



ด่วนมาก

วันที่ 10 ม.ค. 63
เวลา 08:14

บันทึกข้อความ



รปค.(อร.) ๐๒๘
วันที่ ๘ ม.ค. ๖๓
เวลา ๐๔-๐๖

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๑ ๔๐๘๖, ๓๐๖๐

ที่ คค ๐๒๐๙/ 10 96

วันที่ ๕ ม.ค. ๕๖๓

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข ๑๑๕๒ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ (ตัดลาด) ที่บ้านหัวดอย บ้านผางาม บ้านร่องห้า และบ้านสบเป่า และเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ สายหัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน

๒) เรียน รปค. (อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ (ตัดลาด) ที่บ้านหัวดอย บ้านผางาม บ้านร่องห้า และบ้านสบเป่า และเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ สายหัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๒ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งสรุปมติของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. เพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๖๗๖ จากไร่ละ ๗๔๒,๐๐๐ บาท เป็นไร่ละ ๑,๑๑๓,๐๐๐ บาท

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณี ...

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้ แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายถาวร เสนเนียม) วินิจฉัยอุทธรณ์ตามความในมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๒๗๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๒ ก่อน ผอ. ลงนามในร่างหนังสือตอบผู้อุทธรณ์ และสำเนาแจ้ง ทล. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไปด้วย



(นางสาววันทนา เสาวดี)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

(๓)

เรียน รชค. (นายถาวร เสนเนียม)
เพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์
ก่อน ผอ. ดำเนินการต่อไป.



(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รชค.(อ.ร.)
- ๙ มี.ค. ๒๕๖๓

(๕)

- เห็นชอบตามมติคณะกรรมการ
พิจารณาอุทธรณ์ฯ



(นายถาวร เสนเนียม)

รชค.
๑๕ มี.ค. ๖๓



เรียน ผอ.

เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป



(นางนุชชา สุระมานะ)

หน.สรค.
๑๕ มี.ค. ๖๓



- คงเดิมแล้ว



(น.ส.วันทนา เสาวดี)

ผอ.

๑๖ มี.ค. ๒๕๖๓



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๑ ๔๐๘๖๙, ๓๐๖๐

ที่ กพอ.(๑)/ ๖๒ /๒๕๖๒

วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง ผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน

หมายเลข ๑๑๕๒ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ (ตาดตลาด) ที่บ้านหัวดอย บ้านผางาม บ้านร่องห้า และบ้านสบเปา และเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ สายหัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน

๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ (ตาดตลาด) ที่บ้านหัวดอย บ้านผางาม บ้านร่องห้า และบ้านสบเปา และเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ สายหัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๓๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๒๙ สิงหาคม ๒๕๖๒ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คนต่อรัฐมนตรีสรุปได้ว่าขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินตามความเป็นธรรม เนื่องจากค่าทดแทนที่ได้รับต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งมีราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อถูกเวนคืนแล้วได้รับความเสียหาย เนื่องจากเป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๐ ถูกเวนคืนด้านหน้า ทำให้ที่ดินเหลือเป็นรูปคล้ายขั้นบันได ทำให้เสื่อมราคาลง ใช้ประโยชน์ได้น้อยลง และที่ดินดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ปลูกต้นสัก ๑๓๐ ต้น ซึ่งอาจทำให้รายได้ในอนาคตลดลงตามรายละเอียดในตารางผู้อุทธรณ์

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดการสิทธิ

๑. ความเป็นมาของโครงการ

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ สายหัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา ระหว่าง กม.๐ + ๐๐๐ - กม.๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ แนวทางหลวงสายนี้ผ่านท้องที่ ตำบลท่าสาย อำเภอเมืองเชียงราย, ตำบลเวียงชัย ตำบลดอนศิลา ตำบลผางาม อำเภอเวียงชัย, ตำบลแม่เปา ตำบลเม็ງราย อำเภอพญาเม็งราย, และตำบลป่าตาล ตำบลยางฮอม อำเภอขุนตาล จังหวัดเชียงรายเป็นการก่อสร้างแนวทางตัดใหม่และปรับปรุงในเขตทางเดิมเพื่อพัฒนาโครงข่ายทางหลวงแผ่นดินรองรับด้านการค้าชายแดน (ด่านข้ามสะพานแม่น้ำโขงที่อำเภอเชียงของ จังหวัดเชียงราย) เป็นเส้นทางขนส่งสินค้าผ่านชายแดนที่สำคัญระหว่างประเทศ เป็นการก่อสร้างทางหลวงขนาด ๔ ช่องจราจร แนวเส้นทางที่ตัดใหม่หลักเลี้ยวผ่านชุมชนที่หนาแน่น

ซึ่งจะช่วย ...

ซึ่งจะช่วยลดระยะทางและระยะเวลาในการเดินทางและลดอุบัติเหตุในการเดินทางสัญจร โดยมีจุดเริ่มโครงการที่ กม. ๐ + ๐๐๐ ของทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ ที่ กม. ๖ + ๔๐๕.๗๒๐ บริเวณบ้านหัวดอย และสิ้นสุดที่ กม. ๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ ที่ กม. ๙๐ + ๘๓๕.๗๓๕ บริเวณบ้านใหม่พัฒนา ตำบลยางฮอม อำเภอขุนตาล จังหวัดเชียงราย

๒. ลักษณะโครงการ

แนวทางหลวงสายนี้มีระยะทาง ๔๘.๑๙๐.๗๘๐ กิโลเมตร โดยมีจุดเริ่มโครงการที่ กม. ๐ + ๐๐๐ ของทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ ตัดกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ ที่ กม. ๖ + ๔๐๕.๗๒๐ บริเวณบ้านหัวดอยและสิ้นสุดที่ กม. ๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ ของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ ที่ กม. ๙๐ + ๘๓๕.๗๓๕ บริเวณบ้านใหม่พัฒนา ดังนี้

๑) จุดเริ่มต้นโครงการฯ กม. ๐+๐๐๐ - กม. ๑๙+๐๐๐ ระยะทางยาวประมาณ ๑๙.๐๐๐ กิโลเมตร เป็นงานก่อสร้างขยายคันทางเดิม (เป็นบางช่วง) จาก ๒ ช่องจราจรเป็น ๔ ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างช่องละ ๓.๕๐ ม. ไหล่ทางด้านนอกกว้าง ๒.๕๐ ม. แบบที่ ๒ เป็นเกาะกลางแบบ DEPRESSED MEDIAN กว้าง ๙.๑๐ ม.

๒) แนวเส้นทางที่ทับซ้อนกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ เดิม คือ ระหว่าง กม. ๐ + ๐๐๐ - กม. ๒ + ๗๕๓.๒๒๗ และ กม. ๒๐ + ๓๒๕ - กม. ๒๘ + ๕๑๔ รวมเป็นระยะทางที่ทับซ้อน ๑๐.๙๔๒ กิโลเมตร โดยออกแบบทางหลวงภายในเขตทางเดิม ระยะ ๔๐.๐๐ เมตร

๓) แนวเส้นทางตัดใหม่ ระหว่าง กม. ๒ + ๗๕๓.๒๒๗ - กม. ๒๐ + ๓๒๕ และ กม. ๒๘ + ๕๑๔ - กม. ๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ (ระหว่าง กม. ๒๘ + ๕๑๔ - กม. ๓๒ + ๓๘๕ แนวเส้นทางบางส่วนจะทับซ้อนกับแนวเส้นทางขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงรายหมายเลข อบจ.ชร.๓๐๓๒) รวมระยะทางตัดใหม่ ๓๗.๒๔๘ กิโลเมตร กำหนดเขตเวนคืนเขตทางทั่วไป ๖๐.๐๐ เมตร

๔) มีจุดกลับรถจำนวน ๖ แห่ง ได้แก่ บริเวณ ๐ + ๙๐๐ (บ.หัวดอย), ๒ + ๐๔๔ (สวนสันติบุรี), ๓ + ๗๐๐ (บ.สมานมิตร), ๕ + ๔๕๐ (หัวร่องโพธิ์) และ ๗ + ๗๐๐ (กลับรถใต้สะพานหนองหลวง), ๑๒ + ๐๐๐ (บ.หนองหลวง) และ ๑๔ + ๑๗๕ (๔ แยกบ้านใหม่มงคล) และ ๑๕ + ๑๔๐ (๔ แยก ตัดชร. ๓๐๓๒), ๑๗ + ๙๕๐

๓. มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนเพื่อขยายทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ สายแยกทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ - บรรจบทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ (ต้าตลาด) ที่บ้านหัวดอย บ้านผางาม บ้านร่องห้า และบ้านสบเปา และเพื่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ สาย หัวดอย - บ้านใหม่พัฒนา พ.ศ. ๒๕๕๙ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๕๙ ก วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙

๔. กรมฯ อนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ขึ้น พ.ร.ฎ. เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๙ ทายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๓๕๓๐ ลงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

๕. กระทรวงคมนาคม ...

๕. กระทรวงคมนาคมแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๒๒๓/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๕๙

๖. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ประชุมเพื่อพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง และค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนและค่าเสียหายอื่นๆ ในท้องที่ตำบลเวียงชัย (เทศบาลตำบลสิริเวียงชัย) ตำบลดอนศิลา (เทศบาลตำบลดอนศิลา) และตำบลผางาม อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๖ ตุลาคม ๒๕๕๙ และครั้งที่ ๓/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๙

๗. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติวางหลักการค่าทดแทนที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๔๒๑ จำนวน ๘ โชน การนำราคาประเมินราคาทุนทรัพย์ที่ดินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมของกรมธนารักษ์ที่ประกาศใช้ในท้องที่ ในรอบปีปัจจุบัน (รอบปีบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒) มาเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาประกอบร่วมกับสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินในหน่วยราคาประเมินฯ เพื่อพิจารณาปรับเพิ่มราคาขึ้นประมาณร้อยละ ๒๒ - ๓๐ ตามความเหมาะสมและสภาพทำเลของแต่ละโซนที่ดิน ตามรายละเอียดในตาราง ดังนี้

๗.๑ ระหว่าง กม.๑+๖๒๒ - กม.๒๖+๒๖๕ ในท้องที่ตำบลเวียงชัย ตำบลดอนศิลา ตำบลผางาม อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย กำหนดค่าทดแทนตาราง ดังนี้

