

คำสั่งหัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ

ที่ ๑๗/๒๕๕๘

เรื่อง การจัดหาที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ

ตามที่คณะรักษาความสงบแห่งชาติได้แถลงยุทธศาสตร์สำคัญ ๙ ด้าน เพื่อใช้เป็นหลักหรือแนวทางในการปฏิรูปและพัฒนาประเทศให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และเกิดการพัฒนาย่างยั่งยืน โดยในยุทธศาสตร์ที่ ๕ การสร้างความเชื่อมโยงกับประเทศในภูมิภาคเพื่อความมั่นคงทางเศรษฐกิจและสังคม จะผลักดันให้เกิดเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษขึ้นโดยเร็ว เพื่อให้มีการกระจายความเจริญสู่ท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะพื้นที่ชายแดนที่ติดกับประเทศเพื่อนบ้าน ในการนี้จำเป็นต้องเร่งรัดกระบวนการเพื่อให้ได้มาซึ่งพื้นที่ที่จำเป็นต้องใช้ในการดำเนินการเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ อันจะทำให้การดำเนินการตามยุทธศาสตร์ดังกล่าวสัมฤทธิ์ผลโดยเร็ว หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปเศรษฐกิจของประเทศ อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๔ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติโดยความเห็นชอบของคณะรักษาความสงบแห่งชาติจึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในคำสั่งนี้

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ตามคำสั่งคณะรักษาความสงบแห่งชาติ ที่ ๗๒/๒๕๕๗ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน พุทธศักราช ๒๕๕๗ ในกรณีที่ไม่มีคณะกรรมการดังกล่าว ให้หมายถึงคณะรัฐมนตรีหรือคณะกรรมการที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

“พื้นที่พัฒนา” หมายความว่า พื้นที่ภายในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษที่คณะกรรมการกำหนดขึ้น เพื่อใช้พัฒนาอุตสาหกรรม การพาณิชย์ การท่องเที่ยว หรือการอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อการจัดให้มีหรือส่งเสริมให้เกิดเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ และหมายความรวมถึงพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยที่อยู่ภายในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษด้วย

“เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ” หมายความว่า เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตาก เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษมุกดาหาร เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษสระแก้ว เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษสงขลา และเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตราด ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ฉบับที่ ๑/๒๕๕๘ เรื่อง กำหนดพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม พุทธศักราช ๒๕๕๘ และเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษหนองคาย ตามประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ฉบับที่ ๒/๒๕๕๘ เรื่อง กำหนดพื้นที่เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษ ระยะที่ ๒ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน พุทธศักราช ๒๕๕๘

ข้อ ๒ ให้ที่ดินดังต่อไปนี้ตกเป็นที่ราชพัสดุ โดยให้มีผลเป็นการเพิกถอนสภาพที่ดินต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินในท้องที่ตำบลท่าสายลวด อำเภอแม่สอด จังหวัดตาก เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่หมายเลข ๑/๘ ท้ายคำสั่งนี้ โดยให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๙๔๕ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(๒) ที่ดินในท้องที่ตำบลคำอาฮวน อำเภอเมืองมุกดาหาร จังหวัดมุกดาหาร เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่หมายเลข ๒/๘ ท้ายคำสั่งนี้ โดยให้มีผลเป็นการเพิกถอนเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และเขตปฏิรูปที่ดินตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดิน ในท้องที่ตำบลคำป่าหลาย ตำบลบ้านโคก ตำบลดงมอน ตำบลกุดแซ่ ตำบลโพนทราย ตำบลคำอาฮวน อำเภอเมืองมุกดาหาร ตำบลคำชะอี อำเภอคำชะอี และตำบลหนองแวง อำเภอนิคมน้ำอ้อย จังหวัดมุกดาหาร ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๖ และถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(๓) ที่ดินในท้องที่ตำบลป่าไร่ อำเภอรัฐประเศ จังหวัดสระแก้ว เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่หมายเลข ๓/๘ ท้ายคำสั่งนี้ โดยให้มีผลเป็นการเพิกถอนป่าสงวนแห่งชาติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๐๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๐๗ และเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี และถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(๔) ที่ดินในท้องที่ตำบลไม้รูด อำเภอคลองใหญ่ จังหวัดตราด เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่หมายเลข ๔/๘ ท้ายคำสั่งนี้ โดยให้มีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(๕) ที่ดินในท้องที่ตำบลสระใคร อำเภอสระใคร จังหวัดหนองคาย เฉพาะภายในแนวเขตตามแผนที่หมายเลข ๕/๘ ท้ายคำสั่งนี้ โดยให้มีผลเป็นการถอนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

