



มคอ. 138
วันที่ 12 ต.ค. 66
เวลา 14.00

สลด. (eMail)

ส่ง : กวค.

รับที่ : 59217/66

12 ต.ค. 2566 เวลา 13.30 น.



ที่ นร ๑๖๐๔/๓ ๑ ๑ ๘

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ
๔๒๘ อาคารอารีย์ ฮิลล์ ถนนพหลโยธิน
แขวงสามเสนใน เขตพญาไท
กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๑๒ ตุลาคม ๒๕๖๖

เรื่อง แนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. หนังสือนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี
 ๒. สำเนาคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๒๙/๒๕๖๖ เรื่อง มอบหมายและมอบอำนาจให้รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรีปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรีสั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๖
 ๓. แนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน
 ๔. สำเนารายงานการประชุมหารือแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๕
 ๕. สำเนาหนังสือตอบความเห็นและรายละเอียดการดำเนินงานตามแนวทางฯ
 ๖. ตารางสรุปข้อคิดเห็นต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน
 ๗. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบาย แนวทาง และมาตรการการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖
 ๘. สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖
 ๙. สำเนาสรุปผลการประชุมหารือแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนระหว่างธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ขอเสนอเรื่อง แนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๑๒) เรื่องที่นายกรัฐมนตรีในฐานะหัวหน้ารัฐบาลนำเสนอหรือมีคำสั่งให้เสนอคณะรัฐมนตรี รวมทั้งสอดคล้องตามยุทธศาสตร์ชาติ ในด้าน (๔) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างโอกาสความเสมอภาคและเท่าเทียมกันทางสังคม และ (๕) ยุทธศาสตร์ชาติด้านการสร้างการเติบโตบนคุณภาพชีวิตที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

/ทั้งนี้...

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

๑.๑ ในการประชุมคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน และมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ในฐานะฝ่ายเลขานุการ นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป

๑.๒ นายกรัฐมนตรีในฐานะหัวหน้ารัฐบาลเห็นชอบให้นำเสนอเรื่องแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนต่อคณะรัฐมนตรี ทั้งนี้ ตามคำสั่งสำนักนายกรัฐมนตรี ที่ ๒๒๙/๒๕๖๖ เรื่อง มอบหมายและมอบอำนาจให้รองนายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีประจำสำนักนายกรัฐมนตรีปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี สั่ง ณ วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๖๖ นายกรัฐมนตรีมอบหมายรองนายกรัฐมนตรี (นายภูมิธรรม เวชยชัย) ให้กำกับการบริหารราชการและสั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี ในสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑ และ ๒)

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

แนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน จะช่วยขับเคลื่อนนโยบายรัฐบาลตามคำแถลงของ นายเศรษฐา ทวีสิน นายกรัฐมนตรี ที่ได้แถลงต่อรัฐสภา เมื่อวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖ ในการสร้างและขยายโอกาสให้กับประชาชน ผ่านนโยบายการให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์เพื่อสร้างโอกาสในการมีอาชีพ รายได้ และความมั่นคงในชีวิต โดยรัฐบาลจะเร่งดำเนินการให้ประชาชนมีสิทธิในที่ดิน มีชีวิตที่มั่นคง พิจารณาเอกสารสิทธิการใช้ประโยชน์ให้เป็นโฉนด เพื่อให้สามารถนำไปต่อยอดให้เข้าถึงแหล่งทุนได้ นำมาพัฒนาที่ดินเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว นอกจากนี้ รัฐบาลจะส่งเสริมแนวทางที่สร้างรายได้จากผืนดินและส่งเสริมสิ่งแวดล้อมไปพร้อมกัน โดยกำหนดให้มีสัดส่วนการปลูกไม้ยืนต้นให้เหมาะสมกับประเภทและลักษณะของพื้นที่ และส่งเสริมให้เจ้าของที่ดินหรือชุมชนโดยรอบได้รับประโยชน์จากการเพิ่มพูนของระบบนิเวศ ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาโดยด่วน

