



รชค.อธรรฐ...
วันที่ 22 ก.พ. 65
เวลา 14.46

สำนักงานรัฐมนตรี
กระทรวงมหาดม
เลขที่ 1691
วันที่ 22 ก.พ. 65
เวลา 11.17

รปค.(อร.)...928...
วันที่ 22 ก.พ. 65
เวลา 15.55 น.
08.04 น.

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอำนวยการเงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๐

ที่ คค ๐๒๐๙/กอ ๑๓๕

วันที่ ๒๑

กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

8/65

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนนสาย จ ผังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร รายงานงอรษา อินอ้าย และรายอื่น ๆ รวม ๒ ราย (กรมทางหลวงชนบท)

เรียน รปค.(อร.)

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนนสาย จ ผังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร รายงานงอรษา อินอ้าย และรายอื่น ๆ รวม ๒ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์ดังกล่าวเสร็จแล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานผลการพิจารณาที่แนบ ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ มีมติ ดังนี้

๑. รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. กำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ดังนี้

๒.๑ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๑ นางงอรษา อินอ้าย เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๖๕๙ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๙๓,๖๔๔.๙๕ บาท

๒.๒ ผู้อุทธรณ์รายที่ ๒ นางสาวบุญพร คำสวน เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๓๖๓๗ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๗๕,๗๖๐.๑๙ บาท

ข้อกฎหมาย อำนาจวินิจฉัยอุทธรณ์ของ รวค. เป็นไปตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจาก

การพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว

ในกรณี ...

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นคณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

อนึ่ง รวค. ต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ

ทั้งนี้ รวค. ได้มอบอำนาจเกี่ยวกับการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์และการดำเนินคดีให้ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) ปฏิบัติราชการแทน รวค. ตามคำสั่งกระทรวงคมนาคม ที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอ รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) เพื่อพิจารณา ดังนี้

๑. วินิจฉัยอุทธรณ์รายงานอรรถา อิน้อย และรายอื่น ๆ รวม ๒ ราย ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕ ได้มีมติรับอุทธรณ์เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และกำหนดค่าทดแทนให้แก่ผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย ข้างต้น ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ประกอบคำสั่งกระทรวงคมนาคมที่ ๑๓๔/๒๕๖๔ สั่ง ณ วันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. มอบให้ ผอ.อ. ลงนามในหนังสือแจ้งผลการพิจารณาฯ ให้ผู้อุทธรณ์ทราบ และสำเนาแจ้งทช. เพื่อทราบและดำเนินการต่อไป

๔) **เขียน รปค.(อร.)**

- เห็นชอบตามมติคณะกรรมการในข้อ ๑.
- มลพฯ ตามข้อ ๒-

1/คสท
(นายเสนาห์ ตั้งสถิตย)

(๓)

เขียน รชค. (นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ) (๕)
เพื่อพิจารณา ตามที่ กอ. เกิน
ในข้อ ๑. และ ข้อ ๒. ก่อนดำเนินการต่อไป.

เขียน ผอ.อ.

- เพื่อทราบตาม(๕)
- ดำเนินการต่อไป

(นายอธิรัฐ รัตนเศรษฐ)
รชค. ปฏิบัติราชการแทน
รวค.

๑ ส.ค. ๒๕๖๕

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รปค.(อร.)
๒๑ ก.พ. ๒๕๖๕

(นายอานนท์ เหลืองบริบูรณ์)

รปค.(อร.)
- ๒ ส.ค. ๒๕๖๕

นางสาวอนุภัส ศรีธรรม

พ.น.ส.ค.
๑ ส.ค. ๒๕๖๕

๑๖๑ ก.พ. ๒๕๖๕



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงคมนาคม กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๑๗๑๒, ๓๔๑๑

ที่ กพอ.(๕)/๔๙ /๒๕๖๕ วันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๕

เรื่อง รายงานผลการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนนสาย จ พังเมืองรวม
เมืองกำแพงเพชร รายงานงอรขา อินอ้าย และรายอื่น ๆ รวม ๒ ราย (กรมทางหลวงชนบท)

(๑) เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

ตามที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทนได้รับมอบหมายให้พิจารณาคำขออุทธรณ์เงินค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างที่ถูกเวนคืนเพื่อสร้างถนนสาย จ พังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร รายงานงอรขา อินอ้าย และรายอื่น ๆ รวม ๒ ราย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ คณะที่ ๕ ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕ ได้พิจารณาคำขออุทธรณ์เสร็จแล้ว สรุปผลการพิจารณาได้ ดังนี้

ก. คำขออุทธรณ์

ผู้อุทธรณ์ยื่นอุทธรณ์สรุปได้ว่า ได้รับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นต่ำไป จึงขอเพิ่มขึ้นเพื่อความเป็นธรรม (รายละเอียดปรากฏตามตารางข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แต่ละราย)

ข. ข้อเท็จจริงและขั้นตอนการจัดกรรมสิทธิ์

๑. พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืน ในท้องที่ตำบลทรงธรรมและตำบลหนองปลิง อำเภอเมืองกำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร พ.ศ. ๒๕๖๐ เพื่อสร้างและขยายทางหลวงชนบทสายเชื่อมระหว่างทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑ กับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒ เพื่อก่อสร้างถนนสาย จ พังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔ ตอนที่ ๑๓ ก ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๐

๒. ความเป็นมาของโครงการ

ด้วยสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดกำแพงเพชร ขอรับการสนับสนุนงบประมาณเพื่อดำเนินการก่อสร้างถนนสาย จ พังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร ที่เชื่อมต่อกับทางหลวงแผ่นดินหมายเลข ๑๑๒ (ทางเลียบเมือง) ซึ่งในปัจจุบันนี้ยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้าง เนื่องจากมีปริมาณจราจรเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะรถบรรทุก แต่ยังไม่มีการเชื่อมต่อกับทางเลียบเมืองตามโครงข่ายคมนาคม และบางช่วงเวลารถบรรทุกจะใช้เส้นทางผ่านในชุมชนทำให้ถนนสายต่างๆ เสียหายและเป็นอันตรายต่อชุมชน ถ้าได้มีการก่อสร้างถนนสายดังกล่าวนี้ต่อเนื่องจากทางเลียบเมืองจะส่งเสริมการคมนาคมที่ปลอดภัยและสามารถเชื่อมโยงเส้นทางไปจังหวัดสุโขทัย, จังหวัดพิจิตร ได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ทั้งยังสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมด้วย

เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่ต้องการ กรมทางหลวงชนบทพิจารณาแล้ว และเห็นว่าโครงการก่อสร้างถนนสาย จ พังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร จ.กำแพงเพชร เป็นถนนที่สามารถต่อเนื่องจากทางเลียบเมืองและจะส่งเสริมการคมนาคมที่ปลอดภัยและสามารถเชื่อมโยงเส้นทางไปจังหวัดสุโขทัย, จังหวัดพิจิตร ได้สะดวกรวดเร็วยิ่งขึ้น ทั้งยังสอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมด้วย ซึ่งมีความจำเป็นอย่างยิ่งที่กรมทางหลวงชนบทจะต้องดำเนินการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเตรียมพื้นที่ ในการก่อสร้าง

๓. วัตถุประสงค์ ...

๓. วัตถุประสงค์ของโครงการ

กรมทางหลวงชนบทได้ดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษา ในส่วนของการออกแบบรายละเอียด และเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างต่อเนื่อง จึงได้ดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาเพื่อดำเนินการสำรวจรายละเอียด อสังหาริมทรัพย์ ถนนสาย จ ผังเมืองรวมเมืองกำแพงเพชร จ.กำแพงเพชร เพื่อเตรียมการไว้สำหรับงาน ดำเนินการก่อสร้างต่อไป โดยมีเหตุผลตามประกาศใช้พระราชกฤษฎีกา คือ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องสร้าง ทางหลวงชนบทสายนี้เพื่อความสะดวกและความรวดเร็วแก่การจราจรและการขนส่งอันเป็นกิจการ สาธารณูปโภค

๔. ลักษณะโครงการฯ

รายละเอียดถนนโครงการ

- ผิวจราจร คสล. หน้า ๐.๒๕ เมตร
- ถนนขนาด ๔ - ๖ ช่องจราจร
- ผิวจราจรกว้างช่องละ ๓.๕๐ เมตร
- ไหล่ทางด้านนอกกว้างข้างละ ๒.๕๐-๓.๕๐ เมตร
- สะพานข้ามแม่น้ำปิงไหล่ทางกว้าง ๒.๕๐ เมตร
- เกาะกลางกว้างประมาณ ๕.๐๐ เมตร
- ทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐-๓.๐๐ เมตร
- ทางจักรยานกว้างข้างละ ๓.๐๐ เมตร
- เขตทางกว้างประมาณ ๖๐ - ๖๔ เมตร

รายละเอียดสะพานโครงการ

- สะพานหลักเพื่อข้ามแม่น้ำปิง แบ่งเป็น ๒ ส่วน คือ ส่วนที่ข้ามแม่น้ำปิง มีระยะทาง ๓๙๐ เมตร และส่วนที่อยู่บนบก ยาวข้างละ ๒๕๕ เมตร รวมสะพานยาว ๙๐๐ เมตร
- ส่วนข้ามแม่น้ำปิง มีความยาว ๓๙๐ เมตร
- ส่วนที่อยู่บนบก มีความยาวด้านละ ๒๕๕ เมตร

ระยะทางรวมประมาณ ๓.๕๑๐ กิโลเมตร

๕. การแต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้น

ตามคำสั่งกรมทางหลวงชนบท ที่ ๕๖๓/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นและเงินค่าทดแทน ตามพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลทรงธรรม และตำบลหนองปลิง อำเภอเมืองกำแพงเพชร จังหวัดกำแพงเพชร พ.ศ. ๒๕๖๐ คณะกรรมการประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

- | | |
|---|-------------------|
| ๑. ผู้ว่าราชการจังหวัดกำแพงเพชร | เป็นประธานกรรมการ |
| ๒. ผู้อำนวยการสำนักงานทางหลวงชนบทที่ ๘ | เป็นกรรมการ |
| ๓. ธารักษ์พื้นที่จังหวัดกำแพงเพชร หรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |
| ๔. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดกำแพงเพชร หรือผู้แทน | เป็นกรรมการ |

๕. นายอำเภอ ...