ข้อ ๓ ให้บรรดาที่ดินที่ตกเป็นที่ราชพัสดุตามคำสั่งนี้ และที่ดินอื่นที่คณะกรรมการกำหนดให้ใช้ประโยชน์ในการใช้เป็นพื้นที่พัฒนาในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษตามแผนที่หมายเลข ๖/๘ แผนที่หมายเลข ๗/๘ และแผนที่หมายเลข ๘/๘ ท้ายคำสั่งนี้ ไม่อยู่ภายใต้บังคับข้อกำหนดเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม ทั้งนี้ จนกว่าจะมีการจัดทำผังเมืองรวมขึ้นใช้บังคับสำหรับที่ดินอันเป็นพื้นที่พัฒนาหลังจากมีการจัดตั้งพื้นที่พัฒนาแล้ว

การจัดตั้งพื้นที่พัฒนาตามวรรคหนึ่งให้หมายความถึงการจัดให้เช่าที่ดินตามข้อ ๖

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับแนวเขตตามแผนที่ตามข้อ ๒ หรือข้อ ๓ ให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเสนอคณะกรรมการเพื่อวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สิ้นสุด

ข้อ ๕ ในกรณีที่เอกชนมีกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใดที่อยู่ภายในแนวเขตที่ดินตามแผนที่ตามข้อ ๒ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่ตกเป็นที่ราชพัสดุตามข้อ ๒ มีพื้นที่ไม่ต่อเนื่องเป็นผืนเดียวกันหรือมีลักษณะไม่สามารถใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องดำเนินการนำที่ดินอันเป็นที่ราชพัสดุดังกล่าวแลกเปลี่ยนกับที่ดินของเอกชนรายนั้นได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนด และในกรณีจำเป็นเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการจะสั่งให้ชดใช้เงินให้แทนการแลกเปลี่ยนที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้

เอกชนตามวรรคหนึ่งให้หมายความรวมถึงวัดและรัฐวิสาหกิจด้วย

ที่ดินที่ได้มาตามวรรคหนึ่งให้ตกเป็นที่ราชพัสดุตามข้อ ๒

ข้อ ๖ ในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ ๒ หรือที่ราชพัสดุอื่นในพื้นที่พัฒนา ให้กรมธนารักษ์จัดให้หน่วยงานของรัฐใช้ประโยชน์ หรือจัดให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หน่วยงานอื่นของรัฐหรือเอกชนเช่าเพื่อใช้เป็นพื้นที่พัฒนา ตามระยะเวลา หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข รวมทั้งอัตราค่าเช่าที่คณะกรรมการกำหนด

ระยะเวลาการเช่าตามวรรคหนึ่งต้องไม่น้อยกว่าคราวละห้าสิบปี และอาจต่อสัญญาอีกได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำหนดตามวรรคหนึ่ง โดยมีให้นำมาตรา ๕๔๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้บังคับ

การให้เช่าตามวรรคหนึ่งไม่ถือเป็นการร่วมลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนร่วมลงทุนในกิจการของรัฐ

ให้นำความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม มาใช้บังคับกับที่ดินตามข้อ ๓ ที่มีใช้เป็นที่ราชพัสดุด้วยโดยอนุโลม

ข้อ ๗ ผู้เช่าที่ดินตามข้อ ๖ มีสิทธินำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ได้ และบรรดาสິงปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงได้ปลูกสร้างขึ้น ให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าหรือผู้เช่าช่วงเว้นแต่เป็นสิงปลูกสร้างที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์สาธารณะ

ข้อ ๘ ให้นำมาตรา ๖ และมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ มาใช้บังคับกับการเช่าหรือให้เช่าที่ดินในเขตพื้นที่พัฒนาด้วยโดยอนุโลม แต่ในการให้เช่าแม้จะเกินหนึ่งร้อยไร่ ก็ให้กระทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดินตามกฎหมายดังกล่าว

ข้อ ๙ บรรดาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาจากการแลกเปลี่ยนตามข้อ ๕ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งปวง และในกรณีที่มิกฎหมายกำหนดให้ต้องเสียภาษีจากการได้มาหรือจากการแลกเปลี่ยนซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้ได้รับยกเว้นภาษีดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม พุทธศักราช ๒๕๕๘

พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา

หัวหน้าคณะรักษาความสงบแห่งชาติ