โฉนดที่	ระหว่าง กม.-กม.	ตำบล อำเภอ จังหวัด	สภาพและที่ตั้งของที่ดิน	ค่าทดแทนเบื้องต้น ไร่ละ / บาท	ราคาประเมิน ปี ๕๙ - ๖๒
๑.	๑ + ๖๒๒ - ๒ + ๖๕๐ (ซ้ายทาง)	เวียงชัย (เทศบาลตำบลสิริเวียงชัย) เวียงชัย เชียงราย	๑.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๒ ที่ดินต่อจากโฉนดที่ ๑.๑ ระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน ๑.๓ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๑.๑-๑.๒	๑,๓๓๙,๐๐๐ ๖๖๐,๐๐๐ ๑๕๐,๐๐๐	๑,๐๓๐,๐๐๐ ๕๑๖,๐๐๐ ๑๒๐,๐๐๐
๒.	๒ + ๖๕๐ (ซ้ายทาง) และ ๑ + ๖๒๒ (ขวาทาง) - ๗ + ๓๐๐ (ซ้าย-ขวาทาง)	เวียงชัย (เทศบาลตำบลสิริเวียงชัย) เวียงชัย เชียงราย	๒.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๒.๒ ที่ดินต่อจากโฉนดที่ ๒.๑ ระยะ ๔๐ เมตร ในแปลงเดียวกัน ๒.๓ ที่ดินติดทางหลวงชนบท สาย ชร.๔๐๑๖ ระยะ ๖๐ เมตร ๒.๔ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๒.๕ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๒.๑-๒.๔	๑,๓๓๙,๐๐๐ ๖๖๐,๐๐๐ ๒๕๒,๐๐๐ ๓๐๗,๐๐๐ ๑๕๐,๐๐๐	๑,๐๓๐,๐๐๐ ๕๑๖,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๒๔๐,๐๐๐ ๑๒๐,๐๐๐
๓.	๗ + ๓๐๐ - ๙ + ๒๐๐ (ซ้าย-ขวาทาง)	เวียงชัย (เทศบาลตำบลสิริเวียงชัย) เวียงชัย เชียงราย	๓.๑ ที่ดินติดทางหลวงชนบท สาย ชร.๔๐๑๖ ระยะ ๖๐ เมตร ๓.๒ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๓.๓ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๓.๑-๓.๒	๓๐๗,๐๐๐ ๓๐๗,๐๐๐ ๑๕๐,๐๐๐	๒๔๐,๐๐๐ ๒๔๐,๐๐๐ ๑๒๐,๐๐๐
๔.	๙ + ๒๐๐ - ๑๔ + ๑๓๒ (ซ้าย-ขวาทาง)	ดอนศิลา (เทศบาลตำบลดอนศิลา) เวียงชัย เชียงราย	๔.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๔.๒ ที่ดินติดทางหลวงชนบท สาย ชร.๒๐๙๘ ระยะ ๖๐ เมตร ๔.๓ ที่ดินติด ถนน ขอยทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๔.๔ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๔.๑-๔.๓	๘๕๘,๐๐๐ ๒๕๒,๐๐๐ ๑๖๑,๐๐๐ ๑๒๒,๐๐๐	๖๗๐,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๑๓๐,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐
๕.	๑๔ + ๑๓๒ - ๑๕ + ๑๒๕ (ซ้าย-ขวาทาง)	ดอนศิลา (เทศบาลตำบลดอนศิลา) เวียงชัย เชียงราย	๕.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๒ ที่ดินติดทางหลวงชนบท สาย ชร.๒๐๓๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๓ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๔ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๕.๑-๕.๓	๘๕๘,๐๐๐ ๒๕๒,๐๐๐ ๑๖๑,๐๐๐ ๑๒๒,๐๐๐	๖๗๐,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๑๓๐,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐
๖.	๑๕ + ๑๒๕ - ๒๓ + ๑๐๐ (ซ้ายทาง) และ ๒๐ + ๓๕๐ (ขวาทาง)	ฝางม เวียงชัย เชียงราย	๖.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๖.๒ ที่ดินติดทางหลวงชนบท สาย ชร.๒๐๓๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๖.๓ ที่ดินติดถนน สปก.ชร. (บ้านป่าบง-บ้านเนิน สยาม) ระยะ ๔๐ เมตร ๖.๔ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๖.๕ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๖.๑-๖.๔	๘๕๘,๐๐๐ ๒๕๒,๐๐๐ ๒๕๒,๐๐๐ ๑๗๔,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๖๗๐,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๑๔๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐

โฉนดที่ดิน	ระหว่าง กม.-กม.	ตำบล อำเภอ จังหวัด	สภาพและที่ตั้งของที่ดิน	ค่าทดแทน เบื้องต้น ไร่ละ / บาท	ราคา ประเมิน ปี ๕๙ - ๖๒
๗.	๒๓ + ๑๐๐ - ๒๖ + ๖๒๕ (ซ้ายทาง)	ผางาม เวียงชัย เชียงราย	๗.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๗.๒ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๗.๓ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน ๗.๑-๗.๒	๘๕๘,๐๐๐ ๑๗๔,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๖๗๐,๐๐๐ ๑๔๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐
๘.	๒๐ + ๓๕๐ - ๒๖ + ๖๒๕ (ขวาทาง)	ผางาม เวียงชัย เชียงราย	๘.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๘.๒ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๘.๓ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ดิน ๘.๑-๘.๒	๘๕๘,๐๐๐ ๑๗๔,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๖๗๐,๐๐๐ ๑๔๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐

กรมฯ โดยสำนักจัดการมรดกที่ดินรับทราบหลักการที่ดิน ระหว่าง กม.๑ + ๖๒๒ - กม.๒๖ + ๖๒๕ ในท้องที่ตำบลเวียงชัย ตำบลดอนศิลา และตำบลผางาม อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย เมื่อวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๖๐

๗.๒ ระหว่าง กม.๒๖ + ๖๒๕ (ซ้ายทาง) และ กม.๒๘ + ๔๐๔.๔๕๘ (ขวาทาง) - กม.๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ (ซ้าย - ขวาทาง) ในท้องที่ตำบลแม่เปา ตำบลเมืองราย อำเภอพญาเม็งราย ตำบลป่าตาล ตำบลยางฮอม อำเภอขุนตาล จังหวัดเชียงราย กำหนดค่าทดแทนตามตาราง ดังนี้

โฉนดที่ดิน	ระหว่าง กม.-กม.	ตำบล อำเภอ จังหวัด	สภาพและที่ตั้งของที่ดิน	ค่าทดแทน เบื้องต้น ไร่ละ / บาท	ราคาประเมิน ปี ๕๙ - ๖๒
๑.	๒๖+๖๒๕(ซ้ายทาง) และ ๒๘+๔๐๔.๖๕๔(ขวา ทาง) - ๓๓+๔๕๘(ซ้าย- ขวาทาง)	แม่เปา พญาเม็งราย เชียงราย	๑.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๒ ที่ดินติดถนน สายบ้านสบเปาใหม่-บ้าน เหล่า ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๓ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๑.๔ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๑.๑-๑.๓	๘๕๕,๐๐๐ ๓๕๓,๐๐๐ ๓๑๓,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๖๖๐,๐๐๐ ๒๘๐,๐๐๐ ๒๕๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐
๒.	๒๖+๖๒๕- ๒๘+๔๐๔.๖๕๔ (ขวาทาง)	แม่เปา พญาเม็งราย เชียงราย	๒.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ ระยะ ๔๐ เมตร ๒.๒ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๒.๓ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๒.๑ - ๒.๒	๘๕๕,๐๐๐ ๓๑๓,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๖๖๐,๐๐๐ ๒๕๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐
๓.	๓๓+๔๕๘-๔๓+๔๕๐ (ซ้าย-ขวาทาง)	เม็งราย (เทศบาลตำบลเม็งราย) พญาเม็งราย เชียงราย	๓.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๗๔ ระยะ ๔๐ เมตร ๓.๒ ที่ดินติดทางหลวงชนบทหมายเลข ชร. ๔๐๐๘ ระยะ ๔๐ เมตร ๓.๓ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๓.๔ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๓.๑ - ๓.๓	๔๒๒,๐๐๐ ๓๕๓,๐๐๐ ๒๑๓,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๓๓๐,๐๐๐ ๒๘๐,๐๐๐ ๑๗๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐
๔.	๔๓+๔๕๐-๔๔+๔๐๐ (ซ้ายทาง)	ป่าตาล (เทศบาลป่าตาล) ขุนตาล เชียงราย	๔.๑ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๔.๒ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๔.๑	๓๐๕,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๒๔๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐
๕.	๔๓+๔๕๐(ขวาทาง) และ ๔๔+๔๐๐(ซ้าย ทาง) - ๔๘+๑๔๐.๓๘๐ (ซ้าย-ขวาทาง)	ยางฮอม (เทศบาลตำบลยางฮอม) ขุนตาล เชียงราย	๕.๑ ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๐๒๐ ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๒ ที่ดินต่อจากโฉนดที่ ๕.๑ ในแปลงเดียวกัน ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๓ ที่ดินติด ถนน ขอย ทาง ระยะ ๔๐ เมตร ๕.๔ ที่ดินนอกเหนือจากโฉนดที่ ๕.๑ - ๕.๓	๗๔๒,๐๐๐ ๓๖๘,๐๐๐ ๒๕๐,๐๐๐ ๑๐๐,๐๐๐	๕๘๐,๐๐๐ ๒๙๐,๐๐๐ ๒๐๐,๐๐๐ ๘๐,๐๐๐

กรมฯ ...

กรมฯ โดยสำนักจัดการมลพิษที่ดินรับทราบหลักการที่ดิน ระหว่าง กม.๒๖ + ๖๒๕ - กม.๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ ในท้องที่ตำบลแม่เปา ตำบลเม็ญราย อำเภอพญาเม็ญราย ตำบลป่าตาล และตำบลยางฮอม อำเภอขุนตาล จังหวัดเชียงราย เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๐

๘. ปริมาณทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน

๘.๑ ที่ดิน จำนวนประมาณ ๕๔๕ แปลง เงินประมาณ ๑๕๓,๐๐๔,๒๒๒.- บาท
จ่ายเงินแล้ว ๒๖๐ แปลง เป็นเงิน ๘๒,๗๗๖,๖๗๕.๙๕ บาท
เหลือ ๒๘๕ แปลง เงินประมาณ ๗๐,๒๒๗,๕๔๖.๐๕ บาท
คิดเป็น ๔๘%

๘.๒ สิ่งปลูกสร้าง จำนวนประมาณ ๑๕๐ ราย เงินประมาณ ๑๑๔,๕๑๗,๓๓๘.- บาท
จ่ายเงินแล้ว ๑๑๕ ราย เป็นเงิน ๑๑๐,๑๗๑,๐๑๖.- บาท
เหลือ ๓๕ ราย เงินประมาณ ๑๔,๓๔๖,๒๗๗.- บาท
คิดเป็น ๗๗%

๘.๓ ต้นไม้/พืชผล จำนวนประมาณ ๑๔๑ ราย เงินประมาณ ๒๑,๒๐๗,๕๒๐.- บาท
จ่ายเงินแล้ว ๑๑๐ ราย เป็นเงิน ๑๕,๘๖๓,๐๗๐.- บาท
เหลือ ๓๑ ราย เงินประมาณ ๕,๓๔๔,๔๕๐.- บาท
คิดเป็น ๗๘%

๙. การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง แนวทางของกระทรวงคมนาคมแล้ว เห็นว่า เมื่อพิจารณาจากแผนผังแสดงเขตที่ดินและระวางแผนที่ภูมิประเทศแล้ว จะมีที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลงเป็นจำนวนหลายแปลง ดังนั้นเพื่อให้เป็นตาม พ.ร.บ.เวนคืนฯ ๒๕๓๐ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม และเพื่อให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืน จึงเห็นควรให้กำหนดค่าทดแทนในส่วนนี้ด้วย และมีมติเป็นเอกฉันท์ว่าหากที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแปลงใดมีสภาพด้อยลง หรือการใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงแต่ละแปลง ตามหลักการราคาที่ดินที่คณะกรรมการฯ กำหนด โดยให้พิจารณาตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคมเดือนสิงหาคม ๒๕๕๖ ท้ายบันทึกสำนักปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๖ ส่วนที่ ๓ ข้อ ๓.๑.๒ ซึ่งสรุปได้ ดังนี้

๑) ที่ดินที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษ

๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับ

๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน

๔) ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยม หรือสี่เหลี่ยมคางหมู

๕) ที่ดิน ...

- ๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
- ๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง
- ๗) ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนนซอย หรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก หรือ การเข้า - ออก สู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม
- ๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น (Sight Distance)
- ๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลงสะพาน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงดังกล่าวให้คำนึงถึง กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงด้วย ซึ่งจะพิจารณาให้ตามเนื้อที่ที่เหลือตามความเป็นจริงในแต่ละราย

๑๐. การกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง และความเสียหายอื่นๆ

- ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง พิจารณาตาม พ.ร.บ.เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๑๘ (๒) และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคมเดือนสิงหาคม ๒๕๕๖ กำหนดให้จ่ายเงินค่าทดแทน ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนไว้ ซึ่งเจ้าหน้าที่โครงการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินได้เข้าสำรวจสิ่งปลูกสร้างของราษฎรที่ถูกเวนคืนแล้ว และได้นำมาคำนวณราคาค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างตามบัญชีมาตรฐาน ค่าวัสดุและค่าแรงงานของโยธาธิการจังหวัด

- ค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้อยู่อาศัยซึ่งถูกเวนคืนทั้งหลัง พิจารณาตาม พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๑๘ และ มาตรา ๒๑ วรรคท้าย และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคมเดือนสิงหาคม ๒๕๕๖ ซึ่งกรมฯ ได้มอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบราคา ตามคำสั่ง กรมฯ ที่ บ.๑/๔๕/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๕๔

- ค่าใช้จ่ายในการติดต่อกับทางราชการในการเวนคืนของผู้ถูกเวนคืนให้ถือเป็นค่าเสียหาย พิจารณาตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย แห่ง พ.ร.บ. เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ โดยกำหนดในลักษณะเหมาจ่ายเป็นเงิน ๕,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาท (กรรมสิทธิ์รวมถือเป็นรายเดียว) ซึ่งกรมฯ ได้มอบหมายให้ผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบราคา ตามคำสั่ง กรมฯ ที่ บ.๑/๔๓/๒๕๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๕๔

๑๑. ค่าทดแทนต้นไม้

ให้กำหนดค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นที่ขึ้นอยู่ในที่ดินในขณะที่ถูกเวนคืน ดังนี้

๑) กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นทั่วไป

ให้กำหนดค่าต้นไม้ให้ตามบัญชีที่สำนักงานเกษตรจังหวัดกำหนด หากไม่มีราคาดังกล่าวให้ใช้ราคาตามบัญชีที่เคยกำหนดไว้ในโครงการเวนคืนที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันของหน่วยงานอื่น

กรณีที่ไม่มีราคาตามบัญชีข้างต้น ให้สืบจากราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชบัญญัติ

ทั้งนี้ การใช้ราคาตามบัญชีของสำนักงานเกษตรจังหวัด หรือโครงการเวนคืนของหน่วยงานอื่น ให้คำนึงถึงราคาซื้อขายในท้องตลาดที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ด้วย

๒) กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้วขณะถูกเวนคืนให้กำหนด

๒.๑) ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นตาม ๑)

๒.๒) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิต ร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ หรือกำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าว โดยถือว่าเป็นค่าทดแทนความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๒๑ วรรคห้า

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้พิจารณาหลักการต้นไม้ จำนวน ๕๗ รายการตามราคาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ สาย กรุงเทพมหานคร - แม่สาย (เขตแดน) ตอน ทางเลี่ยงเมืองเชียงราย ซึ่งกรมฯ รับทราบหลักการในชั้น พ.ร.ฎ. เมื่อวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๕๘ (ราคาของโครงการฯ ใกล้เคียง) กรณีเป็นต้นไม้ยืนต้นที่ปลูกเป็นอาชีพและเก็บผลผลิตได้แล้วขณะถูกเวนคืน กำหนดค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิตให้ ร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น หรือให้เท่ากับค่าเสียหาย ที่มีหลักฐานข้อเท็จจริงยืนยันได้

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์สรุปตามตารางด้านใน

๑. พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่าผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ ผู้ใดไม่พอใจในราคาของอสังหาริมทรัพย์หรือจำนวนเงิน ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๙ กำหนดมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากเจ้าหน้าที่หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่ให้มารับเงินค่าทดแทนดังกล่าว

๒. พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๖๒ มาตรา ๔๙ วรรคหนึ่งและวรรคสอง (ประกาศใช้บังคับเมื่อวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒) บัญญัติว่า

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ที่ประชุม ...

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์รายนายมงคล กับพวก ทล.ได้มีหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนและแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ ซึ่งเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่เวนคืน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์รายนายมงคล กับพวก ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันแล้ว จึงถือเป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมายในขณะที่เวนคืน จึงเห็นควรรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

๒. อำนาจในการพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ ข้อเท็จจริงปรากฏว่ากระทรวงคมนาคม ได้รับหนังสืออุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ภายหลังจากวันที่มี พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศใช้บังคับ (๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒) การพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงเป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการพิจารณา-อุทธรณ์ฯ ต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่รับคำอุทธรณ์ และรัฐมนตรีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายมงคล หวังเกษมกุล กับพวก รวม ๒ คน

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ที่ประชุม พิจารณาแล้ว เห็นว่าค่าทดแทนในโครงการนี้ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนโดยยึดหลักข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในขณะที่เวนคืน และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้พิจารณาหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนไว้แล้ว เห็นควรกำหนดค่าทดแทนตามแนวทางที่ได้วางไว้ โดยยึดหลักข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่เวนคืน ดังนี้

๑. ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทน คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘, ๒๑, ๒๒ และ ๒๔ โดยมีสาระสำคัญตามมาตรา ๒๑ ดังนี้

เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามิได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

(๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงาน ...

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลือนั้น ราคาสูงขึ้นให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้น สูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องจ่ายเงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

๒. ฝ่ายเลขานุการ เสนอข้อเท็จจริงเดิม ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้ใช้เป็นข้อเท็จจริงในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ไว้แล้ว สรุปข้อเท็จจริง ดังนี้

๒.๑ ราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์ ดังนี้

๑) ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

ที่	ตำบล โฉนดที่ดิน เลขที่	ลักษณะสภาพทำเล วัตถุประสงค์ การซื้อขาย	ซื้อขาย เมื่อวันที่	ราคาซื้อขายเป็นเงิน/ บาท เนื้อที่ (ไร่) (เฉลี่ยไร่ละ/บาท)	ผู้ขาย ผู้ซื้อ	-หมายเหตุ -ราคาประเมินปี ๕๕ - ๕๘ ไร่ละ
๑.	ต.เวียงชัย อ.เวียงชัย จ.เชียงราย ฉ.๓๗๐๒๓	ที่เกษตรกรรม	๒๑ พ.ย. ๕๖	๕๕๐,๐๐๐ ๐-๐-๓๓ (๕,๕๕๔,๕๕๕.๕๕)	- นางนิภา ขัติยะ - นายเกษม อริยะวุฒิพันธ์	-หน่วยที่ ๓.๑ ระยะ ๔๐ ม. โซน ๒.๑ -๑,๐๓๐,๐๐๐
๒.	หมายเหตุ ฉ.๕๕๕	นางศศิประภา กลมธรรพจน์ ที่เกษตรกรรม	ผู้อ้างแปลงที่ถูกเวนคืนแปลงที่ ๒๔ ๓๐ มี.ค. ๕๘	๒,๒๐๐,๐๐๐ ๔-๐-๕๖ (๕๓๑,๔๐๐.๙๐)	- นางเขาวนิย เทววุฒิศิริกุล - นายพรชัย เบญญาอภิกุล	-ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖ โซน ๒.๕ -๑๒๐,๐๐๐
๓.	ฉ.๓๙๑๒๗	ที่เกษตรกรรม	๓๐ มี.ค. ๕๘	๒,๐๙๙,๗๐๐ ๓-๑-๙๙.๘๐ (๖๐๐,๐๐๐)	- นายพร ดอนศรี - นายพรชัย เบญญาอภิกุล	-ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖ โซน ๒.๕ -๑๒๐,๐๐๐
๔.	หมายเหตุ ฉ.๕๖๒๓	นายพรชัย เบญญาอภิกุล ที่เกษตรกรรม	ผู้อ้างแปลงที่ถูกเวนคืน ฉ.๕๕๕ (แปลงที่ ๙๘) ๓ มี.ย. ๕๙	๔,๕๐๐,๐๐๐ ๑๔-๐-๘๒ (๓๑๖,๗๘๙.๖๒)	ฉ.๓๙๑๒๗ (แปลงที่ ๙๙/๑) - นายนิรสี สิงห์วังชา - นางสาวพัชรินทร์ พิเชษฐบุญ เกียรติ	-ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖ โซน ๒.๕ -๑๒๐,๐๐๐
๕.	ฉ.๓๙๓๘๔	เป็นการซื้อขายรวม สิ่งปลูกสร้าง	๑ ธ.ค. ๕๙	๖๐๐,๐๐๐ ๐-๐-๔๕ (-)	- นายรักสิทธิ์ ศรีมูล - นายเขาว วิชัยคำ	-ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๖ โซน ๒.๕ -๑๒๐,๐๐๐
๖.	หมายเหตุ ฉ.๓๘๙๖๕	นางสาวพัชรินทร์ พิเชษฐบุญเกียรติ เป็นการซื้อขายรวม สิ่งปลูกสร้างลักษณะ บ้านตึกชั้นเดียว และโรง จอดรถ ซื้อเพื่ออยู่อาศัย	ผู้อ้างแปลงที่ถูกเวนคืนแปลงที่ ๘๕ ๒๗ ม.ค. ๖๐	๑,๔๐๐,๐๐๐ (-)	- นางอรุณี สุขแก้ว - นายก็รวุฒิ กิตติยาคิตย	-
๗.	ต.ดอนศิลา อ.เวียงชัย จ.เชียงราย ฉ.๓๙๔๘๑	ที่เกษตรกรรม	๖ มี.ย. ๕๙	๑,๗๐๐,๐๐๐ ๔-๑-๐๓.๘๐ (๓๙๙,๑๐๗.๘๗)	- นางศรีนวล คงทิพย์ - นายสุรเชษฐ์ ชโลธร	-ที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ ๑-๕ โซน ๔.๔ -๑๐๐,๐๐๐
	หมายเหตุ	นายสุรเชษฐ์ ชโลธร	ผู้อ้างแปลงที่ถูกเวนคืนแปลงที่ ๑๘๐			

๒) ราคา ...

