แปรรูปผลผลิต	สร้างตราสินค้า	พัฒนาบรรจุภัณฑ์	พัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์	ทำการผลิต	ทำการแปรรูป	จำหน่ายผลผลิต	มีส่วนร่วมคิด/ร่วมทำ	เป็นสมาชิกกลุ่ม/ชม/สหกรณ์
โครงการนิคมการเกษตรข้าว																
1. นางบุญช่วย วรสิทธิ์	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓						✓	✓
2. นายพิเชษ จูเปีย	✓	✓	✓	✓	✓		✓								✓	✓
3. นางรัชณี ใหม่เจริญ	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓							✓	✓
4. นางเรณู ใหม่เจริญ	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓						✓	✓
5. นางล้วน วิจารณา	✓	✓	✓	✓			✓									
6. นายสมศักดิ์ เชื้อหอม	✓		✓	✓			✓									
7. นายสุทิน เพชรอุทัย	✓		✓	✓			✓									

ตารางผนวกที่ 3 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : ความมีเหตุผล และความมีภูมิคุ้มกัน (ต่อ)

ชื่อ - สกุล	ความมีเหตุผล											ความมีภูมิคุ้มกัน				
	การพึ่งพาตนเอง							การสร้างมูลค่าเพิ่มของผลผลิต				การรวมกลุ่ม				
	ปลูกข้าวไว้บริโภค	เลี้ยงสัตว์/เลี้ยงปลา	ปลูกผักสวนครัว	ทำปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยอินทรีย์	ทำกิจกรรมนอกภาคเกษตร	ขายผลผลิตไม่ผ่านคนกลาง	ทำบัญชีฟาร์ม/ครัวเรือน	แปรรูปผลผลิต	สร้างตราสินค้า	พัฒนาบรรจุภัณฑ์	พัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์	ทำการผลิต	ทำการแปรรูป	จำหน่ายผลผลิต	มีส่วนร่วมคิด/ร่วมทำ	เป็นสมาชิกกลุ่ม/วชช/สหกรณ์
โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่																
1. นายสมหวัง คำคง			✓	✓	✓	✓			✓			✓	✓	✓	✓	✓
2. นายณัฐดนัย บุญสร้าง			✓	✓	✓		✓		✓	✓	✓				✓	✓
3. นางชูชีพ คชวงษ์			✓		✓	✓									✓	✓
4. นายอำนาจ พุ่มมณี		✓		✓		✓	✓	✓				✓			✓	✓
5. นางแดงต้อย หริพงษ์		✓	✓	✓		✓	✓		✓			✓	✓	✓	✓	✓
6. นายบุญเลิศ กุลศิริ		✓	✓			✓									✓	
7. นางราตรี สาระโชติ		✓		✓		✓									✓	✓

ตารางผนวกที่ 4 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : มีความรู้ และมีคุณธรรม

ชื่อ - สกุล	มีความรู้										มีคุณธรรม				
	ฝึกอบรม/ดูงาน	ประเภทการฝึกอบรม				แลกเปลี่ยนประสบการณ์/ความรู้	การนำความรู้ไปใช้ประโยชน์				ผิฉาดรประเพณี	เล่นการพนัน/ดื่มสุรา	ทำประโยชน์ต่อส่วนรวม	ร่วมมือช่วยเหลือผู้อื่น	ยึดความปลอดภัยผู้บริโภค
		การเกษตร	เศรษฐกิจพอเพียง	บัญชีครัวเรือน	บัญชีฟาร์ม		การเกษตร	เศรษฐกิจพอเพียง	บัญชีครัวเรือน	บัญชีฟาร์ม					
โครงการนิคมการเกษตร ข้าว															
1. นางบุญช่วย วรสิทธิ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
2. นายพิเชษ จูเปีย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
3. นางรัชนี ใหม่เจริญ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
4. นางเรณู ใหม่เจริญ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
5. นางล้วน วิจารณา	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
6. นายสมศักดิ์ เชื้อหอม	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
7. นายสุทิน เพชรอุทัย	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓

ตารางผนวกที่ 4 การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ : มีความรู้ และมีคุณธรรม (ต่อ)

