



ตำนานมาก

บันทึกข้อความ

รช.การ 1894
วันที่ 20 ต.ค. 63
เวลา 06.14 น.

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงมหาดไทย
เลขรับ 8450
วันที่ 20 ต.ค. 63
เวลา 09.00

รปค.(อร.) 6960
วันที่ 16 ต.ค. 63
เวลา 11.42 น.

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอธิบดีเงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๔๐.๑๗๑๒, ๓๐๐๙

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๖๐๒๒

วันที่ ๑๖ ต.ค ๒๕๖๓

86/63

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอนุมัติเงินค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมายโครงการก่อสร้างถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รายงานโดย ข๑ อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน และรายอื่นๆ รวม ๕ ราย

~~ร~~ เรียน รปค.(อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเงินค่าทดแทนที่ดินมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมายโครงการก่อสร้างถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รายงานโดย ข๑ อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน และรายอื่นๆ รวม ๕ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเงินค่าทดแทนที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๓๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์ที่แนบ ซึ่งสรุปมติของคณะกรรมการพิจารณาอนุมัติเงินค่าทดแทนที่ดินดังกล่าวแล้ว ดังนี้

๑. รั้งอุทธรณ์ของผู้ที่อุทธรณ์ที่ ๕ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมายกำหนด
๒. กำหนดค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ให้แก่ผู้อุทธรณ์ที่ ๕ ราย สรุปได้ตามตาราง ดังนี้

ที่	ชื่อ-นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ดิน R.O.W. เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ ไร่ - งาน - ตร.ว. คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น วันที่ ๑๐ ต.ค ๖๓ ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมิน ปี ๕๙ - ๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วันที่ ๑ ต.ค. ๖๓ ตร.ว.ละ (บาท) หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการ
๑.	นายธวัช อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน ณ.๑๒๔๘ (ท.๓๓) ตร.วาเฉพาะ อ.บางพลี ๒๒-๒-๒๐/๐-๒-๒๖.๘๐ = ๒๑-๓-๘๓.๒๐ คำขออุทธรณ์	๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ ๑๖ มี.ย. ๒๕๖๓ ๘๙ วัน	๑๑,๑๓๘ (๘,๒๕๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒

๑. ค่าทดแทนที่ได้รับเป็นธรรม ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๓๕,๐๐๐ บาท
๒. ขอให้เพิ่มค่าทดแทนอีกร้อยละ ๒ ของเงินค่าทดแทนที่ได้รับ
เหตุผล ๑. ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท
๒. สัมหรับคำขอให้จ่ายเงินเพิ่มค่าทดแทนอีกร้อยละ ๒ ของจำนวนค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดเห็นควรให้
กรมทางหลวงชนบทตรวจสอบและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ที่	ชื่อนามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ในฝั่ง R.O.W. เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ ไร่ - งาน - ตร.ว. คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น ประกาศราคาค่าทดแทนเบื้องต้น วันที่ ๑๐ ส.ค ๖๑ ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี ๕๙ - ๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วันที่ ๑ ต.ค. ๖๓ ตร.ว.ละ (บาท)
๒.	บริษัท วันฟ้ารุ่ง จำกัด ณ.๓๑๑๕๖ (ท.๒๕) ตราษาเกาะ อ.บางพลี ๑๐-๓๓๔/๐-๐-๑๓๒๐ = ๑๐-๓๒-๒๐.๘๐ คำขออุทธรณ์	๘ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๑๘ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๑๐ วัน	๑๑,๑๓๘ (๘,๒๕๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒
๓.	นางสาวอริสรา จิตติวิสุทธิพันธ์ ณ.๓๑๑๕๓ (ท.๒๕) ตราษาเกาะ อ.บางพลี ๑-๑-๐๙/๐-๐-๕๒๗๐ = ๐-๐-๕๖.๓๐ คำขออุทธรณ์	๒ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน	๑๔,๘๕๐ (๑๑,๐๐๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒
๔.	นางสาวอาทิตย์ยา ชื่นเกษม ณ.๑๔๕๙๕๘ (แยกมาจาก ณ.๓๑๑๕๓) ตราษาเกาะ อ.บางพลี ๑-๑-๐๙/๐-๐-๕๒๒๐ = ๐-๐-๕๖.๘๐ คำขออุทธรณ์	๒ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ มิ.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน	๑๔,๘๕๐ (๑๑,๐๐๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒

๑. ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็น ตร.ว. ละ ๓๗,๕๐๐ บาท
๒. ขอค่าถมที่ดินและปรับผิวที่ดินเป็นเงิน ๒๑๙,๕๕๖ บาท
๓. ขอค่าทดแทนในการทำทางเชื่อมเข้า - ออก เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท
เหตุผล ๑. ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท
๒. สำหรับค่าขอค่าถมที่ดินและปรับผิวที่ดิน ให้กรมทางหลวงชนบทตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการต่อไป
๓. สำหรับค่าขอค่าทดแทนในการทำทางเชื่อมเข้า - ออกที่ดิน ไม่กำหนดให้ เนื่องจากโครงการนี้เป็นการก่อสร้างขยายแผนถนนเดิม มีที่ดิน
หรือห้ามเชื่อมทางแต่อย่างใด ประกอบกับคำขอดังกล่าวไม่ใช่ค่าทดแทนตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและกำไรซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ที่	ชื่อ-นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น มติที่เท่าวันตราค่า วันที่ ๒๒ มิ.ย. ๖๑ และ ๑๖ ก.ค. ๖๑ เป็นเงิน (บาท)	ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ คำนวณใหม่		คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มติ วันที่ ๑ ต.ค. ๖๓ เพิ่มขึ้น (บาท)
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)	
๕.	นางสาวอริสรา จิตติวิสุทธิพันธ์ และนางสาวอาทิตย์ยา ชื่นเกษม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ผ.๓๑๑๕๓ รั้วคอนกรีต	๒ เม.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน		๗๒๕,๔๓๘.๐๐	๗๒๐,๗๑๗.๒๒	- ๔,๗๒๐.๗๘ ยี่นราคา

คำขออุทธรณ์

ขอค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ๕๐,๐๐๐ บาท

ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

คำนวณค่าทดแทนใหม่ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ
เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และปรับราคาวัสดุก่อสร้างตามดัชนีรวมของราคาวัสดุก่อสร้าง ณ วันที่รับเช็คเงินค่าทดแทน (วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๓ ค่าดัชนี
เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และปรับราคาวัสดุก่อสร้างตามดัชนีรวมของราคาวัสดุก่อสร้าง ณ วันที่รับเช็คเงินค่าทดแทน (วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๓ ค่าดัชนี
๑๐๓.๖๐) ทำให้ค่าทดแทนลดลง ๔,๗๒๐.๗๘ บาท เนื่องจากค่าซื้อถนนเพิ่มขึ้น ๑,๙๘๓.๖๐ บาท ค่าเสียของวัสดุก่อสร้างลดลง ๗,๖๗๕.๖๗ บาท
Factor F เพิ่มขึ้น ๑๑,๐๐๖.๕๖ บาท ค่าออกแบบและควบคุมงานเพิ่มขึ้น ๑๗,๕๓๙.๘๔ บาท ปรับราคาค่าวัสดุดินถม

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ในส่วนของการพิจารณาสิ่งปลูกสร้าง ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ คิดคำนวณไม่ได้ลดลง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน จึงเห็นควรยี่นราคา
มติที่ประชุม เห็นควรยี่นราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๑๕๓ เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมแล้ว

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติ

ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้โดยสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือว่างเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่
ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินทวงไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตราค่าอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่รับอุทธรณ์ และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง ...

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ทั้งนี้ รวค. ได้มอบอำนาจเกี่ยวกับกรณีขึ้นข้อสังหาริมทรัพย์และการดำเนินการคดีให้ รชค.

(นายถาวร เสนเนียม) ปฏิบัติราชการแทนคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๒๗๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายถาวร เสนเนียม) วินิจฉัยอุทธรณ์ตามความในมาตรา ๔๙ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยกรรมวิธีขึ้นและลงสินค้าทางเรือ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๒๗๒/๒๕๖๒ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๒ ก่อน ผอ. ลงนามในร่างหนังสือตอบผู้อุทธรณ์ และสำเนาแจ้ง ทช. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไปด้วย

/สพ

(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย์)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

(๓)

ผู้ยื่น รชค. (นายถาวร เสนเนียม)

เรียน รชค.

