รชค.ถาวร 1182
วันที่ 25 ธ.ค. 62
เวลา 08.50

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงคมนาคม
รับที่ 10158
วันที่ 14 ธ.ค. 62
เวลา 14.39

รปค.(อร.) ๔๕๘๙
วันที่ ๒๓ ธ.ค. ๖๒
เวลา ๑๖:๔๙

ด่วนมาก **บันทึกข้อความ**

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๑ ๔๐๘๖๙, ๓๐๖๐

ที่ คค ๐๒๐๙/ก๐ ๙๙๔๑ **วันที่** ๒๓ ธ.ค. ๒๕๖๒

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวง แผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองไทร – หนองบัวศาลา รายนายอานนท์ ประยูรคำ

เรียน รปค. (อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์-เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองไทร – หนองบัวศาลา รายนายอานนท์ ประยูรคำ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๕๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๒ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งสรุปมติของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. กำหนดเงินค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ ดังนี้

๒.๑ เพิ่มค่าทดแทนที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๐๔๓๙ จากตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๓,๖๐๐ บาท

๒.๒ ยืนราคาค่าทดแทนอื่นๆ (ค่าดำเนินการ ค่ารังวัด และค่าเสียเวลา) เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๒.๓ ไม่กำหนดค่าทดแทนดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นกรณีที่จะได้รับตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่แล้ว

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วย-การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

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

การพิจารณา ...

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนเป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

<u>อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ</u>

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

(นางสาววันทนา เสาวดี)
ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

(๓) เรียน รชค. (นายถาวร เสนเนียม)
เพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์
ก่อน ผออ. ดำเนินการต่อไป

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)
รปค.(อร.)
๒๔ ธ.ค. ๒๕๖๒

(๔) เรียน ผอ.
เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

(นางบุษยา สุระมานะ)
หน.สรค.
๒๕ ธ.ค. ๒๕๖๒

(๕) - ลงนามแล้ว

(น.ส.วันทนา เสาวดี)
ผออ.
๒๗ ธ.ค. ๒๕๖๒

(๖) - เห็นชอบตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

(นายถาวร เสนเนียม)
รชค.
๒๘ ธ.ค. ๖๒

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐๒ ๒๘๑ ๔๐๘๖, ๓๐๖๐

ที่ กพอ.(๑)/ ๕๖ /๒๕๖๒ **วันที่** ๒๓ ธันวาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองไทร – หนองบัวศาลา รายนายอานนท์ ประยูรคำ

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาอุทธรณ์-เงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองไทร – หนองบัวศาลา รายนายอานนท์ ประยูรคำ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๕๕/๒๕๖๒ เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๖๒ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีสรุปว่าค่าทดแทนที่ได้รับไม่เป็นธรรม สรุปรายละเอียดคำขอ ดังนี้

๑. ขอเพิ่มเป็นตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากค่าทดแทนที่ได้เป็นราคาเมื่อ ๒๐ ปีที่แล้ว ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยที่ต้องผ่อนไป ซึ่งค่าทดแทนที่ได้รับ ไม่สามารถนำไปซื้อที่ดินใหม่ เพื่อสร้างบ้านได้

๒. ค่าดอกเบี้ย ค่าดำเนินการ ค่ารังวัด ค่าเสียเวลา เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท

ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในตารางด้านใน

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์

๑. ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้านหนองไทร – บ้านหนองบัวศาลา เป็นถนนตัดใหม่ตลอดสาย มีระยะทางประมาณ ๑๓ กิโลเมตรรวมทางแยกต่างระดับ จุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ ที่ กม.๑๗ + ๙๔๐.๖๘๐ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ที่ กม.๑๑๘ + ๕๙๙.๗๗๐ มีเขตทางกว้าง ๖๐ – ๘๐ เมตร ยกเว้นบริเวณทางแยกและสะพานต่างระดับมีเขตทางตามแบบก่อสร้าง แนวทางหลวงสายนี้ผ่านท้องที่ ตำบลธงชัยเหนือ อำเภอปักธงชัย เทศบาลตำบลไชยมงคล ตำบลหนองบัวศาลา อำเภอเมืองนครราชสีมา ตำบลท่าอ่าง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

๒. ทางหลวงสายนี้มีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๓ ตอนที่ ๔๔ ก เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙ กรมทางหลวงอนุมัติจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินเมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๓๑๗๕ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๙

๓. กระทรวงคมนาคม ...

๓. กระทรวงคมนาคมมีคำสั่งที่ ๑๘๙/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๒๒ มีนาคม ๒๕๕๙ แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อทำหน้าที่กำหนดราคาเบื้องต้นของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนและจำนวนเงินค่าทดแทนที่จะต้องให้แก่เจ้าของทรัพย์สินหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายที่ทรัพย์สินถูกทางหลวงดังกล่าวตัดผ่านในเขตท้องที่ตำบลธงชัยเหนือ อำเภอปักธงชัย เทศบาลตำบลไชยมงคล ตำบลหนองบัวศาลา อำเภอเมืองนครราชสีมา ตำบลท่าอ่าง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา

๔. คณะกรรมการฯ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนของทางหลวงสายนี้ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๙ โดยในการกำหนดค่าทดแทนได้คำนึงถึงพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐, ระเบียบว่าด้วยราชการทางปกครองว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑, ประกาศคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ(รสช.) ฉบับที่ ๔๔ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ และคู่มือการกำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ และได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว เห็นว่า ราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนต่ำกว่าราคาประเมินที่ดินที่ติดทางหลวง หมายเลข ๓๐๔ และมีสภาพทำเลที่แตกต่างกันจึงไม่นำมาพิจารณา และให้นำราคาสืบทราบของที่ดินแปลงหมู่บ้านแผ่นดิน ที่มีการซื้อขายกัน ไร่ละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท มาพิจารณากำหนดที่ดิน บริเวณ INTERCHANGE –ของทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ และที่ดินที่ถูกเวนคืนมีทั้งแปลงขนาดเล็กและขนาดใหญ่ มีสภาพทำเลเหมือนกันจึงให้กำหนดราคาเป็นระยะตามหลักเกณฑ์รายโซนของธนารักษ์ คือระยะ ๔๐ เมตรที่ ๑ ที่ดินติดทางหลวง, ระยะ ๔๐ เมตรที่ ๒ ต่อจากระยะที่ ๑, ที่ดินที่เหลือต่อจาก ระยะที่ ๒ ดังนี้

๔.๑ กลุ่มที่ ๑, ๒ (ลำดับที่ ๑ – ๔๕, ๔๙)

๑.) ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมาและที่ดิน ติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ สายนครราชสีมา – ปักธงชัย บริเวณ INTERCHANGE ทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะ ๔๐ เมตร กำหนดให้ไร่ละ ๓,๐๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท)

๒.) ที่ดินระยะ ๔๐ เมตรที่สองต่อจากข้อ ๑ กำหนดให้ไร่ละ ๑,๕๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๓,๗๕๐ บาท)

๓.) ที่ดินต่อจากระยะที่สองกำหนดให้ไร่ละ ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๓,๕๐๐ บาท)

๔.) ที่ดินไม่ติดทางหรือคลองใดๆ (ที่ตาบอด) กำหนดให้ไร่ละ ๘๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท)

๔.๒ กลุ่มที่ ๓ ที่ดินทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐

ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย มีที่ดินจำนวน ๑ แปลงคือ แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ ราคาประเมินที่ดินฯ ตารางวาละ ๙๐๐ บาท

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว ราคาซื้อขายที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานไม่มี แต่มีราคาซื้อขายที่ดินติดถนนมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ประตูที่ ๒ มีการซื้อขายกันสองแปลง ไร่ละ ๘๐๐,๐๐๐ – ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท ประกอบกับเมื่อนำราคาที่ดินในกลุ่มที่ ๑ และกลุ่มที่ ๒ ที่คณะกรรมการฯ

ได้กำหนด ...