ชื่อ - สกุล	มีความรู้												มีคุณธรรม				
	แบ่งได้/ประกอบได้	ประเภทการฝึกอบรม					ความรู้/ประสบการณ์ที่เคยได้	การนำความรู้ไปใช้ประโยชน์					มีจิตสาธารณะ	มีวินัย/มีระเบียบ	มีน้ำใจต่อคนรอบข้าง	มีจิตอาสา/มีจิตสาธารณะ	มีจิตสำนึกต่อส่วนรวม
		การอบรม	พัฒนา	เพิ่มพูน	เรียนรู้	เรียนรู้		การอบรม	พัฒนา	เพิ่มพูน	เรียนรู้	เรียนรู้					
โครงการสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่																	
1. นายสมหวัง คำคง	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
2. นายณัฐดนัย บุญสร้าง	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			-	-	✓	✓	✓
3. นางชูชีพ คชวงษ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
4. นายอำนาจ พุ่มมณี	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
5. นางแดงน้อย หริพงษ์	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
6. นายบุญเลิศ กุลศิริ	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	-	-	✓	✓	✓
7. นางราตรี สาระโชติ	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓			-	-	✓	✓	✓

ภาคผนวก ข

แบบสัมภาษณ์การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดินในเขตปฎิรูปที่ดิน

จังหวัดฉะเชิงเทรา พ.ศ.2560

ชื่อผู้สัมภาษณ์.....

แบบสัมภาษณ์

การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์ของผู้เช่าที่ดิน
ในเขตปฏิรูปที่ดิน จังหวัด.....

พ.ศ. 2560

เลขที่แบบสัมภาษณ์..... 1

ภาค.....ตำบล..... 2

อำเภอ.....จังหวัด..... 3

ชื่อ.....สกุล.....เลขประจำตัว.....

โทรศัพท์.....สัญญาเช่าเลขที่.....

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1 เพศ ☐ ชาย ☐ หญิง..... 4

1.2 อายุ.....ปี..... 5

1.3 การศึกษา ☐ 1.ไม่ได้เรียนหนังสือ ☐ 2.ประถมศึกษา ☐ 3.มัธยมศึกษาตอนต้น..... 6☐ 4.มัธยมศึกษาตอนปลาย/ปวช. ☐ 5.อนุปริญญา/ปวท./ปวส.☐ 6.ปริญญาตรี/เทียบเท่า ☐ 7.สูงกว่าปริญญาตรี ระบุ.....

1.4 จำนวนสมาชิกในครัวเรือน.....คน

1.5 จำนวนแรงงานในครัวเรือน.....คน

..... 7 8

1.6 เนื้อที่เช่า

ในเขต.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่ ราคาประเมิน..... บาท/ไร่..... 9 10

นอกเขต.....แปลง รวมเนื้อที่.....ไร่ ราคาประเมิน..... บาท/ไร่..... 11 12

2. ความเป็นมาในการประกอบอาชีพ

เดิม

.....

.....

ปัญหา

.....

.....

3. การเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น

ปัจจุบัน/รายได้เฉลี่ยต่อปี

.....

.....

เหตุที่เปลี่ยนแปลง

.....

.....

ความคิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าที่ดิน เพิ่ม/ลดลงจากเดิม

☐ เพิ่มขึ้น☐ ลดลง

4. การสนับสนุนจากหน่วยงาน ภาครัฐ/ภาคเอกชน/NGOs

4.1 หน่วยงานภาครัฐ

.....

.....

4.2 หน่วยงานภาคเอกชน

.....

.....

4.3 NGOs

.....

.....

4.4 อื่นๆ ระบุ

.....

.....

5. การใช้เนื้อที่เพาะปลูกในรอบปีที่ผ่านมา

กิจกรรม	ระบุชนิดของพืช/สัตว์	เนื้อที่	ผลผลิต ก.ก./ตัว	รายได้ทางการเกษตร ราคาขาย x ผลผลิต	ต้นทุนการผลิต	รายได้สุทธิ
พืช						
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
สัตว์บก						
1.						
2.						
3.						
สัตว์น้ำ						
1.						
2.						
3.						

6. การนำแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียงมาใช้ประโยชน์

6.1 ความพอประมาณ

(1) การลดต้นทุน (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1. ใช้เงินทุนทำการเกษตรของตนเอง
- ☐ 2. คัดเลือกพันธุ์พืช/พันธุ์สัตว์ ที่เหมาะสมต่อสภาพพื้นที่
- ☐ 3. เก็บพันธุ์พืช/พันธุ์สัตว์ ไว้ใช้เอง
- ☐ 4. เตรียมดินเพาะปลูกด้วยตนเอง
- ☐ 5. ป้องกันกำจัดศัตรูพืชโดยวิธีธรรมชาติ เช่น ใช้สารสกัดจากสะเดา
- ☐ 6. ลดการใช้สารเคมีในกระบวนการผลิต
- ☐ 7. อื่นๆ ระบุ.....

