

รายงานการประชุมคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี
ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕

วันพุธที่ ๕ มกราคม ๒๕๖๕ เวลา ๑๓.๓๐ น.

ณ ห้องประชุมนายทองแสงใหญ่ ชั้น ๓ ศาลากลางจังหวัดสิงห์บุรี (หลังใหม่)
และผ่านการประชุมทางไกลออนไลน์ เครือข่ายอินเทอร์เน็ต ด้วยโปรแกรม Microsoft Teams

ผู้มาประชุม

๑. นายชัยชาญ	สิทธิวิรัชธรรม	ผู้ว่าราชการจังหวัดสิงห์บุรี	ประธานกรรมการ
๒. นายปัทพงศ์	สารบรรณ	เกษตรจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๓. นายอาศวยุช	ไหลสกุล	นายสัตวแพทย์ชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน ปศุสัตว์จังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๔. นายชโลธร	แก้วประเสริฐ	นักวิชาการประมง แทน ประมงจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๕. นายทรงวิทย์	เหลืองอ่อน	ผู้อำนวยการโครงการชลประทานสิงห์บุรี	กรรมการ
๖. นายละม้าย	ทะคง	ผู้อำนวยการสถานีพัฒนาที่ดินสิงห์บุรี	กรรมการ
๗. นายสมพร	แก้วเข้ม	นักวิชาการสหกรณ์ชำนาญการ แทน สหกรณ์จังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๘. นางวิมล	เจริญฤทธิ์	พาณิชย์จังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๙. นายสมมาตร	ขวัญศรี	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ รักษาการแทน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๐. นายปัญญา	ไช้เอ็ง	นายอำเภอเมืองสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๑. นางศิริลักษณ์	เหมาะสม	นายอำเภออินทร์บุรี	กรรมการ
๑๒. นางสาวกวิสรา	ศรีชัย	ปลัดอำเภอชำนาญการ แทน นายอำเภอพรหมบุรี	กรรมการ
๑๓. นายถวิล	ยี่สุนแสง	พัฒนาการจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๔. นายสมบูรณ์	สุนทรศาสตร์	อุตสาหกรรมจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๕. นายณัฐดนัย	ดลล้ำ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ แทน ผู้อำนวยการสำนักงาน ธ.ก.ส.จังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๖. นางธาราพร	สิงห์พันธุ์ มหิทธิราฟองกุล	ธนารักษ์พื้นที่สิงห์บุรี	กรรมการ
๑๗. นายดนัย	ศรีชัย	นักพัฒนาสังคมปฏิบัติการ แทน ผู้อำนวยการศูนย์คุ้มครองคนไร้ที่พึ่งจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการ
๑๘. นายเสน่ห์	กลิ่นผล	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๑๙. นางประไพ	นามผล	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๐. นางสมใจ	กลิ่นมะลิ	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๑. นายบำรุง	คงหาสุข	ผู้แทนเกษตรกร	กรรมการ
๒๒. นายไพรัตน์	โลหณุต	ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี	กรรมการและเลขานุการ

ผู้เข้าร่วม...

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นางเพ็ญศรี	กลิ่นเกลลา	นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๒. นายลิขิต	ผันผ่อง	นิติกรชำนาญการ	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๓. นางสาวนภัสวรรณ	ดีกล่อม	นักวิชาการเงินและบัญชีชำนาญการ	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๔. นางอมาพรรณ	จุฑะพันธุ์	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๕. นางสาวจิราวรรณ	กลิ่นสุคนธ์	เจ้าหน้าที่ปฏิรูปที่ดิน(พนักงานราชการ)ส.ป.ก.สิงห์บุรี	
๖. นางอัจฉรา	ปันจักร์	เจ้าพนักงานการเงินและบัญชี (พนักงานราชการ)	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๗. นางสาวณัทชนาภา	ปิยะชานนท์	เจ้าหน้าที่ปฏิรูปที่ดิน(ด้านกฎหมาย) (พนักงานราชการเฉพาะกิจ)	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๘. นางสาวเคมีสรา	พลอยบุตร	เจ้าหน้าที่ปฏิรูปที่ดิน(ด้านช่าง) (พนักงานราชการเฉพาะกิจ)	ส.ป.ก.สิงห์บุรี
๙. นางสาวอาทิตยาพร	เข็มเพชร	เจ้าหน้าที่ปฏิรูปที่ดิน(ด้านปฏิรูป) (พนักงานราชการเฉพาะกิจ)	ส.ป.ก.สิงห์บุรี

เริ่มประชุม เวลา ๑๓.๓๐ น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ

ผู้ว่าราชการจังหวัดสิงห์บุรี นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม ประธานกรรมการเปิดการประชุม
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๖๕

มติที่ประชุม

รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๔

ตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี (คปจ.สิงห์บุรี) ได้มีการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔
วันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๔ เวลา ๑๓.๓๐ น. ณ ห้องประชุมนายจันทร์หมวดเขียว ชั้น ๕ ศาลากลางจังหวัดสิงห์บุรี
(หลังใหม่) และผ่านการประชุมทางไกลออนไลน์ เครือข่ายอินเทอร์เน็ต ด้วยโปรแกรม Microsoft Teams นั้น

ฝ่ายเลขานุการฯ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี (ส.ป.ก.สิงห์บุรี) ได้จัดทำและส่งรายงาน
การประชุมดังกล่าวไปให้กรรมการทุกท่านพิจารณารับรองรายงานการประชุม ตามหนังสือ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ที่ สท ๐๐๑๑/ว ๗๕๐
ลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๔ ปรากฏว่าไม่มีกรรมการท่านใดขอแก้ไขรายงานการประชุม แต่อย่างใด

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบรายงานการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔
เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๔



มติที่ประชุม...

มติที่ประชุม

รับทราบ

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอให้ที่ประชุมทราบ

เรื่องที่ ๓.๑ รายงานผลการปฏิบัติงานประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔

ด้วยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๒๐ (๓) กำหนดให้ คปจ. มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการพิจารณาผลการปฏิบัติงาน เพื่อปรับปรุงแผนงาน โครงการงบค่าใช้จ่าย และวิธีการปฏิบัติงานของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินจังหวัด นั้น

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอรายงานผลการปฏิบัติงานประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๔ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๔ รวมทั้งสิ้น ๘ แผนงาน/โครงการ ๑๑ กิจกรรม มีรายละเอียด ดังนี้

๑. เงินในงบประมาณ ๒๕๖๔ จำนวน ๓ โครงการ ๔ กิจกรรม

๑.๑ แผนงานยุทธศาสตร์เสริมสร้างพลังทางสังคม ๑ โครงการ ๒ กิจกรรม

ลำดับที่	กิจกรรม	ประเภท	แผนงาน	ผลงาน	ร้อยละ
๑	โครงการส่งเสริมการดำเนินงานอันเนื่องมาจากพระราชดำริ				
	๑.๑ กิจกรรมพัฒนาตามแนวทางพระราชดำริ				
	- คลินิกเกษตรเคลื่อนที่	ปริมาณงาน	๔ ครั้ง	๔ ครั้ง	๑๐๐
		งบประมาณ	๑๐,๐๐๐ บาท	๑๐,๐๐๐ บาท	๑๐๐
	- อนุรักษ์พันธุกรรมพืช	ปริมาณงาน	๑ โรงเรียน	๑ โรงเรียน	๑๐๐
	หลักสูตร "การจัดการแปลงอนุรักษ์พันธุกรรมพืช"	งบประมาณ	๑๖,๐๐๐ บาท	๑๖,๐๐๐ บาท	๑๐๐
	- พัฒนาและรณรงค์การใช้หญ้าแฝก	ปริมาณงาน	๖,๔๐๐ กล้า	๖,๔๐๐ กล้า	๑๐๐
		งบประมาณ	๑๑,๐๐๐ บาท	๑๑,๐๐๐ บาท	๑๐๐
	๑.๒ กิจกรรมพัฒนาและส่งเสริมศิลปหัตถกรรม	ปริมาณงาน	๑๒ ราย	๑๒ ราย	๑๐๐
	หลักสูตร "การทำขนมไทย"	งบประมาณ	๒๗,๒๒๐ บาท	๒๗,๒๒๐ บาท	๑๐๐

