

- ให้ด้วยคำแก่เจ้าหน้าที่ตามความจริง
- ลงชื่อรับรองการให้ด้วยคำ รับรองแนวเขตที่ดิน รับรองรายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง และรับรองต้นไม้ยืนต้น
- กรณีตกลงทำสัญญาที่ดิน เจ้าของมีหน้าที่ไปแก้ไขหลักฐานทางทะเบียนหรือจดทะเบียนโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้ประสานงานดำเนินการกับสำนักงานที่ดิน

- ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ค่าธรรมเนียม และค่าอากรแสตมป์
- กรณีที่ที่ดินติดจำนองจะต้องดำเนินการปลดจำนองก่อนหรือได้รับความยินยอมจากผู้รับจำนองเป็นหลักฐานก่อนรับเงิน
- มีสิทธิได้รับดอกเบี้ยในกรณีที่ทางราชการจ่ายเงินค่าทดแทนพื้นที่กำหนด 120 วัน นับแต่วันตกลงทำสัญญาซื้อขายนั้น
- หากไม่พอใจในราคาหรือจำนวนเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ กำหนดสามารถรับเงินไปก่อน แล้วยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งให้รับเงินค่าทดแทนโดยสามารถยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือด้วยตนเองหรือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ

- มีสิทธิฟ้องคดี แยกได้ 2 กรณี คือ
 - กรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัยภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ยื่นอุทธรณ์ ในกรณีนี้ ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับการแจ้งผลการวินิจฉัยดังกล่าว
 - กรณีที่ยื่นอุทธรณ์ไว้จนระยะเวลาล่วงเลยมาจนครบ 60 วันแล้วแต่ยังไม่ได้รับแจ้งผลการวินิจฉัย ในกรณีนี้ผู้อุทธรณ์มีสิทธิฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลา 60 วันดังกล่าว

14. สิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนบางส่วน เจ้าของจะร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนพิจารณาเวนคืนส่วนที่เหลือซึ่งใช้การไม่ได้แล้วด้วยก็ได้ และหากเจ้าหน้าที่ไม่เวนคืนตามร้องขอ เจ้าของมีสิทธิที่จะร้องขออุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งผลการพิจารณา

15. ที่ดินถูกเวนคืนบางส่วน ถ้าส่วนที่เหลือน้อยกว่ายี่สิบห้าตารางวาหรือด้านหนึ่งด้านใดน้อยกว่าห้าวา และที่ดินส่วนที่เหลือนั้นไม่ได้ติดต่อกันเป็นพื้นเดียวกันกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน หากเจ้าของร้องขอให้เจ้าหน้าที่เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินที่เหลือด้วย

ขึ้นพระราชบัญญัติ (พ.ร.บ.)

หน่วยงานของรัฐจะดำเนินการขออนุญาต พ.ร.บ. รายที่กรรมสิทธิ์ยังไม่ตกเป็นของรัฐ รวมทั้งรายได้วางเงินไว้ต่อศาล หรือวางเงินไว้ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากเงินไว้กับธนาคารออมสิน ทั้งนี้ เพื่อให้กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตกเป็นของรัฐ

หากเจ้าของทรัพย์สินมีข้อสงสัยประการใด ขอให้โปรดสอบถามรายละเอียดได้ที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย 175 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ 0 2716 4000 ต่อ 1413 , 1414

การรับเรื่องราวร้องเรียนร้องทุกข์ ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

เงื่อนไขการรับเรื่องราวร้องเรียน

- รายละเอียดของเรื่องที่ร้องเรียนต้องชัดเจน โดยต้องมีเอกสารหรือรูปถ่ายของสิ่งได้รับความเสียหาย
- ผู้ร้องเรียนต้องเปิดเผยรายชื่อ และระบุสถานที่ รวมถึงเบอร์โทรศัพท์เพื่อติดต่อกลับ
- ต้องเป็นเรื่องที่ผู้ร้องได้รับความเดือดร้อนหรือความเสียหาย อันเนื่องมาจากการก่อสร้างหรือการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่
- ในกรณีที่ข้อร้องเรียนที่มีข้อมูลไม่ครบถ้วนหรือไม่สามารถตรวจสอบข้อมูลได้ ขอให้ยุติเรื่องดังกล่าว และเก็บไว้เป็นฐานข้อมูล

ขั้นตอนปฏิบัติในการรับเรื่องราวร้องเรียน

- ตรวจสอบคำร้องเรียน และลงทะเบียนรับเรื่องราวร้องเรียน
- จัดทำบันทึกเสนอผู้บริหาร และแจ้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการต่อไป
- ติดตามความคืบหน้าข้อร้องเรียน และแจ้งผลการดำเนินการกลับไปยังผู้ร้องเรียน



www.mrta.co.th

การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
Mass Rapid Transit Authority of Thailand