ได้กำหนดราคาที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะที่ ๓ กำหนดให้ไร่ละ ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่าควรกำหนดให้ราคาของที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ โดยให้ลดหลั่นลงมาไม่มากนักและเนื่องจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ เป็นที่ดินแปลงใหญ่จึงมีมติให้กำหนดเป็นระยะตามหลักเกณฑ์ของธนารักษ์ ดังนี้

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดราคาที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ ดังนี้

๑.) ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย ระยะ ๔๐ เมตร กำหนดให้ ไร่ละ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท)

๒.) ที่ดินระยะ ๔๐ เมตรที่ ๒ ต่อจากข้อ ๑ กำหนดให้ไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท)

๓.) ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรที่ ๒ กำหนดให้ไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท)

<u>สำหรับท้องที่ตำบลหนองบัวศาลา</u> อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีที่ดินจำนวน ๙ แปลง สภาพเป็นที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ลำดับที่ ๕๓ – ๕๙ จำนวน ๗ แปลง ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดไว้ตารางวาละ ๕๒๕ – ๖๐๐ บาท

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์กลุ่มนี้อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ ลึกเข้าไปอีกประมาณ ๒ กิโลเมตร แต่มีถนนซอยเข้าถึง การคมนาคมสะดวกการตัดถนนสี่เลนเข้าไปทำให้เจ้าของที่ดินได้รับประโยชน์จากการก่อสร้างทาง ราคาประเมินที่ดินในกลุ่มที่มีราคา สูงสุด ราคาตารางวาละ ๖๐๐ บาท หรือไร่ละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินที่ถูกเขตทาง เป็นที่ดินแปลงใหญ่ คณะกรรมการฯ จึงมีมติให้กำหนดเป็นระยะไว้ด้วยตามหลักเกณฑ์ธนารักษ์

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดให้ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ แปลงลำดับที่ ๕๓ – ๕๙ ดังนี้

๑. ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ระยะ ๔๐ เมตร (ระยะที่ ๑) กำหนดให้ไร่ละ ๔๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท)

๒. ที่ดินต่อจากระยะที่ ๑ (ระยะที่ ๒) ระยะ ๔๐ เมตร กำหนดให้ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๕๐๐ บาท)

๓. ที่ดินที่เหลือต่อจากระยะที่ ๒ กำหนดให้ไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๔๕๐ บาท)

ที่ดินไม่ติดทางหรือคลองใดๆ (ที่ตาบอด) แปลงลำดับที่ ๖๐ และ ๖๑ ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๓๐๐ – ๔๐๐ บาท

๔.๓ กลุ่มที่ ๔ ที่ดินไม่ติดทางหรือคลองใดๆ (ที่ดินตาบอด)

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๐ และลำดับที่ ๖๑ ดังนี้

๑.) ที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๐ น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๔ ท้องที่เทศบาลตำบลไชยมงคล

คณะกรรมการฯ ...

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าสภาพทำเลเป็นที่ดินเกษตรกรรมเป็นทางเกวียนเข้าที่ดิน การคมนาคมไม่สะดวก อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ประมาณ ๒.๕ กิโลเมตร เมื่อมีการก่อสร้างทางเจ้าของที่ดินได้รับประโยชน์จากการที่มีถนนตัดเข้ามาทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นประกอบกับราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๓๐๐ บาทหรือไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และเมื่อเทียบกับกลุ่มที่ ๑ และกลุ่มที่ ๒ กำหนดเพิ่มขึ้น ๔๐ เปอร์เซ็นต์คิดเป็นไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดให้ที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๐ น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๔ กำหนดให้ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือตารางวาละ ๕๐๐ บาท

๒.) ที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ ท้องที่ ตำบลหนองบัวศาลา

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าหากเข้าที่ดินแปลงนี้จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๔ จะอยู่ห่างทางหลวงหมายเลข ๒๒๔ ประมาณ ๓ กิโลเมตรซึ่งทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๔ เป็นทางเชื่อมระหว่างจังหวัด สภาพทำเลที่ดินเป็นที่เกษตรกรรม ไม่มีทางเข้าออก ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๔๐๐ บาทหรือไร่ละ ๑๖๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ เห็นว่าอยู่ห่างจากถนนเหมือนกับที่ดินตาบอด เช่นเดียวกับแปลง น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๔ จึงพิจารณาเห็นว่าควรกำหนดเท่ากัน

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> มีมติกำหนดให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาทหรือตารางวาละ ๕๐๐ บาท และคณะกรรมการฯ มีมติเพิ่มเติมว่า หากที่ดินแปลงใดเนื้อที่ดินและระยะกม. คลาดเคลื่อนไปจากข้อเท็จจริง ให้ยึดถือตามข้อเท็จจริง

๕. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๖๑ ได้พิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงสายนี้เพิ่มเติม ในท้องที่เทศบาลตำบลไชยมงคล ตำบลหนองบัวศาลา อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยในการกำหนดค่าทดแทนได้นำรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืน พ.ศ. ๒๕๓๐ ประกาศคณะรักษาความสงบแห่งชาติ (รสช.) ฉบับที่ ๔๔ เรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔ และคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ กระทรวงคมนาคม ๒๕๕๖ และได้ร่วมกันพิจารณาหลักเกณฑ์กฎหมายต่างๆ โดยคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติตามท้องตลาด ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการตีราคาไว้เพื่อภาษีบำรุงท้องที่ ราคาประเมินเพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน โดยพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินเป็นรายแปลง **จำนวน ๓๘ แปลง ในท้องที่ตำบลหนองบัวศาลา และเทศบาลตำบลไชยมงคล อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา** ดังนี้

๕.๑ ที่ดินในท้องที่ตำบลหนองบัวศาลา จำนวน ๑ แปลง

ลำดับที่ ๑ นางสาวธิดารัตน์ รอดอนันต์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๓ (ท.๑๕) มีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ตารางวาละ ๔๐๐ บาท มีสภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรมและตั้งอยู่ใกล้เคียงกับที่ดินของ นางนิชา ประพฤทธิพงศ์ กับพวกรวม ๒ คน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ (ท.๑๔)

ซึ่งคณะกรรมการ ...

ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินรายดังกล่าว ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๐ ตารางวาละ ๕๐๐ บาท และกรมฯ โดย ผสด. ได้รับทราบหลักการค่าทดแทนที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๒/๒๗ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐ ซึ่งมีสภาพทำเลเป็นที่เกษตรกรรมเช่นกันและมีราคาประเมินฯ ตารางวาละ ๔๐๐ บาท เท่ากัน เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับหลักการค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการเบื้องต้น เคยกำหนดไว้ คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในลำดับที่ ๑ นางสาวธิดารัตน์ รอดอนันต์ ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๓ (ท.๑๕) เท่ากับค่าทดแทนที่ดินของนางนิชา ประพฤทธิพงศ์ กับพวกรวม ๒ คน ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ (ท.๑๔) ตารางวาละ ๕๐๐ บาท

๕.๒ ที่ดินในท้องที่เทศบาลไชยมงคล จำนวน ๗๗ แปลง

๕.๒.๑ ลับดับที่ ๒ นายช่วย ศอกจะบก โฉนดเลขที่ ๒๔๓๖๖๘ (ท.๔๕) ไม่พบราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ในฐานข้อมูล ของสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา และธนารักษ์พื้นที่จังหวัดนครราชสีมา ประกอบกับไม่มีข้อมูลราคาจดทะเบียนซื้อขาย โดยที่ดินแปลงนี้ถูกล้อมรอบไปด้วยที่ดิน ส.ป.ก. ตั้งอยู่บริเวณติดทางสาธารณประโยชน์ มีลักษณะเป็นถนนลูกรัง มีสภาพทำเลและที่ตั้งเช่นเดียวกับ ที่ดินของนางบังอร ศิลนะชัย ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๑๓๗๐ (ท.๕) และร้อยตรีพิชัย เลิศกิ่ง น.ส. ๓ เลขที่ ๕๖ (ท.๖) โดยอยู่ห่างกันประมาณ ๑.๔ กิโลเมตร คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินรายดังกล่าว ตารางวาละ ๕๐๐ บาท ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๐ และกรมฯ โดย ผสด. ได้รับทราบหลักการค่าทดแทนที่ดินแล้ว เมื่อวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ ท้ายบันทึกสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ สด.๔/๒๘๘๓ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๐ เพื่อให้เกิดความสอดคล้องกับหลักการค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการฯ ได้เคยกำหนดไว้ ประกอบกับไม่มีข้อมูลราคาประเมินที่ดินและไม่มีราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินในบริเวณนั้นและเพื่อความเป็นธรรม คณะกรรมการฯ มีมติเป็นเอกฉันท์ กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในลำดับที่ ๒ นายช่วย ศอกจะบก โฉนดเลขที่ ๒๔๓๖๖๘ (ท.๔๕) เท่ากับค่าทดแทนที่ดิน รายนางบังอร ศิลนะชัย ที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๑๓๗๐ (ท.๕) และร้อยตรีพิชัย เลิศกิ่ง น.ส. ๓ เลขที่ ๕๖ (ท.๖) ตารางวาละ ๕๐๐ บาท