(2) การเพิ่มประสิทธิภาพการผลิต (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1. การไม่ทำลายหน้าดิน เช่น การไถกลบตอซึ่งแทนการเผา
- ☐ 2. การปรับปรุงบำรุงดิน เช่น การปรับสภาพดิน การใช้ปุ๋ยอินทรีย์ การปลูกพืชตระกูลถั่ว ฯ
- ☐ 3. การพัฒนาแหล่งน้ำการเกษตร
- ☐ 4. การใช้ระบบน้ำในแปลง เช่น ระบบน้ำหยด ระบบสปริงเกอร์
- ☐ 5. การใช้เทคโนโลยีในการผลิต/ดูแล/เก็บเกี่ยว
- ☐ 6. การเปลี่ยนจากนาหว่านเป็นปักดำ/โยนกกล้า
- ☐ 7. อื่นๆ ระบุ.....

(3) การปรับเปลี่ยนวิธีการผลิต (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1. ปลูกพืชเชิงเดี่ยว.....
- ☐ 2. อื่นๆ (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - ☐ 2.1 เกษตรผสมผสาน ☐ 2.2 ปลูกพืชหมุนเวียน
 - ☐ 2.3 ปลูกพืชผัก ☐ 2.4 ปลูกพืชสมุนไพร
 - ☐ 2.5 ปลูกไม้ผล/ไม้ใช้สอยในครัวเรือน ☐ 2.6 เพาะเห็ดจากวัสดุเหลือใช้
 - ☐ 2.7 เกษตรทฤษฎีใหม่ 30:30:30:10
 - ☐ 2.8 อื่นๆ ระบุ.....

6.2 ความมีเหตุผล

(1) การพึ่งพาตนเอง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1. การปลูกข้าวไว้บริโภคเพียงพอตลอดปี
- ☐ 2. เลี้ยงสัตว์/เลี้ยงปลา ไว้บริโภคในครัวเรือน
- ☐ 3. ปลูกพืชผักสวนครัวไว้บริโภคในครัวเรือน
- ☐ 4. การทำปุ๋ยหมัก/ปุ๋ยอินทรีย์ หรือสารสกัดชีวภาพด้วยตนเอง ฯลฯ
- ☐ 5. เฝ้าอ่าน บ่อก๊าซชีวภาพ หรือกิจกรรมเพื่อประหยัดพลังงาน
- ☐ 6. การทำของใช้ในครัวเรือน เช่น สบู่ แชมพู น้ำยาซักผ้า น้ำยาล้างจาน ฯลฯ
- ☐ 7. การทำกิจกรรมนอกการเกษตร เช่น หัตถกรรมต่างๆ
- ☐ 8. การนำผลผลิตไปขายโดยไม่ผ่านคนกลาง
- ☐ 9. การทำบัญชีฟาร์ม/บัญชีครัวเรือน
- ☐ 10. อื่นๆ.....

(2) การสร้างมูลค่าเพิ่มของผลผลิต

- ☐ 1. การแปรรูปผลผลิต
- ☐ 2. การสร้างตราสินค้า
- ☐ 3. การพัฒนาบรรจุภัณฑ์
- ☐ 4. การพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์
- ☐ 5. อื่นๆ ระบุ.....

6.3 ความมีภูมิคุ้มกัน

- (1) มีการรวมกลุ่มทำกิจกรรมการผลิต เช่น การเพาะพันธุ์ เตรียมดิน เพาะปลูก ดูแล เก็บเกี่ยว ฯ
 - ☐ 1. มี
 - ☐ 2. ไม่มี
- (2) มีการรวมกลุ่มทำกิจกรรมการแปรรูป/และการบรรจุสินค้า
 - ☐ 1. มี
 - ☐ 2. ไม่มี
- (3) มีการรวมกลุ่มทำกิจกรรมเกี่ยวกับการจำหน่าย
 - ☐ 1. มี
 - ☐ 2. ไม่มี
- (4) มีส่วนร่วมในการดำเนินงานของกลุ่ม ร่วมคิด ร่วมทำกิจกรรม
 - ☐ 1. มี
 - ☐ 2. ไม่มี
- (5) เป็นสมาชิกกลุ่มเกษตรกร/วิสาหกิจชุมชน/สหกรณ์
 - ☐ 1. เป็น
 - ☐ 2. ไม่เป็น