๕. นายอำเภอเมืองกำแพงเพชร เป็นกรรมการ
๖. เกษตรจังหวัดกำแพงเพชร หรือผู้แทน เป็นกรรมการ
๗. นายกเทศมนตรีเมืองหนองปลิง เป็นกรรมการ
๘. นายกองค้การบริหารส่วนตำบลทรงธรรม เป็นกรรมการ
๙. ผู้อำนวยการแขวงทางหลวงชนบทกำแพงเพชร เป็นกรรมการ
๑๐. นายอำมหัด สองเมือง นิติกรชำนาญการพิเศษ เป็นเลขานุการ
สำนักกฎหมาย กรมทางหลวงชนบท
๑๑. นายเชิดชู ช่วยโต วิศวกรโยธาชำนานุกรการพิเศษ เป็นผู้ช่วยเลขานุการ
สำนักก่อสร้างทาง กรมทางหลวงชนบท
๑๒. นายยุทธภูมิ สืบบุญ นายช่างโยธาปฏิบัติงาน เป็นผู้ช่วยเลขานุการ
สำนักสำรวจและออกแบบ กรมทางหลวงชนบท

๖. หลักเกณฑ์การกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
การพิจารณาหลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน

แนวทางการพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ค่าทดแทนที่ดิน ตามมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนให้คำนึงถึง

๑. มาตรา ๒๐ (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา ๘

๒. มาตรา ๒๐ (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๓. มาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. มาตรา ๒๐ (๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

๕. มาตรา ๒๐ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนประกอบด้วยข้อมูลราคาดังต่อไปนี้

๑. มาตรา ๒๐ (๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด

๑.๑ ราคาซื้อ-ขาย ที่จดทะเบียนไว้ที่สำนักงานที่ดิน

๑.๒ ราคาจดทะเบียนจำนองที่ดิน หรืออาคารพร้อมที่ดินกับธนาคารและสถาบันการเงินที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน

๑.๓ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน

๑.๔ ราคาบอกขายที่ดินหรืออาคารพร้อมที่ดิน ในบริเวณใกล้เคียง รัศมี ๒ กิโลเมตร

๒. มาตรา ๒๐ (๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

๓. มาตรา ๒๐ (๓) ...

๓. มาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๔. มาตรา ๒๐ (๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น

๕. มาตรา ๒๐ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

สำหรับมาตรา ๒๐(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาประกอบไปด้วยข้อมูล ดังต่อไปนี้

๑.๑ ราคาจดทะเบียนซื้อ-ขายที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดินก่อน พ.ร.ฎ.ใช้บังคับทั้งหมด ๗ แปลง ได้แก่ ราคา ตร.ว. ละ ๑๘๘ บาท, ๔๐๗ บาท, ๕๖๖ บาท, ๗๘๗ บาท, ๘๐๔ บาท, ๑,๔๖๘ บาท และ ๒,๕๔๐ บาท

๑.๒ ราคาจดทะเบียนจำนองที่แจ้งไว้กับสำนักงานที่ดิน ทั้งหมด ๓ แปลง ได้แก่ ราคา ตร.ว. ละ ๑๕๓ บาท, ๗๕๙ บาท, ๓,๖๐๘ บาท

๑.๓ ราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงิน ดังนี้

๑. ธนาคารกรุงไทย สาขากำแพงเพชร ไม่มีเอกสารตอบกลับจากทางธนาคารกรุงไทย สาขากำแพงเพชร

๒. ธนาคารไทยพาณิชย์ สาขากำแพงเพชร ทางธนาคารไทยพาณิชย์ สาขากำแพงเพชร แจ้งว่าไม่สามารถให้ข้อมูลได้ เนื่องจากเป็นข้อมูลลับของลูกค้า

๓. ธนาคารกรุงเทพ สาขากำแพงเพชร มีรายละเอียด ๔ จุด ตร.ว.ละ ๒,๐๐๐ ๑,๕๐๐ ๗,๕๐๐ และ ๓,๗๕๐ บาท

๔. ธนาคารกสิกรไทย สาขากำแพงเพชร ไม่มีเอกสารตอบกลับจากทางธนาคารกสิกรไทย สาขากำแพงเพชร

๕. ธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขากำแพงเพชร ไม่มีเอกสารตอบกลับจากทางธนาคารอาคารสงเคราะห์ สาขากำแพงเพชร

๖. ธนาคารกรุงศรี สาขากำแพงเพชร มีรายละเอียด ๔ จุดราคา

๗. ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขากำแพงเพชร ไม่มีเอกสารตอบกลับจากทางธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร สาขากำแพงเพชร

๘. ธนาคารออมสิน จำกัด สาขากำแพงเพชร มีรายละเอียดในท้องที่ ต.ทรงธรรม และ ต.หนองปลิง

๑.๔ ราคาประกาศขายที่ดินในรัศมี ๒ กิโลเมตรจากแนวเวนคืน

๑. ข้อมูลราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร ทั้งหมด ๗ แปลง ได้แก่ ตร.ว. ละ ๕๓๐ บาท, ๒,๒๕๐ บาท, ๒,๓๗๕ บาท, ๓,๖๐๐ บาท, ๓,๐๔๓ บาท, ๓,๙๗๐ บาท และ ๘,๘๘๙ บาท

๒. ข้อมูล ...

๒. ข้อมูลราคาประกาศขายหมู่บ้านจัดสรรในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร ไม่มีหมู่บ้านจัดสรรที่ยังอยู่ระหว่างการขายในรัศมี ๒ กิโลเมตร

- มาตรา ๒๐(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยพื้นที่โครงการตัดผ่าน ๒ ตำบล คือ ตำบลทรงธรรม ซึ่งใช้ข้อมูลบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑ ม.ค. ๒๕๖๐ รอบบัญชี พ.ศ.๒๕๕๙ - ๒๕๖๒ ซึ่งเป็นราคาของกรมธนารักษ์ ส่วนตำบลหนองปลิง ใช้ข้อมูลราคาประเมินที่ดิน จากธนารักษ์พื้นที่ตามมาตรา ๒๐ (๓)

- มาตรา ๒๐ (๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ใช้ราคาประเมินเป็นรายแปลง

- มาตรา ๒๐(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดิน การพิจารณาสภาพ และที่ตั้งของที่ดิน เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

- มาตรา ๒๐ (๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน เนื่องจากโครงการนี้เป็น การเวนคืนที่ดินมาเพื่อก่อสร้างถนนใช้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ มิได้มีการเก็บค่าผ่านทางแต่อย่างใด เมื่อโครงการก่อสร้างถนนแล้วเสร็จยังทำให้ที่ดินที่เหลือจากการเวนคืนมีมูลค่าเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งไม่เหมือนกับ บางโครงการที่มีการเวนคืนเพื่อก่อสร้างถนนเพื่อเก็บค่าผ่านทางจึงสามารถกำหนดค่าทดแทนที่ดินให้กับ ผู้ถูกเวนคืนในราคาที่สูงได้ ดังนั้นควรพิจารณาค่าทดแทนที่ดินให้เหมาะสมและเป็นธรรม

ทั้งนี้ ได้จัดทำบัญชีเปรียบเทียบราคาประเมินที่ดินในแปลงที่ถูกเขตเวนคืน ตามมาตรา ๒๐ (๑) - (๓) รายละเอียดแสดงในเล่มหลักเกณฑ์การกำหนดราคาค่าทดแทนที่ดิน

สรุปผลการจัดทำรายละเอียดและประมาณการเงินค่าทดแทนที่ดิน

แปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งสิ้นจำนวน ๔๙ แปลง เนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ๑๐๑ ไร่ - งาน ๘๐.๓๐ ตร.ว.

การจำแนกตามเนื้อที่ที่ถูกเวนคืน

- ถูกเวนคืนบางส่วน ๓๖ แปลง

- ถูกเวนคืนทั้งแปลง ๑๓ แปลง

- ที่ดินอยู่ในข่ายมีสิทธิร้องขอให้ซื้อที่ดินส่วนที่เหลือทั้งแปลงตามมาตรา ๓๔

เนื้อที่ส่วนที่เหลือมีพื้นที่น้อยกว่า ๒๕ ตร.ว. จำนวน ๖ แปลง

ความยาวด้านใดด้านหนึ่งยาวน้อยกว่า ๕ วา จำนวน ๑๓ แปลง

การแบ่งโซนราคาโดยแยกออกเป็นบริเวณจุดที่แนวถนนโครงการตัดกับถนนเดิมและบริเวณ พื้นที่ ระหว่างจุดตัดต่างๆ โดยมีจุดตัดกับถนนเดิมทั้งหมด จำนวน ๔ โซน และพื้นที่ระหว่างจุดตัดอีก ๒ โซน ซึ่งแบ่งออกเป็น ๖ โซน ตามสภาพทำเล ที่ตั้ง ดังนี้

โซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ แปลงที่ดินติดถนน ทล.๑

โซนที่ ๒ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๕๐๖๙

โซนที่ ๓ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๓๐๐๒

โซนที่ ๔ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ แปลงที่ดินติดถนน ทล.๑๐๑

โซนที่ ๕ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ พื้นที่ ต.ทรงธรรม

โซนที่ ๖ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ พื้นที่ ต.หนองปลิง

คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๖๔
เมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔ ได้พิจารณากำหนดค่าทดแทน