๕.๒.๒ ลำดับที่ ๓-๗๘ เป็นที่ดินจัดสรรเพื่อยู่อาศัยตั้งอยู่บริเวณทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย (บริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน) ดังนี้

๑) คณะกรรมการฯ พิจารณาร่วมกันแล้วเห็นว่า ที่ดินลำดับที่ ๓-๗๘ เป็นที่ดินในหมู่บ้านจัดสรร มีสภาพทำเลเช่นเดียวกันและบริเวณที่ตั้งใกล้เคียงกัน และมีราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒ ตารางวาละ ๑,๔๐๐ บาท เท่ากันทุกแปลง ให้นำมาพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินร่วมกันโดยพิจารณาราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ดินแต่ละแปลงตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา ที่ นม ๐๐๒๐.๒/๓๕๑๐๗ ลงวันที่ ๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ แล้วเห็นว่า ราคาที่มีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดินของรายพันโทสมชาย ทองนาค ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๘๗๙๗ (ท.๕๑) ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๘๗๙๘ (ท.๕๒) รายนางสิริรัตน์ จิระวัฒนพงศ์ น.ส.๓ ก. เลขที่ ๒๙๖๙ (ท.๖๐) รายนายวาสนา วงค์หาเทพ น.ส.๓ ก.เลขที่ ๒๘๘๒ (ท.๘๒) และ น.ส.๓ ก เลขที่ ๒๘๘๓ (ท.๘๓) รายนายทรงศักดิ์ เลสูงเนิน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๒๘๘๘ (ท.๘๘)

รายนายพจน์ ...

รายนายพจน์ พูลศรี นางวนิดา พูลศรี น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๘๙๙ (ท.๙๑) รายหม่อมหลวงสุมาลี ติยะวงศ์สุวรรณ น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๒๐ (ท.๑๐๔) รายหม่อมหลวงสุมาลี ติยะวงศ์สุวรรณ น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๒๑ (ท.๑๐๕) รายนางสาวกุลฐนีย์ จับวุฒิเชาว์ น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๓๑ (ท.๑๐๖) รายนางศิริรัตน์ เผื่อนหมื่นไวย น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๙๓๕ (ท.๑๑๐) รายหม่อมหลวงสุมาลี ติยะวงศ์สุวรรณ น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๔๔ (ท.๑๑๑) รายนางสาวกุลฐนีย์ จับวุฒิเชาว์ น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๕๓ (ท.๑๑๒) และนางศิริรัตน์ เผื่อนหมื่นไวย น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๔๙ (ท.๑๑๖) มีราคาซื้อขายที่ค่อนข้างสูง เนื่องจากเป็นการซื้อขายที่ดินรวมหลายแปลง จึงไม่นำมาประกอบพิจารณา สำหรับที่ดินรายนางอรษา อิศรางกูร ณ อยุธยา น.ส. ๓ ก.เลขที่ ๒๙๔๐ (ท.๕๙) เป็นราคาซื้อขายที่ไม่ปกติ (จดทะเบียนซื้อขาย ตารางวาละ ๙,๐๐๐ บาท) เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงเล็ก และมีสภาพที่ดินแตกต่างจากที่ดินแปลงอื่นๆ ไม่นำมาพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่ดินลำดับนอกเหนือจากนี้เป็นที่ดินที่ดินที่มีราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ต่ำกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ตารางวาละ ๑,๔๐๐ บาท ไม่นำมาใช้ในการพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินเช่นกัน

๒) มีมติให้นำที่ดินของนายวสันต์ จันทร์เจริญ น.ส. ๓ ก. เลขที่ ๒๘๘๕ (ท.๘๕) ซึ่งมีราคาที่มีการจดทะเบียนซื้อขายที่ดิน ตารางวาละ ๑,๘๐๐ บาท ซึ่งมีราคาเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม นำมาใช้ประกอบการพิจารณากำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดิน เนื่องจากบริเวณที่มีการซื้อขายจริงในบริเวณพ้นที่มีราคา ๑,๘๐๐-๒,๐๐๐ บาท โดยที่ดินแปลงดังกล่าวได้มีการจดทะเบียนนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินเมื่อวันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๕๗ ซึ่งราคาดังกล่าวเป็นราคาซื้อขายก่อนมีการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนฯ เป็นเวลาถึง ๒ ปี ซึ่งราคาซื้อขาย จะต้องเป็นราคาซื้อขายกันตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาเวนคืน ทั้งนี้ ปัจจุบันราคาประเมินมีการปรับเปลี่ยนรอบบัญชีเป็นรอบปี ๒๕๕๙-๒๕๖๒ แล้ว ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นโดยเฉลี่ยร้อยละ ๑๐ ดังนั้น จึงเห็นควรให้ปรับราคาขึ้นโดยปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๐ คิดเป็นตารางวาละ ๑,๙๘๐ บาท และมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ปรับขึ้นตัวเลขกลมๆ **เป็นตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท และให้นำมาใช้กำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินในลำดับที่ ๓ ถึง ลำดับที่ ๓๘** เพื่อความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

กรมทางหลวงโดยผู้อำนวยการสำนักจัดกรรมสิทธิ์ที่ดิน ได้รับทราบหลักการค่าทดแทนเมื่อวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๑

๖. การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง

คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า ควรกำหนดหลักเกณฑ์ตามคู่มือกระทรวงฯ โดยให้พิจารณาหลักเกณฑ์ทั้ง ๙ ข้อเป็นหลัก

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว มีมติกำหนดหลักการค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง ทั้ง ๔๓ แปลงตามแนวทางคู่มือกำหนดค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

๑) หากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงฯ ๑ ข้อ ให้กำหนดหลักการร้อยละ ๑๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๒) หากที่ดิน ...

๒) หากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงฯ ๒ ข้อ ให้กำหนดหลักการร้อยละ ๒๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๓) หากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงฯ ๓ ข้อ ให้กำหนดหลักการร้อยละ ๓๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๔) หากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงฯ ๔ ข้อ ให้กำหนดหลักการร้อยละ ๔๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๕) หากที่ดินแปลงใดเข้าหลักเกณฑ์ตามแนวทางของกระทรวงฯ ตั้งแต่ ๕ ข้อขึ้นไป ให้กำหนดหลักการร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน ทั้งนี้ให้กำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงในอัตราไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืน

๗. กำหนดหลักการค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ยืนต้น

คณะกรรมการได้นำข้อเท็จจริงของ ราคาพืชผลต้นไม้ ของสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา จำนวน ๑๖๗ รายการซึ่งสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมาได้แจ้งให้ทราบแล้ว ตามหนังสือที่ นม ๐๐๐๙ /๒๘๗๗ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๕๙ และราคามันสำปะหลัง ของสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ตามหนังสือที่ นม ๐๐๐๙ /๕๙๘๓ ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๕๙ เพื่อประกอบการพิจารณาค่าทดแทนพืชผลต้นไม้ยืนต้นในโครงการนี้

<u>มติคณะกรรมการฯ</u> คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วมีมติ ดังนี้

๖.๑ ต้นไม้ยืนต้นทั่วไป คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดเท่ากับราคาเกษตรจังหวัดนครราชสีมา ตามบัญชีราคาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นแนบ

๖.๒ กรณีเป็นต้นไม้ที่ปลูกเป็นอาชีพ และเก็บผลผลิตได้แล้วขณะถูกเวนคืนให้กำหนด ดังนี้

๑) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้จากการเก็บผลผลิตร้อยละ ๑๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น หรือกำหนดให้ตามข้อเท็จจริงกรณีมีหลักฐานปรากฏว่ามีความเสียหายสูงกว่าอัตราดังกล่าวโดยถือว่าเป็นค่าทดแทนความเสียหาย เนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนตาม มาตรา ๒๑ วรรคท้ายแห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐

