

รายงานคณะกรรมการศึกษาข้อกฎหมายและกระบวนการจะซื้อจะขาย
ที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี

ตามที่คณะกรรมการบริหารองค์การการค้าของ สกสค. ในคราวประชุมครั้งที่ 1/2555 วันที่ 26 มกราคม 2555 มีมติแต่งตั้งคณะกรรมการศึกษาข้อกฎหมายและกระบวนการจะซื้อจะขายที่ดินที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี เพื่อศึกษาข้อกฎหมาย อำนาจของผู้อำนวยความสะดวกการค้าของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมสวัสดิการและสวัสดิภาพครูและบุคลากรทางการศึกษา และกระบวนการในการจะซื้อจะขายที่ดินที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี ว่ามีความโปร่งใสตรวจสอบได้หรือไม่ รวมทั้งพิจารณาแนวทางออกในการแก้ไขปัญหาการจะซื้อจะขายที่ดินที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี และนำเสนอคณะกรรมการบริหารองค์การการค้าของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมสวัสดิการและสวัสดิภาพครูและบุคลากรทางการศึกษาพิจารณาในการประชุมวันพุธที่ 1 กุมภาพันธ์ 2555 บัดนี้คณะกรรมการฯ ได้ทำการประชุมแล้วเมื่อวันที่ 30 และ 31 มกราคม 2555 ขอรายงานผลการประชุม ดังต่อไปนี้

1. ข้อเท็จจริง

องค์การการค้า ได้จัดขายที่ดินที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี จำนวน 48 ไร่ ที่ได้จัดซื้อมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2537 โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดซื้อมาแต่เดิมเพื่อการพัฒนาแล้วจำหน่ายหารายได้ ถือเป็นสินค้าในการประกอบการหารายได้เพื่อประโยชน์ขององค์การการค้าของ สกสค. โดยขายไปเป็นเงิน 48,000,000 บาท และได้มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2554 ซึ่งผู้ซื้อได้วางเงินมัดจำไว้แล้วเป็นเงิน 3,000,000 บาท

2. กฎหมายข้อบังคับ และมติที่เกี่ยวข้อง

- 2.1 พระราชบัญญัติสภาครูและบุคลากรทางการศึกษา พ.ศ. 2546
- 2.2 ข้อบังคับคณะกรรมการส่งเสริมสวัสดิการและสวัสดิภาพครูและบุคลากรทางการศึกษา ว่าด้วยการบริหารงานองค์การการค้าของ สกสค. พ.ศ. 2554
- 2.3 มติคณะกรรมการองค์การการค้าของ สกสค. ครั้งที่ 5/2551 วันที่ 21 พฤษภาคม 2551 เรื่อง โครงการพัฒนาที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ดและจังหวัดสุราษฎร์ธานี
- 2.4 มติคณะผู้บริหารองค์การการค้าของ สกสค. ครั้งที่ 15/2552 วันที่ 5 ตุลาคม 2552 เรื่อง การประเมินที่ดินองค์การการค้าของ สกสค.
- 2.5 มติคณะกรรมการ สกสค. ครั้งที่ 1/2553 วันที่ 22 มกราคม 2553 เรื่อง การประเมินที่ดิน ขององค์การการค้าของ สกสค. เพื่อการลงทุนและพัฒนา
- 2.6 มติคณะกรรมการ สกสค. ครั้งที่ 3/2553 วันที่ 23 มีนาคม 2553 เรื่อง การประเมินที่ดินขององค์การการค้าของ สกสค. เพื่อการลงทุนและพัฒนา (เพิ่มเติม)

2.7 มติคณะกรรมการ สกสค. ครั้งที่ 13/2553 วันที่ 23 ธันวาคม 2553

2.8 มติคณะกรรมการบริหารองค์การค้ำขอ สกสค. ครั้งที่ 3/2554 วันที่ 28 กันยายน 2554

3. ผลการประชุม

3.1 อำนาจในการจะซื้อจะขายที่ดินของผู้อำนวยการองค์การค้ำขอ สกสค.