๑.๒ แผนงานบูรณาการพัฒนาและส่งเสริมเศรษฐกิจฐานราก ๒ โครงการ ๒ กิจกรรม

ลำดับที่	กิจกรรม	ประเภท	แผนงาน	ผลงาน	ร้อยละ
๑	โครงการพัฒนาเกษตรกรปราดเปรื่อง (Smart Farmer)				
	๑.๑ กิจกรรมสร้างและพัฒนาเกษตรกรรุ่นใหม่	ปริมาณงาน	๕ ราย	๕ ราย	๑๐๐
	หลักสูตร "การพัฒนาทายาทเกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน"	งบประมาณ	๑๘,๕๐๐ บาท	๑๘,๕๐๐ บาท	๑๐๐
๒	โครงการบริหารจัดการที่ดินทำกินแก่เกษตรกรรายย่อยและผู้ด้อยโอกาส				๑๐๐
	๒.๑ กิจกรรมศูนย์บริการประชาชน	ปริมาณงาน	๓ ครั้ง	๓ ครั้ง	๑๐๐
		งบประมาณ	๒๐,๑๐๐ บาท	๒๐,๑๐๐ บาท	๑๐๐

๒.เงินนอกงบประมาณ ๒๕๖๔...

๒. เงินนอกงบประมาณ ๒๕๖๕ จำนวน ๕ แผนงาน/โครงการ ๗ กิจกรรม

๒.๑ แผนการจัดเก็บหนี้เงินกองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ๑ แผนงาน ๓ กิจกรรม

ลำดับที่	กิจกรรม	ประเภท	แผนงาน (บาท)	ผลงาน (บาท)	ร้อยละ
๑	แผนการจัดเก็บหนี้เงินกองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม				
	๑. จัดเก็บค่าเช่า	ปริมาณงาน	๔๗,๐๔๙.๔๘	๔๒,๔๔๒.๕๗	๙๐.๒๑
	๒. จัดเก็บค่าเช่าซื้อ	ปริมาณงาน	๑๕๐,๕๘๗.๗๕	๑๓๓,๒๔๙.๕๓	๘๘.๔๙
	๓. การปล่อยสินเชื่อกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน จำนวน ๑๙ ราย	ปริมาณงาน	๕๒๐,๐๐๐.๐๐	๕๒๐,๐๐๐.๐๐	๑๐๐

๒.๒ โครงการพัฒนาเกษตรกรจำนวน ๔ โครงการ ๔ กิจกรรม

ลำดับที่	กิจกรรม	ประเภท	แผนงาน	ผลงาน	ร้อยละ	หมายเหตุ
๑	โครงการส่งเสริมระบบวนเกษตรในเขตปฏิรูปที่ดิน	ปริมาณงาน	๕ ราย ๕๐ ไร่	๕ ราย ๕๐ ไร่	๑๐๐	
	กิจกรรม อบรมการจัดการระบบวนเกษตรในพื้นที่เกษตรกรรม	งบประมาณ	๗๘,๕๔๐ บาท	๗๘,๕๔๐ บาท	๑๐๐	
๒	โครงการส่งเสริมและพัฒนาเกษตรกรทฤษฎีใหม่ในเขตปฏิรูปที่ดิน	ปริมาณงาน	๒๙ ราย ๘๗ ไร่	๒๙ ราย ๘๗ ไร่	๑๐๐	
	กิจกรรม อบรมการรวมกลุ่มเพิ่มมูลค่าและเชื่อมโยงตลาด	งบประมาณ	๑๒๔,๙๒๐ บาท	๑๒๔,๙๒๐ บาท	๑๐๐	
๓	โครงการพัฒนาผู้แทนเกษตรกร	ปริมาณงาน	๑๐ ราย	๑๐ ราย	๑๐๐	
	กิจกรรม อบรมการพัฒนาภาคีขับเคลื่อนงาน ส.ป.ก. ระดับพื้นที่	งบประมาณ	๒๘,๗๔๐ บาท	๗,๖๔๒ บาท	๒๖.๕๙	โควิด-๑๙
๔	โครงการพัฒนาธุรกิจชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน	ปริมาณงาน	๑๐ ราย	๑๐ ราย	๑๐๐	
	กิจกรรม อบรมการเพิ่มมูลค่าสินค้าเกษตรในชุมชน	งบประมาณ	๙๕,๑๐๐ บาท	๒๒,๖๓๐ บาท	๒๓.๘	โควิด-๑๙

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบ

มติที่ประชุม...

รับทราบ

เรื่องที่ ๓.๒ รายงานแผนงานโครงการและค่าใช้จ่ายประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๕

ด้วยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ ข้อ ๒๐ (๑) กำหนดให้ คปจ. มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบเกี่ยวกับการพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนงาน โครงการและ ค่าใช้จ่ายของ ส.ป.ก.จังหวัด เพื่อเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม นั้น

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้รับแผนงานโครงการและค่าใช้จ่ายจากสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) ประจำปีงบประมาณ ๒๕๖๕ รวมทั้งสิ้น ๗ แผนงาน/โครงการ ๑๐ กิจกรรม รวมงบประมาณ ๔๒๔,๒๒๕ บาท ดังนี้

๑. เงินในงบประมาณ ๒๕๖๕ จำนวน ๑ โครงการ ๒ กิจกรรม รวมงบประมาณ ๔๗,๙๙๕ บาท

แผนงานยุทธศาสตร์เสริมสร้างพลังทางสังคม ๑ โครงการ ๒ กิจกรรม งบประมาณ ๔๗,๙๙๕ บาท

ลำดับที่	กิจกรรม	แผนงาน	งบประมาณ (บาท)	หมายเหตุ
๑	โครงการส่งเสริมการดำเนินงานอันเนื่องมาจากพระราชดำริ			
	๑.๑ กิจกรรมพัฒนาตามแนวทางพระราชดำริ			
	- คลินิกเกษตรเคลื่อนที่	๔ ครั้ง	๗,๕๐๐.๐๐	
	- อนุรักษ์พันธุกรรมพืชฯ	๑ โรงเรียน	๑๔,๐๐๐.๐๐	
	- พัฒนาและรณรงค์การใช้หญ้าแฝก	๘,๐๐๐ กล้า	๗,๒๐๐.๐๐	
	๑.๒ กิจกรรมพัฒนาและส่งเสริมศิลปหัตถกรรม	๑๓ ราย	๑๙,๒๙๕.๐๐	

๒. เงินนอกงบประมาณ ๒๕๖๕ จำนวน ๖ แผนงาน/โครงการ ๘ กิจกรรม รวมงบประมาณ ๓๗๖,๒๓๐ บาท

๒.๑ แผนการจัดเก็บหนี้เงินกองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ๑ แผนงาน ๓ กิจกรรม งบประมาณ ๕๗,๐๐๐ บาท

ลำดับที่	กิจกรรม	แผนงาน	งบประมาณ (บาท)	หมายเหตุ
๑	แผนการจัดเก็บหนี้เงินกองทุนปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม		๕๗,๐๐๐.๐๐	
	๑.๑ จัดเก็บค่าเช่า (ตัวชี้วัด ๔๘%)	๓๓,๔๕๓ บาท		
	๑.๒ จัดเก็บค่าเช่าซื้อ (ตัวชี้วัด ๔๘%)	๕๘,๐๙๔ บาท		
	๑.๓ การปล่อยสินเชื่อเงินกองทุนการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ให้เกษตรกรในเขตปฏิรูปที่ดิน จำนวน ๑๙ ราย	๕๒๐,๐๐๐ บาท		