๒) กำหนดหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าเสียหายสำหรับพืชไร่ ซึ่งต้องกำหนดเป็นค่าเสียหายในกรณี มีความจำเป็นด้านการก่อสร้าง และสำนักงานเกษตรจังหวัดนครราชสีมาได้ แจ้งต้นทุนในการผลิตมันสำปะหลัง โดยมีข้อมูล รายการเป็นค่าเช่าที่ดิน, ค่าเตรียมดิน, ค่าพันธุ์, ค่าปลูก, ค่าดูแลรักษา, ค่าสารเคมี, ค่าปุ๋ย, ค่าเก็บเกี่ยว, ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมทั้งสิ้น ๖,๓๒๐ บาท/ไร่ ซึ่งคณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อมีการปลูกมันสำปะหลังไปแล้วระหว่างรอเก็บผลผลิตหากจำเป็นต้องใช้พื้นที่ก่อสร้างเห็นว่าจำเป็นต้องจ่ายค่าเสียหาย ตามราคาของเกษตรจังหวัดนครราชสีมาคือไร่ละ ๖,๓๒๐ บาท

๘. การกำหนดราคาค่าทดแทนอาคาร บ้านเรือน สิ่งปลูกสร้าง และต้นไม้ยืนต้น ในที่ดินที่ถูกเขตทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอน บ้านหนองไทร – บ้านหนองบัวศาลา ในท้องที่อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา โดยส่งหนังสือสอบถามราคาวัสดุไปยังสำนักงานพาณิชย์จังหวัดนครราชสีมา สืบราคาในท้องตลาด การกำหนดหลักเกณฑ์ราคาวัสดุต่อหน่วยที่ใช้ในการ

คิดราคา และเจ้าหน้าที่โครงการจัดกรรมสิทธิ์สำรวจลักษณะทรัพย์สินที่จะต้องรื้อถอน เพื่อจัดทำรายการคำนวณวิเคราะห์ราคาวัสดุราคาค่าแรง ต่อหน่วย เสร็จแล้วเสนอ สทล.๑๐ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องและเห็นชอบอนุมัติให้ใช้เป็นราคามาตรฐานในการคิดคำนวณราคาค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างต่อไป สรุปได้ ดังนี้

๘.๑ ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง จำนวน ๑๐ ราย เป็นเงิน ๒,๔๗๐,๐๓๔ บาท

๘.๒ ค่าทดแทนต้นไม้ จำนวน ๖ ราย เป็นเงิน ๒๘๒,๒๒๘ บาท

๘.๓ ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืน ตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ ซึ่งคู่มือกำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม เดือน สิงหาคม ๒๕๕๖ กำหนดไว้ ดังนี้

๑) ค่าทดแทนความเสียหายจากการที่ต้องออกจากสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลังจำนวน ๑๐๐,๐๐๐ บาท กรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยตั้งแต่ ๑๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป ส่วนกรณีค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท กำหนดให้จำนวนค่าทดแทนความเสียหายเท่ากับค่าทดแทนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัย แต่ไม่น้อยกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท

๒) ค่าทดแทนความเสียหายระหว่างจัดหาที่อยู่ใหม่ และค่าเสียหายอื่นๆ เช่น ค่าติดต่อราชการ ในกรณีถูกเวนคืนต้นไม้และสิ่งปลูกสร้าง หรือเฉพาะต้นไม้หรือเฉพาะสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้รายละ ๕,๐๐๐ บาท ในกรณีถูกเวนคืนที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และต้นไม้ หรือถูกเวนคืนเฉพาะที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือเฉพาะที่ดินและต้นไม้หรือถูกเวนคืนเฉพาะที่ดินอย่างเดียว กำหนดให้รายละ ๑๐,๐๐๐ บาท

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่ามีประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ในประเด็นนี้ข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์สรุปตามตารางด้านใน

ข้อกฎหมาย ที่ใช้ประกอบการพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ ดังนี้

๑. พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๓๐ มาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา 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

การพิจารณา ...

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และมีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว มีความเห็นสรุปได้ ดังนี้

๑. คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่ ข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ กรมทางหลวงได้มีหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทนที่ฝากธนาคารออมสินและแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และผู้อุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ตามที่เจ้าหน้าที่ได้แจ้งสิทธิให้อุทธรณ์แล้ว โดยเป็นการดำเนินการตามขั้นตอนและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่เวนคืน การพิจารณานับระยะเวลาในการอุทธรณ์ จึงควรเป็นไปตามมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม ภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งให้มารับเงินค่าทดแทน ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกันแล้ว จึงเป็นอุทธรณ์ที่ชอบด้วยกฎหมายในขณะที่เวนคืน จึงรับอุทธรณ์ไว้พิจารณา

๒. อำนาจในการพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ ข้อเท็จจริงปรากฏว่ากระทรวงคมนาคมได้รับหนังสืออุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ไว้เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังจากวันที่มี พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกาศใช้บังคับ (๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๒) การพิจารณาและวินิจฉัยอุทธรณ์ จึงเป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ โดยคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำอุทธรณ์ และรัฐมนตรีต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่า การพิจารณาค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ในโครงการนี้ได้วางหลักเกณฑ์และแนวทางให้แก่ผู้อุทธรณ์ส่วนใหญ่ไว้แล้ว โดยยึดหลักข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่เวนคืน จึงเห็นควรกำหนดตามแนวทางเดิมที่ได้วางไว้ โดยมีข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายในขณะที่เวนคืน 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

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่ทำไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่นั้น ราคาสูงขึ้นให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาสังหาริมทรัพย์ที่ทวีขึ้นนั้นสูงไปกว่าจำนวนเงินค่าทดแทน เพื่อจะให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายกลับต้องใช้เงินให้อีก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการที่กำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

๒. ฝ่ายเลขานุการ เสนอข้อเท็จจริงเดิม ซึ่งคณะกรรมการได้ใช้เป็นข้อเท็จจริงเพื่อประกอบการพิจารณาอุทธรณ์ ดังนี้

๒.๑ คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่นำมาเทียบเคียง ดังนี้

๑) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗ สรุปได้ว่า คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๓๔/๒๕๔๗ สรุปได้ว่า การกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง ทุกเรื่องประกอบกัน ซึ่งได้แก่การคำนึงถึงราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะเวนคืนในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืน และจะต้องพิจารณาสภาพทำเลและที่ตั้งของที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นรายแปลง รวมทั้งเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนด้วย

๒) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐ สรุปได้ว่า โดยที่มาตรา ๒๑ วรรคสาม บัญญัติให้ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือมีราคาลดลงเจ้าหน้าที่จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย โดยเจ้าหน้าที่จะต้องแสวงหาข้อเท็จจริงมาเปรียบเทียบให้เห็นความแตกต่างของราคาที่ดิน หากไม่สามารถหาข้อมูลดังกล่าวได้ ก็ให้วินิจฉัยตามสภาพทำเลที่ตั้งของที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป เช่น เดิมที่ดินที่ถูกเวนคืนตั้งอยู่ริมทางหลวงแผ่นดินห่างจากตัวเมืองไม่มากมีการพัฒนาเพื่อใช้ประโยชน์เต็มพื้นที่และเคยได้รับอนุญาตให้ใช้เป็นสถานที่ตั้งโรงงานมาแล้ว แม้ต่อมาไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาตก็ตาม แต่เมื่อมีการเวนคืนและก่อสร้างถนนแล้วเสร็จ

สภาพที่ดินส่วนที่เหลือตั้งอยู่บริเวณทางขึ้นลงทางแยกต่างระดับการจราจรคับขันและไม่สะดวกในการเข้าออก สภาพทำเลที่ตั้งดังกล่าวไม่เหมาะกับการทำเป็นสถานประกอบการค้า กรณีจึงถือว่าที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนดังกล่าว ใช้ประโยชน์ได้จำกัดและมีราคาลดลงเจ้าหน้าที่จะต้องกำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