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ เห็นชอบ (ร่าง) แผนการปฏิรูปประเทศ (ฉบับปรับปรุง) ซึ่งประกอบด้วยกิจกรรมปฏิรูปประเทศที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อประชาชนอย่างมีนัยสำคัญ (Big Rock) ของแผนการปฏิรูปประเทศ ทั้ง ๑๓ ด้าน รวมทั้งสิ้น ๖๒ กิจกรรม และการจัดทำกฎหมายที่ควรปรับปรุงหรือจัดทำใหม่จำนวน ๔๕ ฉบับ และแนวทางการขับเคลื่อนแผนการปฏิรูปประเทศ (ฉบับปรับปรุง) ทั้งนี้ แผนการปฏิรูปประเทศด้านสังคม ได้กำหนดกิจกรรมที่ ๕ การสร้างมูลค่าให้กับที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ซึ่งมีเป้าหมายให้เกษตรกรและคนยากจนที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากรัฐสามารถนำเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือ/เอกสารให้ใช้ที่ดินที่ได้รับจากรัฐไปใช้เป็นหลักประกันการเข้าถึงแหล่งทุนสำหรับการประกอบอาชีพ โดยมีสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ เป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบหลัก ในรอบเวลาการดำเนินงาน ๒ ปี (ปี ๒๕๖๔ - ๒๕๖๕)

๓.๒ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๔ รับทราบรายละเอียดที่สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ในฐานะสำนักงานเลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติเสนอ รวมถึงแผนขับเคลื่อนกิจกรรมปฏิรูปประเทศที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อประชาชนอย่างมีนัยสำคัญ (Big Rock) ของทั้ง ๖๒ กิจกรรม ตามที่คณะกรรมการยุทธศาสตร์ชาติเสนอ โดยมอบหมายหน่วยงานรับผิดชอบหลัก และหน่วยงานร่วมดำเนินการ ทั้งนี้ แผนการปฏิรูปประเทศด้านสังคม กิจกรรมที่ ๕ การสร้างมูลค่าให้กับที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ได้มอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติเป็นหน่วยงานรับผิดชอบหลักร่วมกับหน่วยงานร่วมดำเนินการ ประกอบด้วย สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน และสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน)

๓.๓ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติได้ดำเนินโครงการจัดทำแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ในปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๕ สรุปรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

๓.๓.๑ วัตถุประสงค์เพื่อศึกษา เสนอแนะรูปแบบและกลไกที่เหมาะสมในการสนับสนุนแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินในทุกประเภทที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน โดยครอบคลุมประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) การให้หลักประกันสินเชื่อเพื่อการลงทุนในระยะปานกลางหรือระยะยาวต่อผู้ที่ได้รับสิทธิในที่ดินที่มีข้อจำกัดการโอนหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน

(๒) การสร้างหรือเพิ่มมูลค่า (value-added) ที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนในรูปแบบที่เหมาะสมกับลักษณะและศักยภาพในแต่ละพื้นที่ เพื่อเป็นฐานในการประเมินราคาที่ดินของรัฐแต่ละประเภท ตามแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน

(๓) การประเมินราคาที่ดินของรัฐแต่ละประเภทที่จัดให้ประชาชนและระบบสนับสนุน

(๔) การปรับระบบการออกหนังสืออนุญาตหรือเอกสารสิทธิในที่ดินให้สนับสนุนการสร้างมูลค่าที่ดินควบคู่กับการจัดที่ดินให้กับประชาชน

(๕) การจัดองค์กรหรือปรับปรุงองค์กรที่เกี่ยวข้องสำหรับดำเนินธุรกรรมและจัดการทรัพย์สินและหนี้สิน สำหรับที่ดินและทรัพย์สินด้อยค่า

(๖) การบริหารความเสี่ยง กรณีเกิดหนี้เสียหรือผลกระทบเชิงลบที่ไม่คาดหวังจากการนำที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนไปใช้เป็นหลักประกันสินเชื่อเพื่อการลงทุนในระยะปานกลางหรือระยะยาว เพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการเงินการคลังของภาครัฐที่อาจเกิดขึ้นในระยะยาว