๒.๒ โครงการพัฒนาเกษตรกร จำนวน ๕ โครงการ งบประมาณ ๓๑๙,๒๓๐ บาท

ลำดับที่	กิจกรรม	แผนงาน	งบประมาณ (บาท)	หมายเหตุ
๑	โครงการส่งเสริมและพัฒนาเกษตรกรทฤษฎีใหม่ในเขตปฏิรูปที่ดิน	๒๙ ราย	๙๘,๙๕๐.๐๐	
๒	โครงการพัฒนาผู้แทนเกษตรกร	๑๐ ราย	๒๔,๑๔๐.๐๐	
๓	โครงการพัฒนาธุรกิจชุมชนในเขตปฏิรูปที่ดิน	๑๐ ราย	๗๑,๐๐๐.๐๐	
๔	โครงการศูนย์บริการประชาชนในเขตปฏิรูปที่ดิน	๒๐ ราย	๑๑๗,๘๔๐.๐๐	
๕	โครงการจัดหาที่ดินเอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกร	๑๐๐ ไร่	๗,๓๐๐.๐๐	

จึงเสนอที่ประชุมเพื่อโปรดทราบ

มติที่ประชุม

๑. รับทราบ

๒. ให้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี นำเสนอแผนงานโครงการและค่าใช้จ่าย เพื่อให้ คปจ.สิงห์บุรี

พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนบ่งบประมาณ

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องเพื่อพิจารณา

เรื่องที่ ๔.๑ ขอความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินราย นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน

เรื่องเดิม

๑. เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๕๖ นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน ได้ยื่นหนังสือเสนอ ส.ป.ก. เพื่อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๓ ตั้งอยู่หมู่ที่ ๑ ตำบลน้ำตาล อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๓๑-๓-๗๒ ไร่ ในราคาไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๒,๑๓๓,๔๐๐ บาท ซึ่งขณะนั้นราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ในพื้นที่ติดคลองส่งน้ำชลประทานไม่เกิน ๘๐ เมตร ราคาไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท นอกนั้นราคาไร่ละ ๔๐,๐๐๐ บาท (ราคาเสนอขายที่ดินเกิน ๑.๕ เท่าของราคาประเมิน ออกก.ค.เป็นผู้อนุมัติ) การประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๒/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖ มีมติเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดิน และการประชุม ออกก.ค. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ มีมติเห็นชอบและอนุมัติหลักการ วงเงินการจัดซื้อที่ดินเอกชน ดำเนินการครบทุกขั้นตอนพร้อมทำนิติกรรมที่ดิน

๒. ในปี ๒๕๖๓ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้เข้าตรวจแปลงที่ดินก่อนทำนิติกรรมที่ดินได้รับทราบข้อมูลว่ามีการซื้อขายแปลงที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าราคาที่ดิน ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินอย่างมาก จึงได้ดำเนินการตรวจสอบพบว่าราคาขายที่ดินแปลงข้างเคียงต่ำกว่าราคาที่ดิน ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินอย่างมากจริง สภาพที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร มีแหล่งน้ำแต่ไม่เพียงพอที่จะทำประโยชน์ได้ทั้งปี ทำให้ผู้ที่ได้รับการจัดที่ดินมีรายได้ไม่เพียงพอและรับภาระในการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินในราคาสูง ผลการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่องที่ ๕.๑ ขอบทวนการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินราย นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน เนื่องจากพบหลักฐานใหม่ ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ ส.ป.ก. สิงห์บุรี ได้ส่งหนังสือที่ สท ๐๐๑๑/๑๖๕๙ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ เพื่อให้ ส.ป.ก. พิจารณาต่อไป

๓. ในวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔ นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน ผู้เสนอขายที่ดินได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือยืนยันความประสงค์จะขายที่ดินและแจ้งลดราคาขายที่ดินจากไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๒,๑๓๓,๔๐๐ บาท เป็นราคาที่เสนอขายที่ดินใหม่ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๕,๔๒๘,๑๐๐ บาท เพราะต้องการนำเงินไปชำระหนี้ในสภาวะเศรษฐกิจโควิด ๑๙ อีกทั้งมีความประสงค์จะร่วมกุศลผลบุญกับในหลวงกับ ส.ป.ก. และอยากให้ผู้ไรที่ดินทำกิน อยู่ได้ อยู่ดี มีสุขตลอดไป

๔. ส.ป.ก. มีหนังสือที่ กษ ๑๒๐๕.๕/๑๕๓๑ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔ แจ้งให้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ หมวด ๔ การอนุมัติจัดซื้อที่ดิน และคู่มือการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๙

๕. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ สท ๐๐๑๑/๑๖๕๙ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๔ ขอรื้อหรือแนวทางการจัดซื้อที่ดินเอกชน กรณีนางชนิษฐา ตระกูลวรสิน และนางสำพันธ์ นินทะ กับพวก ผู้เสนอขายที่ดินขอลดราคาที่ดินเสนอขายต่ำกว่าราคาที่ดิน คปจ.สิงห์บุรี และ ออกก.ค.ง. มีมติเห็นชอบไปแล้วได้ขอหารือว่า (๑) ส.ป.ก.สิงห์บุรี จะต้องนำเสนอ คปจ.สิงห์บุรี เพื่อทราบหรือเพื่อพิจารณา (๒) ส.ป.ก.สิงห์บุรี จะต้องส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. นำเสนอ ออกก.ค.ง.ผู้มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเพื่อพิจารณาอีกครั้งหรือไม่ และ (๓) ส.ป.ก.สิงห์บุรี มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในราคาที่ดินที่ผู้เสนอขายที่ดินขอลดราคาซึ่งไม่ใช่ราคาที่ ออกก.ค.ง.ได้เห็นชอบและอนุมัติวงเงินการจัดซื้อไว้แล้วได้หรือไม่ ซึ่ง ส.ป.ก. ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๕.๕/๑๘๗๘ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔ แจ้งว่า (๑) หาก ส.ป.ก. สิงห์บุรี ประสงค์จะจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว จะต้องนำเสนอ คปจ.สิงห์บุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อใหม่อีกครั้ง เนื่องจาก คปจ.สิงห์บุรี มีมติเห็นชอบให้ยุติการจัดซื้อที่ดิน และ (๒) เมื่อ คปจ.สิงห์บุรี ได้เห็นชอบการจัดซื้อที่ดินในครั้งใหม่แล้ว จึงเห็นควรนำเสนอ ออกก.ค.ง.เพื่อพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไป

๖. การประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๔ มีมติมอบให้ฝ่ายเลขานุการหาข้อมูลเพิ่มเติมตามความเห็นของคณะกรรมการฯ และนำเสนอที่ประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งต่อไป โดยคณะกรรมการฯ มีข้อสอบถามในประเด็นต่างๆ ดังนี้

(๑) ข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงใน ๒ ประเด็น ประเด็นแรก ราคาที่จะขายที่ดิน(ไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท) และราคาแจ้งลด(ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) มีความแตกต่างกันมาก ประเด็นที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการขายมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผลขอยุติการซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อมในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการขายที่ดินคือที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร

(๒) เมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่

(๓) การอนุมัติ...