๓) คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๑๙๒/๒๕๕๐ สรุปได้ว่า ค่าทดแทนสำหรับที่ดิน ส่วนที่เหลืออันราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนฯ นั้น เป็นค่าทดแทนคนละส่วนกับค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ซึ่งการกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนี้ ต้องพิจารณาจากส่วนต่างของราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ก่อนการเวนคืนกับราคาที่ดินตามที่เป็นอยู่ภายหลังการเวนคืน โดยจำนวนเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินดังกล่าวจะมากหรือน้อยเพียงใด ขึ้นอยู่กับจำนวนเนื้อที่ของที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงเท่านั้น เมื่อที่ดินส่วนที่เหลือจำนวน ๒ งาน ๔๖ ตารางวา ของผู้ฟ้องคดีอยู่ติดทางคู่ขนานของทางหลวงพิเศษไม่ได้อยู่ติดถนนสุขสวัสดิ์และซอยสง่างามดังเดิม การเข้าสู่ที่ดินต้องเลยไปเข้าทางซอยสุขสวัสดิ์ ๗๐ และทางคู่ขนานซึ่งมีระยะทาง ๓.๙ กิโลเมตร แสดงว่าที่ดินส่วนที่เหลือของผู้ฟ้องคดีมีสภาพ และที่ตั้งด้อยลงกว่าเดิม ทำให้มีราคาลดลงซึ่งต้องกำหนดค่าทดแทนส่วนนี้ให้แก่ผู้ฟ้องคดี

๒.๒ แนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนที่ดินของกระทรวงคมนาคม

๒.๒.๑ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด โดยพิจารณาจาก

(๑) ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับของที่ดินที่ถูกเวนคืน หรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

(๒)ราคาขายราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรใกล้เคียงแล้ว คำนวณย้อนกลับเพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม

แนวทางการวิเคราะห์ราคาซื้อขายของกรมธนารักษ์

ก. หากมีราคาซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะต้องสำรวจให้ทราบพื้นที่ใช้สอยที่แท้จริงจากสนาม แล้วจึงทำการวิเคราะห์หักราคาสิ่งปลูกสร้างให้เหลือราคาที่ดินต่อตารางวา และ

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

(๓) ราคาที่เสนอขายหรือประกาศขายที่ดินบริเวณที่เวนคืนหรือใกล้เคียงก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ

(๔) เมื่อทราบ ...

(๔) เมื่อทราบราคาซื้อขายที่ดินประเภทหนึ่ง ก็สามารถใช้เปรียบเทียบปรับแก้ราคาที่ดินที่มีทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันแต่ใช้ประโยชน์ต่างกันได้ เช่น เมื่อทราบราคาที่ดินพาณิชยกรรม ก็สามารถประเมินราคาที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยและที่ว่างได้ โดยอาศัยอัตราส่วนระหว่างที่พาณิชยกรรม ที่อยู่อาศัย : ที่ว่าง = ๑ : ๐.๘๕๗๑ : ๐.๗๑๔๓ ทำนองเดียวกัน เมื่อมีข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินประเภทที่ว่างก็สามารถประเมินราคาที่พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยได้โดยอาศัยอัตราส่วน ที่ว่าง : ที่อยู่อาศัย : ที่พาณิชยกรรม = 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) กรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯยังไม่สอดคล้องกับราคาที่แท้จริง ให้ปรับราคาให้เหมาะสมและเป็น ธรรม เช่นที่ดินที่อยู่ติดทางหลวงในระยะ ๒๐ เมตร กับที่ดินส่วนที่พ้นระยะ ๐ เมตรออกไป มีราคาแตกต่างกันมาก

๓) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์

(๑) ที่ดินที่ถูกเวนคืนต้องใช้สภาพทำเลและที่ตั้งในวันที่พระราช-กฤษฎีกาใช้บังคับเช่น ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพเป็นที่ดินแปลงเดียว แต่หลังพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแล้วได้ที่ดินแปลงหลังมาเพิ่มอีก ๑ แปลง จะต้องกำหนดราคาแยกเป็นคนละแปลง

(๒) ที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันและอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

(๓) ที่ดินที่มีที่ตั้งและลักษณะของที่ดินเหมือนกัน หรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณากำหนดค่าทดแทนให้ในราคาเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

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

(๕) ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลหรือที่มีภาระจำยอมหรือ มีสภาพเป็นบ่อควรกำหนดราคาน้อยกว่าที่ดินข้างเคียง

(๖) ที่ดิน ...

(๖) ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางเข้าออก แต่ติดต่อกับแปลงที่ติดทางเข้าออกซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันให้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก

ที่ดินที่ตามเอกสารสิทธิระบุว่าไม่ติดทางหรือไม่มีทางเข้าออก แต่ตามข้อเท็จจริงที่ดินมีทางเข้าออกสู่ทางสาธารณประโยชน์ได้ ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินมีทางเข้าออก

(๗) ที่ดินติดทางที่ได้รับค่าทดแทนในหลายอัตรา ค่าทดแทนที่ดินในหน่วยสุดท้ายควรมีอัตราที่สูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออกหรือที่ดินตาบอด

๔) การได้มา ความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน และประโยชน์ที่รัฐ และผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน

(๑) ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำลงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

(๒) ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สินดังต่อไปนี้ คือ

(ก) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(ข) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

ข้อสังเกต

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

อนึ่ง ควรหลีกเลี่ยงการนำราคาซื้อขายที่สูงกว่าปกติ รวมถึงการซื้อที่ดินเพื่อประกอบธุรกิจเฉพาะ เช่น การซื้อที่ดินเพื่อตั้งธนาคารหรือเพื่อสร้างโรงไฟฟ้าและจำหน่ายกระแสไฟฟ้า รวมตลอดจนการซื้อที่ดินในราคาสูงเพื่อหวังประโยชน์จากที่ดินที่เหลืออยู่หรือ การซื้อที่ดินเพื่อเป็นทางเข้า ออกสู่ทางสาธารณะหรือเพื่อประโยชน์ในการรับเงินค่าทดแทนที่สูงกว่าปกติมาประกอบการพิจารณา

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินแต่ละแปลงควรกำหนดเป็นอัตราเดียวทั้งแปลง หากหลักการค่าทดแทนมีมากกว่าหนึ่งอัตรา ให้คำนวณราคาที่ดินที่ถูกเวนคืนเป็นราคาเฉลี่ยทั้งแปลง เว้นแต่ที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเวนคืนบางส่วน และผลการรังวัดที่ดินยังไม่เป็นที่ยุติว่าถูกเวนคืนเท่าใด ให้กำหนดไปตามโซนราคาแต่ละโซน

ในการชดเชยความเสียหายให้แก่ผู้ถูกเวนคืน ให้ใช้แนวทางการเพิ่มค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนควบคู่กับแนวทางการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในแต่ละกรณี

๒.๒.๒ การกำหนด ...

๒.๒.๒ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง

ในกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ได้แก่ ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง เช่น

๑) ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางหลวงพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง

๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับ

๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วนฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้ว ที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน

๔) ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสี่เหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยม หรือสี่เหลี่ยมคางหมู

๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง

๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จำกัดลง

๗) ที่ดินเปลี่ยนสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนน ซอย หรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้าออก หรือ การเข้าออกสู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม

๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น (Sight Distance)

๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้นลงสะพาน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงดังกล่าวให้คำนึงถึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกัน ให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงด้วย

๓. ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ปี ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ของที่ดินที่อุทธรณ์ ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นใช้เป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน โดยกำหนดเป็นบล็อก/โซน รายละเอียดปรากฏตามตารางผู้อุทธรณ์

๔. สภาพทำเลและที่ตั้งปรากฏตามรายงานการประชุมของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ครั้งที่ ๒๗/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๐ สรุปสภาพทำเลได้ว่า โครงการที่ถูกเวนคืนนี้มีจุดเริ่มต้นโครงการที่ กม.๐+๐๐๐ บริเวณติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ (สายนครราชสีมา – ปักธงชัย) แนวเขตทางตัดผ่านทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ (สายปักธงชัย – โชคชัย) และจุดสิ้นสุดโครงการที่ กม.๑๓+๐๐๐ บริเวณติดทางหลวงหมายเลข ๒๒๔ (นครราชสีมา – โชคชัย) รวมระยะทาง ๑๓ กิโลเมตร เป็นถนนตัดใหม่ตลอดมีเขตทางกว้าง ๖๐ – ๘๐ เมตร ยกเว้นบริเวณทางแยกและสะพานต่างระดับ แนวทางหลวงสายนี้ผ่านท้องที่ ตำบลธงชัยเหนือ อำเภอปักธงชัย เทศบาลตำบลไชยมงคล ตำบลหนองบัวศาลา อำเภอเมืองนครราชสีมา ตำบลท่าอ่าง อำเภอโชคชัย จังหวัดนครราชสีมา ตามแนวสายทางส่วนใหญ่เป็นที่เกษตรกรรม ที่อยู่อาศัยและย่านการค้าและมีย่านชุมชนย่านการค้าบริเวณติดถนนสายหลักบริเวณทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ซึ่งก่อสร้างเป็นทางต่างระดับและทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ และทางหลวงหมายเลข ๒๒๔ ซึ่งก่อสร้างเป็นทางต่างระดับเช่นกัน

๕. รูปแบบ ...