เพื่อโปรดพิจารณาเรื่องข้อหา

เพื่อโปรดดำเนินการต่อไป

ก๑๗ ผอ. ดำเนินการต่อไป

ร ๒

(นางสาวอนุรักษ ศรีสุระ)

ทน.สรค. ๒๖

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รปค.(อ.ร.)

๑๖ ต.ค. ๒๕๖๓

ลงนามแล้ว

/สพ

(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย์)

ผอ.

๒๖ ต.ค. ๒๕๖๓

(๔)

- เพื่อโปรดพิจารณาเรื่องข้อหา

พิจารณาอุทธรณ์

/สพ

(นายถาวร เสนเนียม)

รชค.

๒๖๓.๑.๖๓

สำเนาเรียน อทช. / แก้ว (ก.๒๗๓.๑.๖๓)

เพื่อโปรดทราบและดำเนินการตามคำวินิจฉัย
ของ รชค. ตาม (๔) ต่อไปด้วย

/สพ

(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย์)

ผู้อำนวยการกองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

๒๗ ต.ค. ๒๕๖๓



บัญชีข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอนุรักษ์มรดกทางวัฒนธรรม โทร. ๐ ๒๒๔๘๐.๑๗๑๒, ๓๐๐๙.

ที่ กพอ.๕๘/๕๖ /๒๕๖๓ วันที่ ๑๒ ต.ค. ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนตามโครงการก่อสร้างถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รายงานยววิช อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน และรายอื่นๆ รวม ๕ ราย

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนตามโครงการก่อสร้างถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ รายงานยววิช อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน และรายอื่นๆ รวม ๕ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๓๗/๒๕๖๓ เมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์สรุปได้ว่า ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เหมาะสมและไม่เป็นธรรม กรมทางหลวงชนบทควรกำหนดค่าทดแทนตามราคาซื้อขายในท้องตลาด จึงขออุทธรณ์ให้พิจารณาค่าทดแทนเวนคืนใหม่เพื่อความเป็นธรรม

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรณีสิทธิ์

๑. กรมทางหลวงชนบทได้ดำเนินการขอออกพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราษายา แขวงอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และแขวงคลองไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๐ และพระราชกฤษฎีกาประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๑๓๑ ก วันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

๒. ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของโครงการ

๒.๑ ความเป็นมาของโครงการ ด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (กนอ.) กรุงเทพมหานคร เขตติดต่อกับองค์การบริหารส่วนตำบลราษายา แขวง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และมีพื้นที่อยู่ภายในพื้นที่เขตพัฒนาคลองสิงโต ซึ่งเป็นแนวถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ และถนนสายดังกล่าวอยู่ในแผนพัฒนาจังหวัดสมุทรปราการ เพื่อเป็นการพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งสินค้าเข้า - ออกสู่สนามบินสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังเป็นถนนที่เชื่อมระหว่างอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กับเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร (ระหว่างทางหลวง

แผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖ (ถนนกิ่งแก้ว) กับถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก) ซึ่งถนนในส่วนของเขตประเวศ กรุงเทพมหานคร ได้มีการก่อสร้างขยายเส้นทางแล้วเสร็จ และถ้ามีการก่อสร้างขยายถนนสาย ข๑ ก็จะทำให้ระบบการคมนาคมมีความสมบูรณ์ การสัญจรของประชาชนโดยรอบพื้นที่สะดวก รวดเร็ว และมีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

๒.๒ วัตถุประสงค์โครงการ

๑. เพื่อพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งสินค้าเข้า-ออก สู่นานาชาติสุวรรณภูมิ
๒. เพื่อรองรับการขยายถนนในส่วนของเขตประเวศ ที่ได้ก่อสร้างขยายเส้นทางแล้วเสร็จ (๗.กาญจนาภิเษก ๓๙)

มากยิ่งขึ้น

เป็นการขยายถนนเดิม ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก หน้า ๐.๒๕ เมตร ขนาด ๔ ช่องจราจร ด้านซ้ายทางเป็นทางเท้า กว้าง ๒.๕๐ - ๓.๐๐ เมตร ด้านขวาทางเป็นทางเท้า กว้าง ๒.๕๐ - ๔.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างช่องละ ๓.๒๕ เมตร เกาะกลาง กว้าง ๑.๐๐ เมตร (ตีเส้น) เขตทาง กว้าง ๒๐.๐๐ - ๓๐.๐๐ เมตร ระยะทางประมาณ ๑.๙๒๕ กิโลเมตร

๓. คำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๓๘/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๑ เรื่องแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืน ตามพระราชบัญญัติการกำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราษีไศล อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และแขวงคอไก่ เขตประเทศ กรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๖๐คณะกรรมการประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

- | | |
|---|----------------------|
| ๑. รองผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ | เป็นประธานกรรมการ |
| ๒. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการหรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |
| ๓. ผู้แทนสภาองค์การบริหารส่วนตำบลราษีไศล | เป็นกรรมการ |
| ๔. ผู้แทนสภากรุงเทพมหานคร | เป็นกรรมการ |
| ๕. ผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงชนบทที่ ๑ | เป็นกรรมการ |
| ๖. ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงชนบทสมุทรปราการ | เป็นเลขานุการ |
| ๗. นายสมเกียรติ ชัยประเสริฐ วิศวกรโยธาชำนาญการพิเศษ | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๘. สำนักก่อสร้างทาง กรมทางหลวงชนบท | |
| ๙. นางสาวฉัตรนภา รักชาติเจริญ นิติกรชำนาญการพิเศษ | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๐. สำนักกฎหมาย กรมทางหลวงชนบท | |
| ๑๑. นายพงษ์สิน สืบสกุลทอง นายช่างโยธาชำนาญงาน | เป็นผู้ช่วยเลขานุการ |
| ๑๒. สำนักสำรวจและออกแบบ กรมทางหลวงชนบท | |



๔. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดราคา ค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเวนคืนในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ และ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ให้กำหนดโดยคำนึงถึง

๑. ราคาซื้อ-ขายปกติในท้องตลาด ตามมาตรา ๒๑(๑)
 - ๑.๑ ราคาจดทะเบียน ซื้อ-ขาย ที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน
 - ๑.๒ ราคาจดทะเบียน จำนวน ที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน
 - ๑.๓ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน
 - ๑.๔ ราคาประกาศขายที่ดินในรัฐมี ๒ กม.จากแนวเวนคืน
 ๒. ราคาปานกลางภาษีบำรุงท้องที่ ตามมาตรา ๒๑(๒)
 ๓. ราคาประเมินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๒๑(๓)
 ๔. สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา ๒๑(๔)
 ๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน ตามมาตรา ๒๑(๕)

จากการพิจารณาตามมาตรา ๒๑ (๑) – (๕) และข้อมูลดังกล่าวที่ฝ่ายเลขานุการได้นำเสนอ แล้ว เห็นว่าราคาจดทะเบียนซื้อขาย จดทะเบียนจำนวน ตามมาตรา ๒๑ (๑) โดยส่วนใหญ่จะมีการจดทะเบียนต่ำกว่าราคาประเมินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กรมธนารักษ์เป็นผู้ประเมินไว้ สำหรับราคาประเมินปานกลางเพื่อใช้ในการประเมินเรียกเก็บภาษีบำรุงท้องที่ ตามมาตรา ๒๑ (๒) ก็ต่ำมาก ส่วนราคาประเมินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กรมธนารักษ์เป็นผู้ประเมินไว้ตามมาตรา ๒๑ (๓) รอบปี พ.ศ.๒๕๕๕-๒๕๖๒ เป็นราคาประเมินแบบรายแปลงซึ่งได้มีการประเมินตามหลักเกณฑ์การประเมินของกรมธนารักษ์ โดยมีการคำนึงสภาพทำเล เช่น ติดถนน ไม่ติดถนน ขนาดและรูปร่างของแปลงที่ดิน รวมถึงพิจารณาถึงการใช้ประโยชน์ที่ดินด้วย เช่น ที่ดินว่างเปล่า ที่เกษตรกรรม ที่ชุมชนอยู่อาศัย หรือที่พาณิชยกรรม ซึ่งการประเมินของกรมธนารักษ์ถือว่าเป็นการสะท้อนถึงศักยภาพของแปลงที่ดินแต่ละแปลง และมีการคำนึงถึงสภาพทำเลของที่ดิน ตามมาตรา ๒๑ (๔) ด้วย ดังนั้นคณะกรรมการฯ จึงเห็นควรมำราคาประเมินเพื่อใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่กรมธนารักษ์เป็นผู้ประเมินไว้รอบปี พ.ศ. ๒๕๕๕-๒๕๖๒ เป็นฐานในการกำหนดราคาค่าทดแทนให้แก่ผู้ถูกเวนคืน แต่เนื่องจากโดยทั่วไปราคาซื้อขายของที่ดิน มักสูงกว่าราคาประเมิน ดังนั้น ในการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินจึงควรมีความเหมาะสมและเป็นธรรม