(๓) การอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ เนื่องจากราคาเสนอขายที่ดินรายนางชนิษฐา ตระกูลวรสิน (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท) แต่ราคาเสนอขายที่ดินราย นางสำพันธ์ นินทะ กับพวก (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) สูงกว่าช่วงราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท)

(๔) ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการ ได้หาข้อมูลเพิ่มเติมตามความเห็นคณะกรรมการฯ เรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงใน ๒ ประเด็น ประเด็นแรก ราคาที่จะขายที่ดิน (ไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท) และราคาแจ้งลด (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) มีความแตกต่างกันมาก ประเด็นที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการยุติมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผลขอยุติการซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อม ในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการซื้อที่ดินคือที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณีที่ ๑ ราคาที่จะขายที่ดิน (ไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท) และราคาแจ้งลด (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) มีความแตกต่างกันมาก เนื่องจากว่าผู้เสนอขายที่ดินมีอิสระ ในการกำหนดราคาที่จะขายที่ดิน ระยะเวลาที่แตกต่างกัน ความจำเป็นอาจจะแตกต่างกันได้ตามสถานการณ์ การแสดงเจตนาความประสงค์ที่ยินยอมลดราคาจากไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท เป็น ๑๗๐,๐๐๐ บาท อาจเป็น เพราะว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ใกล้โรงงานและใกล้ทางหลวงแผ่นดิน ผู้เสนอขายที่ดินอาจคิดราคาขายที่ดิน เชิงเศรษฐกิจ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ชี้แจงว่าการซื้อขายที่ดินในปัจจุบันมีราคาต่ำกว่าราคาเสนอขายที่ดินมาก และ คปจ.สิงห์บุรี มีความเห็นไม่สมควรจัดซื้อที่ดิน ซึ่งเจ้าของที่ดินต้องการนำเงินไปชำระหนี้ในสถานะ เศรษฐกิจโควิด ๑๙ อีกทั้งมีความประสงค์จะร่วมกุศลผลบุญกับในหลวงกับ ส.ป.ก. และอยากให้ผู้ไร้ที่ดิน ทำกิน อยู่ได้ อยู่ดี มีสุขตลอดไป

ในกรณีที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการยุติมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผล ขอยุติการซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อมในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการซื้อที่ดินคือที่ดินมีความเหมาะสม แก่การเกษตร ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขออธิบายความหมายของคำว่า “ที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร” หมายถึง ที่ดินที่สามารถนำมาเพื่อเกษตรกรรมได้ ส่วน “สภาพที่ดินพร้อมในการเข้าทำประโยชน์” หมายถึง สภาพที่ดิน ที่มีโครงสร้างขั้นพื้นฐานพร้อมเข้าทำประโยชน์ได้ทันทีไม่ต้องพัฒนาอีก เช่น มีถนน มีแหล่งน้ำ และมีระบบส่งน้ำ ส.ป.ก.สิงห์บุรี มีความเห็นว่า ถ้าที่ดินราคาไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท สภาพที่ดินต้องมีความเหมาะสม แก่การเกษตรและควรมีความพร้อมในการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ทันทีตลอดทั้งปี แต่ถ้าที่ดินราคา ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท สภาพที่ดินควรจะมีเหมาะสมแก่การเกษตรและสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดิน ได้พอสมควร ซึ่งในปัจจุบันนี้มีผู้เช่าเดิมคือ นายสมชาย อินทร์สินท ได้ทำนาปลูกข้าวได้ผลดีทุกปี (ทำนา ปีละ ๑-๒ ครั้ง) หากจะทำให้ที่ดินมีความพร้อมในการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ตลอดทั้งปี จะต้องมีการ ทำการสำรวจออกแบบและจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะกับขนาดที่ดินและ แผนการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินตามนโยบายต่อไป

ประเด็นที่ ๒ เมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณีเมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่ ส.ป.ก.ไม่ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดิน แต่เนื่องจากการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๓ คณะกรรมการ แจ้งว่า ธ.ก.ส. มีข้อมูลการซื้อขายที่ดินสามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาได้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี จึงได้ประสานขอข้อมูล ตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา

ประเด็นที่ ๓ การอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ เนื่องจากราคาเสนอขายที่ดินรายนางนงนิจ ฐะกุลกรสิน (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท) แต่ราคาเสนอขายที่ดินราย นางสำพันธ์ นินทะ กับพวก (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) สูงกว่าราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท)

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณีการอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ศึกษากฎหมายระเบียบหลักเกณฑ์แล้วพบว่าไม่มีการกำหนดไว้ ข้อมูลที่เกี่ยวข้องคือ คู่มือการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๙ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ข้อ ๒.๒(๒) กำหนดว่าให้ตรวจสอบ ราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องที่แปลงที่ดินที่จะจัดซื้อ หรือท้องที่ใกล้เคียงแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อย้อนหลัง ในรอบ ๓ ปี ที่ผ่านมา ราคาซื้อขายที่ดินจาก ธ.ก.ส.เป็นส่วนหนึ่งที่ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ดำเนินการแสวงหาข้อมูลเพื่อนำเสนอประกอบการพิจารณา ซึ่งราคาซื้อขายที่ดิน มีข้อมูลในส่วนอื่น ดังนี้

(๑) ราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์ รายแปลง ไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท

(๒) ราคาแจ้งจัดนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ไร่ละ ๔๐,๕๗๒ - ๑,๑๙๕,๘๗๖ บาท

(๓) ราคาจากผู้นำท้องถื่น ไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท

(๔) ราคาประเมินที่ดินเชิงวิชาการโดยวิธี WQS ไร่ละ ๙๓๔,๐๐๐ บาท

ประเด็นที่ ๔ ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณี ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ กรณีนี้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่าการจัดซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๒๓ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๓๑-๓-๗๒ ไร่ ราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท ปัจจุบันราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท มีเหตุผล คือ

(๑) ที่ดินมีความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

(๒) ราคาที่เสนอขายมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของที่ดิน อยู่ในเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่นในบริเวณใกล้เคียง

(๓) หากจัดซื้อที่ดินจะสามารถเริ่มมีการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินของจังหวัดสิงห์บุรี ได้จำนวน ๖ ราย รายละ ๕ ไร่

(๔) การจัดซื้อที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนจังหวัดสิงห์บุรี ตอบสนองนโยบายสำคัญของจังหวัด การขจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ทำให้ผู้ไร้ที่ดินได้มีที่ดินทำกินที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และเพิ่มการประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและคุ้มค่าต่อไป

ข้อกฎหมาย...

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ หมวด ๒ อำนาจการพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน ข้อ ๑๓ อำนาจการพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเป็นดังนี้

(๑) คปจ. มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไร่ไม่เกินราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ในกรณีที่ต้องจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ให้ คปจ.พิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินตามความจำเป็น แต่ราคาที่ดินจะต้องไม่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

(๒) กรณีที่ดินที่เสนอขายมีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่ง ของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ให้ คปจ. ให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้นำเสนอ ออกก.ค.ง. เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

ความเห็น ส.ป.ก.สิงห์บุรี

๑. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้รับคำเสนอขายที่ดินราย นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน โฉนดเลขที่ ๔๒๓ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๓๑-๓-๗๒ ไร่ ในราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท ตรวจสอบแล้วเห็นว่า

๑.๑ ที่ดินมีความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

๑.๒ ราคาที่เสนอขายมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของที่ดินอยู่ในเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่นในบริเวณใกล้เคียง

๑.๓ หากจัดซื้อที่ดินจะสามารถเริ่มมีการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินของจังหวัดสิงห์บุรี ได้จำนวน ๖ ราย รายละ ๕ ไร่

๑.๔ การจัดซื้อที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนจังหวัดสิงห์บุรี ตอบสนองนโยบายสำคัญของจังหวัด การขจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ทำให้ผู้ไร้ที่ดินได้มีที่ดินทำกินที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเพิ่มการประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและคุ้มค่าต่อไป

๒. อำนาจการพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงนี้ เป็นกรณีการเสนอขายที่ดินที่มีราคาต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ระเบียบ คปก.กำหนดให้ คปจ.สิงห์บุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้ ออกก.ค.ง. เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

๓. หากเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดินในครั้งนี้ ขอเสนอพิจารณาทบทวนมติการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ที่มีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นมติเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดินและนำเสนอ ออกก.ค.ง.เพื่อพิจารณาต่อไป

ประเด็นที่นำเสนอ

๑. ขอความเห็นพร้อมเหตุผลในการจัดซื้อที่ดินราย นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน โฉนดเลขที่ ๔๒๓ อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๓๑-๓-๗๒ ไร่ ในราคาที่เสนอขายใหม่ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๕,๔๒๘,๑๐๐ บาท (ห้าล้านสี่แสนสองหมื่นแปดพันหนึ่งร้อยบาทถ้วน) เพื่อนำเสนอ ออกก.ค.ง.พิจารณาอนุมัติต่อไป