๒) ราคาจะซื้อจะขายและราคาซื้อขายที่ทำขึ้นเองระหว่างคู่สัญญา ดังนี้

(๑) สัญญาซื้อขายทำขึ้นเองระหว่างคู่สัญญาของที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๐๑๖ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ระหว่าง นางสาว ทวีสุข ผู้ขาย กับ นางสาวน วิสัย ผู้ซื้อ เป็นเงิน ๙๓๓,๑๒๕ บาท เนื้อที่ ๓-๒-๙๓ ไร่ คิดเฉลี่ยไร่ละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท

(๒) สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำฉบับลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๑๔๗๗ และ ๓๕๒๖๔ ต.ดอนศิลา อ.เวียงชัย จ.เชียงราย ระหว่าง นายฉัตรชัย กิตติรัตนไพรบูลย์ ผู้จะซื้อ และนายเป้ง ปัญญาจิตร ผู้จะขาย เนื้อที่รวม ๒๗-๒-๐๐ ไร่ เป็นเงิน ๑๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท คิดเฉลี่ย ไร่ละ ๒๕๐,๐๐๐ บาท

(๓) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๘๔๓๙ ต.ผางาม อ.เวียงชัย จ.เชียงราย ฉบับลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๕๙ ระหว่างนางจันทร์เพ็ญ ยอดธรรมสร ผู้จะซื้อ และนางกนกพร พรหมชัย ผู้จะซื้อ เป็นเงิน ๙๗๕,๕๕๐ บาท เนื้อที่ ๔-๑-๗๓.๘๐ ไร่ คิดเฉลี่ยไร่ละ ๒๒๐,๐๐๐ บาท

(๔) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๔๐๔ ต.เวียงชัย อ.เวียงชัย จ.เชียงราย เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ระหว่างนายชุตินันท์ ไชยชมภู ผู้จะขาย และนางสาวสุกัญญา สุขมามอญ ผู้จะซื้อขายเฉพาะส่วนเนื้อที่ ๓-๓-๔๔ ไร่ เป็นเงิน ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท คิดเฉลี่ยไร่ละ ๓๘๖,๑๐๐ บาท

๓) ตรวจสอบคำขออุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ในตำบลผางาม และตำบลเม็งราย (สภาพทำเลที่ดินไม่ติดทางและไม่ติดทางค่าทดแทนเบื้องต้นไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท, ๑๒๐,๐๐๐ บาท และ ๑๐๐,๐๐๐ บาท) ขอเพิ่มในราคาไร่ละ ๓๐๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่นำมาเทียบเคียงในการพิจารณากำหนดค่าทดแทน ดังนี้

๑) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗ สรุปได้ว่า คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗ สรุปได้ว่า การกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง ทุกเรื่องประกอบกัน ซึ่งได้แก่การคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน และจะต้องพิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นรายแปลง รวมทั้งเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนด้วย

๒) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๗๗๒ - ๗๓๐/๒๕๕๔ ราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๑ (๑) ไม่จำเป็นต้องเป็นราคาซื้อขายหลายราย การซื้อที่ดินเพียงหนึ่งแปลงในบริเวณที่จะเวนคืนก็อาจถือได้ว่าเป็นการซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดแล้ว โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากที่ดินแปลงดังกล่าวถูกเวนคืนด้วย ก็สมควรที่จะกำหนดค่าทดแทนที่ดินดังกล่าวรวมถึงที่ดินในบริเวณเดียวกันให้เท่าหรือใกล้เคียงกับราคาซื้อขายที่ปรากฏ

๓) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐ สรุปได้ว่า โดยที่มาตรา ๒๑ วรรคสาม บัญญัติให้ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือมีราคาลดลงเจ้าหน้าที่จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย โดยเจ้าหน้าที่

จะต้อง ...

จะต้องแสวงหาข้อเท็จจริงมาเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างของราคาที่ดิน หากไม่สามารถหาข้อมูลดังกล่าวได้ ก็ให้วินิจฉัยตามสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น เดิมที่ดินที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดิน ห่างจากตัวเมืองไม่มากมีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่และเคยได้รับอนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่ตั้งโรงงาน มาแล้ว แม้ต่อมาไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตก็ตาม แต่เมื่อมีการเวนคืนและก่อสร้างถนนแล้วเสร็จสภาพที่ดิน ส่วนที่เหลือตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นลงทางแยกต่างระดับการจราจรคับขันและไม่สะดวกในการเข้าออกสภาพทำเล ที่ตั้งดังกล่าวไม่เหมาะกับการทำเป็นสถานประกอบการค้า กรณีจึงถือว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืน ดังกล่าว ใช้ประโยชน์ได้จำกัดและมีราคาลดลงเจ้าหน้าที่จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับ อสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

๔) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๙๒/๒๕๕๐ สรุปได้ว่า ค่าทดแทน สำหรับที่ดิน ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ นั้น เป็นค่าทดแทนคนละส่วนกับค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ซึ่งการกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วน ที่เหลืออันราคาลดลงนี้ ต้องพิจารณาจากส่วนต่างของราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ก่อนการเวนคืนกับราคาที่ดิน ตามที่เป็นอยู่ภายหลังการเวนคืน โดยจำนวนเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินดังกล่าวจะมากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่ กับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงเท่านั้น เมื่อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน ๒ งาน ๔๖ ตารางวา ของ ผู้ฟ้องคดีอยู่ติดทางคูขนานของทางหลวงพิเศษไม่ได้อยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์และซอยสง่างามดังเดิม การเข้าสู่ที่ดิน ต้องเลยไปเข้าทางซอยสุขสวัสดิ์ ๗๐ และทางคูขนานซึ่งมีระยะทาง ๓.๙ กิโลเมตร แสดงว่าที่ดินส่วนที่เหลือ ของผู้ฟ้องคดีมีสภาพ และที่ตั้งด้อยลงกว่าเดิม ทำให้มีราคาลดลงซึ่งต้องกำหนดค่าทดแทนส่วนนี้ให้แก่ผู้ฟ้องคดี

๕) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๗๑ - ๑๗๒/๒๕๔๗ สรุปได้ว่าการที่ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีแล้วมีมติให้ยื่นราคาค่าทดแทนที่ดินตารางวาละ ๕๐๐ บาท โดยให้เหตุผลว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีทั้งสองแปลง ภายหลังถูกเวนคืนยังมีเนื้อที่เหลือเป็นจำนวนมากและอยู่ ทั้งสองฝั่งของทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๒ ที่ตัดใหม่ อันถือว่ามีทำเลที่ตั้งดีกว่าเดิมและราคาประเมิน ทุนทรัพย์ฯ พ.ศ. ๒๕๔๓ ถึง พ.ศ. ๒๕๔๖ ของที่ดินส่วนที่เหลือทั้งสองแปลงมีราคาเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการ ก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๕๒ ตัดแบ่งที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นสองแปลงทำให้มีทางเข้าออกสะดวกขึ้น กว่าเดิม จึงถือได้ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสองเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนนั้น เห็นว่าประโยชน์ดังกล่าวเป็น ประโยชน์ในทางพาณิชย์ที่อาจจะมีผลในอนาคตและผู้ฟ้องคดีจะได้รับประโยชน์ ก็ต่อเมื่อมีการซื้อขาย แต่การ เวนคืนที่ดินมีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงวิถีชีวิตของผู้ฟ้องคดีและครอบครัว ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่าที่ดิน ที่ถูกเวนคืนทั้งสองแปลงมีสภาพเป็นแปลงนาที่ผู้ฟ้องคดีใช้ประกอบอาชีพทำนาเลี้ยงครอบครัวแต่ละแปลงเดิม มีพื้นที่ ๙ ไร่ ๒ งาน ๗๕ ตารางวา เมื่อถูกเวนคืนแปลงละ ๑ ไร่ ๓ งาน ๔๒ ตารางวาหรือประมาณร้อยละ ๑๙ ของพื้นที่ทั้งหมด ทำให้ผู้ฟ้องคดีสูญเสียพื้นที่ทำกินในเนื้อที่ดังกล่าว ซึ่งส่งผลให้เกิดความเสียหายต่อผู้ฟ้องคดี ทั้งนี้ เพราะปริมาณผลผลิตข้าวจากการทำนาลดลง ทำให้รายได้ที่มาสู่ครัวเรือนของผู้ฟ้องคติน้อยลงตลอดปี นอกจากนี้ จำนวนเนื้อที่นาที่เหลือจากการเวนคืนของผู้ฟ้องคดีแต่ละคนเหลือเพียง ๗ ไร่ ๓ งาน ๓๓ ตารางวา เมื่อถูกแบ่งเป็นสองส่วนแต่ละส่วนจึงเหลือจำนวนไม่มากและห่างไกลชุมชน จึงเห็นได้ชัดเจนว่าเป็นการยากที่

ผู้ฟ้องคดี ...

