วิทยานิพนธ์เรื่อง	ปัญหากฎหมายในการจัดตั้งธนาคารที่ดินตามกฎหมายไทย
คำสำคัญ	ที่ดิน / ธนาคารที่ดิน
นักศึกษา	นันท์นภัส บุญยวีร์วัช
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์	ดร.สมจิตต์ เซอร์ซันซี
หลักสูตร	นิติศาสตรมหาบัณฑิต (กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ)
พ.ศ.	2555

บทคัดย่อ

ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานที่สำคัญต่อการดำรงชีวิตของประชาชน แต่เป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีปริมาณอยู่อย่างจำกัด ในขณะที่จำนวนประชากรของประเทศเพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้ความต้องการให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบอาชีพมีเพิ่มมากขึ้น โดยที่ในสถานการณ์ปัจจุบันปรากฏว่าเกษตรกรประสบความเดือดร้อนในเรื่องที่ดินทำกิน เกษตรกรจำนวนมากไม่มีที่ดินทำกินเป็นของตนเองหรือมีที่ดินเพียงเล็กน้อยไม่เพียงพอต่อการผลิตหรือต้องสูญเสียที่ดินทำกินและตกอยู่ในฐานะผู้เช่าหรือลูกจ้างทางการเกษตร ซึ่งปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาสำคัญของชาติที่ส่งผลกระทบถึงเศรษฐกิจและการเมืองของประเทศ จึงเป็นการสมควรที่รัฐจะต้องทำการแก้ไขเรื่องนี้โดยเร็ว

มาตรการทางกฎหมายเป็นมาตรการที่สำคัญประการหนึ่งในการแก้ไขปัญหาดังกล่าว ทั้งนี้เนื่องจากการดำเนินการจะต้องมีระเบียบและหลักเกณฑ์ที่แน่นอน ซึ่งย่อมเกิดขึ้นได้จากมาตรการทางกฎหมายที่กำหนดไว้ แต่ด้วยโครงสร้างของกฎหมายที่มีอยู่ในปัจจุบันนี้มีส่วนทำให้เกิดปัญหาการกระจายการถือครองที่ดินและการใช้ที่ดินไม่เต็มประสิทธิภาพ เนื่องจากไม่มีกฎหมายจำกัดการถือครองที่ดินของเอกชน ทำให้เอกชนสามารถถือครองที่ดินได้ไม่จำกัดจำนวนและยังไม่มีมาตรการทางภาษีที่มีประสิทธิภาพมาแก้ไขปัญหาการกระจุกตัวของที่ดินและการกว้านซื้อเพื่อเก็งกำไรในที่ดิน ถึงแม้จะมีกฎหมายปฏิรูปที่ดินก็ไม่ได้เน้นดำเนินการปรับปรุงสิทธิและการถือครองที่ดินของเอกชน ทำให้ที่ดินไม่ได้ถูกกระจายไปสู่ผู้ที่ต้องการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างเหมาะสม

โดยวิธีการดำเนินการแก้ปัญหาอันเกี่ยวกับที่ดินทำกินที่เกิดขึ้นนี้ จะต้องกระทำโดยการจัดที่ดินทำกินให้ประชาชนที่ควรดำเนินไปในรูปแบบของธนาคารที่ดิน โดยเป็นการจัดตั้งธนาคารที่ดินเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานปฏิรูปที่ดินและป้องกันการสูญเสียสิทธิในที่ดิน จึงเป็นการจำเป็นที่จะต้องมีกฎหมายในการจัดตั้งธนาคารที่ดินให้เป็นองค์กรที่มีวัตถุประสงค์เพื่อปรับปรุงสิทธิในการถือครองที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้แก่เกษตรกรผู้ทำประโยชน์ ได้มีโอกาสเป็นเจ้าของที่ดินหรือมีที่ดินในการประกอบอาชีพเกษตรกรรมอย่างถาวร อันเป็นการกระจายรายได้จากผู้ที่ร่ำรวยให้แก่เกษตรกรที่ยากจน เพื่อลดช่องว่างทางรายได้และเพิ่มความเป็นธรรมในสังคม ซึ่งจะเป็นผลดีต่อการเสริมสร้างความเจริญให้แก่ท้องถิ่นและความมั่นคงของประเทศชาติควบคู่กันไป