มีรายละเอียดการกำหนดราคาแต่ละโซน ดังนี้

โซนที่ ๑

ข้อมูลราคาโซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ แปลงที่ดินติดถนน ทล.๑ ราคาประเมินตาม
มาตรา ๒๐(๓) มีทั้งหมด ๓ แปลง ราคา ๑๕๐ บาท/ตร.ว. ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ
ราคา ๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา ๗,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา
๑,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๑ แปลง ราคา ๒,๓๗๕ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ติดถนน ทล.๑ หากพิจารณา
ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ ราคา ๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา
๗,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา ๑,๕๐๐ บาท/ตร.ว. หากนำราคาประเมินจากสถาบัน
การเงินทั้ง ๓ ธนาคาร มาเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ $(๒,๐๐๐ + ๗,๐๐๐ + ๑,๕๐๐) / ๓ = ๓,๕๐๐$ บาท/ตร.ว. แต่เนื่องจาก
โซนที่ ๑ เป็นบริเวณที่ติดถนน ทล.๑ ซึ่งหากเปรียบเทียบกับสภาพโซนที่ ๒ แล้ว จะเป็นสภาพทำเลที่ดีกว่าโซน
ที่ ๒ มีราคาประเมินมูลค่าถนนที่สูงกว่า จากราคาดังกล่าวจึงกำหนด ตร.ว. ละ ๔,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๒

ข้อมูลราคาโซนที่ ๒ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๕๐๖๙ ราคาประเมินตาม
มาตรา ๒๐(๓) มีทั้งหมด ๖ แปลง ราคา ๗๘ - ๒๐๐ บาท/ตร.ว. ราคาจดทะเบียนซื้อ-ขาย มีทั้งหมด ๑ แปลง
ราคา ๑๘๘ บาท/ตร.ว. ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ ราคา ๑,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคาร
กรุงศรีอยุธยา ราคา ๗,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา ๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๒ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๕๐๖๙ หาก
พิจารณาราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ ราคา ๑,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา
ราคา ๗,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา ๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. หากนำราคาประเมินจาก
สถาบันการเงินทั้ง ๓ ธนาคาร มาเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ $(๑,๕๐๐ + ๗,๐๐๐ + ๒,๐๐๐) / ๓ = ๓,๕๐๐$ บาท/ตร.ว. จาก
ราคาดังกล่าวจึงกำหนด ตร.ว. ละ ๓,๕๐๐ บาท

โซนที่ ๓

ข้อมูลราคาโซนที่ ๓ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๓๐๐๒ เดิมมีทั้งหมด ๗ แปลง
ต่อมาได้ปรับเปลี่ยนโดยรวมที่ดินติดริมแม่น้ำมาด้วยจึงเพิ่มขึ้น ๓๑ แปลง ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓)
ราคา ๑๕๐ - ๖๕๐ บาท/ตร.ว. ราคาจดทะเบียนซื้อ-ขาย มีทั้งหมด ๑ แปลงราคา ๔๐๗ บาท/ตร.ว. ราคา
จดจำนอง มีทั้งหมด ๑ แปลง ราคา ๓,๖๐๘ บาท/ตร.ว. ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ
ราคา ๗,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา ๑๐,๐๐๐ - ๑๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน
ราคา ๑,๕๐๐ - ๕,๕๐๐ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๓ บริเวณตัดถนนทางหลวงชนบท สาย กพ.๓๐๐๒ ซึ่งหากพิจารณาราคาประเมินจะมีราคา ๑๕๐ - ๖๕๐ บาท/ตร.ว. ซึ่งเป็นราคาที่ต่ำมาก หากพิจารณาราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ ราคา ๗,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา ๑๐,๐๐๐ - ๑๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา ๑,๕๐๐ - ๕,๕๐๐ บาท/ตร.ว. ซึ่งเป็นราคาที่น่าจะใกล้เคียงกับราคาซื้อขายในปัจจุบัน หากนำราคาประเมินจากสถาบันการเงินทั้ง ๓ ธนาคาร มาเฉลี่ย ซึ่งเท่ากับ $(๗,๕๐๐ + ๑๐,๐๐๐ + ๑,๕๐๐) / ๓ = ๖,๓๓๓$ บาท/ตร.ว. จากราคาดังกล่าวปิดเป็นจำนวนเต็มและกำหนดราคาเบื้องต้น ตร.ว. ละ ๖,๕๐๐ บาท

โซนที่ ๔

ข้อมูลราคาโซนที่ ๔ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ แปลงที่ดินติดถนน ทล.๑๐๑ ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) ไม่มี (ที่ราชพัสดุ) ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงเทพ ราคา ๓,๗๕๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา ๑๕,๐๐๐ - ๒๐,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ธนาคารออมสิน ราคา ๒,๕๐๐ - ๔,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๑ แปลง ราคา ๘,๘๘๘ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๔ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ ซึ่งเป็นบริเวณแปลงที่ดินติดถนน ทล. ๑๐๑ ซึ่งแปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนบริเวณนี้ทั้งหมดเป็นที่ราชพัสดุ จึงไม่ต้องจ่ายค่าทดแทนที่ดิน จะจ่ายเพียงค่าทดแทนอาคารสิ่งปลูกสร้างและค่าต้นไม้ยืนต้น พืชผล ดังนั้น จึงไม่ต้องกำหนดค่าทดแทนในโซนนี้

โซนที่ ๕

ข้อมูลราคาโซนที่ ๕ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ (ต.ทรงธรรม) ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) เดิมมีทั้งหมด ๗ แปลง ราคา ๗๘ - ๑๒๕ บาท/ตร.ว. ราคาจดจำนองมีทั้งหมด ๑ แปลง ราคา ๑๕๓ บาท/ตร.ว. ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน (ธนาคารกรุงศรีอยุธยา) ราคา ๔,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร จำนวน ๒ แปลง ราคา ๕๓๐ และ ๒,๒๕๐ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๕ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ (ต.ทรงธรรม) หากพิจารณาราคาประเมินจากสถาบันการเงิน จะมีเพียงราคาประเมินของธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งมีราคา ๔,๐๐๐ - ๕,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ดังนั้นหากเปรียบเทียบสัดส่วนการประเมินราคาของธนาคารกรุงศรีอยุธยากับราคาบริเวณโซนที่ ๓ ซึ่งมีราคา ๑๐,๐๐๐ - ๑๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. และเป็นโซนที่มีราคาดีที่สุดในที่สุด จะเท่ากับ $(๔,๐๐๐ / ๑๐,๐๐๐ = ๐.๔)$ ซึ่งหากนำสัดส่วน ๐.๔ ไปคูณกับราคาเบื้องต้นของโซนที่ ๓ ที่กำหนดไว้ ๖,๕๐๐ บาท/ตร.ว. จะได้ $๖,๕๐๐ \times ๐.๔ = ๒,๖๐๐$ บาท/ตร.ว. จากราคาดังกล่าวปิดเป็นจำนวนเต็มและกำหนดราคาเบื้องต้น ตร.ว. ละ ๓,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๖ ...

โซนที่ ๖

ข้อมูลราคาโซนที่ ๖ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ (ต.หนองปลิง) ราคาประเมินตามมาตรา ๒๐(๓) มีทั้งหมด ๒๕ แปลง ต่อมาได้ตัดแบ่งที่ดินริมแม่น้ำปิงและติดถนน ก.พ. ๓๐๐๒ ไปอยู่ในโซนที่ ๓ จึงคงเหลือเพียง ๑ แปลง ราคา ๑๒๕ - ๔๗๕ บาท/ตร.ว. ราคาจดทะเบียนซื้อขาย ราคา ๒๓๘ - ๑,๔๖๘ บาท/ตร.ว. ราคาจดจำนอง มีทั้งหมด ๑ แปลง ราคา ๗๕๙ บาท/ตร.ว. ราคาประเมินจากสถาบันการเงิน ธนาคารกรุงศรีอยุธยา ราคา ๕,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ราคาประกาศขายที่ดินในบริเวณรัศมี ๒ กิโลเมตร ราคา ๓,๐๔๓ - ๓,๙๗๐ บาท/ตร.ว.

ผลการพิจารณาราคาที่ดินโซนที่ ๖ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และถนนตัดใหม่ (ต.หนองปลิง) หากพิจารณาราคาประเมินจากสถาบันการเงิน จะมีเพียงราคาประเมินของธนาคารกรุงศรีอยุธยา ซึ่งมีราคา ๕,๐๐๐ - ๘,๐๐๐ บาท/ตร.ว. ดังนั้น หากเปรียบเทียบสัดส่วนการประเมินราคาของธนาคารกรุงศรีอยุธยากับราคาบริเวณโซนที่ ๓ ซึ่งมีราคา ๑๐,๐๐๐ - ๑๒,๐๐๐ บาท/ตร.ว. และเป็นโซนที่มีราคาดีที่สุด จะเท่ากับ $(๕,๐๐๐/๑๐,๐๐๐ = ๐.๕)$ ซึ่งหากนำสัดส่วน ๐.๕ ไปคูณกับราคาเบื้องต้นของโซนที่ ๓ ที่กำหนดไว้ ๖,๕๐๐ บาท/ตร.ว. จะได้ $๖,๕๐๐ \times ๐.๕ = ๓,๒๕๐$ บาท/ตร.ว. จากราคาดังกล่าวปัดเป็นจำนวนเต็มและกำหนดราคาเบื้องต้น ตร.ว. ละ ๓,๕๐๐ บาท