ซึ่งจากราคาประเมินของธนาคารพาณิชย์ ที่มีการประเมินราคาที่ดินบริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ โดยธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ได้ประเมินไว้ ราคาตารางวาละ ๒๓,๐๐๐ บาท ธนาคารอาคารสงเคราะห์ได้ประเมินไว้ ราคาตารางวาละ ๔๐,๐๐๐ บาท ซึ่งหากนำราคาประเมินของธนาคารพาณิชย์ทั้ง ๒ หน่วยงานมาเฉลี่ยแล้วนำมาเปรียบเทียบกับราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์บริเวณนี้ ซึ่งราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์ประเมินไว้ตารางวาละ ๒๓,๐๐๐ บาท พบว่าราคาประเมินเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ สูงกว่าราคาประเมินของกรมธนารักษ์ร้อยละ ๓๕ จึงเห็นควรใช้ราคาประเมินฯ ของกรมธนารักษ์เป็นฐานในการกำหนดราคา และเพิ่มค่าทดแทนให้อีกร้อยละ ๓๕

ซึ่งที่ประชุม ...

ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการฯ เห็นว่าแนวทางดังกล่าวเป็นราคาที่เหมาะสมและเป็นธรรม สามารถเยียวยาความเสียหายและความเดือดร้อนให้กับผู้ถูกเวนคืนได้เป็นอย่างดี จึงเห็นชอบการกำหนดราคา ค่าทดแทนที่ดินโดยใช้ราคาประเมินฯ เป็นฐานและเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ ทั้งโครงการ

สำหรับแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งแปลง เนื่องจากผู้ถูกเวนคืนที่ดินทั้งแปลงไม่ได้รับประโยชน์ จากโครงการ เมื่อเปรียบเทียบกับผู้ถูกเวนคืนแปลงที่ดินเพียงบางส่วนเหตุผลเพราะผู้ถูกเวนคืนบางส่วน ที่ดิน ส่วนที่เหลือจะมีมูลค่าเพิ่มขึ้นในภายหลังเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ จึงควรให้ค่าทดแทนเพิ่มขึ้นมากกว่า แปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน โดยเพิ่มให้อีก ๒๐% ของราคาค่าทดแทนที่กำหนดให้เช่นเดียวกับที่เคยใช้ใน โครงการที่ผ่านมา

สำหรับการพิจารณาราคาค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลง ให้พิจารณาเฉพาะ แปลงที่ดินที่เดิมก่อนถูกเวนคืนเป็นที่ดินที่ติดถนน ขยาย ทาง อยู่แล้ว และต้องถูกเวนคืนเกินครึ่ง โดยใช้ หลักเกณฑ์ดังนี้

กรณีที่ ๑ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $0 < x < ๑๐$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๒๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

กรณีที่ ๒ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา และเหลือความลึกเฉลี่ย $๑๐ \leq x \leq ๒๐$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๑๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืน ต่อตารางวาและคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

คำดำเนินการทำสัญญา คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ วางหลักเกณฑ์ไว้ดังนี้

๑. ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินทั้งแปลง ต้นไม้ยืนต้น หรือสาธารณูปโภค กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๕,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อการประมาณ ๒ ครั้ง

๒. ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินบางส่วนหรือถูกเวนคืนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๑๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อการประมาณ ๕ ครั้ง ขอย้ายแบบเหมากง่าย รวมถึงสัญญาฉบับ ที่มีรายการตกสำรวจด้วย

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์การกำหนดราคา ค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น สิ่งปลูกสร้าง และค่าเสียหายอื่นๆ ในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๑ และ ครั้งที่ ๒/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๑ โดยมีรายละเอียดดังนี้

สรุปรายละเอียดการกำหนดค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ

คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ มีมติที่ประชุมใช้ราคาประเมินอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูก สร้าง และอื่นๆ ดังนี้

๑. ราคาต้นทุนอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง
๒. ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการก่อสร้าง ภาษี และ ดอกเบี้ย (Factor "F")
๓. ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง (๕%)
๔. ไม่คิดค่าเสื่อมราคาของอาคาร โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างและอื่นๆ (ยกเว้นอาคารที่สร้าง)

๕. ค่าร้อยละ ...



๕. ค่าเรือขนอาหาร และค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้าง
๖. ค่าความเสียหายตามมาตรา ๒๑ วรรคท้าย พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ (ค่าสูญเสียทางธุรกิจ)

๗. ค่าเสียหายจากการที่โรงเรือน สิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนหลัง (๓๐,๐๐๐ - ๑๐๐,๐๐๐ บาท)

๘. ค่าทดแทนอื่นๆ เช่น ค่ารั่วย้ายสาธารณูปโภคไฟฟ้า, ประปา, โทรศัพท์, ค่าขนย้ายทรัพย์สิน ค่าทดแทนการเช่าที่พักอาศัยระหว่างการก่อสร้างที่อยู่ใหม่ ค่าธรรมเนียมอนุญาตเรือขน และค่าป้องกันอุบัติเหตุ และอื่นๆ

๙. ค่าทดแทนค่าเช่าบ้าน คิดให้ร้อยละ ๕ ของราคาค่าก่อสร้างอาคารฯ
สรุปรายละเอียดการกำหนดค่าทดแทนต้นไม่เริ่มต้น พืชผล

จากมติที่ประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ สรุปได้ดังนี้

๑. ให้ใช้ราคาที่สูงที่สุด ของต้นไม่แต่ละชนิด แต่ละขนาดของหน่วยงานต่อไปนี้
- สำนักงานชลประทาน
 - สำนักงานเกษตรจังหวัดสมุทรปราการ
 - กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
 - แขวงทางหลวงสมุทรปราการ
๒. กรณีไม่มีชนิดของต้นไม่ใน ๔ หน่วย งานดังกล่าวให้เทียบเคียงหรือสอบถามราคาจาก

ท้องถิ่น

๓. ต้นไม้เริ่มต้นที่ถูกเป็นอาชีพ (พืชเศรษฐกิจ) เพิ่มค่าขาดรายได้อีก ๑๐% ของค่าทดแทนต้นไม่

๔. กรมทางหลวงชนบท ได้ประกาศบัญชีกำหนดราคาเบื้องต้นและจำนวนเงินค่าทดแทน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืน โครงการก่อสร้างถนนสาย ข๑ ผังเมืองรวมเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลราษายา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ และเขตวงโคกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๖๑

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ของผู้อุทธรณ์ปรากฏตามตารางแนบท้าย

ข้อกฎหมาย

มาตรา ๔๙ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวงเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณี

การพิจารณา ...

การพิจารณาอุทธรณ์คดีสามารถหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการชั้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาสิ่งหาทรัพย์สินจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณีที่ไม่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ข้อพิจารณา ที่ประชุมได้พิจารณาจากข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้ว มีความเห็นว่าผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ได้ยื่นอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเงินค่าทดแทน เห็นควรรับอุทธรณ์

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

๑. ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ

๑.๑ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๓๗

บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและบุคคลย่อมมีกรรมสิทธิ์

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของ ตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับค่าเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะ ผลกระทบต่อผู้ถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้ในการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่ออสังหาริมทรัพย์ที่เว้นเขตเขาให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายบัญญัติ



กฎหมายเวนคืน ...

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดแจ้ง ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมือสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

๑.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

ตามมาตรา ๘

และสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ วรรคสามมีสาระสำคัญโดยสรุปว่า ถ้าการดำเนินการกิจการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำให้ที่ดินที่เหลืออยู่นั้นมีราคาลดลง ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น

มาตรา ๓๗ เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนเฉพาะที่ดินให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่ารื้อถอน ค่าขนย้าย ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนที่ดินและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ในการเวนคืนที่ดิน ถ้าเจ้าของประสงค์จะให้เวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินด้วย ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามความประสงค์ของเจ้าของ

มาตรา ๓๘ หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๗ สำหรับค่าที่ดิน ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ นำหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเบื้องต้นตามมาตรา ๒๐ มาใช้บังคับ

โดยอนุโลม



หลักเกณฑ์ ...

หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่าร้อยละ ค่าชง่าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งหากริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการซื้อสิ่งหากริมทรัพย์ และค่าเสียหายอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่ตนค้ำตามมาตรา ๓๗ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๑.๓ พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาตรา ๑๘, ๒๑, ๒๒

และ ๒๔ โดยยึดถือมาตรา ๒๑ เป็นสำคัญ (ที่บังคับใช้ในขณะนั้น) ดังนี้

เงินค่าทดแทนที่จะให้แก่ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๑๘ นั้น ถ้ามีได้บัญญัติไว้เป็นพิเศษในพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับใดโดยเฉพาะแล้ว ให้กำหนดโดยคำนี้ถึง

๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องเวนคืนตามที่เป็นอยู่ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาที่ออกตามมาตรา ๖

๒) ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่มีการราคาไว้เพื่อประโยชน์แก่การเสียภาษีบำรุงท้องที่

๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๔) สภาพและที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์นั้น และ

๕) เหตุและวัตถุประสงค์ของการเวนคืน

ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนและสังคม

ถ้าการงานหรือกิจการอย่างใดที่เข้าไปในการเวนคืน ได้กระทำให้อสังหาริมทรัพย์ที่เหลืออยู่มีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ให้ถือว่าราคาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นนั้นสูงกว่าจำนวนเงินค่าทดแทนเพื่อจะให้ผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายยกกลับต้องใช้เงินในหัก

ถ้าต้องเวนคืนอสังหาริมทรัพย์แต่เพียงส่วนหนึ่ง และส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลงให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

การคำนวณว่าอสังหาริมทรัพย์ใดมีราคาสูงขึ้นตามวรรคสอง หรือราคาลดลงตามวรรคสามให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีกำหนดในพระราชกฤษฎีกา

ถ้าเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย อยู่อาศัย หรือประกอบกิจการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืนนั้น และบุคคลดังกล่าวได้รับความเสียหายเนื่องจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น ให้กำหนดเงินค่าทดแทนให้สำหรับความเสียหายนั้นด้วย

๑.๔ คู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

พ.ศ. ๒๕๓๐

ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมได้เห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๔๖ ท้ายบันทึกสำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม สำนักอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ที่ คค ๐๒๐๙/สอ ๓๘๖ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๔๖ จึงต้องนำเสนอข้อมูลรายละเอียดและข้อเท็จจริงต่างๆ ต่อคณะกรรมการ



เพื่อพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ตามคู่มือของกระทรวงคมนาคม ซึ่งกำหนดประเภทของเงินค่าทดแทนพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ แบ่งได้เป็น ๒ ประเภท ได้แก่

๑.๔.๑ ค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูเวนคืน

มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่ถูเวนคืน อันได้แก่

(๑) ค่าที่ดิน

(๑.๑) ที่ดินส่วนที่ถูเวนคืน

(๑.๑) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง (มาตรา ๒๑ วรคท้าย)

(๑.๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีการร้องขอให้เวนคืนหรือจัดซื้อ

(มาตรา ๒๐)

(๒) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

(๒.๑) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ถูเวนคืน

(๒.๒) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นส่วนที่เหลืออยู่ซึ่งไม่ได้รับการไม่ได้ กรณีมี

การร้องขอให้เวนคืน (มาตรา ๑๙)

(๓) ที่ดินพร้อมโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น

(๔) ต้นไม้บนดิน

๑.๔.๒ ค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน

มีวัตถุประสงค์เพื่อจ่ายค่าทดแทนความเสียหายจากการขาดประโยชน์ การขาดรายได้ หรือการเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินที่ถูเวนคืน ตัวอย่างเช่น

- การที่ผู้เช่าซึ่งต้องออกจากที่ดิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นดังกล่าวก่อนสัญญาเช่าระงับ

- การเสียสิทธิในการใช้ทาง วางพื่อน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นที่คล้ายกัน

- การที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายอยู่อาศัยหรือประกอบการค้าขาย หรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายอยู่ในอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องเวนคืน ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์นั้น

๑.๔.๓ จำนวนเงินค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์ที่มีสิทธิได้รับ

- ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินต้องกำหนดให้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงถึง

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด โดยพิจารณาจาก

(๑.๑) ราคาซื้อขายที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดินก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ ของที่ดินที่ถูเวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียง

(๑.๒) ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรรใกล้เคียง แล้วคำนวณย้อนกลับ เพื่อให้ทราบราคาที่ดินเดิม



ใช้บังคับ

(๑.๓) ราคาที่เสนอขายหรือประกาศขายที่ดินบริเวณที่ดินหรือใกล้เคียงพระราชกฤษฎีกา
ใช้บังคับ

(๑.๔) เมื่อทราบราคาซื้อขายที่ดินประเภทหนึ่ง ก็สามารถนำไปเปรียบเทียบปรับแก้ราคาที่ดิน
ที่มีทำเลที่ตั้งคล้ายคลึงกันแต่ใช้ประโยชน์ต่างกันได้ เช่น เมื่อทราบราคาที่ดินพาณิชยกรรมก็สามารถประเมิน
ราคาที่ดินที่เป็นที่อยู่อาศัยและที่ว่างได้ โดยอาศัยอัตราส่วนระหว่างที่พาณิชยกรรมที่อยู่อาศัยที่ว่าง
= ๑.๐ : ๘๗๕๗๑ : ๐.๗๑๔๓ ทำนองเดียวกัน เมื่อมีข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินประเภทที่ว่างก็สามารถประเมินราคา
ที่พาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยได้โดยอาศัยอัตราส่วนที่ว่าง ที่อยู่อาศัย ที่พาณิชยกรรม = ๑.๑ : ๒๐ : ๑.๔๐
(ที่มา : มาตรฐานการประเมินราคาที่ดินคราวละมากแปลง โดยสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์
หากในพื้นที่ได้มีอัตราส่วนขอขายที่ดินแต่ละประเภทที่แตกต่างกันจากอัตราข้างต้น ก็ให้เป็นไปตาม
อัตราส่วนที่แท้จริง

(๒) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๒.๑) ให้ใช้บัญชีราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมที่ใช้อยู่ในวันที่พระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ หรือในวันที่คณะกรรมการกำหนดเวลาเบื้องต้นมีมติ
กำหนดราคามาประกอบพิจารณา

(๒.๒) กรณีห้องที่ขึ้นมีการประเมินราคาที่ดินเป็นรายแปลง หากที่ดินแปลงใดไม่มี
ราคาประเมินตาม (๑) เนื่องจากตกสำรวจ หรือด้วยเหตุ殊อื่น ให้ใช้ราคาประเมินของที่ดินแปลงใกล้เคียง
ที่มีสภาพและทำเลที่ตั้ง ขนาดและสภาพการทำประโยชน์คล้ายคลึงกันมากที่สุดในวันพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ
(๒.๓) กรณีที่ราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ ยังไม่สอดคล้องกับราคาที่แท้จริง ให้ปรับราคา
ให้เหมาะสมและเป็นธรรม เช่นที่ดินที่อยู่ติดทางหลวงในระยะ ๒๐ เมตร กับที่ดินส่วนที่พื้นระยะ ๒๐ เมตร
ออกไปมีราคาแตกต่างกันมาก

(๓) สภาพทำเลที่ตั้งของสิ่งทหรัพย์

(๓.๑) ที่ดินที่ถูกรเวนขึ้นต้องใช้สภาพทำเลที่ตั้งในวันพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับ เช่น
ก่อนพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับสภาพเป็นดินแปลงเดียว แต่หลังพระราชกฤษฎีกาใช้บังคับแล้วได้ที่ดินแปลง
หลังมาเพิ่มอีก ๑ แปลง จะต้องกำหนดราคาแยกเป็นคนละแปลง

(๓.๒) ที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันให้ถือเสมือนเป็น
ที่ดินแปลงเดียวกัน

(๓.๓) ที่ดินที่มีผู้ซื้อและลักษณะของที่ดินเหมือนกัน หรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณา
กำหนดค่าทดแทนในราคาเท่ากันหรือใกล้เคียงกัน

(๓.๔) เปรียบเทียบสภาพที่ตั้งของที่ดินที่ซื้อถึงกับที่ดินแปลงที่ถูกเวนคืนโดยพิจารณา
ปัจจัยต่างๆ ที่มีผลต่อราคาที่ดิน เช่น ความกว้างของถนน หรือซอย ลักษณะผิวจราจร ระยะทางจากถนนสายหลัก
การใช้ประโยชน์ที่ดิน การถมดิน หรือข้อมูลอื่นๆ เพื่อปรับราคาให้เป็นธรรม

(๓.๕) ที่ดินที่ใช้เป็นทางส่วนบุคคลหรือที่มิควรจำยอมหรือมีสภาพเป็นบ่อควรถูกกำหนด

ราคาน้อยกว่าที่ดินข้างเคียง



(๓.๖) ที่ดิน ...