๕. รูปแบบการก่อสร้าง

ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ สายถนนวงแหวนรอบเมืองนครราชสีมา ตอนบ้าน หนองไทร – บ้านหนองบัวศาลา เป็นถนนตัดใหม่ตลอดสาย มีระยะทางประมาณ ๑๓ กิโลเมตร รวมทางแยกต่างระดับ จุดตัดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๙๐ ที่ กม.๑๗ + ๙๔๐.๖๘๐ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ที่ กม.๑๑๘ + ๕๙๙.๗๗๐ มีเขตทางกว้าง ๖๐ – ๘๐ เมตร ยกเว้นบริเวณทางแยกและสะพานต่างระดับ มีเขตทางตามแบบก่อสร้าง

๖. ฝ่ายเลขานุการฯ เสนอข้อเท็จจริงเดิมในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ ที่คณะกรรมการมีความเห็นในการกำหนดค่าทดแทนในทางสายนี้สรุปได้ ดังนี้

๖.๑ ยืนราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๙๐ และ ๓๐๔ ระยะ ๔๐ เมตร เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นได้ที่กำหนดให้ตามราคาซื้อขายที่ดินจัดสรรของหมู่บ้านแผ่นดินทอง (ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท) เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๖.๒ ปรับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๙๐ และ ๓๐๔ ระยะ ๔๐ เมตร ต่อมา (ระยะที่ ๒) ลดหลั่นจากค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๙๐ และ ๓๐๔ โดยลดหลั่นลงร้อยละ ๓๐ ในราคาตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท และปรับฐานราคาที่ดินนอกระยะดังกล่าวโดยลดหลั่นจากค่าทดแทนที่ดินในระยะที่ ๒ ที่ได้ปรับฐานราคาค่าทดแทนแล้ว (ตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท) ในราคาตารางวาละ ๓,๖๗๕ บาท

๖.๓ การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืนเมื่อพิจารณารูปแบบการก่อสร้างที่มีการก่อสร้างเป็นทางต่างระดับ ผู้อุทธรณ์ที่มีที่ดินเหลือบริเวณดังกล่าวหากเหลือน้อยย่อมใช้ประโยชน์ได้จำกัดลงหรือหากมีที่ดินเหลือมากแต่การพัฒนาที่ดินอาจถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ เนื่องจากการเข้าออกสู่ทางหลวงอาจทำได้ยากและการพัฒนาที่ดิน หรือการก่อสร้างอาคาร อาจถูกจำกัดการก่อสร้างตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อพิจารณาการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือและค่าทดแทนความเสียหายในชั้นเบื้องต้น ซึ่ง ทล. ชี้แจงว่าจะกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือตามคู่มือการกำหนดค่าทดแทน ที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และจะกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือในภายหลังจากที่มีการรังวัดของกรมที่ดินแล้ว ที่ประชุมเห็นว่าในการพิจารณาการกำหนดค่าทดแทนส่วนที่เหลือสามารถกำหนดให้ได้ตามแนวทางที่ รวค. ให้ความเห็นชอบ เห็นควรวางแนวทางการกำหนดค่าทดแทนความเสียหายและค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงตามมาตรา ๒๑ วรรคสาม โดยพิจารณาจากสภาพ ความเสียหายของที่ดินและที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามความเหมาะสมของที่ดินเป็นราย ๆ ไป โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงตามนัยคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุด ที่ อ.๑๕๕/๒๕๕๐ และตามแนวทางการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ส่วนที่เหลือที่ รวค. ให้ความเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ พิจารณาข้อเท็จจริงจากการกำหนดค่าทดแทนซึ่งในชั้นเบื้องต้นได้กำหนดให้ตามราคาซื้อขายจริงในท้องตลาดตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท ซึ่งถือเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว จึงเห็นว่าอัตราที่เหมาะสมในการกำหนดค่าทดแทนความเสียหาย กรณีถูกเวนคืนทั้งแปลงเห็นควรกำหนดให้อีกไม่เกินร้อยละ ๒๐ และค่าทดแทนความเสียหายกรณีที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ จากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ทั้งนี้ การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือให้กำหนดแยกต่างหากจากค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ตามนัยคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด ที่ อ. ๑๙๒/๒๕๕๐

๖.๔ จากข้อเท็จจริง ...

๖.๔ จากข้อเท็จจริงและเหตุผลดังกล่าว เห็นควรวางหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทนในภาพรวม ดังนี้

<u>หลักเกณฑ์และแนวทางการกำหนดค่าทดแทน</u>

ข้อ ๑ ที่ดินที่มีฐานราคาเบื้องต้นไม่เหมาะสมและไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดิน ให้พิจารณาปรับฐานค่าทดแทนให้เหมาะสมและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงของที่ดินหรือสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดิน

ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนดังกล่าวให้คำนึงถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนหรือข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดินเป็นกรณีๆ 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 ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามนัยมาตรา ๒๐แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) รายนั้น ๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อน และเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

ข้อ ๓ ที่ดินที่ฐานราคาเหมาะสมแล้ว หรือได้รับประโยชน์จากการเวนคืนหรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน ให้ยืนราคา

ข้อ ๔ นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑ - ๓ คณะกรรมการฯ อาจพิจารณาเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมเป็นราย ๆ ไป

๗. ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๘ มกราคม ๒๕๖๑ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ มีความเห็นเพิ่มเติมในการกำหนดค่าทดแทน ที่ดินที่ถูกเวนคืนตอนบ้านหนองไทร-หนองบัวศาลา บริเวณอื่นๆ สรุปได้ดังนี้

๗.๑ ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย มีที่ดินจำนวน ๑ แปลง คือ แปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ ราคาประเมินที่ดินฯ ตารางวาละ ๙๐๐ บาท คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น ได้ร่วมกันพิจารณาแล้ว ราคาซื้อขายที่ได้จดทะเบียนกับสำนักงานไม่มี แต่มีราคาซื้อขายที่ดินติดถนนมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีสุรนารี ประตูที่ ๒ มีการซื้อขายกันสองแปลง ไร่ละ ๘๐๐,๐๐๐ - ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท ประกอบกับเมื่อนำราคาที่ดินในกลุ่มที่ ๑ และกลุ่มที่ ๒ ที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดราคา

ที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะที่ ๓ กำหนดให้ไร่ละ ๑,๔๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าควรกำหนดให้ราคาของที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ โดยให้ลดหลั่นลงมาไม่มากนัก และเนื่องจากที่ดินแปลงโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ เป็นที่ดินแปลงใหญ่จึงมีมติให้กำหนดเป็นระยะตามหลักเกณฑ์ของธนารักษ์ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น มีมติกำหนดราคาที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ ดังนี้

๑) ที่ดินติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย ระยะ ๔๐ เมตร กำหนดให้ ไร่ละ ๑,๒๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท)

๒) ที่ดินระยะ ๔๐ เมตรที่ ๒ ต่อจากข้อ ๑ กำหนดให้ไร่ละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท)

๓) ที่ดินต่อจากระยะ ๔๐ เมตรที่ ๒ กำหนดให้ไร่ละ ๕๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๒๕๐ บาท)