๒. ขอพิจารณาแก้ไขมติ คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓
ระเบียบวาระเรื่องที่ ๕.๑ ขอบทวนการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินราย นางชนิษฐา ตระกูลวรสิน เนื่องจาก
พบหลักฐานใหม่ จากมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แก้ไข
เป็นตามมติที่ประชุมการพิจารณาในครั้งนี้

ความเห็นที่ประชุม

ที่ประชุมมีการสอบถามและแสดงความคิดเห็นอย่างกว้างขวาง สรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

๑. การจัดซื้อที่ดินในครั้งนี้จะเป็นการพิจารณาใหม่ที่มีการเสนอขายที่ดินราคาไร่ละ
๑๗๐,๐๐๐ บาท ที่ไม่เกี่ยวกับเรื่องเดิมที่มีการเสนอขายที่ดินราคาไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท เพราะว่าการประชุม
คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ได้มีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขาย
ที่ดินราคาไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาทไปแล้ว

๒. ราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงที่นำมาเปรียบเทียบ ไม่ควรนำแปลงที่ดินที่มีความเจริญ
หรือที่ดินติดถนนสายหลักหรือแปลงที่อยู่ไกลมาเป็นข้อมูลในการพิจารณาจัดซื้อที่ดิน เนื่องจากเป็นแปลงที่ดิน
เหล่านั้นมีราคาซื้อขายที่ดินที่สูงมากกว่าแปลงที่ดินทั่วไปและเกิดความผิดพลาดในการประเมินราคาที่ดิน ควร
หาราคาซื้อขายที่ดินจากแปลงที่ไม่ไกลจากแปลงที่พิจารณาและมีลักษณะทางกายภาพที่ใกล้เคียงกัน

๓. ที่ดินราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาทยังเป็นที่ดินที่มีราคาสูง เมื่อทำสัญญาเช่าซื้อที่ดิน
เกษตรกรจะต้องมีภาระมากในการหารายได้มาชำระเงินต้นและดอกเบี้ยคืน ส.ป.ก.

๔. ที่ดินเพื่อการเกษตร (ปศุสัตว์ ประมง ปลุกพืช) ราคาซื้อขายที่ดินไม่น่าเกินไร่ละ ๗ หมื่น
บาท ถ้าราคาเกินไร่ละ ๑ แสนบาท ไม่น่าคุ้มทุนหรือระยะเวลาคืนทุนจะนานและเป็นภาระแก่เกษตรกร

๕. การพิจารณาเห็นชอบหรืออนุมัติให้ซื้อที่ดินแปลงนี้ หากเสนอขายที่ดินในราคาไม่เกินไร่
ละ ๙ หมื่นบาท จะสามารถพิจารณาได้เลยเพราะเป็นอำนาจของ คปจ.

๖. ควรต่อรองราคาเสนอขายที่ดินอีกครั้ง

มติที่ประชุม

ให้ฝ่ายเลขานุการดำเนินการจัดทำข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน ตามสรุปประเด็นสำคัญ
ของความเห็นที่ประชุม โดยหาข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินบริเวณใกล้เคียงแปลงที่จะซื้อมากที่สุด ไม่นำข้อมูลแปลง
ซื้อขายที่ดินที่แตกต่างมารวมด้วย เช่น แปลงที่ดินที่ติดถนนสายเอเชีย เป็นต้น แล้วนำข้อมูลใหม่มาพิจารณา
ในการประชุมครั้งต่อไป

เรื่องที่ ๔.๒ ขอความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินราย นางสาวพันธ์ นินทะ กับพวก

เรื่องเดิม

๑. เมื่อวันที่ ๑๙ เมษายน ๒๕๕๖ นางสาวพันธ์ นินทะ กับพวก ได้ยื่นหนังสือเสนอ ส.ป.ก.
เพื่อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๕๔๐ ตั้งอยู่หมู่ที่ ๓ ตำบลโพธิ์ชัย อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่ประมาณ
๑๑-๓-๕๔ ไร่ ในราคาไร่ละ ๒๒๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๖๑๔,๗๐๐ บาท ซึ่งขณะนั้นราคาประเมิน
ที่ดินของกรมธนารักษ์ ในพื้นที่ติดทางหลวงชนบทไม่เกิน ๔๐ เมตร ราคาไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท นอกนั้น
ราคาไร่ละ ๓๖,๐๐๐ บาท (ราคาเสนอขายที่ดินเกิน ๑.๕ เท่าของราคาประเมิน ออกก.ค.เป็นผู้อนุมัติ)
การประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๒/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๕๖ มีมติเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดิน
และการประชุม ออกก.ค. ครั้งที่ ๑/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ มีมติเห็นชอบและอนุมัติหลักการ
วงเงินการจัดซื้อที่ดินเอกชน ดำเนินการครบทุกขั้นตอนพร้อมทำนิติกรรมที่ดิน

๒. ในปี ๒๕๖๓ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้เข้าตรวจแปลงที่ดินก่อนทำนิติกรรมที่ดินได้รับทราบข้อมูลว่ามีการซื้อขายแปลงที่ดินข้างเคียงต่ำกว่าราคาที่ดิน ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินอย่างมาก จึงได้ดำเนินการตรวจสอบพบว่าราคาขายที่ดินแปลงข้างเคียงต่ำกว่าราคาที่ดิน ส.ป.ก. จะซื้อที่ดินอย่างมากจริง สภาพที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร มีแหล่งน้ำแต่ไม่เพียงพอที่จะทำประโยชน์ได้ทั้งปี ทำให้ผู้ที่ได้รับการจัดที่ดินมีรายได้ไม่เพียงพอและรับภาระในการชำระค่าเช่าซื้อที่ดินในราคาสูง ผลการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ เรื่องที่ ๕.๑ ขอบทวนการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินราย นางสาวพันธ์ นินทะ กับพวก เนื่องจากพบหลักฐานใหม่ ที่ประชุมจึงมีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ส่งหนังสือที่ สท ๐๐๑๑/๑๖๕๔ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ เพื่อให้ ส.ป.ก. พิจารณาต่อไป

๓. ในวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๖๔ นางสาวพันธ์ นินทะ กับพวก ผู้เสนอขายที่ดินได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือยืนยันความประสงค์จะขายที่ดินและแจ้งลดราคาขายที่ดินจากไร่ละ ๒๒๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๖๔๔,๗๐๐ บาท เป็นราคาที่เสนอขายที่ดินใหม่ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๐๒๐,๔๕๐ บาท เพื่อนำเงินไปแบ่งให้กับผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมจำนวน ๖ ราย ที่มีความต้องการด่วน

๔. ส.ป.ก. มีหนังสือที่ กษ ๑๒๐๕.๕/๑๕๓๑ ลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๖๔ แจ้งให้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ หมวด ๔ การอนุมัติจัดซื้อที่ดิน และคู่มือการจัดซื้อที่ดิน เอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๔

๕. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ สท ๐๐๑๑/๑๖๕๔ ลงวันที่ ๑๘ มิถุนายน ๒๕๖๔ ขอรื้อแนวทางการจัดซื้อที่ดินเอกชน กรณีนางชนิษฐา ตระกูลวรสิน และนางสาวพันธ์ นินทะ กับพวก ผู้เสนอขายที่ดินขอลดราคาที่ดินเสนอขายต่ำกว่าราคาที่ดิน คปจ.สิงห์บุรี และ ออกก.ค.ง. มีมติเห็นชอบไปแล้ว ได้ขอรื้อว่า