สรุปราคาค่าทดแทนที่ดินทั้ง ๖ โซน

จากมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔ สรุปได้ดังนี้

โซนที่ ๑ บริเวณจุดเริ่มต้นโครงการ ติด ทล.หมายเลข ๑ ได้แก่ ท.๑ - ท.๓ (๓ แปลง) ราคา ตร.ว. ละ ๔,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๒ บริเวณติดถนน ทข. สาย กพ.๕๐๖๙ ได้แก่ ท.๘ - ท.๑๓ (๖ แปลง) ราคา ตร.ว. ละ ๓,๕๐๐ บาท

โซนที่ ๓ บริเวณติดถนน ทข. สาย กพ.๓๐๐๒ และชุมชนใกล้เคียงแม่น้ำปิง ได้แก่ ท.๑๖ - ท.๔๖ (๓๑ แปลง) ราคา ตร.ว. ละ ๖,๕๐๐ บาท

โซนที่ ๔ บริเวณจุดสิ้นสุดโครงการ ติดถนน ทล. หมายเลข ๑๐๑ ได้แก่ ท.๔๗ (๑ แปลง) ไม่กำหนดราคาเนื่องจากเป็นที่ป่าสงวนแห่งชาติ ป่าแม่ระกา

โซนที่ ๕ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิม และตัดถนนใหม่ พื้นที่ตำบลบ้านทรงธรรม ได้แก่ ท.๔ - ท.๗, ท.๑๔ - ท.๑๕/๑ (๗ แปลง) ราคา ตร.ว. ละ ๓,๐๐๐ บาท

โซนที่ ๖ บริเวณช่วงขยายถนนสาธารณะเดิมและตัดถนนใหม่ พื้นที่ตำบลหนองปลิง ได้แก่ ท. ๔๖/๑ (๑ แปลง) ราคา ตร.ว. ละ ๓,๕๐๐ บาท

ในกรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ถูกเวนคืนที่ดินไปแล้วไม่ได้รับประโยชน์จากการเวนคืน เห็นควรกำหนด ดังนี้

๑. การพิจารณาค่าทดแทนที่ดินเพิ่มเติมกรณีที่ดินถูกเวนคืนทั้งแปลงให้ค่าทดแทนเพิ่ม ๒๐% ของค่าทดแทนที่ดินต่อ ตร.ว.

๒. การกำหนด....

๒. การกำหนดค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือจากการเวนคืนที่มีราคาลดลง (ที่ดินเดิมต้องติดถนนหรือซอยทาง)

กรณีที่ ๑ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตร.ว. และเหลือความลึกเฉลี่ย $0 < x < 10$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๒๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อ ตร.ว. และคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

กรณีที่ ๒ ที่ดินถูกเวนคืนแล้วเหลือน้อยกว่า ๑๐๐ ตร.ว. และเหลือความลึกเฉลี่ย $10 \leq x \leq 20$ เมตร ให้ค่าทดแทนที่ดินส่วนที่เหลือที่มีราคาลดลง ๑๐% ของอัตราค่าทดแทนที่ดินส่วนที่ถูกเวนคืนต่อ ตร.ว. และคูณด้วยเนื้อที่ที่เหลือจากการเวนคืน

๑. คำดำเนินการทำสัญญา

๑.๑ ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินทั้งแปลง หรือต้นไม้ยืนต้น หรือสาธารณูปโภค กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๕,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ ๒ ครั้ง (มาทำสัญญา ๑ ครั้ง และมารับเงินค่าทดแทน ๑ ครั้ง)

๑.๒ ในกรณีถูกเวนคืนที่ดินบางส่วนหรือถูกเวนคืนสิ่งปลูกสร้าง กำหนดให้ค่ามาทำสัญญา สัญญาละ ๑๐,๐๐๐ บาท เนื่องจากมาติดต่อราชการประมาณ ๕ ครั้ง (มีขั้นตอนในการในการรับเงิน มีการรังวัดที่ดิน และการรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้าง)

๒. ค่าทดแทนเพิ่มอีกร้อยละ ๒ ของเงินค่าทดแทนที่ได้รับ ตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง กรณีเจ้าของตกลงมาทำสัญญาซื้อ - ขาย

สรุปรายละเอียดเกี่ยวกับที่ดิน

แปลงที่ดินที่ถูกเวนคืนทั้งสิ้น ๔๙ แปลง

เนื้อที่ที่ถูกเวนคืน ๑๐๑ ไร่ - งาน ๘๐.๓๐ ตร.ว.

สรุปราคาค่าทดแทนที่ดิน ๘๓,๑๔๒,๙๗๕.๐๐ บาท

การพิจารณาราคาค่าทดแทนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และอื่นๆ

จากมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔

สรุปได้ดังนี้

๑) ใช้ราคาวัสดุก่อสร้างปัจจุบันในจังหวัดกำแพงเพชร ข้อมูลจากสำนักงานพาณิชย์จังหวัด (กรณีวัสดุไม่มีในท้องถิ่นใช้ราคาในส่วนกลาง)

๒) ใช้บัญชีค่าแรงงาน/ค่าดำเนินการ สำหรับถอดแบบคำนวณราคากลางงานก่อสร้าง จากกรมบัญชีกลาง และอัตราค่าจ้างขั้นต่ำของจังหวัดกำแพงเพชร

๓) ค่าอำนวยการ กำไร ภาษี และดอกเบี้ย กำหนดให้ในรูปของ Factor F

๔) ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างคิดร้อยละ ๒๐ ของค่าแรงก่อสร้าง

๕) ค่าออกแบบและควบคุมงานรวม ๔%

๖) ค่าธรรมเนียมขออนุญาตรื้อถอน/ปลูกสร้างอาคาร และค่าป้องกันอุบัติเหตุ

๗) ค่าเสื่อม ...

- ๗) ค่าเสื่อมราคาของอาคาร สิ่งปลูกสร้าง จะหักค่าเสื่อมกรณีปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม
๘) ค่าร้อยละและติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้า ของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
๙) ค่าร้อยละและค่าติดตั้งมาตรวัดน้ำ ของการประปาส่วนภูมิภาค
๑๐) ค่าร้อยละและติดตั้งโทรศัพท์ของบริษัท โทรคมนาคมแห่งชาติ จำกัด (มหาชน)
๑๑) ค่าขนย้ายวัสดุก่อสร้างและทรัพย์สิน ของผู้ประกอบการในพื้นที่

การกำหนดค่าเสียหายจากการที่ต้องออกจากอสังหาริมทรัพย์ที่อาศัยอยู่ ๒ กรณี ดังนี้

๑. กรณีอยู่อาศัยอย่างเดียว

ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยใหม่ร้อยละ ๔.๕ ของค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง
ค่าเสียหายจากการที่สิ่งปลูกสร้างที่อยู่อาศัยถูกเวนคืนทั้งหลัง กำหนดให้ ๓๐,๐๐๐ - ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๒. กรณีอยู่อาศัยและประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายได้
ค่าเสียหายเพิ่มจากกรณีแรกเป็นค่าเสียหายจากการขาดรายได้โดยพิจารณาจาก

- แบบแสดงรายการภาษีเงินได้ไม่เกิน ๓ ปี ก่อน พ.ร.ฎ.ใช้บังคับ
- กรณีไม่มีหลักฐานให้กำหนดอัตรา ๑๒,๕๐๐ บาทต่อเดือน
- ระยะเวลาคิดจากระยะเวลาที่ใช้ปลูกสร้างอาคารประกอบการใหม่

สรุปรายละเอียดอาคาร สิ่งปลูกสร้างและอื่น ๆ ที่ถูกเวนคืน

อาคาร สิ่งปลูกสร้างและอื่น ๆ ที่อยู่ในแนวเวนคืน จำนวน ๗๒ รายการ ประกอบด้วย

- บ่อดิน/บ่อบาดาล/บ่ออื่นๆ	จำนวน	๕	รายการ
- บ้านครึ่งตึกครึ่งไม้ ๒ ชั้น	จำนวน	๗	รายการ
- บ้านตึก ๒ ชั้น	จำนวน	๕	รายการ
- เพิงหรืออาคารลักษณะคล้ายเพิง	จำนวน	๖	รายการ
- โรงจอดรถ/โรงนา	จำนวน	๖	รายการ
- บ้านหรืออาคารไม้ชั้นเดียว	จำนวน	๑๑	รายการ
- บ้านหรืออาคารตึกชั้นเดียว	จำนวน	๒๒	รายการ
- รั้วชนิดต่าง ๆ	จำนวน	๗	รายการ
- อื่น ๆ (ป้าย ค.ส.ล., ศาลพระพรหม)	จำนวน	๓	รายการ

ลักษณะการถูกเวนคืน

- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้บางส่วน	จำนวน	๗	รายการ
- ถูกเวนคืนบางส่วนคิดให้ทั้งหลัง	จำนวน	๑๕	รายการ
- ถูกเวนคืนเต็มหลัง	จำนวน	๕๐	รายการ

สรุปราคาค่าทดแทนอาคาร ๘๔,๒๗๖,๘๖๙.๐๐ บาท.