สพม. "เป็นองค์กรที่มีความเป็นเลิศด้านรถไฟฟ้าขนส่งมวลชน
ที่สามารถยกระดับคุณภาพชีวิตประชาชนและส่งเสริมการพัฒนาเมืองอย่างยั่งยืน"

ความรู้ สำหรับประชาชน

เรื่อง การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์
เพื่อสร้างโครงการ
ของการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย



0 2716 4000
ในวันและเวลาราชการ



175 ถนนพระราม 9
แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง
กรุงเทพมหานคร 10320



ศูนย์รับเรื่องราวร้องเรียน
สพม. อาคาร 1 ชั้น 1



www.mrta.co.th
เมนูแสดงความคิดเห็น
Live Chat



การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

การจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

เมื่อหน่วยงานของรัฐมีความจำเป็นต้องได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการใดๆ อันจำเป็นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภคจะดำเนินการขออนุญาตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน (พ.ร.ฎ.) เป็นบริเวณกว้างตลอดแนว เพื่อครอบคลุมพื้นที่ที่คาดว่าจะต้องเวนคืนเป็นเขตก่อสร้าง เนื่องจากว่าในขณะที่เสนอขออนุญาต พ.ร.ฎ. นั้น หน่วยงานของรัฐยังไม่ได้ดำเนินการออกแบบก่อสร้างจนถึงขั้นรายละเอียดจำเป็นต้องมีการปรับเขตพื้นที่และแบบก่อสร้างให้เหมาะสมกับภูมิประเทศและข้อเท็จจริงในสนามในระหว่างก่อสร้าง

การประกาศ พ.ร.ฎ. เป็นบริเวณกว้างๆ นั้น หน่วยงานของรัฐทราบดีว่าย่อมก่อให้เกิดความเดือดร้อนและกังวลใจแก่เจ้าของที่ดินอยู่บ้าง เพราะต้องระมัดระวังเกี่ยวกับการลงทุน สิ่งปลูกสร้างในเขต พ.ร.ฎ. ซึ่งเรื่องนี้เมื่อหน่วยงานของรัฐได้กำหนดแนวเขตที่ที่จะเวนคืนเป็นการแน่นอนแล้วก็พร้อมที่จะบริการใช้แนวเขตที่ถูกเวนคืนให้

สำหรับการทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินในเขต พ.ร.ฎ. เช่น การซื้อขายหรือการโอนเปลี่ยนแปลงสามารถกระทำได้โดยไม่ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐก่อน

วิธีดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

โดยการออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน (พ.ร.ฎ.) ซึ่งจะระบุท้องที่ จุดเริ่มต้น จุดสิ้นสุด และความกว้างของเขต พ.ร.ฎ. การปิดประกาศ พ.ร.ฎ. จะปิดประกาศไว้ตามสถานที่ ดังนี้

1. ที่ทำการของเจ้าหน้าที่
2. ศาลากลางจังหวัด หรือศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร
3. สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา
4. ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ หรือสำนักงานเขต
5. ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล หรือที่ทำการเทศบาล
6. ที่ทำการกำนันและผู้ใหญ่บ้านแห่งท้องที่

ขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน

1. การสำรวจที่ดิน สิ่งปลูกสร้างและต้นไม้ยืนต้น ผู้รับมอบหมายจากหน่วยงานของรัฐในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนจะแจ้งกำหนดวันเข้าทำการสำรวจเป็นหนังสือให้เจ้าของทรัพย์สินทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 15 วัน

2. การกำหนดค่าทดแทนทรัพย์สินที่ถูกเวนคืนจะดำเนินการโดยคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น (ในชั้น พ.ร.ฎ.) ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมแต่งตั้งประกอบด้วย ผู้แทนของเจ้าหน้าที่หนึ่งคน ผู้แทนกรมที่ดินหนึ่งคน ผู้แทนของหน่วยงานอื่นของรัฐหนึ่งคน ผู้แทนสภาท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทน

3. การกำหนดค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดให้แก่บุคคลดังต่อไปนี้

3.1 เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายซึ่งที่ดินที่ต้องเวนคืน

3.2 เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ติดอยู่ติดซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้นในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาหรือได้ปลูกสร้างขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่

3.3 ผู้เช่าที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นในที่ดินที่ต้องเวนคืน แต่การเช่านั้นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือซึ่งได้ทำไว้ก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาหรือได้ทำขึ้นภายหลัง โดยได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่และการเช่านั้นยังมิได้ระงับไปในวันที่เจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ได้เข้าครอบครองที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่เงินค่าทดแทนในการเช่านี้พึงกำหนดให้เฉพาะที่ผู้เช่าได้เสียหายจริงโดยเหตุที่ต้องออกจากที่ดินโรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