คณะทำงานมีความเห็นว่า โดยที่คณะกรรมการ สกสค. ในการประชุมครั้งที่ 1/2554 วันที่ 20 มกราคม 2554 มีมติแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อศึกษาและจัดทำแผนพัฒนาที่ดินรวม 6 จังหวัด ซึ่งมีที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีรวมอยู่ด้วย โดยศึกษาทั้งด้านกฎหมาย ความคุ้มค่า และมีการบริหารความเสี่ยง มีนายนิวัตรนาคะเวช เป็นประธานกรรมการ ต่อมาในการประชุมครั้งที่ 2/2554 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2554 ได้เปลี่ยนแปลงประธานคณะทำงานเป็น นายवासนา ไชยศึก กรรมการ สกสค. ผู้ทรงคุณวุฒิด้านสวัสดิการสังคม พร้อมแต่งตั้งคณะทำงานเพิ่มเติม 1 คน คือ รองเลขาธิการคณะกรรมการ สกสค. (นายบำเหน็จ ทิพย์อักษร) เป็นคณะทำงานและเลขานุการ และให้ผู้อำนวยการองค์การค้ำขอ สกสค. (นายสันติภาพ อินทรพัฒน์) เป็นคณะทำงานและผู้ช่วยเลขานุการกรณีจึงเป็นอำนาจของคณะกรรมการของ สกสค. ในการพิจารณาขายที่ดินหรือพัฒนาที่ดินในจังหวัดสุราษฎร์ธานี

3.2 กระบวนการในการจะซื้อจะขายที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี

คณะทำงานฯ ได้ตรวจสอบเอกสารที่ได้รับจากองค์การค้ำขอ สกสค. โดยองค์การค้ำขอ ยืนยันว่าเป็นเอกสารที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการซื้อขายที่ดินในจังหวัดสุราษฎร์ธานี สรุปลำดับความเป็นมาได้ดังนี้

(1) 24 สิงหาคม 2554 มีการประชุมคณะผู้บริหารองค์การค้ำครั้งที่ 5/2554 วันที่ 24 สิงหาคม 2554 มีผู้เข้าประชุมประกอบด้วย ผู้อำนวยการองค์การค้ำฯ ที่ปรึกษาผู้อำนวยการองค์การค้ำฯ ผู้อำนวยการสำนักต่าง ๆ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ในระเบียบวาระที่ 3.3 สำนักบริหารสินทรัพย์เสนอว่า มีผู้ขอซื้อที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีจำนวน 48 ไร่ ราคา 36,000,000 บาท ราคาซื้อมา 12,000,000 บาท ราคาไร่ละ 800,000 บาท ราคาประเมินกรมที่ดิน 5,300,000 บาท ผู้อำนวยการองค์การค้ำเสนอว่าจะเดินทางไปดูเองโดยจะติดป้ายขายไม่ผ่านนายหน้า

ข้อสังเกตคณะทำงาน มีการติดป้ายประกาศขายหรือไม่อย่างไร ผู้เสนอราคา 36 ล้านบาท เป็นผู้ใดไม่มีหลักฐานอ้างอิง

(2) 19 กันยายน 2554 สำนักบริหารสินทรัพย์ขององค์การค้ำขอ สกสค. ทำบันทึกเสนอผู้อำนวยการองค์การค้ำฯ ขออนุมัติหลักการขายที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี ไร่ละ 800,000 บาท อ้างว่าเป็นราคาซื้อในท้องตลาดปัจจุบัน โดยสำนักงานที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีประเมินราคาที่ดินปี 2554 เป็นมูลค่ารวม 5,215,325 บาท

ข้อสังเกตของคณะทำงานฯ บันทึกเสนอของสำนักบริหารสินทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งเสนอต่อผู้อำนวยการองค์การการค้าของ สกสค. ไม่มีหนังสือหรือคำสั่งของผู้อำนวยการองค์การการค้าเกี่ยวกับเรื่องนี้