การพิจารณาราคาค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้นและพืชผล

จากมติคณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๖๔ สรุปได้ดังนี้

๑. ให้นำบัญชีราคาค่าต้นไม้จาก ๓ หน่วยงาน คือ สำนักงานชลประทานที่ ๔ สำนักงานเกษตรจังหวัดกำแพงเพชร (ข้อมูลสำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงาน) และกรมส่งเสริมการเกษตร กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ มีเปรียบเทียบกันและกำหนดราคาที่สูงสุดให้แก่ผู้ถูกเวนคืน

๒. กรณีไม่มีราคาตามบัญชีให้ใช้วิธีสืบราคาซื้อขายในท้องตลาด

๓. กรณีที่ปลูกต้นไม้เป็นอาชีพและเก็บเกี่ยวผลผลิตได้จะคิดค่าเสียหายจากการเก็บเกี่ยวผลผลิต ร้อยละ ๑๐ ของเงินค่าทดแทนต้นไม้

สรุปรายละเอียดต้นไม้ที่อยู่ในแนวเขตเวนคืนทั้งหมดมี ๕๒ แปลง

จำนวนต้นไม้ทั้งสิ้น ๒,๗๗๕ ต้น แบ่งเป็น

- ขนาดเล็ก	จำนวน	๕๐	ต้น
- ขนาดกลาง	จำนวน	๒๑๘	ต้น
- ขนาดใหญ่	จำนวน	๒,๕๐๗	ต้น

ประกอบด้วย ไม้ตง, กุง, สัก, มะพร้าว, กล้าย, ยูคาลิปตัส และอื่น ๆ

สรุปราคาค่าทดแทนต้นไม้ ๔,๖๒๖,๗๐๘.๐๐ บาท

ค. การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ที่ประชุม พิจารณาแล้วเห็นว่าประเด็นที่ควรพิจารณา ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ คำขออุทธรณ์ถูกต้องตามกฎหมายหรือไม่

ข้อเท็จจริง ของผู้อุทธรณ์ปรากฏตามตารางแนบท้าย

ข้อกฎหมาย

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๔๙ ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๔๐ ผู้ใดไม่พอใจเงินค่าทดแทนที่กำหนดไว้ในสัญญาซื้อขายตามมาตรา ๒๕ และเงินค่าทดแทนเพิ่มเติมตามมาตรา ๒๖ วรรคสอง เงินค่าทดแทนที่ได้รับหรือวางเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๒๘ วรรคสอง ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเงินจากเจ้าหน้าที่หรือรับเงินที่วางไว้ แล้วแต่กรณีการพิจารณาอุทธรณ์ตามวรรคหนึ่ง ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ผู้ทรงคุณวุฒิทางกฎหมาย และผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญในการตีราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อยกว่าห้าคน เป็นผู้พิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์และให้รัฐมนตรีวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จสิ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับความเห็นจากคณะกรรมการ ดังกล่าว

ในกรณี ...

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น คณะกรรมการไม่สามารถดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการเสนอรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาขยายระยะเวลาออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องเสนอต่อรัฐมนตรีก่อนสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง และรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ขยายครั้งเดียวหรือหลายครั้งก็ได้แต่เมื่อรวมเวลาที่ขยายแล้วต้องไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันสิ้นกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง

ในการดำเนินการตามวรรคสอง รัฐมนตรีจะวางระเบียบกำหนดระยะเวลาการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องในแต่ละขั้นตอนก็ได้

ที่ประชุม พิจารณาแล้ว เห็นควรรับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย เนื่องจากเมื่อนับระยะเวลาจากวันรับเงินจนถึงวันที่กระทรวงคมนาคมรับอุทธรณ์แล้วไม่เกินระยะเวลาเก้าสิบวัน จึงเป็นการยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

มติที่ประชุม รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย เนื่องจากยื่นอุทธรณ์ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

ประเด็นที่ ๒ ข้ออุทธรณ์รับฟังได้หรือไม่เพียงใด

ข้อกฎหมาย ในการกำหนดค่าทดแทนคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ ได้ยึดหลักตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง คือ

๑. รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐

มาตรา ๓๗ บุคคลย่อมมีสิทธิในทรัพย์สินและการสืบมรดก

ขอบเขตแห่งสิทธิและการจำกัดสิทธิเช่นนี้ให้เป็นไปตามที่กฎหมายบัญญัติ

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์จะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อการอันเป็นสาธารณูปโภค การป้องกันประเทศ หรือการได้มาซึ่งทรัพยากรธรรมชาติ หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น และต้องชดเชยค่าทดแทนที่เป็นธรรม ภายในเวลาอันควรแก่เจ้าของตลอดจนผู้ทรงสิทธิบรรดาที่ได้รับความเสียหายจากการเวนคืน โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะผลกระทบต่อนักถูกเวนคืน รวมทั้งประโยชน์ที่ผู้ถูกเวนคืนอาจได้รับจากการเวนคืนนั้น

การเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้กระทำเพียงเท่าที่จำเป็นต้องใช้เพื่อการที่บัญญัติไว้ในวรรคสาม เว้นแต่เป็นการเวนคืนเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ที่เวนคืนไปชดเชยให้เกิดความเป็นธรรมแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามกฎหมายบัญญัติ

กฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ต้องระบุวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนและกำหนดระยะเวลาการเข้าใช้อสังหาริมทรัพย์ให้ชัดเจน ถ้ามิได้ใช้ประโยชน์เพื่อการนั้นภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมีอสังหาริมทรัพย์เหลือจากการใช้ประโยชน์ และเจ้าของเดิมหรือทายาทประสงค์จะได้คืน ให้คืนแก่เจ้าของเดิมหรือทายาท

พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒

มาตรา ๒๐ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คำนึงถึงราคา สภาพ เหตุและ
วัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘
(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดินและ
สิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

การกำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด
ในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๑ ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นภายใน
แนวเขตที่ดินที่จะเวนคืนให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง และประกาศให้ประชาชน
ทราบ ณ สถานที่ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๑๑

ในกรณีที่มีเหตุจำเป็นและคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ไม่อาจกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์
เบื้องต้นให้แล้วเสร็จได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รัฐมนตรีอาจอนุมัติให้ขยายระยะเวลาตามวรรคสองได้
ไม่เกินเก้าสิบวัน โดยทำเป็นประกาศและระบุเหตุผลการขยายระยะเวลาไว้ด้วย และให้นำความในมาตรา ๑๑
มาใช้บังคับกับการเผยแพร่ประกาศดังกล่าวโดยอนุโลม

ในกรณีที่รัฐมนตรีเห็นว่าราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ได้กำหนด
ไว้ต่ำหรือสูงเกินไป ก่อให้เกิดความไม่เป็นธรรม รัฐมนตรีจะเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อกำหนดราคาใหม่ให้เกิด
ความเป็นธรรมขึ้นก็ได้ ราคาที่คณะรัฐมนตรีกำหนดดังกล่าวให้ถือว่าเป็นราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้น
ที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนด

มาตรา ๒๒ ถ้าการดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนได้กระทำที่ดินที่เหลืออยู่ใน
แปลงเดียวกันนั้นมีราคาสูงขึ้น ให้เอาราคาที่สูงขึ้นนั้นหักออกจากเงินค่าทดแทน แต่ไม่ว่ากรณีจะเป็นประการใดจะ
หักเกินร้อยละห้าสิบของเงินค่าทดแทนมิได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับ ในกรณีที่เจ้าของมีหน้าที่ต้องเสียภาษีที่เรียกเก็บสำหรับที่ดิน
แปลงนั้นจากการได้รับประโยชน์จากการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งของรัฐ
ตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง ถ้าทำให้ที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่นั้นมีราคาลดลง ให้กำหนด
เงินค่าทดแทนให้สำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันมีราคาลดลงนั้น

ในกรณี ...

ในกรณีที่ที่ดินแปลงใดที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้กระทำอย่างใดให้ที่ดินเปลี่ยนสภาพไป ในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเสียหายหรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ให้เจ้าของดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิม หากเจ้าของไม่สามารถดำเนินการดังกล่าวได้ ให้เจ้าหน้าที่หักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการออกจากค่าที่ดิน แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามมาตรา ๒๐ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงความเสียหายหรือค่าใช้จ่ายในการแก้ไขหรือปรับปรุงที่ดินนั้นประกอบด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๓ ในกรณีที่ราคาที่ดินที่เวนคืนมาสูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ได้สร้างหรือต่อเติมขึ้น การเพาะปลูก การทำให้ที่ดินเจริญขึ้น หรือการเช่า ที่ได้ทำขึ้นก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกา ใช้บังคับ โดยอุบายฉ้อฉลเพื่อประสงค์ที่จะได้รับเงินค่าทดแทน หรือทำขึ้นภายหลัง วันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกา ตามมาตรา ๘ โดยมีได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ ห้ามมิให้กำหนดราคาของสิ่งทรัพย์สินเบื้องต้นหรือเงินค่าทดแทน สำหรับราคาที่ดินที่สูงขึ้นเพราะทรัพย์สิน โรงเรือน หรือ สิ่งปลูกสร้างดังกล่าว

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่เจ้าของได้ที่ดินใดมาโดยมิได้ใช้อยู่อาศัยหรือใช้ประกอบการทำมาหา เลี้ยงชีพ หรือทำประโยชน์ในที่ดินนั้นอย่างแท้จริง ถ้าหากมีการตราพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ภายในห้าปี นับแต่วันที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ จะกำหนดราคาต่ำกว่า ที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๒๐ ก็ได้ แต่ต้องไม่ต่ำกว่าราคาที่ดินในขณะที่เจ้าของได้ที่ดินนั้นมา

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับที่ดินที่ได้มาโดยการยกให้หรือทางมรดก

กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ประกาศในราช กิจจานุเบกษา วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔)

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“คำมีchyฐาน” หมายความว่า ค่าของข้อมูลที่อยู่ตำแหน่งกึ่งกลางของข้อมูลทั้งหมดเมื่อนำ ข้อมูลมาเรียงลำดับจากมากไปน้อยหรือจากน้อยไปมาก

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙

ข้อ ๒ การกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน ให้คณะกรรมการคำนึงถึงราคา สภาพ เหตุ และวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้ประกอบกัน

(๑) ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตาม มาตรา ๘

(๒) ราคาประเมินที่ดินของทางราชการที่กำหนดขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดเก็บภาษีที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง

(๓) ราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) สภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้น และ

(๕) เหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน

ข้อ ๓ ...