นอกจากนั้น ได้มีการศึกษารูปแบบและกลไกการนำแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนไปสู่การปฏิบัติในการใช้หลักประกันการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการประกอบอาชีพของเกษตรกรและคนยากจน โดยใช้กรณีศึกษาในที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ประเภทพื้นที่เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยครอบคลุมทุกรูปแบบของการจัดที่ดินดังกล่าว

๓.๓.๒ ผลการศึกษาแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน สรุปดังนี้

(๑) ประเภทการจัดที่ดินของรัฐให้กับประชาชนที่จะนำแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนไปดำเนินการ สามารถแบ่งเป็น ๒ ประเภท คือ

(๑.๑) ประเภทที่ดินที่มีความพร้อมในระดับหนึ่งและมีความจำเป็นที่จะต้องทำการศึกษาเป็นพื้นที่นำร่อง ได้แก่ การจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๘ การจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนประเภทอื่นแบบแปลงรวมโดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ตามนโยบายคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ (คทช.)

(๑.๒) ประเภทที่ดินที่ควรมีการศึกษาในระยะต่อไป ได้แก่ การจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ การจัดที่ดินตามพระราชบัญญัติป่าไม้ พ.ศ. ๒๔๘๔ การจัดที่ดินตามพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งสถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) พ.ศ. ๒๕๕๔ และการจัดที่ดินโดยผ่อนผันให้อยู่อาศัยตามพระราชบัญญัติอุทยานแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒ และตามพระราชบัญญัติสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า พ.ศ. ๒๕๖๒

(๒) แนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ประกอบด้วย ๓ แนวทาง ได้แก่

(๒.๑) แนวทางที่ ๑ การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบ ประกอบด้วย

(๒.๑.๑) การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบในการจัดที่ดินเพื่อลดข้อจำกัดในการแลกเปลี่ยน/โอนสิทธิ เพื่อให้เกิดกลไกในการเปลี่ยนตัวลูกหนี้ เฉพาะในกรณีผู้ได้รับสิทธิในที่ดินของรัฐไม่ชำระหนี้เงินกู้กับสถาบันการเงิน เพื่อให้ที่ดินนั้นสามารถโอนไปยังบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติตามที่กำหนดได้

(๒.๑.๒) การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบเพื่อลดข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน เพื่อให้สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้สอดคล้องกับศักยภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด

(๒.๒) แนวทางที่ ๒ การกำหนดแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่รัฐจัดให้กับประชาชน เพื่อเป็นกลไกสนับสนุนการเข้าถึงแหล่งทุนแก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินทำกินจากรัฐ

(๒.๓) แนวทางที่ ๓ การจัดให้มีระบบหรือสถาบันที่ให้สินเชื่อระยะปานกลางและระยะยาวให้แก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐและจัดให้มีระบบประกันความเสี่ยงในการอำนวยความสะดวกเพื่อเป็นแหล่งทุนแก่เกษตรกรและผู้มีรายได้น้อยที่ได้รับการจัดที่ดินจากรัฐอย่างทั่วถึงและเพียงพอ (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

๓.๔ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติจัดประชุมหารือแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ตลอดจนรายละเอียดขั้นตอนการขับเคลื่อนแนวทางดังกล่าว ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ประกอบด้วย กรมป่าไม้ กรมธนารักษ์ กรมที่ดิน สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) และบริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม เมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๕ ซึ่งที่ประชุมได้ร่วมกันพิจารณาและมีมติมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติจัดทำหนังสือถึงหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐ

จัดให้กับประชาชน พร้อมจัดส่งรายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับแต่ละหน่วยงาน เพื่อสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติจะได้รวบรวมเสนอต่อคณะกรรมการนโยบาย แนวทาง และมาตรการการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดินต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔)