ผู้ฟ้องคดีจะได้ประโยชน์จากราคาประเมินที่เพิ่มขึ้น และย่อมคาดหมายได้ว่าเมื่อมีถนนกันทางน้ำจะทำให้ผู้ฟ้องคดีต้องประสบอุปสรรคในการสูบน้ำผ่านถนนเข้าแปลงนา อันเป็นความเดือดร้อนหรือเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ฟ้องคดีแล้วส่วนหนึ่งและคาดหมายได้ว่าจะเกิดความเสียหายภายหลังการก่อสร้างถนน อีกส่วนหนึ่งแต่ยังมิได้รับการแก้ไขเยียวยาและไม่มีมาตรการที่จะแก้ไขเยียวยาจากผู้ฟ้องคดีทั้งสองอีกต่อไป และคณะกรรมการกำหนดราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของกรมทางหลวง (ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑) และคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณากำหนดราคาค่าทดแทนโดยให้ความสำคัญแต่เพียงประเด็นเกี่ยวกับราคา ลักษณะและทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืน ซึ่งเป็นการพิจารณาเฉพาะแต่ค่าทดแทนสำหรับความสูญเสียในที่ดินของผู้ฟ้องคดีเท่านั้น โดยมีได้พิจารณาถึงความเสียหายที่ผู้ถูกเวนคืนได้รับเกี่ยวกับวิถีชีวิตสภาพความเป็นอยู่และการประกอบอาชีพตลอดจนผลกระทบจากการก่อสร้างทางหลวงที่อาจคาดหมายได้ ทำให้การพิจารณาเงินค่าทดแทนยังไม่เป็นธรรมต่อผู้ถูกเวนคืนและสังคมจึงสมควรที่ศาลจะใช้ดุลยพินิจพิจารณากำหนดค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ฟ้องคดีต่อไป

๒.๓ แนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของกระทรวงคมนาคม

๒.๓.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด โดยพิจารณาจาก

(๑) ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับของที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

(๒) ราคาขายราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรใกล้เคียงแล้ว คำนวณย้อนกลับเพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม

แนวทางการวิเคราะห์ราคาซื้อขายของกรมธนารักษ์

ก. หากมีราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องสำรวจให้ทราบพื้นที่ใช้สอยที่แท้จริงจากสนาม แล้วจึงทำการวิเคราะห์ห้ทราบราคาสิ่งปลูกสร้างให้เหลือราคาที่ดินต่อตารางวา และ

ข. หากเป็นราคาซื้อขายในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจะต้องมีการลงทุนซื้อที่ดิน ถมดิน แบ่งแยกแปลงที่ดิน จัดทำสาธารณูปโภค จ้างผู้รับเหมาก่อสร้างอาคาร เจ้าของโครงการจะตั้งราคาขายโดยนำต้นทุนการพัฒนาที่ดินบวกกับต้นทุนค่าก่อสร้างคูณด้วยอัตราค่าดำเนินการ กำไร ภาษี และดอกเบี้ยเงินกู้ธนาคาร ซึ่งเรียกว่ามูลค่าเพิ่มจากการพัฒนาแล้วขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอัตรามูลค่าเพิ่มจะมากหรือน้อยขึ้นอยู่กับอุปสงค์และอุปทานในตลาด แต่อยู่ระหว่าง ๕๐ % ดังนั้น ในการคำนวณหาราคาที่ดินจะต้องหักมูลค่าเพิ่มดังกล่าวออกก่อน

(๓) ราคาที่เสนอขายหรือประกาศขายที่ดินบริเวณที่เวนคืนหรือใกล้เคียงก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

(๔) เมื่อทราบราคาซื้อขายที่ดินประเภทหนึ่ง ก็สามารถเปรียบเทียบปรับแก้ราคาที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันแต่ใช้ประโยชน์ต่างกันได้ เช่น เมื่อทราบราคาที่ดินพาณิชยกรรม ก็สามารถประเมินราคาที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยและที่ว่างได้ โดยอาศัยอัตราส่วนระหว่างที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย : ที่ว่าง = ๑ : ๐.๘๕๗๑ : ๐.๗๑๔๓ ทำนองเดียวกัน เมื่อมีข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินประเภทที่ว่างก็สามารถประเมินราคาที่ดิน

พาณิชยกรรม ...

พาณิชย์กรรม และที่อยู่อาศัยได้โดยอาศัยอัตราส่วน ที่ว่าง : ที่อยู่อาศัย : ที่พาณิชย์กรรม = ๑ : ๑.๒๐ : ๑.๔๐ (ที่มา มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ หากในพื้นที่ใดมีอัตราส่วนของราคาซื้อขายที่ดินแต่ละประเภทที่แตกต่างไปจากอัตราข้างต้น ก็ให้เป็นไปตามอัตราส่วนที่แท้จริงในพื้นที่นั้น

๒) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๑) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดราคามาประกอบการพิจารณา

(๒) กรณีท้องที่นั้นมีการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง หากที่ดินแปลงใดไม่มีราคาประเมินตาม (๑) เนื่องจากตกสำรวจ หรือด้วยเหตุผลอื่น ให้ใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียงที่มีสภาพและทำเลที่ตั้ง ขนาด และสภาพการทำประโยชน์คล้ายคลึงกันมากที่สุดในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

(๓) กรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ยังไม่สอดคล้องกับราคาแท้จริง ให้ปรับราคาให้เหมาะสมและเป็น ธรรม เช่นที่ดินที่อยู่ติดทางหลวงในระยะ ๒๐ เมตร กับที่ดินส่วนที่พ้นระยะ ๐ เมตรออกไปมีราคาแตกต่างกันมาก

๓) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

(๑) ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องใช้สภาพทำเลและที่ตั้งในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เช่น ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพเป็นที่ดินแปลงเดียว แต่หลังพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแล้วได้ที่ดินแปลงหลังมาเพิ่มอีก ๑ แปลง จะต้องกำหนดราคาแยกเป็นคนละแปลง

(๒) ที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันและอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

(๓) ที่ดินที่มีที่ตั้งและลักษณะของที่ดินเหมือนกัน หรือใกล้เคียงกันสมควรพิจารณา กำหนดค่าทดแทนไว้ในราคาเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

(๔) เปรียบเทียบสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่ใช้อ้างอิงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนโดยพิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เช่น ความกว้างของถนน หรือ ขอย ลักษณะผิวจราจร ระยะทางจากถนนสายหลัก การใช้ประโยชน์ที่ดิน การถมดิน หรือข้อมูลอื่น ๆ เพื่อปรับราคาให้เป็นธรรม

(๕) ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลหรือที่มีภาระจำยอมหรือ มีสภาพเป็นบ่อควรถูกกำหนดราคาน้อยกว่าที่ดินข้างเคียง

(๖) ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางเข้าออก แต่ติดต่อกับแปลงที่ติดทางเข้าออกซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันให้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก

ที่ดินที่ตามเอกสารสิทธิระบุว่าไม่ติดทางหรือไม่มีทางเข้าออกแต่ตามข้อเท็จจริงที่ดินมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ได้ ให้ถือว่าเป็นที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินมีทางเข้าออก

(๗) ที่ดินติดทางที่ได้รับค่าทดแทนในหลายอัตรา ค่าทดแทนที่ดินในหน่วยสุดท้ายควรมีอัตราที่สูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออกหรือที่ดินตาบอด

๔) การได้มา ...

๔) การได้มา ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน และประโยชน์ที่รัฐ และผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

(๑) ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำลงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

(๒) ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สินดังต่อไปนี้ คือ

(ก) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(ข) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

ข้อสังเกต

การวิเคราะห์ราคาซื้อขายให้นำข้อมูลราคาตลาดที่สำรวจได้มาวิเคราะห์ โดยคำนึงถึง สภาพทำเลที่ตั้ง ขนาดที่ดิน รูปแปลงที่ดิน หน้ากว้างที่ดิน รูปร่างที่ดิน การถมดิน สภาพการใช้ประโยชน์สาธารณะ โฉกฏหมายที่มีผลกระทบต่อการใช้ที่ดิน เงื่อนไขการขายที่ดินและอื่นๆ เช่น ขนาดเนื้อที่อาคารคุณภาพและชนิด ของวัสดุ รูปแบบอาคาร อายุอาคาร รวมทั้งสภาพอาคาร และเนื่องจากที่ดินแต่ละแปลงลักษณะทำเลที่ตั้งอาจแตกต่างกันออกไป จึงควรแยกกลุ่มประเมินราคาตามลักษณะสภาพทำเล

อนึ่ง ควรหลีกเลี่ยงการนำราคาซื้อขายที่สูงกว่าปกติ รวมถึงการซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจเฉพาะ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อตั้งธนาคารหรือเพื่อสร้างโรงไฟฟ้าและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า รวมถึงลดจนการซื้อที่ดินในราคาสูงเพื่อหวังประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่หรือ การซื้อที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า ออกสู่ทางสาธารณะหรือเพื่อประโยชน์ในการรับเงินค่าทดแทนที่สูงกว่าปกติมาประกอบการพิจารณา

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินแต่ละแปลงควรกำหนดเป็นอัตราเดียวทั้งแปลง หากหลักการค่าทดแทนมีมากกว่าหนึ่งอัตรา ให้คำนวณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นราคาเฉลี่ยทั้งแปลง เว้นแต่ที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเวนคืนบางส่วน และผลการรังวัดที่ดินยังไม่เป็นที่ยุติว่าถูกเวนคืนเท่าใด ให้กำหนดไปตามโซนราคาแต่ละโซน

ในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ให้ใช้แนวทางการเพิ่มค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนควบคู่กับแนวทางการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในแต่ละกรณี

๒.๓.๒ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ได้แก่ ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลง หรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เช่น

๑) ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง

๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับ

๓) ที่ดิน ...

or

๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วนฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน

๔) ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยม หรือสี่เหลี่ยมคางหมู

๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง

๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง

๗) ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนนซอย หรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า - ออก หรือ การเข้า - ออก สู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม

๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น (Sight Distance)

๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลงสะพาน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงดังกล่าวให้คำนึงถึง หมายความว่าด้วยการผังเมืองกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลงด้วย ซึ่งจะพิจารณาให้ตามเนื้อที่ที่เหลือตามความเป็นจริงในแต่ละราย

๓. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้เดินทางไปตรวจสอบสภาพทำเลอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ ตามรายงานการประชุมครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๐ สรุปข้อเท็จจริงของสภาพทำเล ดังนี้

บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ - ๒+๒๘๐ ในท้องที่ตำบลเวียงชัย อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย เป็นการปรับปรุงแนวทางหลวงเดิมให้ได้เขตทางตามแบบก่อสร้าง ซึ่งได้ดำเนินการจัดกรรมสิทธิ์ไว้แต่เดิมแล้ว สภาพทำเลบริเวณที่ กม.๒+๖๕๐ เป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ (หัวดอย- สันสลิก) สภาพทำเลประกอบด้วยย่านชุมชนย่านการค้าค่อนข้างหนาแน่น ซึ่งถือเป็นบริเวณที่มีความเจริญมากที่สุด เนื่องจากอยู่ใกล้ตัวเมืองเชียงราย และอยู่ใกล้สนามกอล์ฟสันติบุรีและมีหมู่บ้านจัดสรรค่อนข้างหนาแน่นบริเวณที่ถัดจาก กม.๒+๘๐๐ - ๑๙+๐๐๐ ในท้องที่ตำบลเวียงชัย ตำบลดอนศิลา ตำบลผางาม อำเภอเวียงชัย จังหวัดเชียงราย บริเวณนี้เป็นแนวทางก่อสร้างใหม่ สภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรมป็นที่อยู่อาศัยไม่หนาแน่น เป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ (ผางาม-แม่เปา) ที่บริเวณ กม.๑๒+๐๐๐ เป็นย่านชุมชนค่อนข้างมากกว่าบริเวณอื่น เนื่องจากติดถนนสายหลักและอยู่ติดต่อกับบริเวณที่มีความเจริญ (กม.๐+๐๐๐ - ๒+๒๘๐) โดยบริเวณ กม.๗+๕๐๐ เป็นที่ดินติดถนนทางหลวงชนบท ชร.๔๐๑๖ ซึ่งมีย่านชุมชนและโรงเรียน และบริเวณนี้จะก่อสร้างเป็นสะพานยกระดับข้ามหนองหลวง ซึ่งสภาพทำเลเป็นแหล่งน้ำขนาดใหญ่ล้อมรอบด้วยที่เกษตรกรรม โดยตัวสะพานมีความยาว ๘๗๐ เมตร และต่อมาแนวสายทางจะตัดผ่านพื้นที่ของกรมทางหลวงด้านขวาทาง ๔๐ ไร่ และซ้ายทาง ๔๐ ไร่ และบริเวณที่ กม.๑๕+๐๙๒ จะก่อสร้างเป็นสะพานข้ามถนนท้องถิ่นสาย ชร.๓๐๓๒ และสิ้นสุดโครงการก่อสร้างตอนที่ ๑ ที่ กม.๑๙+๐๐๐ สภาพทำเลส่วนใหญ่เป็นที่เกษตรกรรม ส่วนบริเวณที่ กม.๒๑+๐๐๐ - ๓๐+๐๐๐ เป็นการปรับปรุงแนวทางหลวงเดิมให้ได้เขตทางตามแบบก่อสร้างส่วนใหญ่เป็นที่ดินของ สปก. ไม่มีการจ่ายค่าทดแทน

สำหรับ ...