SRU CHONBURI

ทั้งนี้ การดำเนินงานของธนาคารที่ดินนั้นจะเป็นการจัดที่ดินให้แก่ประชาชน โดยภาครัฐต้องทำการจัดซื้อที่ดินของเอกชนมาเองและให้ประชาชนเช่าหรือเช่าซื้อในระยะยาวซึ่งต่อมาประชาชนก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของตนเอง นอกจากนี้ การจัดตั้งธนาคารที่ดินจะต้องกระทำควบคู่ไปกับมาตรการทางภาษี ซึ่งเป็นการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในอัตราก้าวหน้าตามจำนวนที่ดินที่ถือครองซึ่งจะเป็นการช่วยกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาที่ดินไม่ทิ้งให้รกร้างว่างเปล่าและภาครัฐจะได้มีรายรับกลับคืนมาเพื่อใช้ในการพัฒนาพื้นที่อื่นต่อไป

อนึ่ง การจัดตั้งธนาคารที่ดินนี้ หากได้มีมาตรการทางกฎหมายที่กำหนดไว้โดยชัดแจ้งและได้รับการปฏิบัติอย่างจริงจังแล้วก็จะสามารถกระจายการถือครองที่ดินไปสู่เกษตรกรซึ่งเป็นประชาชนส่วนใหญ่ของประเทศ อันเป็นการแก้ไขปัญหาการถือครองที่ดินได้ ตลอดจนสามารถพัฒนาการจัดสรรและการใช้ทรัพยากรที่ดินให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างสูงสุดและเป็นธรรม

SPU CHONBURI

THESIS TITLE	LEGAL ISSUES WITH RESPECT TO ESTABLISHMENT OF LAND BANK UNDER THAI LAWS
KEYWORD	LAND / LAND BANK
STUDENT	NANNAPAT BOONYAWEEWAT
THESIS ADVISOR	DR.SOMJIT SERSANSIE
LEVEL OF STUDY	MASTER OF LAW
YEAR	2012

ABSTRACT

Land is an essential resource for mankind to live and to cultivate. It is the fact that the population is on the increase while the land is limited. Farmers are facing difficulty concerning land tenure. A substantial number of farmers do not own the piece of land of on their own or own only small piece of land. The fact that it is inadequate for their earning for living. It is a major problem that effects directly to economic and it does need and immediate and effective solution.

Legal measure, on one hand, is an important solution for the problem of land tenure. It is submitted that the delimitation of rights concerning land tenure and the acquisition of land among the rich will create a fairer system of distribution of land among the citizen. However, the existing legal measure, on the other hand, is also a part of the cause of problems of land distribution and underutilization of land resources. There is no ceiling of land holdings and no legal restrictions on the size of land that can be held by individual landowners in the current law, there is no effective tax policy which can be applied to discourage concentration of landownership or acquisition of unused land for speculative purposes. Furthermore, the emphasis of the Agricultural Land Reform Act is not on private landholdings as a means of equitable distribution of land but rather on confirmation of possession rights of small farmers in public lands.

It can be implied that allocation of land rights for people could be administered through a land bank system by the establishment of the land bank to support the land reform operation and prevent loss of rights in land. There is a need to promulgate a specific law in the form of Land Bank Act in order to establish a land bank which aims to improve the possession and ownership in land for agricultural purpose so that a farmer who has no right in land could have an opportunity to possess or to own land or to have land for their agricultural occupation permanently. The gap between the rich and the poor will be less, simultaneously fairness will be

SPU CHONBURI

increased to the society by efficiently developing the use of land in agricultural occupation which will also make progress to the locality and the nation's security.

With the proposed land bank program, the government needs to purchase land from other private land owners and lease them out to the farmer who has no possession or ownership in land under a long-term land lease program. At the end of the leasing contract, the ownership of such land will then be transferred to the farmer. In addition, with the establishment of land bank to gather with land taxes based on the principle of progressive rates and land value taxation, the government could also invest the collected tax in other new development projects in other areas.

Moreover, with respect to establishment of land bank, if the government can regulate cleary the measures of delimitation of rights in land tenure discussed above and make them into full enforcement, it can be concluded that a fair distribution of land tenure would be achieved. This would also lead to the solution of effective use of scarced natural resources on earth which could deliver the great benefit to a large number of the public and lead to the enhancement of land utilization and distribution as a whole.

SPU CHONBURI