

ด่วนที่สุด

ที่ สกพอ 0303/320



สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย
เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก
72 อาคารโทรคมนาคม บางรัก ชั้น 25
ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500

18 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง ร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
การใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์
วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.
2. สรุปสาระสำคัญของร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วย
หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.

ด้วยคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (กพอ.) ขอเสนอเรื่อง ร่างระเบียบ
คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินใน
เขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ตามผลการประชุม กพอ. ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567
มาเพื่อคณะรัฐมนตรีทราบ โดยเรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วย
การเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1) เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจ
หน้าที่ของคณะรัฐมนตรีหรือให้ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

1. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยที่พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 36 วรรคสาม
กำหนดว่า ที่ดินที่สำนักงานมีอำนาจใช้ตามวรรคหนึ่ง สำนักงานโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบาย
จะมอบให้บุคคลอื่นใช้โดยมีค่าตอบแทนได้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด
ซึ่ง กพอ. ในการประชุมครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ได้พิจารณาให้ความเห็นชอบร่างระเบียบ
คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดิน
ในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ดังกล่าวแล้ว จึงต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ หากไม่มีข้อทักท้วง
หรือไม่มีความเห็นเป็นอย่างอื่น ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีมีมติอนุมัติหรือเห็นชอบตามมติ กพอ. ตามมาตรา 11 วรรคสอง
แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ประกอบกับเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องที่ต้องนำเสนอ
คณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. 2548 มาตรา 4 (1)

/2. ความเร่งด่วน...

2. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ตามที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 (เรื่อง การเร่งรัดออกกฎหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา 22 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. 2562) เห็นชอบแนวทางการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปตามมาตรา 22 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. 2562 โดยให้หน่วยงานของรัฐทุกหน่วยเร่งรัดออกกฎหรือดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าว ซึ่งต่อมาสำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (สกพอ.) ได้เสนอขอขยายระยะเวลาดำเนินการตามบทบัญญัติดังกล่าวแล้ว นั้น

คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 เห็นชอบให้ สกพอ. ขยายระยะเวลาในการจัดทำกฎหมายลำดับรองซึ่งออกตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ออกไปอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป และให้ สกพอ. เร่งรัดออกกฎหมายลำดับรองดังกล่าวให้มีผลบังคับใช้โดยเร็ว เพื่อรองรับการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้ขยายตัวมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมต่อไป

บัดนี้ สกพอ. ได้ดำเนินการเสนอร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ต่อ กพอ. เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบแล้วในการประชุม กพอ. ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการออกกฎตามมาตรา 22 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. 2562 เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและตรงตามเจตนารมณ์แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และรองรับการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้ขยายตัวมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมต่อไป จึงมีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบผลการประชุมของ กพอ. ตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 มาตรา 11 วรรคสอง

3. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

3.1 คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในการประชุม เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 เห็นชอบให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่ อัจฉริยะได้ตามนโยบายมาตรา 36 วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

3.2 ในกรณีที่ที่ดินที่ สกพอ. มีอำนาจเข้าใช้ตามมาตรา 36 วรรคหนึ่ง มีบุคคลอื่นมีสิทธิใช้ประโยชน์อยู่ก่อน ให้ สกพอ. จ่ายค่าชดเชยที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการจ่ายค่าชดเชยให้แก่ผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่สำนักงานคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกเข้าใช้ประโยชน์ พ.ศ. 2565 ออกตามความในมาตรา 36 วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

3.3 ในกรณีการนำที่ดิน ส.ป.ก. ที่ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ตามมาตรา 36 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ไปให้บุคคลอื่นใช้โดยมีค่าตอบแทนนั้น มาตรา 36 วรรคสาม กำหนดว่า ที่ดินที่ สกพอ. มีอำนาจใช้ตามวรรคหนึ่ง สกพอ. โดยความเห็นชอบของ กพอ. จะมอบให้บุคคลอื่นใช้โดยมีค่าตอบแทนได้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กพอ. กำหนด