ข้อ ๓ ราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๒ (๑) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาซื้อขายที่ดินที่เวนคืนหรือที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่จดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดิน ในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ในกรณีที่ไม่มีการซื้อขายที่ดินในวันดังกล่าว หรือมีแต่คณะกรรมการเห็นว่า ราคาซื้อขายที่ดินดังกล่าวมิใช่ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดิน ให้ใช้ราคาซื้อขายที่ดินก่อนวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาได้ โดยย้อนหลังไม่เกินสองปี แล้วนำราคาซื้อขายทั้งหมดดังกล่าวมาหาค่ามัธยฐาน เพื่อให้ได้ราคาใกล้เคียงกับราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้

ที่ดินในบริเวณใกล้เคียงตามวรรคหนึ่ง หมายถึง ที่ดินที่มีสภาพ ทำเล ที่ตั้งและการใช้ประโยชน์ในลักษณะเดียวกันหรือใกล้เคียงกับที่ดินที่เวนคืนที่อยู่ในรัศมีไม่เกินสองกิโลเมตรจากที่ดินที่เวนคืน

ข้อ ๔ ราคาประเมินที่ดินตามข้อ ๒ (๒) และราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๒ (๓) ให้คณะกรรมการพิจารณาจากราคาประเมินที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่คณะกรรมการมีมติกำหนดราคา

การพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยคำนึงถึงเรื่อง ดังต่อไปนี้

(๑) การเข้าออกสู่ทางสาธารณะ

(๒) ข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินโดยชอบตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร หรือกฎหมายอื่นใดที่จำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

(๓) ความผิดปกติของสภาพของที่ดินไม่ว่าจะเป็นการถม การขุด สระ หนองน้ำ หลุม หรือบ่อ หรือสภาพอื่นใดอันทำให้ที่ดินนั้นด้อยค่า

(๔) จำนวนเนื้อที่ รูปแปลง และขนาดของที่ดิน

(๕) ภาระผูกพันเหนือที่ดิน

ในการพิจารณาตาม (๑) หรือ (๔) ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงเป็นเจ้าของเดียวกันหรือเป็นของสามีหรือภริยาอยู่ชิดติดเป็นผืนเดียวกัน ให้ถือเสมือนเป็นที่ดินแปลงเดียวกัน

ในกรณีที่สภาพและที่ตั้งของที่ดินเป็นผลทำให้ราคาที่ดินที่เวนคืนสูงขึ้นหรือต่ำลง ให้คณะกรรมการนำสภาพและที่ตั้งของที่ดินนั้นมาพิจารณาประกอบการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนด้วย

ข้อ ๖ การพิจารณาเหตุและวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนตามข้อ ๒ (๕) นอกจากวัตถุประสงค์ตามที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ กำหนดไว้แล้ว ให้พิจารณาถึงเหตุที่ทำให้ต้องเวนคืนประกอบด้วย ในกรณีที่เหตุและวัตถุประสงค์เป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะแต่ผู้ถูกเวนคืนจะไม่ได้รับประโยชน์นั้นโดยตรงด้วย หรือเป็นกรณีที่การดำเนินการตามวัตถุประสงค์นั้นมีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ใช้ประโยชน์ ให้พิจารณาเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนให้ตามควรแก่กรณี

ข้อ ๗ ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) นำราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินตามข้อ ๓ และราคาประเมินที่ดินและราคาประเมินทุนทรัพย์ตามข้อ ๔ มาพิจารณาราคาโดยเฉลี่ยของที่ดิน และให้ถือเอาราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน เว้นแต่ราคาโดยเฉลี่ยดังกล่าวต่ำกว่าราคาซื้อขายกันตามปกติ ให้ใช้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของที่ดินเป็นฐานในการกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน

(๒) นำสภาพ ...

(๒) นำสภาพและที่ตั้งของที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๕ มาพิจารณากำหนดราคาที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงของที่ดิน

(๓) ในกรณีที่มีเหตุอันจะต้องเพิ่มราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๖ ให้เพิ่มขึ้นได้อีกไม่เกินร้อยละสิบของราคาตาม (๒)

กฎกระทรวง กำหนดการลด เพิ่ม หรือหักเงินค่าทดแทนอันเนื่องมาจากผลของการเวนคืนหรือสภาพแห่งที่ดินที่เปลี่ยนแปลงไป พ.ศ. ๒๕๖๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๒๒ วรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ นายกรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในการพิจารณาว่าที่ดินในแปลงเดียวกันที่เหลืออยู่จากการเวนคืนมีราคาสูงขึ้นหรือราคาลดลง ให้พิจารณาจากประโยชน์โดยตรงที่ดินที่เหลืออยู่จะได้รับหรือที่ต้องเสียไป เมื่อการดำเนินการตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืนแล้วเสร็จ

วิธีการคำนวณประโยชน์ที่ได้รับหรือที่ต้องเสียไปเป็นจำนวนเงินค่าทดแทนที่ต้องลดลงหรือเพิ่มขึ้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๒ ที่ดินแปลงใดที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองได้กระทำการใดให้ที่ดินเปลี่ยนสภาพไปในลักษณะที่จะทำให้เกิดความเสียหายหรือไม่เหมาะสมที่จะใช้ประโยชน์จากที่ดินนั้น ไม่ว่าจะเป็นการขุดดินออกไปหรือทำสภาพแห่งที่ดินที่ผิดไปจากธรรมชาติที่เป็นอยู่หรือวิธีการอื่นใด และคณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ ยังมีได้นำสภาพแห่งที่ดินดังกล่าวมาพิจารณากำหนดราคา ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งให้เจ้าของที่ดินแปลงนั้นดำเนินการแก้ไขปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนด และแจ้งให้ทราบด้วยว่าหากไม่ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด พนักงานเจ้าหน้าที่จะหักค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิมออกจากราคาเบื้องต้นหรือเงินค่าทดแทนสำหรับที่ดินแปลงนั้น แล้วแต่กรณี แต่ต้องไม่เกินราคาเบื้องต้นหรือเงินค่าทดแทนที่คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ กำหนดสำหรับที่ดินแปลงนั้น

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขปรับปรุงที่ดินให้อยู่ในสภาพเดิมตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการแก้ไขปรับปรุงที่ดิน และค่าใช้จ่ายอย่างอื่นที่เกิดขึ้น

พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ (เรื่อง ค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าทดแทนที่ดิน)

มาตรา ๓๗ เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนเฉพาะที่ดินให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่ารถถอน ค่าขนย้าย ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

เงินค่าทดแทนสำหรับกรณีเวนคืนที่ดินและโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ให้ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างและอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ในการเวนคืนที่ดิน ถ้าเจ้าของประสงค์จะให้เวนคืนโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินด้วย ให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามความประสงค์ของเจ้าของ

มาตรา ๓๘ หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดเงินค่าทดแทนตามมาตรา ๓๗ สำหรับค่าที่ดิน ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๙ นำหลักเกณฑ์การกำหนดราคาเบื้องต้นตามมาตรา ๒๐ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

หลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดค่ารถถอน ค่าขนย้าย ค่าโรงเรือน สิ่งปลูกสร้าง หรือ อสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่และอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน ค่าเสียสิทธิจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ และค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนตามมาตรา ๓๗ ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคหนึ่ง และมาตรา ๓๔ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ นายกรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ค่าใช้จ่ายอื่น” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการรื้อย้ายหรือติดตั้งระบบสาธารณูปโภค อุปกรณ์รับสัญญาณโทรทัศน์ เครื่องใช้ไฟฟ้า และสิ่งอื่นใดในลักษณะเดียวกัน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการตามมาตรา ๑๔

ข้อ ๒ การกำหนดค่าทดแทนดังต่อไปนี้ ให้ดำเนินการตามกฎกระทรวงนี้

(๑) ค่ารถถอน

(๒) ค่าขนย้าย

(๓) ค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง

(๔) ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดิน

(๕) ค่าปลูกสร้างโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่

(๖) ค่าเสียสิทธิจากการใช้อสังหาริมทรัพย์

(๗) ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืน

ข้อ ๓ ค่ารถถอนตามข้อ ๒ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงานในการรื้อถอน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ หรือราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาด สุดแต่ราคาใดจะสูงกว่า

(๒) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่ตกลงรื้อถอนกันตามปกติในท้องตลาดแต่ต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๔ ค่าขนย้ายตามข้อ ๒ (๒) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดค่าขนย้ายวัสดุที่รื้อถอน โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าขนย้ายสัมภาระ หรือค่าขนย้ายต้นไม้ยืนต้น จากราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด โดยกรณีต้นไม้ยืนต้น ค่าขนย้ายต้องไม่เกินราคาที่กำหนดตามข้อ ๖ (๑)

ข้อ ๕ ...