3.4 เจ้าของต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

3.5 เจ้าของโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ติดอยู่ติดซึ่งมีอยู่ในที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา แต่ต้องไม่เป็นผู้ซึ่งจำต้องรื้อถอนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวไปเมื่อได้รับแจ้งจากเจ้าของที่ดิน เงินค่าทดแทนตามข้อ 3.5 นี้พึงกำหนดให้เฉพาะค่ารื้อถอน ค่าขนย้ายและค่าปลูกสร้างใหม่ (ในสภาพเดิม)

3.6 บุคคลผู้เสียสิทธิในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้าหรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดินที่ต้องเวนคืนนั้น ตามมาตรา 1349 หรือมาตรา 1352 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในกรณีที่ไม่ได้จ่ายค่าทดแทนในการใช้สิทธิดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดินที่ต้องเวนคืนแล้ว

4. การกำหนดค่าทดแทนจะพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดโดยคำนึงถึง

4.1 ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา

4.2 ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

4.3 ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

4.4 สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น

4.5 เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

4.6 การได้ประโยชน์และเสียประโยชน์จากการเวนคืน

4.7 ค่าทดแทนความเสียหายที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน หน่วยงานของรัฐจะจ่ายเงินค่าทดแทนให้ได้เมื่อพิสูจน์ได้ว่ามีอยู่จริงตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

5. การปิดประกาศราคาที่กำหนด

เมื่อคณะกรรมการได้กำหนดราคาค่าทดแทนแล้ว จะปิดประกาศราคาไว้ตามสถานที่เดียวกันกับที่ปิดประกาศ พ.ร.ฎ.

6. การจัดทำสัญญาซื้อขาย

เมื่อคณะกรรมการฯ ได้กำหนดค่าทดแทนแล้ว เจ้าหน้าที่จะมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของทรัพย์สินมาตกลงทำสัญญาซื้อขาย

7. การจ่ายเงินทดแทน

เมื่อตกลงทำสัญญาซื้อขายแล้ว หน่วยงานของรัฐต้องจ่ายเงินค่าทดแทนที่ดินทั้งหมดให้แก่เจ้าของทรัพย์สินภายใน 120 วัน นับแต่วันตกลงทำสัญญาซื้อขาย

เมื่อประกาศใช้ พ.ร.ฎ. และมีประกาศกำหนดให้การเวนคืนเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยเร่งด่วนแล้ว หากเจ้าของทรัพย์สินไม่ยินยอมตกลงทำสัญญาซื้อขาย หรือทำสัญญาซื้อขายแต่ไม่มารับเงินค่าทดแทนภายในกำหนดเวลา เจ้าหน้าที่จะนำเงินไปวางต่อศาลหรือต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือนำเงินไปฝากธนาคารออมสินในชื่อของผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทน ถ้าเจ้าของทรัพย์สินไม่ร้องขอรับเงินภายใน 10 ปี นับแต่วันที่ได้นำเงินวางต่อศาล หรือต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือฝากธนาคารออมสินเงินค่าทดแทนนั้นจะตกเป็นของแผ่นดิน

8. การใช้อำนาจตามกฎหมายเพื่อครอบครองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง

8.1 กรณีตกลงทำสัญญาซื้อขาย ถ้าเจ้าของไม่ยอมขนย้ายทรัพย์สินเจ้าหน้าที่มีสิทธิที่จะขนย้ายทรัพย์สินและรื้อถอนได้ตามสัญญา

8.2 กรณีไม่ตกลงทำสัญญาซื้อขายเจ้าหน้าที่จะดำเนินการวางเงินแจ้งครอบครองและรื้อถอนตามกฎหมายต่อไป

สิทธิ หน้าที่ และผลประโยชน์ของผู้ถูกเวนคืน

1. อนุญาตให้เจ้าหน้าที่เข้าสำรวจ ปักหลักแนวเขตทาง

2. ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน โดยค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการรังวัดแบ่งแยกหน่วยงานของรัฐจะเป็นผู้จ่ายเอง

3. นำชี้หนุดหลักเขตที่ดิน

4. นำสำรวจสิ่งปลูกสร้าง ต้นไม้ยืนต้น

5. แสดงเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน หลักฐานกรรมสิทธิ์ที่ดิน (โฉนด น.ส.3, น.ส.3ก ฯลฯ)

ทะเบียนสมรสและอื่นๆ เช่น เอกสารแสดงรายได้จากการเช่าหรือประกอบการค้า หลักฐานการเสียภาษีหรือรายได้จากการประกอบอาชีพ อันชอบด้วยกฎหมายตามที่เจ้าหน้าที่ร้องขอ