(3) 20 กันยายน 2554 นางสาวจตุพร รัตนวิสาสนนท์ และพวกมีหนังสือถึงผู้อำนวยการองค์การการค้าขอซื้อที่ดินสุราษฎร์ธานี ไร่ละ 700,000 บาท โดยขอให้พิจารณาที่ดินด้านหลังซึ่งเป็นที่ลุ่มมากจำนวน 5 ไร่ ในราคาต่ำเป็นพิเศษ ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง (นายวีระศักดิ์ เสือสะอาด) เสนอถึงผู้อำนวยการองค์การการค้าให้นำเสนอที่ประชุมผู้บริหารระดับสูงพิจารณา

(4) 21 กันยายน 2554 ผู้อำนวยการองค์การการค้ามีคำสั่งถึงสำนักบริหารสินทรัพย์ให้นำข้อเสนอซื้อที่ดินของนางสาวจตุพร รัตนวิสาสนนท์ ไร่ละ 700,000 บาท เสนอที่ประชุมผู้บริหารขององค์การการค้าพิจารณา โดยเสนอให้พิจารณาหลักเกณฑ์เบื้องต้นรวม 6 ข้อ

ก. เห็นสมควรขายที่ดินราคาไร่ละ 1,000,000 บาท ยกเว้นที่ดินด้านหลังลึกเข้าไปเป็นที่ลุ่มจำนวน 5 ไร่ ให้ขายไร่ละ 800,000 บาท

ข. ให้ผู้ซื้อชำระเงินภายใน 8 เดือนหลังจากทำสัญญา

ค. ในวันทำสัญญา ผู้ซื้อต้องชำระเงินก่อน 3,000,000 บาท

ง. ค่าภาษี ค่าโอน ค่าธรรมเนียม เป็นของผู้ซื้อ

จ. ยินยอมให้ผู้ซื้อเข้าพัฒนาที่ดิน หากผู้ซื้อไม่สามารถโอนภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่นำมาพัฒนาในที่ดินตกเป็นขององค์การการค้า

ฉ. ผู้ซื้อต้องกันที่ดินจำนวน 2 ไร่ เพื่อสร้างสำนักงาน สกสค. จังหวัด โดยใช้เงื่อนไขและราคาตามสัญญาซื้อขายเดิม

ข้อสังเกตคณะทำงานฯ การกำหนดเงื่อนไข ในการขายที่ดินดังกล่าว เช่น การขายที่ดินราคาไร่ละ 1,000,000 บาท ส่วนที่ดินด้านหลังให้ขายได้ในราคา 800,000 บาท การกำหนดให้ผู้ซื้อชำระเงินในเวลา 8 เดือน ชำระเงินก่อน 3,000,000 บาท และยอมให้ผู้ซื้อพัฒนาที่ดิน องค์การการค้าใช้เหตุผลอะไรประกอบในการกำหนดเงื่อนไข ซึ่งไม่มีรายละเอียด

(5) 22 กันยายน 2554 ที่ประชุมผู้บริหารระดับสูงขององค์การการค้ามีมติเห็นสมควรขายที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีตามข้อเสนอของผู้อำนวยการองค์การการค้า และมีข้อสังเกต ข้อเสนอแนะให้ผู้จะซื้อขอให้องค์การการค้าโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้บุคคลที่ผู้จะซื้อกำหนดได้ หากผู้จะซื้อมีประสงค์ที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่งก่อน จะต้องชำระเงินค่าซื้อขายที่ดินให้องค์การการค้าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเงินทั้งหมดตามสัญญา

ข้อสังเกตของคณะทำงานฯ ที่ดินแปลงนี้ผู้ซื้อเสนอซื้อยกแปลงมิได้กำหนดเงื่อนไขการซื้อขายเป็นอย่างอื่น เหตุใดองค์การการค้าจึงเสนอให้ผู้จะซื้อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับบุคคลที่ผู้จะซื้อกำหนดได้

(6) 23 กันยายน 2554 สำนักบริหารสินทรัพย์ขององค์การการค้าของ สกสค. จัดทำบันทึกเสนอผู้อำนวยการองค์การการค้า ขออนุมัติขายที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานีตามเงื่อนไข (5) ให้แก่นางสาวจตุพร รัตนวิสาสนนท์ โดยมอบฝ่ายกฎหมายและวินัย จัดทำสัญญาซื้อขายที่ดิน ผู้อำนวยการองค์การการค้าอนุมัติให้ดำเนินการตามเสนอ