(๓.๖) ที่ดินแปลงที่ไม่ติดทางเข้าออก แต่ติดต่อกับแปลงที่ติดทางเข้าออกซึ่งเป็นเจ้าของเดียวกันให้ถือว่าเป็นที่ดินที่มีทางเข้าออก

(๓.๗) ที่ดินติดทางที่ได้รับค่าทดแทนให้หลายอัตรา ค่าทดแทนที่ดินในหน่วยสุดท้ายมีอัตราที่สูงกว่าที่ดินไม่มีทางเข้าออกหรือที่ดินตาบอด

(๔) การได้มาความเสียหายของผู้ถูกเวนคืน และประโยชน์ที่รัฐละผู้ถูกเวนคืนได้รับจากการใช้สอยสิ่งหาทรัพย์สินที่ถูกเวนคืน

(๔.๑) ในกรณีที่เจ้าของที่ดินมาโดยมิได้ใช้อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหาเลี้ยงชีพหรือทำประโยชน์ที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการเวนคืนที่ดินนั้นภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินนั้นมาจะกำหนดเงินค่าทดแทนให้ต่ำลงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าราคาที่ดินในขณะนั้น

(๔.๒) ห้ามมิให้คิดเงินค่าทดแทนสำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้คือ

(ก) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูกการทำให้ที่ดินเจริญขึ้นหรือการเช่า หรือการเช่าที่ได้ทำขึ้นภายหลังวันใช้บังคับพระราชบัญญัติ โดยมิได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่เว้นแต่การทำนา ทำไร่ หรือการทำสวนตามที่จัดทำอยู่ตามปกติ

(ข) โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้นใหม่ การเพาะปลูกการทำให้ที่ดินเจริญขึ้นหรือการเช่า ที่ปรากฏว่าได้ทำขึ้นก่อนวันใช้บังคับพระราชบัญญัติ โดยกลฉ้อฉล เพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน

- ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง

ในการกรณีที่ต้องเวนคืนที่ดินแต่เพียงส่วนหนึ่งและที่ดินส่วนที่เหลือนั้นราคาลดลง ในกำหนดเงินค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลงนั้นด้วย

ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง ได้แก่ ที่ดินส่วนที่เหลือมีสภาพด้อยลงหรือใช้ประโยชน์ได้จากที่ดิน เช่น

(๑) ที่ดินถูกเวนคืนเพื่อก่อสร้างทางด่วนหรือทางพิเศษที่ห้ามเชื่อมทาง

(๒) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณที่รูปแบบการก่อสร้างเป็นทางยกระดับ

(๓) ที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนแยกออกเป็น ๒ ส่วน/ฝั่ง และเมื่อพิจารณาในภาพรวมแล้วที่ดินส่วนที่เหลือดังกล่าวไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน

(๔) ภายหลังการเวนคืนรูปร่างของที่ดินเปลี่ยนแปลงจากสิ่งเหลี่ยมเป็นสามเหลี่ยมหรือสี่เหลี่ยม

คางหมู

(๕) ที่ดินส่วนที่เหลือมีรูปร่างแคบลงหรือมีความลึกลดลงจนใช้ประโยชน์ได้จากที่ดิน

(๖) ที่ดินส่วนที่เหลือมีเนื้อที่ลดลงอย่างมากจนใช้ประโยชน์ได้จากที่ดิน

(๗) ที่ดินเปลี่ยนแปลงสภาพจากที่ดินติดถนนสายหลักเป็นติดถนนสายรอง หรือถนนซอยหรือเป็นที่ดินไม่มีทางเข้า-ออก หรือ การเข้า-ออกสู่ที่ดินไม่สะดวกดังเดิม

(๘) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณระยะมองเห็น

(๙) ที่ดินส่วนที่เหลืออยู่บริเวณคอสะพานหรือทางขึ้น/ลงสะพาน

การกำหนด ...

การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงดังกล่าวให้คำนึงกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่นที่มีผลกระทบต่อราคาอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในวันที่ได้กำหนดราคาเบื้องต้น และหากที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนอยู่ติดต่อกับที่ดินแปลงอื่นของเจ้าของเดียวกันให้นำข้อเท็จจริงดังกล่าวมาพิจารณาประกอบการกำหนดค่าทดแทนให้กับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงด้วย

ฝ่ายเลขานุการฯ สรุปข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๑. ฝ่ายเลขานุการฯ ได้รับข้อมูลแปลงที่ดินแปลงที่มีการจดทะเบียน ชื่อขาย ณ สำนักงานที่ดินในบริเวณดังกล่าวจากบริษัทที่ปรึกษา จึงนำราคาซื้อขายดังกล่าวเสนอคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา โดยนำเสนอเฉพาะราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนซื้อขายก่อนพระราชบัญญัติฯ ประกาศใช้ไม่เกิน ๕ ปี ดังนี้

	โฉนดเลขที่	วันที่ซื้อขาย	ราคา/ตารางวา	สภาพทำเล
ท.๑	๑๓๗๑๘๙	๒๐ ก.พ. ๒๕๕๖	๖๗,๑๘๗.๕๐	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖
ท.๒	๖๒๒๕	๒๐ ก.พ. ๒๕๕๖	๖๗,๑๘๗.๕๐	ติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖
ท.๔๖	๘๑๑๓๙	๒๙ พ.ย. ๒๕๕๕	๑๙,๘๔๖.๙๐	ติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘
ท.๔๗	๑๓๓๑๐๒	๒๙ พ.ย. ๒๕๕๕	๑๙,๘๔๖.๙๐	ติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘
ท.๕๘	๕๕๐๗๖	๒๗ มี.ค. ๒๕๕๖	๑๒,๕๖๖.๒๑	ติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘
ท.๗๖	๑๐๙๙๓๗	๒๗ ก.ย. ๒๕๕๖	๖๙,๔๕๘.๘๙	ติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘

ปรากฏราคาซื้อขายในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๕ ตำบลราชพาละ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ระหว่าง นายวิรัช ตามธีรนนท์ และนายพงษ์ศักดิ์ ตามธีรนนท์ (ผู้ขาย) กับ บริษัทคอนวินเนียส ฮอติพิทอลจำกัด (ผู้ซื้อ) ซื้อขายที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ซื้อเพื่อสร้างสำนักงานบริษัทฯ

๒. คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์รอบปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ รายแปลง เป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้เวนคืน

๓. ฝ่ายเลขานุการฯ ได้รับการประสานจากธนารักษ์พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อขอทราบราคามูลค่าถนนสาย สป.๔๐๐๘ โดยเจ้าหน้าที่ธนารักษ์พื้นที่จังหวัดสมุทรปราการชี้แจงว่า ถนนสายดังกล่าวมีราคามูลค่าถนนแตกต่างกัน ๒ ช่วง ดังนี้

ถนนสาย สป.๔๐๐๘ ช่วงระหว่างที่ ๕๑๓๖ III ๘๖๑๒ (ตั้งแต่ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖ ถึง คลองขุดลากข้าว) ราคามูลค่าถนนตารางวาละ ๑๘,๐๐๐ บาท

ถนนสาย สป.๔๐๐๘ ช่วงระหว่างที่ ๕๑๓๖ III ๘๔๑๒ (ตั้งแต่คลองขุดลากข้าว

ถึงคลองสิงโต) ราคามูลค่าถนนตารางวาละ ๑๕,๐๐๐ บาท

๔. จากการ ...