คณะกรรมการฯ เห็นว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๖๙๒๓ สภาพเป็นที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ ดีอยู่แต่เดิม และตั้งอยู่ในตำบลไชยมงคลเช่นเดียวกับที่ดินที่ถูกเวนคืนทางหลวงหมายเลข ๒๙๐ และ ๓๐๔ โดยอยู่ไม่ไกลจากทางหลวงดังกล่าว คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ ในราคาตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท แต่เนื่องจากเป็นที่ดินแปลงใหญ่จึงได้รับค่าทดแทนโดยการเฉลี่ยราคาในราคาตารางวาละ ๑,๘๓๓ บาท เห็นว่าเป็นราคาที่ต่ำเกินไป จึงเห็นควรกำหนดค่าทดแทนโดยลดหลั่นลงจากค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ ระยะ ๔๐ เมตร (ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท) โดยลดหลั่นลงร้อยละ ๓๐ เป็นตารางวาละ ๒,๑๐๐ บาท

๗.๒ ที่ดินในท้องที่ตำบลหนองบัวศาลา อำเภอเมืองนครราชสีมา จังหวัดนครราชสีมา มีที่ดินจำนวน ๙ แปลง สภาพเป็นที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ จำนวน ๗ แปลง ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดไว้ตารางวาละ ๕๒๕ – ๖๐๐ บาท ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์กลุ่มนี้อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๓๑๐ ลึกเข้าไปอีกประมาณ ๒ กิโลเมตร แต่มีถนนซอยเข้าถึง การคมนาคมสะดวกการตัดถนนสี่เลนเข้าไปทำให้เจ้าของที่ดินได้รับประโยชน์จากการก่อสร้างทาง ราคาประเมินที่ดินในกลุ่มที่มีราคาสูงสุด ราคาตารางวาละ ๖๐๐ บาท หรือไร่ละ ๒๔๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินที่ถูกเขตทาง เป็นที่ดินแปลงใหญ่ คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น จึงมีมติให้กำหนดเป็นระยะไว้ด้วยตามหลักเกณฑ์ธนารักษ์ มีมติกำหนดให้ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ดังนี้

๑) ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ ระยะ ๔๐ เมตร (ระยะที่ ๑) กำหนดให้ไร่ละ ๔๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท)

๒) ที่ดินต่อจากระยะที่ ๑ (ระยะที่ ๒) ระยะ ๔๐ เมตร กำหนดให้ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๕๐๐ บาท)

๓) ที่ดินที่เหลือต่อจากระยะที่ ๒ กำหนดให้ไร่ละ ๑๘๐,๐๐๐ บาท (ตารางวาละ ๔๕๐ บาท)

๔) ที่ดิน ...

๔) ที่ดินไม่ติดทางหรือคลองใดๆ (ที่ตาบอด) ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๓๐๐ – ๔๐๐ บาท คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าสภาพทำเลเป็นที่ดินเกษตรกรรมเป็นทางเกวียนเข้าที่ดิน การคมนาคมไม่สะดวก อยู่ห่างจากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๐๔ ประมาณ ๒.๕ กิโลเมตร เมื่อมีการก่อสร้างทางเจ้าของที่ดินได้รับประโยชน์จากการที่มีถนนตัดเข้ามาทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือมีมูลค่าเพิ่มขึ้นประกอบกับราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๓๐๐ บาทหรือไร่ละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และเมื่อเทียบกับกลุ่มที่ ๑ และกลุ่มที่ ๒ กำหนดเพิ่มขึ้น ๔๐ เปอร์เซ็นต์ คิดเป็นไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ จึงเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

คณะกรรมการฯ เห็นว่าที่ดินติดทางสาธารณะดังกล่าวอยู่ไม่ไกลจากทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ เห็นควรกำหนดโดยเทียบเคียงกับฐานราคาค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ ที่ได้ปรับฐานราคาแล้วตารางวาละ ๒,๑๐๐ บาท โดยลดหลั่นจากราคาดังกล่าวเป็นกรณีๆ ไป โดยปรับฐานที่ดินติดทางสาธารณะลดหลั่นลงร้อยละ ๓๐ ในอัตราไร่ละ ๑,๔๗๐ บาท และที่ดินไม่ติดทางสาธารณะลดหลั่นลงอีกร้อยละ ๓๐ ในอัตราไร่ละ ๑,๐๒๙ บาท

๗.๓ ที่ดินในท้องที่ตำบลหนองบัวศาลา คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นมีมติกำหนดให้ที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๐ น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๔ กำหนดให้ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือตารางวาละ ๕๐๐ บาท และที่ดินแปลงลำดับที่ ๖๑ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ ท้องที่ ตำบลหนองบัวศาลา ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ คณะกรรมการฯ ได้ร่วมกันพิจารณาแล้วเห็นว่าหากเข้าที่ดินแปลงนี้จากทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๔ จะอยู่ห่างทางหลวงหมายเลข ๒๒๔ ประมาณ ๓ กิโลเมตรซึ่งทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๒๒๔ เป็นทางเชื่อมระหว่างจังหวัด สภาพทำเลที่ดินเป็นที่เกษตรกรรม ไม่มีทางเข้าออก ราคาประเมินที่ดินฯ กำหนดให้ตารางวาละ ๔๐๐ บาท หรือไร่ละ ๑๖๐,๐๐๐ บาท คณะกรรมการฯ เห็นว่าอยู่ห่างจากถนนเหมือนกับที่ดินตาบอดเช่นเดียวกับแปลง น.ส.๓ เลขที่ ๑๔๔ จึงพิจารณาเห็นว่าควรกำหนดเท่ากัน คณะกรรมการฯ มีมติกำหนดให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๑๕๓๙ ไร่ละ ๒๐๐,๐๐๐ บาท หรือตารางวาละ ๕๐๐ บาท และคณะกรรมการฯ มีมติเพิ่มเติมว่า หากที่ดินแปลงใดเนื้อที่ดินและระยะ กม. คลาดเคลื่อนไปจากข้อเท็จจริง ให้ยึดถือตามข้อเท็จจริง

คณะกรรมการฯ เห็นว่าที่ดินบริเวนนี้เห็นควรกำหนดค่าทดแทนตามข้อเท็จจริงของที่ดินและข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องเป็นกรณีๆ ไป เนื่องจากยังไม่มีผู้ยื่นอุทธรณ์

๗.๔ ที่ประชุมได้วางหลักเกณฑ์และแนวทางในการกำหนดค่าทดแทน สรุปได้ดังนี้

หลักเกณฑ์และแนวทางการกำหนดค่าทดแทน

ข้อ ๑ ที่ดินที่มีฐานราคาเบื้องต้นไม่เหมาะสมและไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดิน ให้พิจารณาปรับฐานค่าทดแทนให้เหมาะสมและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงของที่ดินหรือสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดิน

ทั้งนี้ การปรับฐานราคาค่าทดแทนดังกล่าวให้คำนึงถึงเหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืนหรือข้อเท็จจริงของสภาพทำเลและการใช้ประโยชน์บนที่ดินเป็นกรณีๆ ไป

ข้อ ๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหาย หรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๒.๑ ที่ดิน ...

๒.๑ ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายจากฐานค่าทดแทนเบื้องต้นหรือฐานค่าทดแทนตามมติคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ แล้วแต่กรณี ให้อีกไม่เกินร้อยละ ๒๐

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

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้อุทธรณ์ได้รับการกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลง หากผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) ได้ร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนตามนัยมาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้นำจำนวนเงินค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงหักออกจากจำนวนค่าทดแทนที่ดินที่มีการเวนคืนหรือจัดซื้อที่ดินส่วนที่เหลือก่อนจ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ (เจ้าของที่ดิน) รายนั้น ๆ เพื่อมิให้การจ่ายค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวมีความซ้ำซ้อน และเพื่อความเป็นธรรมต่อรัฐและสังคม

ข้อ ๓ ที่ดินที่ฐานราคาเหมาะสมแล้ว หรือได้รับประโยชน์จากการเวนคืนหรือไม่เสียประโยชน์จากการเวนคืน ให้ยืนราคา

ข้อ ๔ นอกเหนือจากแนวทางข้อ ๑ - ๓ คณะกรรมการฯ อาจพิจารณาเพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมเป็นราย ๆ ไป