๓.๕ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติมีหนังสือสอบถามความเห็นต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ตลอดจนรายละเอียดขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางดังกล่าวจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๓.๕.๑ แนวทางที่ ๑ การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบ มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจำนวน ๔ หน่วยงาน ได้แก่ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมป่าไม้ กรมธนารักษ์ กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมพัฒนาที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง

๓.๕.๒ แนวทางที่ ๒ การกำหนดแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่รัฐจัดให้กับประชาชน มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๔ หน่วยงาน ได้แก่ กรมธนารักษ์ ธนาคารแห่งประเทศไทย สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

๓.๕.๓ แนวทางที่ ๓ การจัดให้มีระบบหรือสถาบันที่ให้สินเชื่อระยะปานกลางและระยะยาวให้แก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐและจัดให้มีระบบประกันความเสี่ยงในการอำนวยการซื้อขายสินเชื่อบริการที่ดิน มีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๔ หน่วยงาน ได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และกรมส่งเสริมสหกรณ์

๓.๖ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีหนังสือเสนอความเห็นและนำส่งข้อมูลประกอบการดำเนินงานตามแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน จำนวนทั้งสิ้น ๑๔ หน่วยงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) โดยสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติรวบรวมความเห็น ตลอดจนรายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และได้จัดทำตารางสรุปความเห็นต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ตลอดจนขั้นตอนการดำเนินงานของแต่ละหน่วยงาน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๖) สรุปรายละเอียด ดังนี้

๓.๖.๑ แนวทางที่ ๑ การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบในการจัดที่ดินเพื่อลดข้อจำกัดในการแลกเปลี่ยน/โอนสิทธิ และการลดข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องส่วนใหญ่เห็นด้วยกับแนวทางดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันหน่วยงานต่าง ๆ มีการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องบนพื้นฐานของกฎหมายและระเบียบของแต่ละหน่วยงาน ซึ่งมีรายละเอียดและวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกัน รวมถึงยังมีข้อจำกัด/ความไม่ชัดเจนในการอนุญาตให้มีการแลกเปลี่ยน/โอนสิทธิ และข้อกำหนดในการใช้ประโยชน์ที่ดิน ทำให้ต้องมีการปรับปรุงกฎหมายและระเบียบของแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้สามารถดำเนินงานตามแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ในการเปิดโอกาสให้สามารถถ่ายโอนที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ในกรณีการเปลี่ยนตัวลูกหนี้หรือการสละสิทธิในที่ดิน ภายใต้กลไกที่มีการป้องกันการเปลี่ยนมือไปสู่นายทุน และให้ประชาชนสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินให้เหมาะสมกับศักยภาพของพื้นที่

๓.๖.๒ แนวทางที่ ๒ การประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่รัฐจัดให้กับประชาชน หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นว่า ปัจจุบันกรมธนารักษ์มีการประเมินราคาทรัพย์สินและการจัดทำบัญชีราคาประเมิน

ที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามพระราชบัญญัติการประเมินราคาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์แห่งรัฐ พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อนำไปใช้เป็นเกณฑ์อ้างอิงหรือเป็นฐานในการเรียกเก็บภาษีอากร และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย หรือเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นของรัฐ ทำให้ที่ดินทุกแปลงในประเทศไทย มีบัญชีราคาประเมินฯ ต่อตารางวาอยู่แล้ว นอกจากนั้น ปัจจุบันการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในประเทศไทย มีมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สินในส่วนของที่ดินและทรัพย์สินทั่วไป คือ มาตรฐานวิชาชีพของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมาตรฐานวิชาชีพและจรรยาบรรณวิชาชีพการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ได้ร่วมกันประกาศบังคับใช้เป็นแนวทางการปฏิบัติงาน ซึ่งสามารถนำไปปรับใช้กับการประเมินมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนได้ ทั้งนี้ อาจมีการจัดตั้งกลไกในรูปแบบคณะทำงาน เพื่อพิจารณาการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับวิธีการประเมินตามแนวทางการประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่รัฐจัดให้กับประชาชน