๔. จากการที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เดินทางไปตรวจสอบสภาพทำเล เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๒ พบว่าลักษณะโครงการส่วนใหญ่เป็นการเวนคืนเพื่อก่อสร้างขยายถนนเดิม สป.๔๐๐๘ จากเดิม ๒ ช่องจราจร เป็น ๔ ช่องจราจรเพื่อเชื่อมกับถนนในส่วนของเขตประเทศ กรุงเทพมหานคร ที่ได้มีการก่อสร้างขยายเส้นทางเป็น ๔ ช่องจราจรแล้ว สภาพทำเลที่ดินบริเวณดังกล่าวเป็นแหล่งชุมชน ที่อยู่อาศัย อาคารพาณิชย์ และโรงงานอุตสาหกรรมหลายแห่ง มีสภาพการจราจรหนาแน่น ซึ่งจากการตรวจสอบการกำหนดค่าทดแทนในโครงการดังกล่าวพบว่า ที่ดินที่ถูกเวนคืนส่วนมากจะถูกเวนคืนในลักษณะเดียวกัน และมีสภาพทำเลไม่แตกต่างกัน แต่ได้รับค่าทดแทนต่างกัน

๕. เหตุและวัตถุประสงค์ของโครงการนี้ เพื่อพัฒนาระบบการคมนาคมขนส่งสินค้าเข้า – ออกสู่สนามบินสุวรรณภูมิ อีกทั้งถนนยังเชื่อมระหว่างอำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ กับเขตประเทศกรุงเทพมหานคร (ระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖ (ถนนกิ่งแก้ว) กับถนนวงแหวนรอบนอกตะวันออก) ซึ่งหากได้มีการก่อสร้างขยายเส้นทางแล้วเสร็จ ก็จะทำให้ระบบการคมนาคมมีความสมบูรณ์ การสัญจรของประชาชนโดยรอบพื้นที่สะดวก รวดเร็ว และมีความปลอดภัยมากยิ่งขึ้น

ฝ่ายเลขานุการฯ พิจารณารายละเอียดเกี่ยวกับการกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดินของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลที่ได้สืบหามาเพื่อประกอบการพิจารณาแล้ว มีความเห็นดังนี้

๑. หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์รายแปลงรอบปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ เป็นฐานในการกำหนดโดยเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕

ซึ่งการกำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวทำให้ที่ดินที่อยู่ติดกัน ใกล้เคียงกันติดถนนเดียวกัน หรือมีสภาพทำเลเดียวกันบางแปลงได้รับค่าทดแทนที่ไม่เท่ากัน เนื่องจากราคาประเมินทุนทรัพย์รายแปลงที่ดินแต่ละแปลงมีความแตกต่างกัน ซึ่งอาจเป็นเพราะปัจจัยเรื่องรูปแบบแปลงพื้นที่ของที่ดินแปลงนั้น ดังนั้นเมื่อนำราคาประเมินทุนทรัพย์รายแปลงมาเป็นฐานในการกำหนดราคาและเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ อาจทำให้ที่ดินที่อยู่ติดกัน สภาพทำเลเดียวกันได้รับค่าทดแทนที่แตกต่างกันจนเกิดความไม่เป็นธรรมได้ ประกอบกับโครงการนี้เป็นโครงการก่อสร้างเพื่อขยายแนวถนนเดิม ซึ่งแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนส่วนมากถูกเวนคืนในลักษณะเดียวกัน ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนใกล้เคียงกัน และเมื่อโครงการแล้วเสร็จย่อมได้รับประโยชน์จากโครงการในการขยายแนวถนนเดิมเช่นเดียวกัน ดังนั้นจึงเห็นควรให้นำราคาฐานมาประกอบการพิจารณาตามหลักเกณฑ์ข้างต้น หรือพิจารณาโดยเปรียบเทียบกับแปลงข้างเคียงที่มีสภาพทำเลเดียวกัน

และสำหรับราคาจดทะเบียนซื้อขายที่ฝ่ายเลขานุการฯ นำเสนอนั้น ฝ่ายเลขานุการฯ มีความเห็นดังนี้

๒.๑ ราคาซื้อขายของ ท.๑ และ ท.๒ ราคาตารางวาละ ๖๗,๑๘๗.๕๐ บาท ซึ่งมีสภาพทำเลติดทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๓๒๕๖ ไม่ควรนำมาใช้ในการคำนวณหาตัวชี้ราคาซื้อขายซึ่งแปลงที่ถูกเวนคืนส่วนมากมีสภาพทำเลติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘

๒๒ ราคา ...

๒.๒ ราคาซื้อขาย น.๕๘ ราคาตารางวาละ ๑๒,๕๖๖.๒๑ บาท, น.๕๖ ราคาตารางวาละ ๑๙,๘๕๖.๙๐ บาท, น.๕๗ ราคาตารางวาละ ๑๙,๘๕๖.๙๐ บาท และ น.๗๖ ราคาตารางวาละ ๖๙,๔๕๕.๘๙ บาท เมื่อนำมาตัดราคาที่สูงที่สุด และราคาต่ำที่สุดออกแล้ว จะได้ราคาเฉลี่ยอยู่ที่ ๑๙,๘๕๖.๙๐ บาท ซึ่งต่ำกว่าราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นๆ กำหนดให้

เมื่อพิจารณาจากข้อมูลข้างต้นจะเห็นได้ว่า การคิดค่าดัชนีราคาซื้อขายของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นๆ นั้นจะได้ค่าดัชนีที่สูงกว่าการใช้ราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดิน ดังนั้นฝ่ายเลขานุการฯ จึงมีความเห็นว่าค่าดัชนีราคาซื้อขายร้อยละ ๓๕ นั้นสะท้อนราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดได้ในระดับหนึ่งแล้ว

ที่ประชุม ได้พิจารณาจากข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องและความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ แล้วมีความเห็นดังนี้

๑. จากหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นๆ ที่ใช้ฐานราคาประเมินทุนทรัพย์รายแปลงรอบปี พ.ศ. ๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ เป็นฐานในการกำหนดราคาโดยเพิ่มดัชนีราคาซื้อขายให้อีกร้อยละ ๓๕ นั้น ที่ประชุมเห็นด้วยกับฝ่ายเลขานุการฯ ว่าการใช้ราคาประเมินรายแปลงเป็นฐานในการกำหนดค่าทดแทนอาจก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ถูกเวนคืนบางรายซึ่งแปลงที่ดินอยู่ใกล้กัน สภาพทำเลเดียวกัน แต่ตัวมีราคาประเมินๆ รายแปลงต่างกันทำให้ได้รับค่าทดแทนไม่เท่ากัน และเนื่องจากโครงการนี้เป็นโครงการขยายแนวถนนเดิม ผู้ถูกเวนคืนส่วนมากถูกเวนคืนในลักษณะเดียวกัน ได้รับผลกระทบจากการเวนคืนใกล้เคียงกันสภาพทำเลของถนนทั้งโครงการมีสภาพไม่แตกต่างกัน จึงเห็นควรใช้ราคามูลค่าถนนเป็นฐานในการกำหนดราคาของที่ดินที่ติดถนนสาย สป.๔๐๐๘

ซึ่งราคามูลค่าถนนสาย สป.๔๐๐๘ นั้นมี ๒ โชนราคา คือ ๑๘,๐๐๐ บาท และ ๑๕,๐๐๐ บาท แต่เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าสภาพทำเลของถนนดังกล่าวทั้งสองช่วงไม่แตกต่างกัน ประกอบกับถนนสายดังกล่าวเชื่อมต่อกับเขตประเทศ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินบริเวณดังกล่าวตารางวาละ ๒๓,๐๐๐ บาท ที่ประชุมจึงเห็นควรปรับฐานราคามูลค่าถนนสาย สป. ๔๐๐๘ ให้สูงขึ้น แต่ไม่ควรเท่ากับที่ดินบริเวณเขตประเทศซึ่งมีสภาพทำเลดีกว่า จึงเห็นควรปรับเพิ่มประมาณร้อยละ ๒๐ ของราคามูลค่าถนน เป็นเงิน ๒๑,๐๐๐ บาท โดยใช้ฐานราคา ๒๑,๐๐๐ บาทดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาค่าทดแทนสำหรับแปลงที่มีสภาพทำเลติดถนนสาย สป. ๔๐๐๘

๒. สำหรับราคาซื้อขายที่ปรากฏในชั้นการพิจารณาอุทธรณ์ ราคาซื้อขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๕ ตำบลราชาวาส อําเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เมื่อวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ นั้น พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นราคาซื้อขายที่ผู้ซื้อขอเพื่อประกอบธุรกิจเฉพาะ เพื่อแสวงหาผลกำไร ผู้ซื้อยอมซื้อในราคาที่สูงกว่าปกติทั่วไป จึงเห็นควรไม่นำราคาซื้อขายดังกล่าวมาประกอบการพิจารณา

๓. สำหรับดัชนีราคาซื้อขายร้อยละ ๓๕ ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นๆ นั้น ที่ประชุมพิจารณาแล้วเห็นว่าค่าดัชนีดังกล่าวสะท้อนราคาซื้อขายตามปกติในท้องตลาดแล้วในระดับหนึ่ง ประกอบกับไม่มีข้อมูลอื่นใดที่จะนำมาเป็นเหตุผลในการสนับสนุนให้เพิ่มค่าดัชนีราคาซื้อขายได้ จึงเห็นควรใช้ค่าดัชนีร้อยละ ๓๕ ตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นๆ

๔. การกำหนด ...