๑) ส.ป.ก.สิงห์บุรี จะต้องนำเสนอ คปจ.สิงห์บุรี เพื่อทราบหรือเพื่อพิจารณา

๒) ส.ป.ก.สิงห์บุรี จะต้องส่งเรื่องให้ ส.ป.ก. นำเสนอ ออกก.ค.ง.ผู้มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเพื่อพิจารณาอีกครั้งหรือไม่ และ ๓) ส.ป.ก.สิงห์บุรี มีอำนาจจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในราคาที่ดินที่ผู้เสนอขายที่ดินขอลดราคาซึ่งไม่ใช่ราคาที่ดิน ออกก.ค.ง.ได้เห็นชอบและอนุมัติวงเงินการจัดซื้อไว้แล้วได้หรือไม่ ซึ่ง ส.ป.ก.ได้มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กษ ๑๒๐๕.๕/๑๘๗๘ ลงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๔ แจ้งว่า ๑) หาก ส.ป.ก.สิงห์บุรี ประสงค์จะจัดซื้อที่ดินแปลงดังกล่าว จะต้องนำเสนอ คปจ.สิงห์บุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อใหม่อีกครั้ง เนื่องจาก คปจ.สิงห์บุรี มีมติเห็นชอบให้ยุติการจัดซื้อที่ดิน และ ๒) เมื่อ คปจ.สิงห์บุรี ได้เห็นชอบการจัดซื้อที่ดินในครั้งใหม่แล้ว จึงเห็นควรนำเสนอ ออกก.ค.ง.เพื่อพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไป

๖. การประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๖๔ มีมติมอบให้ฝ่ายเลขานุการหาข้อมูลเพิ่มเติมตามความเห็นคณะกรรมการฯ และนำมาเสนอในที่ประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งต่อไป โดยคณะกรรมการมีข้อสอบถามในประเด็นต่างๆ ดังนี้

(๑) ข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงใน ๒ ประเด็น ประเด็นแรก ราคาที่จะขายที่ดิน (ไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท) และราคาแจ้งลด(ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) มีความแตกต่างกันมาก ประเด็นที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการขายมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผลขอยุติการซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อมในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการขายที่ดินคือที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร

(๒) เมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่

(๓) การอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ เนื่องจากราคาเสนอขายที่ดินรายนางชนิษฐา ตระกูลวรสิน (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท) แต่ราคาเสนอขายที่ดินรายนางสำพันธ์ นินทะ กับพวก (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) สูงกว่าช่วงราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท)

(๔) ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการ ได้หาข้อมูลเพิ่มเติมตามความเห็นคณะกรรมการฯ เรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ ข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงใน ๒ ประเด็น ประเด็นแรก ราคาที่จะขายที่ดิน (ไร่ละ ๓๘๐,๐๐๐ บาท) และราคาแจ้งลด (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) มีความแตกต่างกันมาก ประเด็นที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการขายมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผลขอซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อมในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการขายที่ดินคือที่ดินมีความเหมาะสมแก่การเกษตร

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า

ในกรณีที่ ๑ ราคาที่ดินมีความแตกต่างกันมากตามที่เสนอรายนางสำพันธ์ นินทะ กับพวก ราคาที่ดินไม่มีความแตกต่างกันมาก

ในกรณีที่ ๒ เหตุผลการซื้อและเหตุผลการขายมีความขัดแย้งกัน โดยเหตุผลขอซื้อที่ดินคือสภาพที่ดินไม่พร้อมในการทำประโยชน์ แต่เหตุผลการขายที่ดินคือที่ดิน มีความเหมาะสมแก่การเกษตร ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขออธิบายความหมายของคำว่า “ที่ดินมีความเหมาะสม แก่การเกษตร” หมายถึง ที่ดินที่สามารถนำมาเพื่อเกษตรกรรมได้ ส่วน “สภาพที่ดินพร้อมในการ เข้าทำประโยชน์” หมายถึง สภาพที่ดินที่มีโครงสร้างขั้นพื้นฐานพร้อมเข้าทำประโยชน์ได้ทันทีไม่ต้องพัฒนาอีก เช่น มีถนน มีแหล่งน้ำ และมีระบบส่งน้ำ ส.ป.ก.สิงห์บุรี มีความเห็นว่า ถ้าที่ดินราคาไร่ละ ๒๒๐,๐๐๐ บาท สภาพที่ดิน ต้องมีความเหมาะสมแก่การเกษตรและควรมีความพร้อมในการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ทันทีตลอดทั้งปี แต่ถ้าที่ดินราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท สภาพที่ดินควรจะมีความเหมาะสมแก่การเกษตรและสามารถเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้พอสมควร ซึ่งในปัจจุบันนี้มีผู้เสนอขายที่ดินยังคงทำนาปลูกข้าวได้ผลดี ทุกปี (ทำนาปีละ ๑-๒ ครั้ง) หากจะทำให้ที่ดินมีความพร้อมในการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินได้ตลอดทั้งปี จะต้องมีการทำการสำรวจออกแบบและจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมกับขนาดที่ดินและแผนการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินตามนโยบายต่อไป

ประเด็นที่ ๒ เมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณีเมื่อปี ๒๕๕๖ ส.ป.ก.ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดินหรือไม่ ส.ป.ก.ไม่ได้มีหนังสือให้ ธ.ก.ส.ช่วยตรวจสอบราคาซื้อขายที่ดิน แต่เนื่องจากการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๑/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๔ มิถุนายน ๒๕๖๓ คณะกรรมการ แจ้งว่า ธ.ก.ส.มีข้อมูลการซื้อขายที่ดินสามารถนำมาใช้ประกอบการพิจารณาได้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี จึงได้ประสานขอข้อมูล ตั้งแต่บัดนั้นเป็นต้นมา

ประเด็นที่ ๓ การอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ เนื่องจากราคาเสนอขายที่ดินรายนางชนิษฐา ตระกูลวรสิน (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท) แต่ราคาเสนอขายที่ดินรายนางสำพันธ์ นินทะ กับพวก (ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท) สูงกว่าราคาซื้อขายที่ดิน (ไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท)

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณีการอนุมัติของคณะกรรมการฯ ต้องพิจารณาราคาให้อยู่ในช่วงของราคาซื้อขายจริงในปัจจุบันหรือไม่ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ศึกษากฎหมายระเบียบหลักเกณฑ์แล้วไม่พบว่ามีข้อกำหนดไว้ ที่เกี่ยวข้องคือ คู่มือการจัดซื้อที่ดินเอกชนเพื่อนำมาดำเนินการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๔ ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ข้อ ๒.๒(๒) กำหนดให้ตรวจสอบราคาที่ดินที่มีการซื้อขายในท้องที่แปลงที่ดินที่จะจัดซื้อ หรือท้องที่ใกล้เคียงแปลงที่ดินที่จะจัดซื้อย้อนหลังในรอบ ๓ ปี ที่ผ่านมาราคาซื้อขายที่ดินจาก ธ.ก.ส.เป็นส่วนหนึ่งที่ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ดำเนินการแสวงหาข้อมูลเพื่อนำเสนอประกอบการพิจารณา ซึ่งราคาซื้อขายที่ดิน มีข้อมูลในส่วนอื่น ดังนี้

(๑) ราคาประเมินที่ดินกรมธนารักษ์ รายแปลง ไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท

(๒) ราคาแจ้งจัดนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินจังหวัด ไร่ละ ๒๕,๕๕๓ -

๑๑๒,๘๘๙ บาท

(๓) ราคาจากผู้นำท้องถื่น ไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ - ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๔) ราคาประเมินที่ดินเชิงวิชาการโดยวิธี WQS ไร่ละ ๒๕๔,๐๐๐ บาท

ประเด็นที่ ๔ ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่า ในกรณี ขอเหตุผลเพื่อประกอบความเห็นชอบในการจัดซื้อที่ดิน กรณีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ กรณีนี้ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ขอเรียนว่าการจัดซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๕๔๐ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๑๑-๓-๕๔ ไร่ ราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท ปัจจุบันราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท มีเหตุผล คือ

(๑) ที่ดินมีความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

(๒) ราคาที่เสนอขายมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของที่ดินอยู่ในเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่นในบริเวณใกล้เคียง

(๓) หากจัดซื้อที่ดินจะสามารถเริ่มมีการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินของจังหวัดสิงห์บุรี ได้จำนวน ๒ ราย รายละ ๕ ไร่