ข้อ ๕ ค่าโรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ (๓) ที่ถูกเวนคืน ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้าง ค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบ และควบคุมงาน ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหาร พัสดุภาครัฐ สำหรับค่าใช้จ่ายอื่น ให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

โรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกปล่อยทิ้งร้างจนทรุดโทรม ให้หักค่าเสื่อมราคาออกไม่เกิน ร้อยละยี่สิบของราคาวัสดุก่อสร้างที่คำนวณได้ตามวรรคหนึ่ง โดยให้คำนึงถึงระยะเวลาที่ทิ้งร้าง วัสดุที่ใช้ และความทรุดโทรมที่มีอยู่

ข้อ ๖ ค่าอสังหาริมทรัพย์อื่นอันติดอยู่กับที่ดินตามข้อ ๒ (๔) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากราคาต้นไม้ยืนต้นชนิดเดียวกันที่ หน่วยงานของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ประกาศกำหนดไว้ไม่เกินสามปี ในกรณีที่ไม่มีราคาดังกล่าว ให้พิจารณากำหนดจากราคาที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับกิจการพลังงานหรือราคาในส่วนราชการอื่น กำหนดไว้ไม่เกินสามปี หรือราคาที่ตกลงซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาด ตามลำดับ ในกรณีที่เจ้าของต้นไม้ ยืนต้นประสงค์จะรื้อถอนและขนย้ายต้นไม้ยืนต้นนั้นออกไปจากที่ดินที่เวนคืน ให้จ่ายเฉพาะค่ารื้อถอน ตามข้อ ๓ และค่าขนย้ายตามข้อ ๔ แต่เมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินราคาต้นไม้ยืนต้นที่กำหนดข้างต้น

(๒) กรณีอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีใช้ต้นไม้ยืนต้น ให้พิจารณากำหนดจากค่าแรงงาน ตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหาร พัสดุภาครัฐ

ข้อ ๗ ค่าปลูกสร้างโรงงานหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ตามข้อ ๒ (๕) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดจากค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องจัดหาทดแทนอันเนื่องมาจากการรื้อถอนค่าแรงงาน ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานก่อสร้าง และค่าออกแบบและควบคุมงานตามราคาที่เป็นปัจจุบัน โดยให้คำนวณ ตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมายว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ สำหรับค่าธรรมเนียม ขออนุญาตรื้อถอนและปลูกสร้าง ค่าป้องกันอุบัติเหตุ และค่าใช้จ่ายอื่นให้จ่ายได้ไม่เกินจำนวนที่จ่ายจริง

ข้อ ๘ ค่าเสียหายจากการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๒ (๖) ให้คณะกรรมการพิจารณา กำหนดค่าเสียหายในการใช้ทาง วางท่อน้ำ ท่อระบายน้ำ สายไฟฟ้า หรือสิ่งอื่นซึ่งคล้ายกันผ่านที่ดิน ที่ต้องเวนคืนตามมาตรา ๑๓๔๙ หรือมาตรา ๑๓๕๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์จากจำนวนเงิน ที่บุคคลผู้เสียหายได้จ่ายจริงให้แก่เจ้าของที่ดินที่ถูกเวนคืนหรือจากจำนวนเงินที่บุคคลผู้เสียหายพิสูจน์ได้ว่า ตนจำเป็นต้องจ่ายเพื่อการก่อให้เกิดสิทธิอย่างเดียวกันขึ้นใหม่ สุดแต่จำนวนใดจะมากกว่า

ผู้เสียหายที่จะได้รับค่าเสียหายตามวรรคหนึ่ง ต้องได้จดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้อง เวนคืนนั้นในกรณีที่ไม่มีจดทะเบียนใช้สิทธิในที่ดินที่ต้องเวนคืน ผู้เสียหายต้องมีพยานหลักฐานที่แสดงว่ามี การใช้สิทธิในที่ดินนั้นจริง

ข้อ ๙ ค่าเสียหายอื่นอันเกิดจากการที่เจ้าของต้องออกจากที่ดินที่เวนคืนตามข้อ ๒ (๗) ให้คณะกรรมการพิจารณากำหนดตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าเสียหาย ...

(๑) ค่าเสียหายระหว่างการจัดหาที่อยู่อาศัยหรือสถานที่ประกอบกิจการใหม่ ให้จ่ายในอัตราร้อยละสองจุดห้าของค่าโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างที่คำนวณได้ตามข้อ ๕ แต่ต้องไม่น้อยกว่าสองหมื่นห้าพันบาท

(๒) ค่าเสียหายทางจิตใจอันเนื่องมาจากการต้องย้ายออกจากบ้านอยู่อาศัยเพราะการเวนคืนนั้น ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนห้าหมื่นบาท ในกรณีที่มีบ้านอยู่อาศัยที่ถูกเวนคืนหลายหลังหรือมีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ให้จ่ายให้เพียงจำนวนเดียว

(๓) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการประกอบการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายซึ่งรวมถึงการให้บุคคลอื่นเช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือทำการค้าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้จ่ายตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) กรณีบุคคลธรรมดา ให้พิจารณากำหนดจากเงินได้สุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือนจำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณเงินได้สุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ข) กรณีนิติบุคคล ให้พิจารณากำหนดจากกำไรสุทธิที่คำนวณได้เป็นรายเดือนจำนวนหกเดือน โดยให้คำนวณกำไรสุทธิที่ได้จากการค้าขายหรือการงานอันชอบด้วยกฎหมายที่ดำเนินการบนหรือในอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกเวนคืนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้นิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ค) กรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยมีหลักฐานเป็นหนังสือไม่ว่าจะมีการให้เช่าช่วงต่อไปหรือไม่ ให้จ่ายเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าหกเดือนตามที่ปรากฏในแบบแสดงรายการภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลของปีก่อนวันที่พระราชกฤษฎีกาตามมาตรา ๘ ใช้บังคับ

(ง) ในกรณีที่ไม่อาจคำนวณเงินค่าเสียหายตาม (ก) (ข) หรือ (ค) ได้ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนสองหมื่นบาท

(๔) ค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ต้องขนย้ายสัมภาระสำหรับกรณีการเวนคืนตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง โดยให้จ่ายตามราคาที่ตกลงขนย้ายกันตามปกติในท้องตลาด

(๕) ค่าเสียหายจากการขาดรายได้ในการขายผลผลิต ให้จ่ายในอัตราร้อยละยี่สิบของค่าต้นไม้ยืนต้นดังกล่าวที่คำนวณได้ตามข้อ ๖ (๑)

(๖) ค่าเสียเวลาและค่าใช้จ่ายในการเดินทางมาติดต่อกับเจ้าหน้าที่ ให้จ่ายเป็นเงินเหมาจ่ายจำนวนห้าพันบาทต่อราย ไม่ว่าจะถูกเวนคืนที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง เงินเหมาจ่ายจำนวนห้าพันบาทให้เพิ่มเป็นหนึ่งหมื่นบาทต่อราย สำหรับกรณีที่มีการเวนคืนที่ดินบางส่วน หรือเวนคืนโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหลายหรือบางส่วน ทั้งนี้ ในกรณีมีผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมหลายคนให้ถือเป็นรายเดียว

ฝ่ายเลขานุการ นำเสนอข้อมูลและความเห็นประกอบการพิจารณา ดังนี้

๑. คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาข้อเท็จจริงตามมาตรา ๒๐ และ ๔๐ แห่ง พ.ร.บ.ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้ว กำหนดค่าทดแทนเบื้องต้นเมื่อวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๖๔ ก่อนที่กฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ และกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๖๔

๒. แนวทางการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงใหม่ที่ผ่านมา

คณะกรรมการฯ เคยมีความเห็นในการพิจารณาตามกฎหมายกระทรวงที่ประกาศใช้ใหม่ประกอบการพิจารณาเรื่องอุทธรณ์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นได้กำหนดค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์เดิมและคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีฯ เคยวินิจฉัยอุทธรณ์แล้ว ในการประชุมครั้งที่ ๒๖/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๖๔ ดังนี้

๒.๑ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงแล้ว เป็นคุณแก่ผู้อุทธรณ์มากกว่าหลักเกณฑ์ตามคู่มือของกระทรวงคมนาคมที่กำหนดไว้เดิม ก็เห็นควรพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงใหม่

๒.๒ หากพิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงแล้ว ทำให้ผู้อุทธรณ์ได้รับค่าทดแทนต่ำกว่าที่คณะกรรมการกำหนดราคาเบื้องต้นกำหนด หรือต่ำกว่าแนวทางตามผลการวินิจฉัยอุทธรณ์ที่กำหนดไว้เดิม เห็นควรพิจารณาตามแนวทางเดิมที่คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ เคยพิจารณาและรัฐมนตรีฯ ได้วินิจฉัยแล้ว

๓. ฝ่ายเลขานุการมีความเห็นประกอบการพิจารณาว่า ถึงแม้คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา ๒๐ แห่ง พ.ร.บ. ว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ แล้วก็ตาม แต่เป็นการพิจารณาตามแนวทางเดิมที่กำหนดไว้ในคู่มือการกำหนดค่าทดแทนของกระทรวงคมนาคม ฉบับที่รัฐมนตรีเห็นชอบเมื่อเดือนสิงหาคม ๒๕๕๖ ดังนี้

ค่าทดแทนที่ดิน คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นได้พิจารณาข้อมูลราคาซื้อขายอื่นๆ มาประกอบได้แก่ ราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการจัดสรร ราคาเสนอขายราคาประกาศขาย ราคาประเมินของธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาประกอบการพิจารณา

หลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดราคาเบื้องต้นสำหรับที่ดินที่เวนคืน พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อมูลที่นำมาพิจารณาราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดหมายถึง ราคาซื้อขายที่มีการจดทะเบียนไว้กับสำนักงานที่ดินในวันใช้บังคับพระราชกฤษฎีกาย้อนหลังไม่เกิน ๒ ปี มาหาค่ามัธยฐาน โดยต้องเป็นที่ดินที่อยู่ในรัศมีไม่เกิน ๒ กิโลเมตร เท่านั้น

และตามกฎหมายกระทรวงดังกล่าวเมื่อได้ราคาซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดแล้วก็นำราคาประเมินที่ดินเพื่อเสียภาษี และราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมาหาค่าเฉลี่ยเป็นราคารฐาน แล้วพิจารณาเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามหลักเกณฑ์เรื่องสภาพและที่ตั้ง หลังจากนั้นจึงพิจารณาตามหลักเกณฑ์เรื่องวัตถุประสงค์ของการเวนคืนหากเพิ่มก็เพิ่มอีกไม่เกินร้อยละสิบ

ดังนั้น ...