๔. การกำหนดค่าทดแทนความเสียหายที่ได้รับจากการเวนคืน หากผู้เวนคืนรายใด
ถูกเวนคืนหมด หรือเกือบหมด หรือที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนมีราคาลดลง เห็นควรพิจารณากำหนด
ค่าทดแทนความเสียหายดังกล่าวให้กับผู้เวนคืนตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒
สิงหาคม ๒๕๕๖

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ จึงเห็นควรวางหลักเกณฑ์
การกำหนดค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๑. ที่ดินที่ได้รับค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว เห็นควรย้ราคา
๒. ที่ดินแปลงที่ติดถนนสาย สป.๔๐๐๘ ปรับฐานราคาเป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท
และคูณด้วยดัชนีราคาซื้อขายร้อยละ ๓๕

๓. ที่ดินที่ถูกเวนคืนหมด หรือเกือบหมดทั้งแปลง หรือถูกเวนคืนบางส่วนและที่ดินส่วนที่เหลือ
ได้รับความเสียหายหรือได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินดังนี้

๓.๑ ที่ดินถูกเวนคืนหมดหรือเกือบหมดทั้งแปลง กำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้กับ
ที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าทดแทน

๓.๒ ที่ดินที่ถูกเวนคืนบางส่วน และที่ดินส่วนที่เหลือได้รับความเสียหายหรือ
ได้รับผลกระทบจากการเวนคืน ให้กำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนอันมีราคาลดลง
ตามนัยมาตรา ๒๒ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์
พ.ศ. ๒๕๖๒ (มาตรา ๒๑ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ เดิม)
โดยกำหนดค่าทดแทนความเสียหายให้กับไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าทดแทน

๔. ที่ดินนอกเหนือจากข้อ ๑-๓ ให้พิจารณาเป็นรายๆ ไป

ฝ่ายเลขานุการ สรุปข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าทดแทน ต้นไม้ยืนต้น
สิ่งปลูกสร้างและค่าเสียหายอื่นๆ และมีความเห็น ดังนี้

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบให้นำคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตาม
พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ มาประกอบการพิจารณา ตั้งแต่วันที่ ๒
สิงหาคม ๒๕๕๖ เป็นต้นไป

๒. กรมบัญชีกลางได้มีสื่อ ส่วนที่สุตที่ กค ๐๔๐๕.๓/ว ๓๖๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙
เรื่องการทบทวนและปรับปรุงตาราง Factor F เพื่อให้หน่วยงานของรัฐใช้คำนวณราคากลางก่อสร้างแทน
ตาราง Factor F ที่ประกาศใช้อยู่เดิม

๓. ฝ่ายเลขานุการฯ มอบหมายให้ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างและทรัพย์สิน กองอุทธรณ์เงิน
ค่าทดแทน คำนวณค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตาม พระราชบัญญัติว่าด้วย
การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ซึ่งหากค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างของผู้อุทธรณ์เมื่อคำนวณใหม่มีสูงกว่า
ค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ กำหนดให้ เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้
อุทธรณ์ตามที่คำนวณได้

 *สม*

๔. กฎกระทรวง ...

๔. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่าร้อยละ ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และ อสิ่งหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอันเกิดจากการ ที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินเว้นคืนตามมาตรา ๓๗ ยังไม่การประกาศใช้บังคับ

๕. ในการกำหนดค่าทดแทนต้นน้ำเย็นต้น/พืชผล คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ได้กำหนดค่าทดแทนโดยใช้ราคาที่สูงที่สุด ของสำนักงานเกษตรจังหวัดและหน่วยงานอื่นที่เคยทำการเวนคืนใน บริเวณดังกล่าว ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการ เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ของกระทรวงคมนาคม

ที่ประชุม ได้พิจารณาข้อกฎหมาย ข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง คู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เห็นชอบ เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และความเห็นของฝ่ายเลขานุการฯ แล้ว เห็นควรวางหลักเกณฑ์การ กำหนดค่าทดแทน สิ่งปลูกสร้างและค่าเสียหายอื่นๆ ดังนี้

๑. ด้วยกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่าร้อยละ ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือสิ่งหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และ อสิ่งหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการใช้สิ่งหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอันเกิดจากการ ที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินเว้นคืนตามมาตรา ๓๗ ยังไม่มีการประกาศใช้บังคับ จึงเห็นควรใช้หลักเกณฑ์ การพิจารณาตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖

๒. กรณีการใช้ค่า Factor F (อำนาจการ ดอกเบี้ย กำไร และภาษี) ให้นำค่า Factor F ที่ กำหนดให้คู่มือ มาใช้ในการคำนวณราคาค่าทดแทนให้กับผู้ขอทรัพย์สินที่รับเงินค่าทดแทนเบื้องต้นในช่วงก่อน วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ และให้กำหนดค่า Factor F ที่กรมบัญชีกลาง กระทรวงการคลัง มีหนังสือด่วนที่สุด ที่ กค ๐๕๐๕.๓/ว๓๖๔ ลงวันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ ทบวงและปรับปรุงตาราง Factor F ใหม่ มาปรับใช้ คำนวณค่าทดแทนให้กับค่าทดแทนให้กับผู้ขอทรัพย์สินที่รับเงินค่าทดแทนเบื้องต้นตั้งแต่วันที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๕๙ เป็นต้นไป

๓. กรณีค่าออกแบบและควบคุมงาน เพื่อให้การดำเนินการในเรื่องดังกล่าวสอดคล้องกับ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรพิจารณาโดยใช้ตามอัตราที่ประกาศในกฎกระทรวงการคลัง ที่ประกาศในราช กิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๐ มาคำนวณเพื่อกำหนดกับผู้ขอทรัพย์สินในโครงการนี้

๔. คณะกรรมการกำหนดราคากลางเบื้องต้นกำหนดค่าทดแทนต้นน้ำเย็นต้น พืชผล โดยนำราคา จากสำนักงานชลประทาน สำนักงานเกษตรจังหวัดสมุทรปราการ กรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตร และสหกรณ์ และกระทรวงพลังงานประกอบการ โดยนำราคาตามบัญชีดังกล่าวข้างต้นมาเปรียบเทียบ หากราคา ในสูงสุดก็นำมากำหนดเป็นค่าทดแทน และกรณีพืชผลที่ปลูกเป็นพืชเศรษฐกิจ ก็เพิ่มอีก ๑๐% ของค่าทดแทน ต้นซึ่งสอดคล้องกับคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทนตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ที่ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบเมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ ค่าทดแทนดังกล่าวจึงเหมาะสมและ เป็นธรรมแล้ว



จากหลักเกณฑ์ ...

จากหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้น เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ ราย ดังนี้
พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนประกาศในราชกิจจานุเบกษา
เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๑๓๑ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๖๐

ที่	ชื่อนามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ในผัง R.O.W. เนื้อที่/ถูกเวนคืน=คงเหลือ ไร่ - งาน - ตร.ว. ค่าชดเชยอุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น ประกาศราคาค่าทดแทนเบื้องต้น วันที่ ๑๐ ส.ค. ๖๑ ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี ๕๙ - ๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วันที่ ๑ ต.ค. ๖๓ ตร.ว.ละ (บาท) หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการฯ
๑.	นายธวัช อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน ฉ.๑๒๔๘ (ท.๓๓) ตราขาทะวะ อ.บางพลี ๒๒-๒-๒๐/๐-๒-๒๖.๘๐ = ๒๑-๓-๙๓.๒๐ คำขออุทธรณ์	๑๙ มี.ค. ๒๕๖๓ ๑๖ มี.ย. ๒๕๖๓ ๘๙ วัน	๑๑,๑๓๘ (๘,๒๕๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒
๑.	นายธวัช อนุหนายนน์ กับพวกรวม ๕ คน ๑. ค่าทดแทนที่ได้รับไม่เป็นธรรม ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๓๕,๐๐๐ บาท ๒. ขอให้เพิ่มค่าทดแทนอีกร้อยละ ๒ ของเงินค่าทดแทนที่ได้รับ เหตุผล ๑. ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท ๒. สำหรับคำขอให้จ่ายเงินเพิ่มค่าทดแทนร้อยละ ๒ ของจำนวนค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนดเห็นควรให้ กรมทางหลวงชนบทตรวจสอบและดำเนินการตามกฎหมายต่อไป			
๒.	บริษัท วันฟ้ารุ่ง จำกัด ฉ..๓๑๑๕๖ (ท.๒๕) ตราขาทะวะ อ.บางพลี ๑๐-๓-๓๔/๐-๐-๑๓.๒๐ = ๑๐-๓-๒๐.๘๐ คำขออุทธรณ์	๘ มี.ย. ๒๕๖๓ ๑๘ มี.ย. ๒๕๖๓ ๑๐ วัน	๑๑,๑๓๘ (๘,๒๕๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒
	ค่าทดแทนที่ได้รับไม่เป็นธรรม ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็นตารางวาละ ๓๗,๐๐๐ บาท เหตุผล ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท			

ที่	ชื่อ-นามสกุล เอกสารสิทธิ์ ตำบล แปลงที่ในฝั่ง R.O.W. เมื่อซื้อ/ถูกเวนคืน=คงเหลือ ไร่ - งาน - ตร.ว. คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการป้องกัน ประกาศราคาค่าทดแทนเบื้องต้น วันที่ ๑๐ ส.ค ๖๑ ตร.ว.ละ (บาท) (ราคาประเมินฯ ปี ๕๙ - ๖๒) ตร.ว.ละ (บาท)	คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วันที่ ๑ คค. ๖๓ ตร.ว.ละ (บาท) หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการฯ
๓.	นางสาวอริสรา จิตวิสุทธิพันธ์ ฉ.๓๑๑๕๓ (ท.๒๕) ตราข.หวะ อ.บางพลี ๑-๑-๐๙/๐-๐-๕๒,๗๐ = ๐-๐-๕๖.๓๐ คำขออุทธรณ์ ๑. ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็น ตร.ว. ละ ๓๗,๕๐๐ บาท ๒. ขอค่าถมที่ดินพื้นที่ ๑,๘๓๔ ตร. ม. ถมสูง ๗๐ ซม. เป็นเงิน ๕๓๗,๙๑๒ บาท เหตุผล ๑. ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท ๒. สำหรับคำขอค่าถมที่ดิน ให้กรมทางหลวงชนบทตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการต่อไป	๒ เม.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน	๑๔,๘๕๐ (๑๑,๐๐๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒
๔.	นางสาวอหิตยา ชื่นเกษม ฉ.๑๔๕๙๕๘ (แยกมาจาก ฉ.๓๑๑๕๓) ตราข.หวะ อ.บางพลี ๑-๑-๐๙/๐-๐-๕๒,๒๐ = ๐-๐-๕๖.๘๐ คำขออุทธรณ์ ๑. ขอเพิ่มค่าทดแทนเป็น ตร.ว. ละ ๓๗,๕๐๐ บาท ๒. ขอค่าถมที่ดินและปรับผิวที่ดินเป็นเงิน ๒๑๙,๕๕๖ บาท ๓. ขอค่าทดแทนในการทำทางเชื่อมเข้า - ออก เป็นเงิน ๓๐,๐๐๐ บาท เหตุผล ๑. ปรับฐานตามหลักเกณฑ์เป็นตารางวาละ ๒๑,๐๐๐ บาท และเพิ่มให้อีกร้อยละ ๓๕ เป็นเงินจำนวน ๒๘,๓๕๐ บาท ๒. สำหรับคำขอค่าถมที่ดินและปรับผิวที่ดิน ให้กรมทางหลวงชนบทตรวจสอบและพิจารณาดำเนินการต่อไป ๓. สำหรับคำขอค่าทดแทนในการทำทางเชื่อมเข้า - ออกที่ดิน ไม่กำหนดให้ เนื่องจากโครงการนี้เป็นการก่อสร้างขยายแนวถนนเดิม มิได้ปิดกั้นหรือห้ามเชื่อมทางแต่อย่างใด ประกอบกับคำขอดังกล่าวไม่ใช่ค่าทดแทนตาม พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒	๒ เม.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน	๑๔,๘๕๐ (๑๑,๐๐๐)	๒๘,๓๕๐ ข้อ ๒

ที่	ชื่อ-นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้น มีมติกำหนดราคา วันที่ ๒๒ มิ.ย. ๖๑ และ ๑๖ ก.ค. ๖๑ เป็นเงิน (บาท)	ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้าง		คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ วันที่ ๑๓.ค. ๖๓ เพิ่มขึ้น (บาท)
				คำนวณใหม่		
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)	
๕.	นางสาวอริสรา จิตวิสุทธิพันธ์ และนางสาวอาทิตย์ยา ชื่นเกษม สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ผ.๓๑๑๔๓ รั้วคอนกรีต	๒ เม.ย. ๒๕๖๓ ๒๑ เม.ย. ๒๕๖๓ ๑๙ วัน		๗๒๕,๔๓๘.๐๐	๗๒๐,๗๓๗.๒๒	- ๔,๗๐๐.๗๘
						ยื่นราคา

คำขออุทธรณ์

ขอค่าทดแทนเพิ่มขึ้น ๕๐,๐๐๐ บาท

ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

คำนวณค่าทดแทนใหม่ตามคู่มือการกำหนดเงินค่าทดแทน ตาม พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนฯ พ.ศ. ๒๕๓๐ ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคมเห็นชอบ
เมื่อวันที่ ๒ สิงหาคม ๒๕๕๖ และปรับราคาสถิติฐานของราคาวัสดุก่อสร้าง ณ วันที่รับเช็คเงินค่าทดแทน (วันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๓ ค่าดัชนี
= ๑๐๓.๖๐) ทำให้ค่าทดแทนลดลง ๔,๗๐๐.๗๘ บาท เนื่องจากค่าร้อยละเพิ่มขึ้น ๑,๙๘๓.๖๐ บาท ค่าเสียหายของวัสดุก่อสร้างลดลง ๗,๖๗๕.๖๗ บาท
ค่า Factor F เพิ่มขึ้น ๑๑,๐๐๖.๕๖ บาท ค่าออกแบบและควบคุมงานเพิ่มขึ้น ๑๗,๕๓๙.๘๔ บาท ปรับราคาค่าวัสดุดินถม

รวมค่าดัชนีฯ ลดลง ๒๗,๕๕๕.๕๙ บาท และเติมเบื้องต้นพิเศษทัศนียภาพของผลรวมทั้ง ๐.๔๘ บาท

คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทน

ในส่วนของการพิจารณาสิ่งปลูกสร้าง ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ คิดคำนวณที่ลดลง คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ค่าทดแทน จึงเห็นควรยื่นราคา
มติที่ประชุม เห็นควรยื่นราคาค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๓๑๑๕๓ เนื่องจากค่าทดแทนเบื้องต้นเหมาะสมแล้ว

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๕ รายและกำหนดค่าทดแทนที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
ให้แก่ผู้อุทธรณ์แต่ละราย ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วย
การเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....
(นายกมล หมั่นทำ) ประธานกรรมการ

ลงชื่อ.....
(นายอร่าม ก้อนสมบัติ) รองประธานกรรมการ

ลงชื่อ.....
(นายชาญชัย สุวิสุทธิระกุล) กรรมการ

ลงชื่อ ...

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายศิริวัฒน์ แสนธรรมธร)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายณพดล เกียรติภักษ์)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางวราภรณ์ เอื้ออาทร)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายชาญชัย เทียนบุญ)

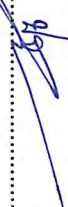
ลงชื่อ.....กรรมการ
(นางสาววลัยภรณ์ บุณรัช)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายศักดิ์ กาญจนาลิขิต)

ลงชื่อ.....กรรมการ
(นายเสน่ห์ ตั้งสถิตย์)

ลงชื่อ.....กรรมการและเลขานุการ
(นายสมพิธ สาขานาญ)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายวีระศักดิ์ สารภักดิ์)

ลงชื่อ..........กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายปฐมเทพ เทพาทิวงศ์)