(๔) การจัดซื้อที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนจังหวัดสิงห์บุรี ตอบสนองนโยบายสำคัญของจังหวัด การขจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ทำให้ผู้ไร้ที่ดินได้มีที่ดินทำกินที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและเพิ่มการประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและคุ้มค่าต่อไป

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ หมวด ๒ อำนาจการพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน ข้อ ๑๓ อำนาจการพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเป็นดังนี้

(๑) คปจ. มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไร่ไม่เกินราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ในกรณีที่ต้องจัดซื้อที่ดินที่มีราคาเกินกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ให้ คปจ. พิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินตามความจำเป็น แต่ราคาที่ดินจะต้องไม่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

(๒) กรณีที่ดินที่เสนอขายมีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่ง ของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ให้ คปจ. ให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้นำเสนอ ออกก.ค.ง. เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

ความเห็น ส.ป.ก.สิงห์บุรี

๑. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้รับคำเสนอขายที่ดินราย นางสำพันธ์ นินทะ กับพวก โฉนดเลขที่ ๒๗๕๔๐ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๑๑-๓-๕๔ ไร่ ในราคาไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท ตรวจสอบแล้วเห็นว่า

๑.๑ ที่ดินมีความเหมาะสมในการทำเกษตรกรรม

๑.๒ ราคาที่เสนอขายมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพของที่ดินอยู่ในเกณฑ์การประเมินราคาที่ดินเมื่อเปรียบเทียบกับที่ดินแปลงอื่นในบริเวณใกล้เคียง

๑.๓ หากจัดซื้อที่ดินจะสามารถเริ่มมีการจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินของจังหวัดสิงห์บุรี ได้จำนวน ๒ ราย รายละ ๕ ไร่

๑.๔ การจัดซื้อที่ดินจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนจังหวัดสิงห์บุรี ตอบสนองนโยบายสำคัญของจังหวัด การจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ ทำให้ผู้ไร้ที่ดินได้มีที่ดินทำกินที่อยู่อาศัย เป็นของตนเองและเพิ่มการประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามหลักปรัชญาของเศรษฐกิจพอเพียง โดยมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานให้เหมาะสมและคุ้มค่าต่อไป

๒. อำนาจการพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงนี้ เป็นกรณีการเสนอขายที่ดินที่มีราคาต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ระเบียบ คปจ.กำหนดให้ คปจ.สิงห์บุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้ ออกก.ค.ง.เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

๓. หากเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดินในครั้งนี้ ขอเสนอพิจารณาทบทวนมติการประชุม คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ที่มีมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นมติเห็นชอบให้จัดซื้อที่ดินและนำเสนอ ออกก.ค.ง.เพื่อพิจารณาต่อไป

ประเด็นที่นำเสนอ

๑. ขอความเห็นพร้อมเหตุผลในการจัดซื้อที่ดินราย นางสำพันธ์ นินทะ กับพวก โฉนดเลขที่ ๒๗๕๔๐ อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๑๑-๓-๕๔ ไร่ ในราคาที่เสนอขายใหม่ไร่ละ ๑๗๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๐๒๐,๔๕๐ บาท (สองล้านสองหมื่นสี่ร้อยห้าสิบบาทถ้วน) เพื่อนำเสนอ ออกก.ค.ง.พิจารณาอนุมัติต่อไป

๒. ขอพิจารณาแก้ไขมติ คปจ.สิงห์บุรี ครั้งที่ ๓/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓ ระเบียบวาระเรื่องที่ ๕.๑ ขอทบทวนการพิจารณาการจัดซื้อที่ดินราย นางสำพันธ์ นินทะ กับพวก เนื่องจากพบหลักฐานใหม่ จากมติเห็นชอบให้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แก้ไขเป็นตามมติที่ประชุมการพิจารณาในครั้งนี้

มติที่ประชุม

การพิจารณาที่ดินแปลงนี้มีลักษณะเช่นเดียวกับวาระเรื่องที่ ๔.๑ ขอมอบหมายให้ฝ่ายเลขานุการดำเนินการจัดทำข้อมูลเพิ่มเติมอีกครั้งเพื่อพิจารณาในการประชุมครั้งต่อไป

เรื่องที่ ๔.๓ ขอความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินราย นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์

ต้นเรื่อง

ในปีงบประมาณ ๒๕๖๔ ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้รับคำเสนอขายที่ดินจาก นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ เมื่อวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๖๔ โดยนำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ ที่ดินตั้งอยู่หมู่ที่ ๗ ตำบลชีน้ำร้าย อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เสนอขายราคาไร่ละ ๒๖๐,๐๐๐ บาท (สองแสนหกหมื่นบาทถ้วน) รวมทั้งแปลงเป็นเงินจำนวน ๗,๒๗๘,๗๐๐ บาท (เจ็ดล้านสองแสนเจ็ดหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) (เอกสารแนบ ๕)

ข้อเท็จจริง

๑. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ดำเนินการต่อรองราคาขายที่ดินปรากฏว่า ผู้เสนอขายที่ดินยินยอมลดราคาขายที่ดินให้ไร่ละ ๕๐,๐๐๐ บาท จากราคาขายที่ดินไร่ละ ๒๖๐,๐๐๐ บาท ลดเหลือไร่ละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท (สองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) รวมทั้งแปลงเป็นเงินจำนวน ๕,๘๗๘,๕๕๐ บาท (ห้าล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นแปดพันห้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

๒. ส.ป.ก.สิงห์บุรี ได้ดำเนินการตรวจสอบตามระเบียบเรียบร้อยแล้ว จึงได้นำเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินเกี่ยวกับราคาที่ดินที่จะดำเนินการจัดซื้อเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดสิงห์บุรี พื้นที่อำเภออินทร์บุรี ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๖๔ ที่ประชุมมีมติ ดังนี้

(๑) เห็นชอบว่าที่ดินของผู้เสนอขายที่ดินราย นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ มีความเหมาะสมเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เนื่องจากมีผู้เช่าทำนามาตลอดทุกปี สามารถทำนาได้ปีละ ๒ ครั้ง และมีผลผลิตประมาณ ๙๐๐ กิโลกรัมต่อไร่ต่อปี พบปัญหาเกี่ยวกับที่ตั้งที่ดิน โดยโฉนดที่ดินระบุอยู่ในพื้นที่ อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี แต่พิกัดแปลงที่ดินอยู่ในเขตการปกครองพื้นที่ อำเภอดาคลี จังหวัดนครสวรรค์ อาจจะต้องใช้ระยะเวลานานมากในการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งผู้เสนอขายที่ดินได้ทราบและได้รับคำแนะนำให้ดำเนินการแก้ไขที่ตั้งที่ดินในโฉนดที่ดินไปพร้อมกันด้วย

(๒) เห็นชอบราคาผู้เสนอขายที่ดินราย นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ ราคาไร่ละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท เป็นราคาเสนอขายที่ดินที่สูงกว่าราคาประเมินกรมธนารักษ์ ๓.๕ เท่า สูงกว่าราคาประเมินเชิงวิชาการ แต่เป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาซื้อขายที่ได้ข้อมูลจากผู้นำท้องถิ่น

(๓) เห็นชอบการจัดซื้อที่ดินราย นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ เนื่องจากเป็นแปลงที่ดินที่เหมาะสมแก่การเกษตร แต่ราคาที่ดินมีราคาสูงกว่าราคาประเมินเชิงวิชาการ จึงให้นำเสนอคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรีเพื่อพิจารณาต่อไป

ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ระเบียบคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดซื้อที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.๒๕๕๘ ข้อ ๑๓ อำนาจการพิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินเป็นดังนี้

(๑) คปจ.มีอำนาจ...