๘. ในการประชุมครั้งที่ ๓๗/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๑ ที่ประชุมได้วางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินจัดสรรบริเวณใกล้ทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ สรุปได้ว่าที่ดินจัดสรรบริเวณทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ มีสภาพเป็นที่ดินจัดสรรแปลงเล็กมีการพัฒนาที่ดินโดยการถมดิน และมีการจัดทำทางเข้าสู่แปลงที่ดิน โดยบางแปลงมีการพัฒนาปลูกสร้างบ้านที่อยู่อาศัยแล้ว สภาพทำเลอยู่ใกล้ทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย - โชคชัย ซึ่งเป็นถนนสายหลักบริเวณใกล้เคียง โดยที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ ระยะ ๔๐ เมตร มีค่าทดแทนตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท ระยะต่อมาตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท โดยที่ดินจัดสรรดังกล่าวมีทางสาธารณะแยกมาจากทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ เข้าสู่แปลงที่ดินดังกล่าว ห่างประมาณ ๒๐๐ - ๓๐๐ เมตร และอยู่ใกล้ทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ สายนครราชสีมา - ปักธงชัย ประมาณ ๔๐๐ เมตร และค่าทดแทนติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะ ๔๐ เมตร มีราคาตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท พิจารณาจากหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดให้แก่ที่ดินที่มีสภาพทำเลติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ จากตารางวาละ ๑,๔๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท แต่เนื่องจากสภาพเป็นที่ดินแปลงใหญ่มีเนื้อที่ ๖๓ ไร่ และเป็นที่ดินเกษตรกรรมยังไม่มีการพัฒนา จึงไม่อาจนำค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ มากำหนดเป็นหลักเกณฑ์ให้แก่ที่ดินจัดสรรกลุ่มนี้ได้ และเมื่อพิจารณาค่าทดแทนที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้เคยกำหนดให้แก่ที่ดินจัดสรรบริเวณใกล้เคียงทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ (ค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะ ๔๐ เมตร ตารางวาละ ๗,๕๐๐ บาท) โดยให้ลดหลั่นลงจากค่าทดแทนที่ดินติดทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ระยะละ ร้อยละ ๓๐ เป็นตารางวาละ ๕,๒๕๐ บาท และ ๓,๖๗๕ บาท ตามลำดับ และมีมติกำหนด

ค่าทดแทน ...

ค่าทดแทนให้แก่ที่ดินจัดสรรบริเวณดังกล่าวในราคาตารางวาละ ๓,๖๗๕ บาทที่ดินจัดสรรกลุ่มนี้จึงควรมีค่าทดแทนที่ใกล้เคียงกับที่ดินจัดสรรบริเวณทางหลวงหมายเลข ๓๐๔ ดังนั้นเมื่อที่ประชุมได้วางหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนในภาพรวมไว้แล้ว จำนวน ๔ ข้อ และที่ดินจัดสรรบริเวณนี้ยังมิได้เคยมีการวางหลักเกณฑ์ในการพิจารณา เห็นควรนำหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่วางไว้ในข้อ ๑ ประกอบหลักเกณฑ์การกำหนดค่าทดแทนที่ดินนอกเหนือจากที่ได้วางไว้แล้วตามข้อ ๔ กำหนดค่าทดแทนที่ดินจัดสรรในกลุ่มนี้ โดยเมื่อพิจารณาประกอบกับข้อเท็จจริงของสภาพทำเลที่ตั้ง สภาพความเจริญ และการใช้ประโยชน์บนที่ดินแล้ว เห็นควรปรับฐานค่าทดแทนที่ดินจัดสรรทุกแปลง ให้อีกร้อยละ ๕๐ จากตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท ทุกแปลง ตามหลักเกณฑ์ที่ได้วางไว้ในข้อ ๑ ประกอบหลักเกณฑ์ข้อ ๔ ดังกล่าวข้างต้น

ในการประชุมครั้งนี้ ที่ประชุมได้พิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายแล้ว เห็นว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๔๐๔๓๙ ของนายอานนท์ ประยูรคำ สภาพทำเลที่ตั้งเป็นที่ดินจัดสรรบริเวณใกล้เคียงกับทางหลวงหมายเลข ๒๓๑๐ สายปักธงชัย – โชคชัย ซึ่งได้เคยวางหลักเกณฑ์และค่าทดแทนที่ดินไว้แล้ว โดยปรับฐานค่าทดแทนที่ดินจัดสรรบริเวณนี้ จากตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท เห็นควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินตามแนวทางที่ได้วางไว้ โดยเพิ่มจากตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท เป็นตารางาวละ ๓,๐๐๐ บาท และถูกเวนคืนหมดทั้งแปลง เพิ่มค่าทดแทนความเสียหายให้อีกร้อยละ ๒๐ จากฐานค่าทดแทนในชั้นพิจารณาอุทธรณ์ เป็นตารางวาละ ๓,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑, ๔ และ ๒.๑ โดยมีรายละเอียดการกำหนดค่าทดแทนตามตาราง ดังนี้

พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนประกาศในราชกิจจานุเบกษา
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 วา^{2}ละ/บาท (จำนวนเงิน)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วา^{2}ละ/บาท หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ พิจารณาอุทธรณ์	ราคาประเมิน ปี ๕๙ - ๖๒ วา^{2}ละ/บาท
	ตำบลไชยมงคล อำเภอเมือง จังหวัดนครราชสีมา				
	นายอานนท์ ประยูรคำ ฉ.๒๔๐๔๓๙ (ท.๙๕) ๐-๑-๐๐/๐-๑-๐๐ = ๐-๐-๐๐ ที่จัดสรร	๑๔ พ.ค. ๖๒ (๒๔ พ.ค. ๖๒) ๒๗ มิ.ย. ๖๒ ๔๔ วัน	๒,๐๐๐ (๒๐๐,๐๐๐)	๓,๖๐๐ ข้อ ๑, ๔, ๒.๑ -ยืนราคาค่าทดแทนอื่นๆ -ไม่กำหนดค่าทดแทนดอกเบี้ย	๑,๔๐๐

หมายเหตุ ในชั้นเบื้องต้นได้จ่ายค่าทดแทนค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการ เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท

คำอุทธรณ์

๑. ขอเพิ่มเป็นตารางวาละ ๕,๐๐๐ บาท เป็นเงิน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากค่าทดแทนที่ได้เป็นราคาเมื่อ ๒๐ ปีที่แล้ว ซึ่งไม่รวมดอกเบี้ยที่ต้องผ่อนไป ซึ่งค่าทดแทนที่ได้รับ ไม่สามารถนำไปซื้อที่ดินใหม่ เพื่อสร้างบ้านได้

๒. ค่าดอกเบี้ย ค่าดำเนินการ ค่ารังวัด ค่าเสียเวลา เป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท

เหตุผลของคณะกรรมการฯ

๑. ปรับฐานค่าทดแทนเบื้องต้น ให้ร้อยละ ๕๐ เป็นตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ข้อ ๑, ๔

๒. ถูกเวนคืนทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้อีกร้อยละ ๒๐ จากฐานค่าทดแทนในชั้นอุทธรณ์ (ตารางวาละ ๓,๐๐๐ บาท) เป็นตารางวาละ ๓,๖๐๐ บาท ตามหลักเกณฑ์ ข้อ ๒.๑

๓. ยืนราคาค่าทดแทนอื่นๆ (ค่าดำเนินการ ค่ารังวัด และค่าเสียเวลา) เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นที่กำหนดให้กรณีค่าใช้จ่ายในการติดต่อราชการเหมาะสมกับค่าใช้จ่ายและระยะเวลาที่ต้องติดต่อราชการ จึงเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

๔. ไม่กำหนดค่าทดแทนดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นกรณีที่จะได้รับตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่แล้ว

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์และกำหนดค่าทดแทนของผู้อุทธรณ์รายนายอานนท์ ประยูรคำ ตามรายละเอียดในตารางข้างต้น

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

ลงชื่อ.....ติดราชการอื่น.....ประธานกรรมการ

(นายสมัย โชติสกุล)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....รองประธานกรรมการ
(นายเสรี สุธรรมชัย)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายยุทธศิลป์ เสนานาญ)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายประสิทธิ์ เดชศิริ)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายธนชัย ศิริสัมพันธ์)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาวจุรีย์ วิสุทธิ)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายสุวิทย์ สังข์แก้ว)

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายสายัณห์ สุขเจริญ)

ลงชื่อ.....กรรมการและเลขานุการ
(นางสาวสุกัญญา แก้วมุขดี)

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสถาพร ทั่งทอง)

ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายสุระศักดิ์ ปลอดใหม่)