3.4 กพอ. ในการประชุม ครั้งที่ 5/2567 เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ได้มีมติ เห็นชอบร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. เพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการนโยบาย เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกสามารถให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ที่ดิน ส.ป.ก. โดยมีค่าตอบแทนได้ และให้ เสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบต่อไป ทั้งนี้ กพอ. รับรองมติดังกล่าวข้างต้นในที่ประชุมแล้ว (รายละเอียดตามสิ่งที่ ส่งมาด้วย 1)

4. สาระสำคัญของร่างกฎหมาย

ร่างระเบียบคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. มีสาระสำคัญ ดังนี้

4.1 กำหนดวิธีการยื่นความประสงค์ใช้ที่ดิน (ระเบียบฯ ข้อ 5) โดยให้ผู้ประสงค์จะใช้ ที่ดิน ยื่นข้อเสนอการใช้ที่ดินต่อ สกพอ. โดยอย่างน้อยต้องประกอบด้วยข้อมูลและเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้อง ดังต่อไปนี้

- (1) วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน
- (2) รายละเอียดการใช้ที่ดิน
- (3) ข้อมูลของผู้ประสงค์จะใช้ที่ดิน
- (4) จำนวนและที่ตั้งที่ดินที่จะขอใช้
- (5) ระยะเวลาการใช้ที่ดิน
- (6) ข้อเสนอด้านค่าตอบแทน

4.2 กำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าตอบแทน (ระเบียบฯ ข้อ 6) โดยอย่างน้อย ต้องคำนึงถึงเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) วัตถุประสงค์และแนวทางการใช้ประโยชน์หรือการพัฒนาในที่ดิน
- (2) สภาพ ทำเล และที่ตั้งของที่ดิน
- (3) อัตราค่าเช่าตามปกติในท้องตลาด
- (4) มูลค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ตกหรือจะตกเป็นของสำนักงาน
- (5) ต้นทุนการดำเนินการของภาครัฐในการได้มาและพัฒนาที่ดิน
- (6) ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น

4.3 กำหนดวิธีการพิจารณาให้สิทธิใช้ที่ดินและการทำสัญญา (ระเบียบฯ ข้อ 7 และข้อ 8) ให้ดำเนินการในรูปของคณะกรรมการ โดย สกพอ. จะแต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาให้สิทธิใช้ที่ดินคณะหนึ่ง ประกอบด้วย เลขานุการเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนหน่วยงานของรัฐ และผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวนไม่เกิน 6 คน

เป็นกรรมการ โดยมีหน้าที่และอำนาจพิจารณาข้อเสนอการใช้ที่ดิน เปรียบเทียบค่าตอบแทนตามกรอบที่สำนักงานประกาศ กำหนดเงื่อนไขการใช้ที่ดินหรือเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ที่ดิน จัดทำรายงานและเสนอความเห็น ต่อเลขาธิการเกี่ยวกับการใช้ที่ดินหรือค่าตอบแทน และดำเนินการอื่นที่เกี่ยวข้อง เมื่อได้ผลการพิจารณาให้สิทธิ ใช้ที่ดินแก่บุคคลใดแล้ว ให้สำนักงานจัดทำเป็นสัญญาใช้ที่ดิน โดยเลขาธิการเป็นผู้มีอำนาจลงนามสัญญาต่อไป

4.4 กำหนดเงื่อนไขการใช้ที่ดิน (ระเบียบฯ ข้อ 9) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินซึ่งเป็นสาระสำคัญดังต่อไปนี้ ต้องพิจารณาให้สิทธิใช้ที่ดินแก่ผู้ได้รับสิทธินั้นใหม่

- (1) วัตถุประสงค์การใช้ที่ดิน
- (2) คุณสมบัติหรือสถานะของผู้มีสิทธิใช้ที่ดิน
- (3) กรณีอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งกำหนดไว้ใน

สัญญาให้ใช้ที่ดิน

(รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 2)

5. ประโยชน์และผลกระทบ

5.1 ส่งเสริมและกระตุ้นให้เกิดการลงทุน การพัฒนาทางเศรษฐกิจ และการสร้างงานในพื้นที่โครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่นาอยู่เอจฉริยะและในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

5.2 เพิ่มรายได้ให้แก่ภาครัฐ เพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ให้เกิดประโยชน์ต่อสาธารณะ

5.3 เพิ่มประสิทธิภาพการใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้มีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นและเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาของประเทศ

6. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

- ไม่มี -

7. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

- ไม่มี -

8. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

8.1 กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

มาตรา 36 ในกรณีที่มีความจำเป็นเพื่อการพัฒนาเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก คณะกรรมการนโยบายโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรีมีอำนาจให้สำนักงานเข้าใช้ประโยชน์ที่ดินที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อการดำเนินการหรือประกอบกิจการอื่นใดนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมได้โดยไม่ต้องดำเนินการเพิกถอนเขตปฏิรูปที่ดินสำหรับที่ดินส่วนนั้น

ในการใช้ที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้อำนาจของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นอำนาจของคณะกรรมการนโยบายและให้หน้าที่และอำนาจของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม เป็นหน้าที่และอำนาจของเลขาธิการหรือผู้ซึ่งเลขาธิการมอบหมาย

ที่ดินที่สำนักงานมีอำนาจใช้ตามวรรคหนึ่ง สำนักงานโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการนโยบายจะมอบให้บุคคลอื่นใช้โดยมีค่าตอบแทนได้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการนโยบายกำหนด

ในกรณีที่ที่ดินที่สำนักงานมีอำนาจเข้าใช้ตามวรรคหนึ่งมีบุคคลอื่นมีสิทธิใช้ประโยชน์อยู่ก่อน ให้สำนักงานจัดหาที่ดินอื่นให้ผู้นั้นใช้แทนหรือจะจ่ายค่าชดเชยหรือให้ประโยชน์ตอบแทนอื่น

8.2 มติคณะรัฐมนตรี

8.2.1 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2565 เห็นชอบให้ สกพอ. เข้าใช้ประโยชน์ที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม บริเวณตำบลห้วยใหญ่ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี จำนวนประมาณ 14,619 ไร่ เพื่อการพัฒนาโครงการศูนย์ธุรกิจอีอีซีและเมืองใหม่น่าอยู่อัจฉริยะได้ตามนัยมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561

8.2.2 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 เรื่อง ขอย้ายระยะเวลาการดำเนินการจัดทำกฎหมายลำดับรองที่ออกตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 เห็นชอบให้ สกพอ. ขยายระยะเวลาในการจัดทำกฎหมายลำดับรองซึ่งออกตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ออกไปอีก 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 27 พฤศจิกายน 2566 เป็นต้นไป ซึ่งจะครบกำหนดในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 และให้ สกพอ. เร่งรัดออกกฎหมายลำดับรองซึ่งออกตามพระราชบัญญัติเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2561 ให้มีผลบังคับใช้โดยเร็ว เพื่อรองรับการลงทุนในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกให้ขยายตัวมากยิ่งขึ้น ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศโดยรวมต่อไป

8.2.3 คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 เรื่อง เร่งรัดการออกกฎหรือการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามมาตรา 22 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. 2562 ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเร่งรัดการดำเนินการโดยให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะรัฐมนตรีในวันอังคารที่ 19 พฤศจิกายน 2567 และให้ส่งเรื่องดังกล่าวมาประกาศราชกิจจานุเบกษา ก่อนวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 เพื่อให้เป็นไปตามกรอบระยะเวลาตามกฎหมายต่อไป

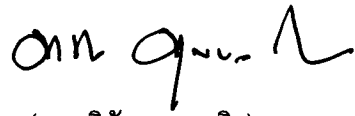
9. ข้อเสนอของคณะกรรมการเจ้าของเรื่อง

คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อรับทราบผลการประชุม เรื่อง ร่างระเบียบคณะกรรมการ นโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ว่าด้วยหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการใช้ที่ดินในเขตปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ทั้งนี้ หากคณะรัฐมนตรีรับทราบโดยไม่มีข้อทักท้วงหรือไม่เห็นเป็นอย่างไร ให้ถือว่าคณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบตามมติคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

/จึงเรียนมา...

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพิชัย ชุณหวชิร)

รองนายกรัฐมนตรี

ประธานกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก

สำนักพัฒนาเขตส่งเสริมเศรษฐกิจพิเศษ

โทรศัพท์ 0 2033 8066 , 08 9145 2531 (ขวลิต)

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ LUU@eeco.or.th