6.4 มีความรู้

- (1) โดยได้รับการฝึกอบรม/ศึกษาดูงาน
 - ☐ 1. เคย
 - ☐ 2. ไม่เคย
- (2) ประเภทของการฝึกอบรม (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)
 - ☐ 1. ด้านเกษตร
 - ☐ 2. ด้านการพัฒนาอาชีพ
 - ☐ 3. ด้านแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง
 - ☐ 4. ด้านการจัดทำบัญชีครัวเรือน
 - ☐ 5. ด้านการจัดทำบัญชีฟาร์ม (รายได้รายจ่ายทางการผลิต)
- (3) มีการแลกเปลี่ยนประสบการณ์และความรู้เกี่ยวกับการประกอบอาชีพของเกษตรกร
 - ☐ 1. มี
 - ☐ 2. ไม่มี

(4) มีการนำความรู้ไปใช้ประโยชน์ด้านใดบ้าง (ตอบได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ☐ 1. ด้านเกษตร
 - ☐ 2. ด้านการพัฒนาอาชีพ
 - ☐ 3. ด้านแนวคิดเศรษฐกิจพอเพียง
 - ☐ 4. ด้านการจัดทำบัญชีครัวเรือน
 - ☐ 5. ด้านการจัดทำบัญชีฟาร์ม
 - ☐ 6. ไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์
- (รายได้รายจ่ายทางการผลิต)

6.5 มีคุณธรรม

(1) การประพฤติผิดจารีตประเพณี ธรรมเนียมปฏิบัติในสังคม

☐ 1. เคย

☐ 2. ไม่เคย

(2) การใช้เวลาวางไปในทางไม่เกิดประโยชน์ เช่น เล่นการพนัน สุรา

☐ 1. ใช่

☐ 2. ไม่ใช่

(3) การเข้าร่วมกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

☐ 1. เข้า

☐ 2. ไม่เข้า

(4) การให้ความร่วมมือ/ช่วยเหลือผู้อื่น

☐ 1. ให้

☐ 2. ไม่ให้

(5) มีการผลิตที่คำนึงถึงความปลอดภัยของผู้บริโภค หรือไม่

☐ 1. ใช่ (ระบุ).....

☐ 2. ไม่ใช่

7.ผังแปลงเกษตรกรรม

8. บัญชีครัวเรือน (ในรอบ 1 ปี/2559)

รายการ

จำนวนเงิน (บาท)

1. รายรับ

1.1 รายรับจากการประกอบอาชีพ

1.1.1 ภาคการเกษตร (เช่น พืช สัตว์ ประมง ฯลฯ)

1) (ระบุ).....

2) (ระบุ).....

3) (ระบุ).....

1.1.2 นอกภาคการเกษตร (เช่น รับจ้าง ทอผ้า แปรรูปผลิตภัณฑ์ ฯลฯ)

1) (ระบุ).....

2) (ระบุ).....

3) (ระบุ).....

1.2 รายรับอื่นๆ (เช่น เงินค่าตอบแทนประจำตำแหน่ง ลูกให้ เบี้ยเลี้ยงผู้สูงอายุ หาย ล็อตเตอรี่ ฯลฯ)

1.2.1 (ระบุ).....

1.2.2 (ระบุ).....

1.2.3 (ระบุ).....

รวมรายรับ

2. รายจ่าย (เป็นค่าใช้จ่ายเฉลี่ยต่อเดือน หรือต่อปี)

2.1 รายจ่ายจากการประกอบอาชีพ

-ภาคการเกษตร

-นอกภาคการเกษตร

2.2 ค่าอาหาร

2.3 ค่าสาธารณูปโภค เช่น ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าโทรศัพท์

2.4 ค่ายา - สุขภาพอนามัย

2.5 เสื้อผ้า เครื่องนุ่งห่ม

2.6 ที่อยู่อาศัย

2.7 ค่าใช้จ่ายเพื่อการพักผ่อน/งานสังคมต่างๆ

2.8 ค่าใช้จ่ายเพื่อการศึกษา การเรียนรู้ (.....) ตนเอง (.....) คนในครอบครัว

2.9 อื่นๆ (ระบุ).....

รวมรายจ่าย

รายได้สุทธิ 1 - 2

3. หนี้สิน

ในระบบ (ธ.ก.ส., ส.ป.ก., สถาบันการเงินอื่นๆ)

นอกระบบ

4. เงินออม

หมายเหตุ :