๓.๖.๓ แนวทางที่ ๓ การจัดให้มีระบบหรือสถาบันที่ให้สินเชื่อระยะกลางและระยะยาว ให้แก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐและจัดให้มีระบบประกันความเสี่ยงในการอำนวยการสินเชื่อ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นว่า ปัจจุบันมีกลไกที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซึ่งมีการอำนวยการสินเชื่อเพื่อการเกษตรและที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการเกษตรเป็นภารกิจหลัก ตามวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งธนาคาร นอกจากนี้ ยังมีการอำนวยการสินเชื่อในกรณีพิเศษตามนโยบายรัฐบาลและมติคณะรัฐมนตรี หรือเสนอคณะกรรมการธนาคารอนุมัติตามแต่กรณี ขณะที่กองทุนพัฒนาสหกรณ์ ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๒๗ ภายใต้การกำกับดูแลของกรมส่งเสริมสหกรณ์ กำหนดวัตถุประสงค์ในการกู้ยืมเพื่อส่งเสริมกิจการของสหกรณ์ทุกประเภท เพื่อนำไปใช้ในการดำเนินธุรกิจให้สมาชิกกู้ยืมหรือจัดหาสินค้ามาจำหน่ายหรือรวบรวมผลผลิต และลงทุนในสินทรัพย์ นอกจากนั้น สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) มีความพร้อมในการปรับปรุงกฎหมาย/ระเบียบ และกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อทำหน้าที่อำนวยการสินเชื่อให้กับเกษตรกร ทั้งนี้ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นว่า การใช้หลักประกันที่ดินที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐจะต้องมีกระบวนการประเมินราคา/การเปลี่ยนสิทธิ/การมีหรือจัดการกองทุนพิเศษเพื่อการเยียวยาหรือประกันความเสี่ยงให้กับธนาคาร/สถาบันการเงิน เพื่อลดความเสี่ยงและลดภาระกันเงินสำรอง

๓.๗ คณะอนุกรรมการนโยบาย แนวทาง และมาตรการการบริหารจัดการที่ดินและทรัพยากรดิน ในคราวการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๖๖ เมื่อวันที่พฤหัสบดีที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ มีมติเห็นชอบต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน และมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ในฐานะฝ่ายเลขานุการนำเสนอคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๗)

๓.๘ คณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ในคราวการประชุม ครั้งที่ ๒/๒๕๖๖ เมื่อวันที่ศุกร์ที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๖๖ มีมติเห็นชอบต่อแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน และมอบหมายให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ในฐานะฝ่ายเลขานุการ นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาต่อไป (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๘)

๓.๙ สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เกิด

ความชัดเจนในรายละเอียดและขั้นตอนการดำเนินงานตามแนวทางที่ ๓ การจัดให้มีระบบหรือสถาบันที่ให้สินเชื่อบริการระยะปานกลางและระยะยาวให้แก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐและจัดให้มีระบบประกันความเสี่ยงในการอำนวยการสินเชื่อ จึงได้หารือร่วมกับธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร ซึ่งเป็นสถาบันที่ผลการศึกษาระบุว่า มีความเหมาะสมในการให้สินเชื่อระยะกลางและระยะยาวแก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖ โดยธนาคารฯ มีความยินดีจะสนับสนุนสินเชื่อแก่เกษตรกร โดยเฉพาะเกษตรกรรายย่อยในกลุ่มเปราะบาง รวมถึงการให้สินเชื่อแก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินทำกินให้ชุมชนตามนโยบายรัฐบาล (คทช.) ในลักษณะแปลงรวมโดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ แต่อนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในที่ดินของรัฐเป็นกลุ่มหรือชุมชน ตามหลักเกณฑ์ที่ คทช. กำหนด (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๙)