(7) 27 กันยายน 2554 ฝ่ายกฎหมายองค์การการค้าจัดทำสัญญาให้ผู้จะซื้อลงนามตามเงื่อนไข (6)

ข้อสังเกตคณะทำงานฯ ตามมติคณะผู้บริหารระดับสูงขององค์การการค้าให้ผู้ชำระค่าดินส่วนที่เหลือภายในกำหนด 8 เดือน แต่ตามสัญญาข้อ 6 กำหนดให้ชำระค่าที่ดินส่วนที่เหลือภายใน 9 เดือน เป็นการขยายเวลาการชำระค่าที่ดินแก่ผู้จะซื้อ

(8) 7 ธันวาคม 2554 ผู้อำนวยการองค์การการค้าทำบันทึกเสนอปลัดกระทรวงศึกษาธิการ และเลขาธิการคณะกรรมการ สกสค. ว่าองค์การการค้าได้ดำเนินการประชาสัมพันธ์เชิญชวนผู้สนใจเข้าร่วมโครงการพัฒนาที่ดิน ตามมติคณะกรรมการ สกสค. ครั้งที่ 3/ 2553 วันที่ 3 มีนาคม 2553 ให้ผู้สนใจทราบเป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน โดยตามมติดังกล่าวให้องค์การการค้าพิจารณาทางเลือกให้เอกชนซื้อเหมาทั้งโครงการด้วย ประกอบกับองค์การการค้าขาดสภาพคล่องทางการเงิน การแปลงสินทรัพย์ที่มีเป็นทุนแทนการกู้ยืมเงิน ช่วยลดภาระการเสียดอกเบี้ยเงินกู้ จึงมีความจำเป็นจัดขายที่ดินให้กับผู้เสนอซื้อเป็นมูลค่า 47,000,000 บาท

ข้อสังเกต ไม่มีเอกสารการประชาสัมพันธ์ในรูปแบบใด

(9) 10 มกราคม 2555 นางสาวจตุพร รัตนวิสาสนนท์ ผู้ซื้อ มีหนังสือถึงผู้อำนวยการองค์การการค้าขอรับโฉนดเพื่อนำไปจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินในนามเดิมตามเงื่อนไขสัญญาเดิมที่ทำไว้กับผู้อำนวยการองค์การการค้า

(10) 13 มกราคม 2555 นางสาวจตุพร รัตนวิสาสนนท์ ผู้ซื้อ มีหนังสือถึงผู้อำนวยการองค์การการค้าขอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แปลงเลขที่ 27937 ในวันที่ 18 มกราคม 2555 และจะชำระค่าที่ดินจำนวน 30,000,000 บาท

คณะกรรมการศึกษาข้อกฎหมายและกระบวนการจะซื้อจะขายที่ดินที่จังหวัดสุราษฎร์ธานี

- | | | |
|---|--------------|------------------------|
| 1. นายสุรเดช | พรหมโชติ | ประธานคณะกรรมการ |
| 2. นายธีระพันธ์ | พุทธิสวัสดิ์ | คณะกรรมการ |
| 3. นายสุวัจน์ | บุญญาสุนธี | คณะกรรมการ |
| 4. นายวีระพงษ์ | ทองผา | คณะกรรมการ |
| 5. นายจำเนียร | คชประเสริฐ | คณะกรรมการ |
| 6. นายสำเร็จ | รัชตเศรษฐ์ | คณะกรรมการ |
| 7. นายณัฐพร | โตประยูร | คณะกรรมการ |
| 8. นายพรเทพ | มุสิกวัตร | คณะกรรมการ |
| 9. ผู้อำนวยการสำนักบริหารกลาง
(นายราชศักดิ์ กุลละวณิชย์) | | คณะกรรมการและเลขานุการ |
| 10. หัวหน้าฝ่ายนโยบายและแผนกลาง
(นางน้ำจิต ตันติชาติกุล) | | คณะกรรมการและเลขานุการ |