(๑) คปจ. มีอำนาจเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินต่อไร่ไม่เกินราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ในกรณีที่ต้องซื้อที่ดินที่มีราคาเกินกว่าราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ให้ คปจ.พิจารณาเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดินตามความจำเป็น แต่ราคาที่ดินจะต้องไม่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์

(๒) กรณีที่ดินที่เสนอขายมีราคาที่ดินต่อไร่เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดิน ของกรมธนารักษ์ให้คปจ.ให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้นำเสนอออกก.ค.ง.เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

ความเห็น ส.ป.ก.สิงห์บุรี

๑. ส.ป.ก.สิงห์บุรี รับคำเสนอขายที่ดินราย นางสาวอินทรีรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ ในราคาไร่ละ ๒๖๐,๐๐๐ บาท ต่อรองแล้วเหลือไร่ละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท มีความเห็นว่า

๑.๑ ข้อมูลด้านเอกสาร

(๑) หลักฐานเสนอขายที่ดินได้ยื่นมาครบถ้วน

(๒) ความถูกต้องของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน พบว่าการได้มาของที่ดิน หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินออกโดยถูกต้องและชอบด้วยกฎหมาย สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ไม่พบการทับซ้อนกับพื้นที่หน่วยงานอื่น ไม่มีผู้บุกรุก ปลอดจากการรอนสิทธิหรือภาระผูกพันใดๆ เกี่ยวกับที่ดิน

(๓) ราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ตารางวาละ ๑๕๐ บาท หรือไร่ละ ๖๐,๐๐๐ บาท

๑.๒ ข้อมูลด้านการเกษตร

(๑) แปลงที่ดิน

(๑.๑) แปลงที่ดินเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า พบหมุดหลักเขตที่ดินด้านทิศตะวันตกเฉียงใต้หนึ่งหลัก หากซื้อที่ดินเจ้าของที่ดินจะต้องรังวัดสอบเขตและจะชำระค่าที่ดินตามผลการรังวัดใหม่

(๑.๒) ตำแหน่งที่ตั้งที่ดิน พบปัญหาเขตการปกครอง ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยปรากฏว่าที่ตั้งที่ดินอยู่ในเขตตำบลสร้อยทอง อำเภอตากลี จังหวัดนครสวรรค์ (เอกสารแนบ ๖)

(๒) ความเหมาะสมทางการเกษตร

(๒.๑) ลักษณะทางกายภาพ เป็นที่ราบลุ่ม ลักษณะดินเป็นกลุ่มชุดดินที่ ๑ ชุดดินโคกกระเทียม (ดินเหนียวลึกจัด อุ่มน้ำดี ดินบนสีดำ/เทาเข้มดินเป็นกรดจัด-เล็กน้อย ดินล่างสีน้ำตาลปนเขียวมะกอกดินเป็นกลาง-ด่างปานกลาง) มีแหล่งน้ำเพื่อทำการเกษตร (ใช้น้ำจากแม่น้ำเชียงราก ผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์ ถึงลำรางในแปลงกว้าง ๒.๕ เมตร ลึก ๑.๕ เมตร) มีความอุดมสมบูรณ์สูง ข้อจำกัดเป็นที่ราบลุ่มต่ำ มีน้ำท่วมขังเป็นเวลานาน (หากสามารถจัดการควบคุมระดับน้ำได้จะช่วยเพิ่มผลผลิตของพืชที่ปลูกได้) ในปี พ.ศ.๒๕๖๔ พบแปลงที่ดินมีน้ำท่วมขังเต็มแปลง ตั้งแต่เดือนตุลาคมจนถึงเดือนพฤศจิกายน (เอกสารแนบ ๗)

(๒.๒) ถนนเข้าออกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ จากถนนทางหลวงชนบท สาย นว.๔๑๑๓ เป็นถนนลาดยางระยะทางประมาณ ๗.๗๒ กิโลเมตร ต่อด้วยถนนลูกรังถึงแปลงที่ดินระยะทางประมาณ ๘๙๐ เมตร ถ้ามีฝนตกจะทำให้ถนนลื่นและรถยนต์ไม่สามารถเข้าออกได้

(๒.๓) การทำประโยชน์...

(๒.๓) การทำประโยชน์ในที่ดิน มีผู้เช่าเดิมคือ นายสมเจต สุวรรณ ทำนาได้ ปีละ ๒ ครั้ง (ผลผลิตข้าวไร่ละ ๔๕๐ กก./ครั้ง มีรายได้ ๖,๑๐๐ บาท/ไร่/ปี) แจ้งความประสงค์ไม่ขอรับการจัดที่ดินจาก ส.ป.ก. เนื่องจากมีที่ดินของภรรยาเนื้อที่ประมาณ ๒๐ ไร่ หากจัดซื้อที่ดินจะสามารถนำมาจัดที่ดินให้แก่ผู้ไร้ที่ดินทำกินของจังหวัดสิงห์บุรี ได้จำนวน ๕ ราย รายละประมาณ ๕ ไร่ เป็นการตอบสนองนโยบายสำคัญของจังหวัด การจัดความยากจน ลดความเหลื่อมล้ำ

๑.๓ ข้อมูลด้านราคาที่ดิน มีข้อมูลจากแหล่งต่างๆ ดังนี้

(๑) ผู้เสนอขายที่ดิน เสนอราคาขายที่ดินไร่ละ ๒๖๐,๐๐๐ บาท ต่อรองเหลือไร่ละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท

(๒) ผู้ปกครองท้องที่ ให้ข้อมูลราคาที่ดินไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท (เอกสารแนบ ๘)

(๓) ราคาประเมินที่ดินเชิงวิชาการโดยวิธี WQS พบว่าที่ดิน มีมูลค่าไร่ละ ๑๖๐,๐๐๐ บาท (เอกสารแนบ ๙)

๒. อำนาจการพิจารณาจัดซื้อที่ดินแปลงนี้ เป็นกรณีการเสนอขายที่ดินที่มีราคาต่อไร่ เกินกว่าหนึ่งเท่าครึ่งของราคาประเมินที่ดินของกรมธนารักษ์ ระเบียบ คปก.กำหนดให้ คปก.สิงห์บุรี พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อที่ดินพร้อมแสดงเหตุผล และให้ อกก.คก. เป็นผู้พิจารณาให้ความเห็นชอบการจัดซื้อและอนุมัติราคาที่ดิน

ประเด็นที่น่าเสนอ

เพื่อพิจารณาให้ความเห็นการจัดซื้อที่ดินราย นางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี เนื้อที่ ๒๗-๓-๔๘ ไร่ ในราคาไร่ละ ๒๑๐,๐๐๐ บาท (สองแสนหนึ่งหมื่นบาทถ้วน) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๕,๘๗๘,๔๕๐ บาท (ห้าล้านแปดแสนเจ็ดหมื่นแปดพันเก้าร้อยห้าสิบบาทถ้วน) (เอกสารแนบ ๑๐)

มติที่ประชุม

ที่ประชุมมีความเห็นไม่ซื้อที่ดินรายนางสาวอินทรา สุขสำฤทธิ์ โฉนดเลขที่ ๑๐๐๐๑ อำเภออินทร์บุรี จังหวัดสิงห์บุรี เนื้อที่ ๒๗ ไร่ ๓ งาน ๔๘ ตารางวา เนื่องจากเป็นพื้นที่น้ำท่วม เขตพื้นที่จังหวัดไม่ชัดเจน คาบเกี่ยวจังหวัดนครสวรรค์ และราคาเสนอขายที่ดินสูงกว่าผู้เสนอขายรายอื่นจะเป็นภาระแก่ผู้ได้รับการจัดที่ดิน ระเบียบวาระที่ ๕ เรื่องอื่นๆ (ไม่มี)

เลิกประชุม เวลา ๑๖.๐๐ น.

(นางเพ็ญศรี กลิ่นเกลา)
นักวิชาการปฏิรูปที่ดินชำนาญการ
ผู้จัดรายงานการประชุม

(นายไพรัตน์ โลหุต)
ปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี
เลขานุการคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินจังหวัดสิงห์บุรี
ผู้ตรวจรายงานการประชุม