สำหรับบริเวณ กม.๓๐+๐๐๐ - ๔๘+๑๙๐.๗๘๐ เป็นแนวทางการก่อสร้างใหม่ในท้องที่ตำบลแม่เปา ตำบลเม็งราย ตำบลป่าตาล ตำบลยางฮอม อำเภอพญาเม็งราย จังหวัดเชียงราย ประกอบด้วยที่ดินและที่ดินของ สปก. บางส่วน แนวสายทางตัดผ่านทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ (สายฝาง-แม่เปา) ที่ กม. ๒๘+๔๐๔.๖๕๔, ทางหลวงหมายเลข ๑๑๗๔ (สายบ้านป่ามีน-แม่ต๋ำน้อย) ที่ กม.๓๓+๔๕๘ และตัดผ่านทางหลวงชนบท ชร. ๔๐๐๘ ที่ กม.๓๙+๑๘๓.๑๗๙ และทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๐ (เชียงราย-เชียงของ) ที่ กม.๔๘+๑๙๐.๗๘๐ ซึ่งเป็นบริเวณสิ้นสุดโครงการ รวมระยะทางทั้งสิ้น ๔๘+๑๙๐.๗๘๐ กิโลเมตร สภาพทำเลส่วนใหญ่เป็นที่เกษตรกรรมป่าน้อยอาศัยและจะหนาแน่นบริเวณที่ติดถนนสายหลัก

๔. รูปแบบการก่อสร้าง

โครงการก่อสร้างทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ สายเชียงราย - อ.ขุนตาล ตอนบ.หัวค้อย - บ.ใหม่มงคล จุดเริ่มต้นโครงการฯ กม. ๐+๐๐๐ - กม.๑๔+๐๐๐ ระยะทางยาวประมาณ ๑๔.๐๐๐ กิโลเมตร เป็นงานก่อสร้างขยายคันทางเดิม (เป็นบางช่วง) จาก ๒ ช่องจราจรเป็น ๔ ช่องจราจร ผิวจราจรกว้างช่องละ ๓.๕๐ ม. ไหล่ทางด้านนอกกว้าง ๒.๕๐ ม. แบบที่ ๒ เป็นเกาะกลางแบบ DEPRESSED MEDIAN กว้าง ๙.๑๐ ม.

แนวเส้นทางที่ทับซ้อนกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๕๒ เดิม คือ ระหว่าง กม.๐ + ๐๐๐ - กม.๒ + ๗๕๓.๒๒๗ และ กม.๒๐ + ๓๒๕ - กม.๒๘ + ๕๑๔ รวมเป็นระยะทางที่ทับซ้อน ๑๐.๙๔๒ กิโลเมตร โดยออกแบบทางหลวงภายในเขตทางเดิม ระยะ ๔๐.๐๐ เมตร

แนวเส้นทางตัดใหม่ ระหว่าง กม.๒ + ๗๕๓.๒๒๗ - กม.๒๐ + ๓๒๕ และ กม.๒๘ + ๕๑๔ - กม.๔๘ + ๑๙๐.๗๘๐ (ระหว่าง กม.๒๘ + ๕๑๔ - กม.๓๒ + ๓๘๕ แนวเส้นทางบางส่วนจะทับซ้อนกับแนวเส้นทางขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงรายหมายเลข อบจ.ชร.๓๐๓๒) รวมระยะทางตัดใหม่ ๓๗.๒๔๘ กิโลเมตร กำหนดเขตเวนคืนเขตทางทั่วไป ๖๐.๐๐ เมตร

มีจุดกลับรถจำนวน ๖ แห่ง ได้แก่ บริเวณ ๐ + ๙๐๐ (บ.หัวค้อย), ๒ + ๐๔๔ (สวนสันติบุรี), ๓ + ๗๐๐ (บ.สมานมิตร), ๕ + ๔๕๐ (ห้วยร่องโพธิ์) และ ๗ + ๗๐๐ (กลับรถใต้สะพานหนองหลวง), ๑๒ + ๐๐๐ (บ.หนองหลวง) และ ๑๔ + ๑๗๕ (๔ แยกบ้านใหม่มงคล) และ ๑๕ + ๑๔๐ (๔ แยก ตัดขร. ๓๐๓๒), ๑๗ + ๙๕๐

๕. ความเห็นของฝ่ายเลขานุการ

ฝ่ายเลขานุการ ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว มีความเห็นดังนี้

๕.๑ พิจารณาราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จำนวน ๗ รายการแล้ว เห็นว่าราคาซื้อขายรายการที่ ๕ และ ๖ ที่ดิน น.๓๙๓๘๔ และ ๓๘๙๖๕ ในท้องที่ ต.เวียงชัย อ.เวียงชัย จ.เชียงราย เป็นการซื้อขายรวมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งไม่อาจคำนวณหามูลค่าที่ดินที่แท้จริงได้ เห็นควรไม่นำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาส่วนราคาซื้อขายหรือราคาจะซื้อจะขายที่สร้างขึ้นเองระหว่างคู่สัญญา ไม่ถือเป็นราคาซื้อขายตามนัยมาตรา ๒๑(๑) จึงไม่นำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน

๕.๒ ราคา ...

๕.๒ ราคาซื้อขายรายการที่ ๑ - ๔ ที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๓๗๐๒, ๓๕๕๕, ๓๙๑๒๗, ๕๖๒๓ และ ๓๙๔๘๑ ในท้องที่ ต.เวียงชัย ต.ผางาม อ.เวียงชัย จ.เชียงราย เป็นการซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ใช้บังคับ (วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙) และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นราคาซื้อขายตามนัย มาตรา ๒๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่าราคาซื้อขายที่ดิน โฉนดเลขที่ ๓๗๐๒๓ มีราคาซื้อขายไร่ละ ๕,๔๕๔,๕๔๕.๔๕ บาท เป็นการซื้อขายที่ดินซึ่งมีสภาพทำเลติดทางหลวง หมายเลข ๑๑๕๒ มีราคาสูงกว่าราคาเบื้องต้น (ไร่ละ ๑,๓๓๙,๐๐๐ บาท) และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ไร่ละ ๑,๐๓๐,๐๐๐ บาท) ประมาณร้อยละ ๔๐๐-๕๐๐ และราคาซื้อขายที่ดินที่มีสภาพทำเลเป็นที่ดินไม่ติดทาง มีราคาซื้อขายไร่ละ ๕๓๑,๔๐๐ บาท, ๖๐๐,๐๐๐ บาท, ๓๑๖,๗๘๘.๘๒ บาท และ ๓๙๙,๑๐๗ บาท มีราคาสูงกว่า ค่าทดแทนเบื้องต้นซึ่งมีราคาไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท และสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ไร่ละ ๘๐,๐๐๐ - ๑๒๐,๐๐๐ บาท) คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ ๒๑๑ - ๕๐๐ ซึ่งเป็นราคาที่ผู้อุทธรณ์ได้ซื้อขายมา จริงและมีคำขออุทธรณ์ให้กำหนดตามราคาที่ซื้อมาดังกล่าว ซึ่งตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๗๒๒-๗๓๐/๒๕๕๔ พิพากษาให้กำหนดที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนตามราคาที่ได้ซื้อขายมา เห็นควรนำราคา ดังกล่าวมาพิจารณาเทียบเคียงในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินในทางหลวงเส้นนี้ด้วย

๕.๓ ข้อเท็จจริงของการกำหนดค่าทดแทนที่ดินในโครงการนี้ ได้กำหนดค่าทดแทน ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๖๒ และบวกเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐-๓๐ ตามข้อเท็จจริงของ สภาพทำเลและสภาพความเจริญ พิจารณาแล้วเห็นว่าแม้การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นจะได้กำหนดตามราคา ประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๖๒ อันถือได้ว่าเป็นราคาปัจจุบันในวันที่กำหนดค่าทดแทนแล้วก็ตาม แต่ค่าทดแทนดังกล่าวยังไม่เสมอภาคและคำนึงถึงเพียงสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินเท่านั้น เนื่องจากเมื่อพิจารณา ข้อเท็จจริงของสภาพทำเลตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ได้เดินทางไปตรวจสอบแล้ว เห็นว่าสภาพทำเล ส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์บนที่ดินเป็นที่เกษตรกรรมป่านที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกันตลอดสายทาง ดังนั้น ค่าทดแทน ที่ดินที่มีสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์เช่นเดียวกัน จึงควรมีค่าทดแทนที่เท่ากันใกล้เคียงกัน และแม้จะเป็น โครงการก่อสร้างทางสายใหม่ ซึ่งอาจทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับประโยชน์จากการที่ดินที่เหลือมีมูลค่าสูงขึ้น เนื่องจาก ดัดทางสร้างใหม่ก็ตาม แต่มูลค่าของที่ดินจะเพิ่มขึ้นหรือได้ประโยชน์ทางธุรกิจก็ต่อเมื่อได้มีการพัฒนาหรือซื้อขาย ที่ดินในเชิงธุรกิจ โดยจากการตรวจสอบสภาพทำเลข้อเท็จจริงปรากฏว่าส่วนใหญ่เป็นที่ดินเกษตรกรรม ซึ่งการเวนคืนดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตและการประกอบอาชีพเกษตรกรรมตามนัยคำพิพากษาของ ศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๗๑ - ๑๗๒/๒๕๔๗ และดังปรากฏตามคำร้องอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่ ซึ่งอุทธรณ์ว่าค่าทดแทนเบื้องต้นไม่เพียงพอต่อการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมและอยู่อาศัย ดังนั้น เพื่อความเป็นธรรม ค่าทดแทนที่กำหนดให้จึงไม่ควรต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติในตลาดและเพื่อให้ เกิดความเป็นธรรม เหมาะสม และครบถ้วนตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๕๗

๕.๔ เมื่อ ...