๔. ประโยชน์และผลกระทบ

๔.๑ การดำเนินงานตามแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนจะช่วยสร้างโอกาสให้ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างเหมาะสมกับศักยภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด และเกษตรกรและคนยากจนที่ได้รับการจัดสรรที่ดินจากรัฐสามารถนำเอกสารแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือ/เอกสารให้ใช้ที่ดินที่ได้รับจากรัฐไปใช้เป็นหลักประกันการเข้าถึงแหล่งทุนสำหรับการประกอบอาชีพ อันจะช่วยสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นในระยะยาว ลดปัญหานี้สินนอกระบบของเกษตรกรและปัญหาการเปลี่ยนมือของที่ดินไปสู่นายทุน รวมถึงช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจฐานรากของประเทศ

๔.๒ หลังจากคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชนแล้ว หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจะต้องดำเนินการปรับปรุงกฎหมายและระเบียบ รวมถึงกำหนดนโยบายให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางดังกล่าว

๕. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

ไม่มี

๖. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ไม่มี

๗. ข้อมูกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๗.๑ พระราชบัญญัติคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๐ (๔) กำหนดมาตรการหรือแนวทางการกระจายการถือครองที่ดินอย่างเป็นธรรม ซึ่งรวมถึงรูปแบบการจัดที่ดินในลักษณะแปลงรวมโดยไม่ให้กรรมสิทธิ์ หรือรูปแบบในลักษณะอื่น ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ คทช. กำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีเพื่อให้การใช้ที่ดินเกิดประโยชน์สูงสุด

๗.๒ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๘ ธันวาคม ๒๕๖๓ เรื่อง (ร่าง) แผนการปฏิรูปประเทศ (ฉบับปรับปรุง)

๗.๓ มติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ ๑๘ พฤษภาคม ๒๕๖๔ เรื่อง แผนขับเคลื่อนกิจกรรมปฏิรูปประเทศที่จะส่งผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงต่อประชาชนอย่างมีนัยสำคัญ (Big Rock) ภายใต้แผนการปฏิรูปประเทศ (ฉบับปรับปรุง)

๘. ข้อเสนอของหน่วยงานของรัฐ/คณะกรรมการเจ้าของเรื่อง

สำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ ขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดพิจารณา ดังนี้

๘.๑ เห็นชอบแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน

๘.๒ มอบหมายให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติขับเคลื่อนการดำเนินงานตามแนวทางการสร้างมูลค่าที่ดินที่รัฐจัดให้กับประชาชน ดังนี้

๘.๒.๑ สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กรมป่าไม้ กรมธนารักษ์ กรมทรัพยากรทางทะเลและชายฝั่ง กรมพัฒนาสังคมและสวัสดิการ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมสหกรณ์ กรมพัฒนาที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง ดำเนินการตามแนวทางที่ ๑ การปรับปรุงกฎหมายและระเบียบในการจัดที่ดินเพื่อลดข้อจำกัดในการแลกเปลี่ยน/โอนสิทธิ และการลดข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

๘.๒.๒ กรมธนารักษ์ สมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ไทย ดำเนินการตามแนวทางที่ ๒ การประเมินมูลค่าที่ดินและทรัพย์สินที่รัฐจัดให้กับประชาชน

๘.๒.๓ ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สถาบันบริหารจัดการธนาคารที่ดิน (องค์การมหาชน) บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม และกรมส่งเสริมสหกรณ์ ดำเนินการตามแนวทางที่ ๓ การจัดให้มีระบบหรือสถาบันที่ให้สินเชื่อระยะปานกลางและระยะยาวให้แก่ประชาชนที่ได้รับการจัดที่ดินของรัฐและจัดให้มีระบบประกันความเสี่ยงในการอำนวยการสินเชื่อ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นางรวีวรรณ ภูริเดช)

ผู้อำนวยการสำนักงานคณะกรรมการนโยบายที่ดินแห่งชาติ

กองยุทธศาสตร์และแผนงาน

โทรศัพท์/โทรสาร ๐ ๒๒๖๕ ๕๔๙๒ (นางสาวปาริชาติ อินสว่าง)

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ policy@onlb.go.th