๕.๔ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายตามที่ถูกผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง ซึ่งเป็นราคาซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ใช้บังคับและมีการจดทะเบียนซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดตามนัยมาตรา ๒๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ ซึ่งตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ หากผู้อุทธรณ์แสดงสัญญาซื้อขายเพื่อประกอบคำขออุทธรณ์ และมีคำขออุทธรณ์ให้กำหนดตามราคาที่ได้ซื้อขายดังกล่าว หากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาซื้อขายดังกล่าวเป็นราคาซื้อขายตามมาตรา ๒๑ (๑) คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จะต้องกำหนดค่าทดแทนให้ตามราคาที่ได้ซื้อขายมา ตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๗๒ -๗๓๐/๒๕๕๔ แต่เนื่องจากราคาซื้อขายที่ถูกผู้อุทธรณ์กล่าวอ้างประกอบคำขออุทธรณ์ค่าทดแทนที่ดินในโครงการนี้ เป็นราคาที่สูงกว่าราคาเบื้องต้นและราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ถึงร้อยละ ๒๐๐-๕๐๐ จึงไม่อาจนำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินของผู้อุทธรณ์ทุกรายได้โดยตรง เนื่องจากอาจเกิดความไม่เป็นธรรมต่อภาพรวมทั้งโครงการต่อสังคมและรัฐ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๓ ซึ่งมีราคาซื้อขายไร่ละ ๓๑๖,๗๘๙.๖๒ บาท โดยมีราคาเบื้องต้นไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท สภาพเป็นที่ดินไม่ติดทาง เห็นว่าราคาซื้อขายของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๓ ดังกล่าวสอดคล้องกับคำขออุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่ซึ่งขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินตามราคาที่ได้ซื้อขายจริงบริเวณใกล้เคียง ซึ่งซื้อขายกันในอัตราไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขออุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่ส่งประกอบคำขออุทธรณ์ โดยมีคำขออุทธรณ์ให้กำหนดค่าทดแทนเพิ่มขึ้นสูงกว่าราคาเบื้องต้น คิดเป็นประมาณร้อยละ ๑๐๐ และสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ประมาณร้อยละ ๑๕๐ จึงเห็นว่าอัตราที่เหมาะสมในการปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินควรคิดจากอัตราส่วนต่างของราคาซื้อขายซึ่งสูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้น ร้อยละ ๑๐๐ โดยเห็นว่าในชั้นเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และบวกเพิ่มให้อีก ร้อยละ ๒๐-๓๐ จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนโดยปรับฐานราคาดังกล่าวเพิ่มให้อีก ร้อยละ ๗๐-๘๐ เพื่อให้สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดต่อไป ทั้งนี้ในการปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินให้คำนึงถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนและข้อเท็จจริงของที่ดินเป็นกรณีๆ ไป

๕.๕ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของการเวนคืนที่เป็นทางสร้างใหม่ ผู้ถูกเวนคืนที่มีที่ดินเหลือจากการเวนคืนมากจะได้รับประโยชน์จากการที่ดิน ติดทางสร้างใหม่ ส่วนผู้ถูกเวนคืนที่มีที่ดินเหลือจากการเวนคืนน้อยจะไม่ได้ประโยชน์จากการเวนคืนเมื่อพิจารณารูปแบบการก่อสร้างที่มีการก่อสร้างเป็นทางต่างระดับ ทางยกระดับ ระยะมองเห็น และจุดกลับรถรวม ๖ แห่ง ผู้อุทธรณ์ที่มีที่ดินเหลือบริเวณดังกล่าว หากเหลือน้อยย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัดลงหรือหากมีที่ดินเหลือมากแต่การพัฒนาที่ดินอาจถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ เนื่องจากการเข้าออกสู่ทางหลวงอาจทำได้ยากและการพัฒนาที่ดิน หรือการก่อสร้างอาคาร อาจถูกจำกัดการก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พิจารณาข้อเท็จจริงของการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือและค่าทดแทนความเสียหายในชั้นเบื้องต้น ซึ่งได้กำหนดค่าทดแทนโดยเป็นไปตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทน ที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ โดยพิจารณาว่าหากเข้าหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนส่วนที่เหลือเพิ่มให้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ที่ประชุม เห็นควรวางแนวทางการ

กำหนด ...

กำหนดค่าทดแทนความเสียหายและค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม โดยพิจารณาจากสภาพ ความเสียหายของที่ดินและที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามความเหมาะสมของที่ดินเป็นราย ๆ ไป โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐ และตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ทั้งนี้ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายกรณีถูกเวนคืนทั้งแปลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ และค่าทดแทนความเสียหายกรณีที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทั้งนี้การกำหนดที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวให้กำหนดค่าทดแทนเป็นคณละครึ่งกับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๙๒/๒๕๕

๖. ในการประชุมครั้งที่ ๓๑/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ที่ประชุมได้พิจารณาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายและความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ แล้ว มีความเห็นในการกำหนดค่าทดแทนและได้วางแนวทางในการกำหนดค่าทดแทน สรุปได้ ดังนี้

๖.๑ ราคาซื้อขายที่ผู้อุทธรณ์กล่าวอ้าง จำนวน ๗ รายการ พิจารณาแล้วเห็นว่าราคาซื้อขายรายการที่ ๕ และ ๖ ที่ดิน ฉ.๓๙๓๘๔ และ ๓๘๙๖๕ ในท้องที่ ต.เวียงชัย อ.เวียงชัย จ.เชียงราย เป็นการซื้อขายรวมสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งไม่อาจคำนวณหามูลค่าที่ดินที่แท้จริงได้ เห็นควรไม่นำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาส่วนราคาซื้อขายหรือราคาจะซื้อจะขายที่แท้จริงระหว่างคู่สัญญา ไม่ถือเป็นราคาซื้อขายตามนัยมาตรา ๒๑(๑) จึงไม่นำราคาซื้อขายทั้ง ๒ กรณี ดังกล่าว มาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทน

สำหรับราคาซื้อขายรายการที่ ๑ - ๔ ที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนโฉนดเลขที่ ๓๗๐๒, ๓๕๕๔, ๓๙๑๒๗, ๕๖๒๓ และ ๓๙๔๘๑ ในท้องที่ ต.เวียงชัย ต.ผางาม อ.เวียงชัย จ.เชียงราย เป็นการซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ.ใช้บังคับ (วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙) และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นราคาซื้อขายตามในมาตรา ๒๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ โดยข้อเท็จจริงปรากฏว่า

ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๗๐๒๓ มีราคาซื้อขายไร่ละ ๕,๔๕๔,๕๔๕.๔๕ บาท เป็นการซื้อขายที่ดินซึ่งมีสภาพทำเลติดทางหลวงหมายเลข ๑๑๕๒ มีราคาสูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้น (ไร่ละ ๑,๓๓๙,๐๐๐ บาท) และราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ไร่ละ ๑,๐๓๐,๐๐๐ บาท) ประมาณร้อยละ ๔๐๐-๕๐๐ ส่วนราคาซื้อขายที่ดินที่มีสภาพทำเลเป็นที่ดินไม่ติดทาง มีราคาซื้อขายไร่ละ ๕๓๑,๔๐๐ บาท, ๖๐๐,๐๐๐ บาท, ๓๑๖,๗๘๙.๘๒ บาท และ ๓๙๙,๑๐๗ บาท มีราคาสูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้นซึ่งมีราคาไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ - ๑๕๐,๐๐๐ บาท และสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ (ไร่ละ ๘๐,๐๐๐ - ๑๒๐,๐๐๐ บาท) คิดเป็นสูงกว่าร้อยละ ๒๑๑ - ๕๐๐ ซึ่งตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๗๒๒-๗๓๐/๒๕๕๔ ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนตามราคาที่ได้ซื้อขายมา เห็นควรนำราคาซื้อขายดังกล่าวมาพิจารณาเทียบเคียงในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินในทางหลวงเส้นนี้ โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีๆ ไป

๖.๒ เมื่อพิจารณา ...

๖.๒ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของการกำหนดค่าทดแทนที่ดินในโครงการนี้ ได้กำหนดค่าทดแทนตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และบวกเพิ่มให้อีกร้อยละ ๒๐-๓๐ ตามข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและสภาพความเจริญ พิจารณาแล้วเห็นว่าแม้การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้น จะได้กำหนดตามราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ อันถือได้ว่าเป็นราคาปัจจุบันในวันที่ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดค่าทดแทน แต่การกำหนดค่าทดแทนดังกล่าวเป็นการคำนึงถึง ข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินเท่านั้น การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นดังกล่าวจึงยังไม่ครบถ้วนตามที่ มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และตามนัยคำพิพากษา ศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗ ประกอบกับสภาพทำเลส่วนใหญ่ใช้ประโยชน์บนที่ดินเป็นที่เกษตรกรรม บนที่อยู่อาศัยเช่นเดียวกันตลอดสายทาง ดังนั้น ค่าทดแทนที่ดินที่มีสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์ เช่นเดียวกัน จึงควรมีค่าทดแทนที่เท่ากันใกล้เคียงกัน และแม้จะเป็นโครงการก่อสร้างทางสายใหม่ ซึ่งอาจทำให้ ผู้อุทธรณ์ได้รับประโยชน์จากการที่ดินที่เหลือมีมูลค่าสูงขึ้น เนื่องจากติดทางสร้างใหม่ก็ตาม แต่มูลค่าของที่ดิน จะเพิ่มขึ้นหรือได้ประโยชน์ทางธุรกิจก็ต่อเมื่อได้มีการพัฒนาหรือซื้อขายที่ดินในเชิงธุรกิจ เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏ ว่าสภาพทำเลส่วนใหญ่เป็นที่ดินเกษตรกรรม การเวนคืนดังกล่าวจึงอาจมีผลกระทบต่อวิถีชีวิตและการประกอบ อาชีพเกษตรกรรมตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๗๑ - ๑๗๒/๒๕๔๗ และดังปรากฏตาม คำร้องอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่ซึ่งอุทธรณ์ว่าค่าทดแทนเบื้องต้นไม่เพียงพอต่อการซื้อที่ดินแปลงใหม่ เพื่อประกอบอาชีพเกษตรกรรมและอยู่อาศัย ดังนั้น เพื่อความเป็นธรรมค่าทดแทนที่กำหนดให้จึงไม่ควรต่ำกว่า ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดมากนัก เห็นควรปรับฐานราคาค่าทดแทนให้มีราคาใกล้เคียงกับราคา ซื้อขายตามปกติในท้องตลาด เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม เหมาะสม และครบถ้วนตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ และตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗

๖.๓ เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายตามที่คุณุทธรณ์กล่าวอ้าง ซึ่งเป็นราคา ซื้อขายก่อน พ.ร.ฎ. ใช้บังคับและมีการจดทะเบียนซื้อขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งถือเป็นราคาซื้อขายกัน ตามปกติในท้องตลาดตามนัยมาตรา ๒๑ (๑) แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ.๒๕๓๐ ซึ่งตามนัย คำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๗๒ - ๗๓๐/๒๕๕๔ ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนตาม ราคาที่ได้ซื้อขายมา แต่เนื่องจากราคาซื้อขายที่คุณุทธรณ์กล่าวอ้างประกอบคำขออุทธรณ์ค่าทดแทนที่ดินใน โครงการนี้ เป็นราคาที่สูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้นและราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ถึงร้อยละ ๒๐๐-๕๐๐ จึงไม่อาจ นำมาเป็นหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนที่ดินของคุณุทธรณ์ทุกรายได้โดยตรง เนื่องจากอาจเกิดความ ไม่เป็นธรรมต่อภาพรวมทั้งโครงการต่อสังคมและรัฐ

เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๓ ซึ่งมีราคาซื้อขายไร่ละ ๓๑๖,๗๘๙.๖๒ บาท โดยมีราคาเบื้องต้นไร่ละ ๑๕๐,๐๐๐ บาท ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท สภาพเป็นที่ดินไม่ติดทาง เห็นว่าราคาซื้อขายของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๖๒๓ ดังกล่าวสอดคล้องกับคำขออุทธรณ์ ของผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่ ซึ่งขอให้เพิ่มค่าทดแทนที่ดินตามราคาที่ได้ซื้อขายจริงบริเวณใกล้เคียง ซึ่งซื้อขายกันใน

อัตราไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ - ๓๐๐,๐๐๐ บาท เห็นว่าคำขออุทธรณ์และเอกสารหลักฐานที่ส่งประกอบคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเป็นราคาที่สูงเกินข้อเท็จจริงของราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาด โดยราคาซื้อขายดังกล่าวสูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้นคิดเป็นประมาณร้อยละ ๑๐๐ และสูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ประมาณร้อยละ ๑๕๐ จึงเห็นว่าอัตราที่เหมาะสมในการปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดิน ควรคิดจากอัตราส่วนต่างของราคาซื้อขายซึ่งสูงกว่าค่าทดแทนเบื้องต้น ร้อยละ ๑๐๐ โดยเห็นว่าในชั้นเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ และบวกเพิ่มให้อีก ร้อยละ ๒๐-๓๐ ซึ่งเมื่อพิจารณาประกอบกับเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน การก่อสร้างที่เป็นทางสายใหม่ การได้ประโยชน์หรือเสียประโยชน์จากการเวนคืน ที่ผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่จะได้รับประโยชน์ในด้านการเข้าออกสู่ทางหลวงได้สะดวกมากยิ่งขึ้น อันจะส่งผลให้ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนจะมีความเจริญมากยิ่งขึ้น จึงเห็นว่าอัตราที่เหมาะสมในการปรับฐานราคาค่าทดแทนควรเป็นอัตราร้อยละ ๕๐ จึงควรปรับฐานราคาค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดินที่ถูกเวนคืนในอัตราร้อยละ ๕๐ ทุกแปลง

๖.๔ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน เมื่อพิจารณาข้อเท็จจริงของการเวนคืนที่เป็นทางสร้างใหม่ ผู้ถูกเวนคืนที่มีที่ดินเหลือจากการเวนคืนมากจะได้รับประโยชน์จากการที่ดินติดทางสร้างใหม่ ส่วนผู้ถูกเวนคืนที่มีที่ดินเหลือจากการเวนคืนน้อยจะไม่ได้ประโยชน์จากการเวนคืนเมื่อพิจารณารูปแบบการก่อสร้างที่มีการก่อสร้างเป็นทางต่างระดับ ทางยกระดับ ระบายมองเห็น และจุดกลับรถรวม ๖ แห่ง ผู้อุทธรณ์ที่มีที่ดินเหลือบริเวณดังกล่าว หากเหลือน้อยย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัดลงหรือหากมีที่ดินเหลือมากแต่การพัฒนาที่ดินอาจถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ เนื่องจากการเข้าออกสู่ทางหลวงอาจทำได้ยากและการพัฒนาที่ดิน หรือการก่อสร้างอาคาร อาจถูกจำกัดการก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง พิจารณาข้อเท็จจริงของการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือและค่าทดแทนความเสียหายในชั้นเบื้องต้นซึ่งได้กำหนดค่าทดแทนโดยเป็นไปตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทน ที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ โดยพิจารณาว่าหากเข้าหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนส่วนที่เหลือเพิ่มให้ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ที่ประชุมเห็นควรวางแนวทางการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายและค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม โดยพิจารณาจากสภาพ ความเสียหายของที่ดินและที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามความเหมาะสมของที่ดินเป็นราย ๆ ไป โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐ และตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ทั้งนี้ เห็นควรกำหนดค่าทดแทนความเสียหายกรณีถูกเวนคืนทั้งแปลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ และค่าทดแทนความเสียหายกรณีที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทั้งนี้ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงดังกล่าว ให้กำหนดค่าทดแทนเป็นคนละส่วนแยกต่างหากจากที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ ๑๙๒/๒๕๕๐

จากข้อเท็จจริง ...

จากข้อเท็จจริงและเหตุผลดังกล่าวข้างต้น เห็นควรวางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทน ดังนี้

แนวทางในการกำหนดค่าทดแทน

ข้อ ๑. ปรับฐานค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดินที่ถูกเวนคืน เพิ่มอีกร้อยละ ๕๐ หากที่ดินแปลงใดได้รับค่าทดแทนเป็นหลายราคาในแปลงเดียวกัน ให้ปรับฐานค่าทดแทนเบื้องต้นของที่ดินในระยะต่อมาในแปลงเดียวกันในอัตราที่เท่ากัน หรือลดหลั่นลงจากฐานค่าทดแทนที่ดินในระยะแรก ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนดังกล่าวให้คำนึงถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน หรือข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดินเป็นกรณีๆ ไป

ข้อ ๒. ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหาย หรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๒.๑ ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้วแต่กรณี ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๒๐

๒.๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายหรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ตามนัยมาตรา ๒๑ วรรคสาม จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้ว แต่กรณี ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ เว้นแต่จะมีเหตุผลเป็นพิเศษให้พิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นราย ๆ ไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหากผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามนัยมาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหักออกจากรายงานค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) รายงานนั้น ๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อน และเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

ข้อ ๓ ที่ดินที่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืนหรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืนให้ยื่นราคา

ข้อ ๔ นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑ - ๓ คณะกรรมการฯ อาจพิจารณาเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมเป็นราย ๆ ไป

ในการประชุมครั้งนี้ ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าที่ดินที่ถูกเวนคืนในโครงการนี้ ได้วางหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน จำนวน ๔ ข้อไว้แล้ว เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนของผู้อุทธรณ์ในการประชุมครั้งนี้ ตามแนวทางที่วางไว้แล้วดังกล่าวข้างต้น โดยพิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์ ตามรายละเอียดในตาราง ดังนี้

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๕๙ ก วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ลำดับ	ชื่อ - นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ในแผนผัง เนื้อที่/ถูกเวนคืน = คงเหลือ (ไร่) สภาพทำเล	วันรับหนังสือแจ้งรับเงิน (รับเงิน) วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา ไร่ละ/บาท (จำนวนเงิน) โซนที่	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ ไร่ละ/บาท หลักเกณฑ์ของคณะ กรรมการพิจารณาอุทธรณ์	ราคาประเมิน ปี ๕๙-๖๒ ไร่ละ/บาท
๑.	<u>ตำบลยางฮอม อำเภอขุนตาล จังหวัดเชียงราย</u> นายมงคล หวังเกษมกุล กับพวกรวม ๒ คน ณ.๒๐๖๗๖ (๕๙๐) ๑๓-๓-๓๓.๙๐/๐-๒-๔๐ =๑๓-๐-๙๓.๙ ติดทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๐ ที่อยู่อาศัย เกษตรกรรม	๕ มี.ย. ๖๒ (๑๘ ก.ค. ๖๒) ๑๕ ก.ค. ๖๒ ๔๐ วัน	๗๔๒,๐๐๐ (๔๔๕,๒๐๐) โซนที่ ๕.๑	๑,๑๑๓,๐๐๐ ข้อ ๑	๔๘๐,๐๐๐

หมายเหตุ ในชั้นเบื้องต้นได้จ่ายค่าทดแทนค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท

คำขออุทธรณ์ ขอเพิ่มค่าทดแทนที่ดินตามความเป็นธรรม เนื่องจากค่าทดแทนที่ได้รับต่ำกว่าความเป็นจริง ซึ่งมีราคาซื้อขายไม่ต่ำกว่าไร่ละ ๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท เมื่อถูกเวนคืนแล้วได้รับความเสียหาย เนื่องจากเป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๑๐๒๐ ถูกเวนคืนด้านหน้า ทำให้ที่ดินเหลือเป็นรูปคล้ายขั้นบันได ทำให้เสื่อมราคาลง ใช้ประโยชน์ได้น้อยลง และที่ดินดังกล่าวได้ใช้ประโยชน์ปลูกต้นสัก ๑๓๐ ต้น ซึ่งอาจทำให้รายได้ในอนาคตลดลง

เหตุผลของคณะกรรมการฯ

๑. ปรับฐานค่าทดแทนเบื้องต้น ไร่ละ ๕๐ เป็นไร่ละ ๑,๑๑๓,๐๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑
๒. สภาพเป็นที่ดินแปลงใหญ่ ถูกเวนคืนส่วนน้อย ภายหลังจากการเวนคืนที่ดินส่วนที่เหลือ เหลือเนื้อที่มาก ยังคงใช้ประโยชน์ได้

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์รายนายมงคล หวังเกษมกุล
กับพวกรวม ๒ คน ตามรายละเอียดตามตารางข้างต้น

จึงเรียนมา ...

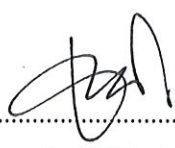
จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืน
และการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ..........ประธานกรรมการ
(นายสมัย โชติสกุล)

ลงชื่อ..........รองประธานกรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายยุทธศิลป์ เสนานาญ)

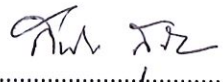
ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายประสิทธิ์ เดชศิริ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายธนชัย ศิริสัมพันธ์)

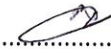
ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวจรรย์ วิสุทธิ)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสุวิทย์ สังข์แก้ว)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสายัณห์ สุขเจริญ)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวสุกัญญา แก้วมุดดี)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสถาพร ทั้งทอง)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสุระศักดิ์ ปลอดใหม่)