ดังนั้นในส่วนของค่าทดแทนที่ดินที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนดโดยนำราคาประกาศขายและราคาประเมินของสถาบันการเงินมาพิจารณาปรับเพิ่มค่าทดแทนที่ดินให้สูงกว่าราคาประเมินทุนทรัพย์ฯ และกำหนดค่าทดแทนสำหรับที่ดินส่วนที่เหลือมีราคาลดลงไปด้วย จึงค่อนข้างเหมาะสมและเป็นธรรมแล้ว

แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อความถูกต้องเหมาะสมและเป็นธรรมและครอบคลุมถึงข้อเท็จจริงของที่ดินที่ถูกเวนคืนให้ครบถ้วน จึงขอเสนอหลักเกณฑ์เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาค่าทดแทนที่ดิน ดังนี้

๑. ที่ดินที่ได้รับค่าทดแทนอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นถูกต้องครบถ้วนและเหมาะสมเป็นธรรมแล้ว เห็นควรยี่นราคา

๒. ที่ดินที่มีสภาพและที่ตั้งเหมือนกันหรือใกล้เคียงกัน สมควรพิจารณากำหนดค่าทดแทนตามสภาพและที่ตั้งให้เท่ากันหรือใกล้เคียงกัน ได้แก่ ที่ดินหลายแปลงของเจ้าของเดียวกัน หรือที่ดินของสามีและภริยาอยู่ติดติดเป็นผืนเดียวกัน หรือที่ดินที่มีข้อเท็จจริงเหมือนกัน เป็นต้น

๓. ที่ดินแปลงใดถูกเวนคืนหมดหรือเกือบหมดทั้งแปลง ได้รับความเสียหายเนื่องจากไม่มีที่ดินเหลือใช้ประโยชน์ได้อีก หรือเหลือเพียงเล็กน้อยจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ หากพิจารณาเห็นว่าคณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนดไว้ยังไม่เหมาะสม เห็นควรกำหนดค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืนเพิ่มให้อีกไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของค่าทดแทนที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด

๔. ที่ดินส่วนที่เหลือที่ได้รับผลกระทบหรือได้รับความเสียหายจากการถูกเวนคืน เมื่อพิจารณาสภาพและที่ตั้งของที่ดินก่อนและหลังการถูกเวนคืนแล้ว เห็นควรกำหนดค่าทดแทนให้เฉพาะสำหรับที่ดินส่วนที่เหลืออันราคาลดลง ไม่เกินร้อยละ ๕๐ ของราคาค่าทดแทนส่วนที่ถูกเวนคืน

๕. ที่ดินแปลงใดมีราคาซื้อขายภายในห้าปีนับแต่เจ้าของได้ที่ดินมา เห็นควรพิจารณากำหนดให้ตามราคาซื้อขายที่ปรากฏตามหลักฐานได้มาสำหรับที่ดินที่เจ้าของได้มาก่อนถูกเวนคืน

๖. สำหรับที่ดินแปลงใดไม่เข้าหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑ - ๕ เห็นควรพิจารณาตามข้อเท็จจริงเป็นแปลงๆ ไป

ค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน (ค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างและต้นไม้พืชผล)

เห็นควรพิจารณาตามข้อเท็จจริง ข้อมูลการคิดคำนวณของฝ่ายคำนวณสิ่งปลูกสร้าง กองอุตสาหกรรมเงินค่าทดแทน ประกอบหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากค่าที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ หากพิจารณาข้อเท็จจริงประกอบหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงดังกล่าวเป็นคุณแก่ผู้ถูเวนคืนมากกว่าหลักเกณฑ์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นกำหนด ก็เห็นควรพิจารณาตามข้อกำหนดในกฎกระทรวงดังกล่าว ได้แก่ ค่าขาดรายได้หากไม่มีหลักฐานให้กำหนดเหมาจ่ายเป็นเงิน จำนวน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือกรณีค่าเสียหายจากการขาดรายได้ขายผลผลิตต้นไม้ยืนต้นและพืชผลให้กำหนดร้อยละ ๒๐ ของค่าทดแทนต้นไม้ยืนต้น เป็นต้น

การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

ในการประชุมครั้งนี้ (ครั้งที่ ๒/๒๕๖๕ เมื่อวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๖๕)

ที่ประชุม พิจารณาข้อกฎหมาย ได้แก่พระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่ง

อสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ กฎกระทรวงกำหนดเงินค่าทดแทนอื่นนอกจากที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๔ กฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง และหลักเกณฑ์ที่ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน ประกอบกับข้อเท็จจริง เกี่ยวกับการจัดกรรมสิทธิ์ที่ดินในแต่ละโซน และรายละเอียดข้อเท็จจริงของผู้อุทธรณ์แต่ละรายแล้ว เห็นควร กำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้อุทธรณ์แต่ละราย ดังนี้

ที่	ชื่อ-นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้นฯ มีมติกำหนดราคา เป็นเงิน (บาท)	ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ คำนวณใหม่		คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ เพิ่มขึ้น (บาท)
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)	
๑.	นางอรษา อิน้อย สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ฉ.๗๖๕๕ ด.หนองปลิง อ.เมืองกำแพงเพชร ๑. บ้านตึกชั้นเดียวและดินถม ๒. โรงจอดรถ	๒๐ ก.ย. ๖๔ ๒๙ ก.ย. ๖๔ ๙ วัน	๒,๒๕๘,๐๕๔.๙๕ ๒๐๖,๖๖๕.๐๐	๒,๓๔๔,๑๘๒.๗๓ ๒๑๔,๑๘๒.๑๗	๘๖,๑๒๗.๗๘ ๗,๕๑๗.๑๗	๘๖,๑๒๗.๗๘ ๗,๕๑๗.๑๗
	รวมค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้าง		๒,๔๖๔,๗๑๙.๙๕	๒,๕๕๘,๓๖๔.๙๐	๙๓,๖๔๔.๙๕	๙๓,๖๔๔.๙๕

ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

คำนวณค่าทดแทนใหม่โดยปรับราคาวัสดุก่อสร้างตามดัชนีรวมของราคาวัสดุก่อสร้างที่ประกาศใช้ของเดือนที่จ่ายเงินค่าทดแทน (๒๐ ก.ย.๖๔ ค่าดัชนีฯ = ๑๑๓.๖๐) ทำให้ค่าทดแทนที่คำนวณได้เพิ่มขึ้น ๙๓,๖๔๔.๙๕ บาท เนื่องจากการคำนวณมีความแตกต่างกัน ดังนี้

- รายการที่ ๑ เพิ่มขึ้น ๘๖,๑๒๗.๗๘ บาท เนื่องจากค่าเสียหายของวัสดุก่อสร้างลดลง ๑๑,๑๗๔.๙๐ บาท ค่า Factor F ลดลง ๓,๖๙๐.๔๙ บาท ค่าออกแบบและควบคุมงานเพิ่มขึ้น ๑๐๐,๙๙๓.๓๖ บาท และเดิมเบื้องต้นปัดเศษทศนิยมของผลรวมขึ้นเป็นจำนวนเต็มเพิ่มขึ้น ๐.๑๙ บาท

- รายการที่ ๒ เพิ่มขึ้น ๗,๕๑๗.๑๗ บาท เนื่องจากค่าเสียหายของวัสดุก่อสร้างลดลง ๙๒๒.๔๑ บาท ค่า Factor F ลดลง ๗๖๕.๖๕ บาท ค่าออกแบบและควบคุมงานเพิ่มขึ้น ๙,๒๐๕.๖๒ บาท และเดิมเบื้องต้นปัดเศษทศนิยมของผลรวมขึ้นเป็นจำนวนเต็มเพิ่มขึ้น ๐.๓๙ บาท

คำขออุทธรณ์ (หนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๖๔)

ขอเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินจำนวน ๒๕๐,๐๐๐ บาท

ฝ่ายเลขานุการ

เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างตามที่ฝ่ายคำนวณฯ คิดได้เพิ่มจำนวน ๙๓,๖๔๔.๙๕ บาท

๒. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์ฯ พิจารณาค่าทดแทนที่ดินแล้ว ในการประชุมครั้งที่ ๓๗/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๔

เหตุผลของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๖๕๕ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๙๓,๖๔๔.๙๕ บาท ตามที่ฝ่ายคำนวณฯ ประเมินการราคาใหม่

มติที่ประชุม
เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๘๖๕๕ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๙๓,๖๔๔.๙๕ บาท

ที่	ชื่อ-นามสกุล รายละเอียดทรัพย์สิน คำขออุทธรณ์	วันรับเงิน วันที่ คค.รับอุทธรณ์ จำนวนวัน	คณะกรรมการเบื้องต้นฯ มีมติกำหนดราคา เป็นเงิน (บาท)	ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ คำนวณใหม่		คณะกรรมการพิจารณา อุทธรณ์ฯ มีมติ เพิ่มขึ้น (บาท)
				เป็นเงิน (บาท)	เพิ่ม/ลด (บาท)	
๒.	นางสาวบุญพร คำสวน สิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน ฉ.๗๓๖๓๗ ต.หนองปลิง อ.เมืองกำแพงเพชร บ้านตึกชั้นเดียว + ดินถม	๑๗ ก.ย. ๖๔ ๒๓ ก.ย. ๖๔ ๖ วัน	๑,๙๖๔,๖๓๓.๓๑	๒,๐๔๐,๓๙๓.๕๐	๗๕,๗๖๐.๑๙	๗๕,๗๖๐.๑๙

ฝ่ายคำนวณสิ่งก่อสร้างฯ กองอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

คำนวณค่าทดแทนใหม่โดยปรับราคาวัสดุก่อสร้างตามดัชนีรวมของราคาวัสดุก่อสร้างที่ประกาศใช้ของเดือนที่จ่ายเงินค่าทดแทน (๑๗ ก.ย.๖๔ ค่าดัชนีฯ = ๑๑๓.๖๐) ทำให้ค่าทดแทนที่คำนวณได้เพิ่มขึ้น ๗๕,๗๖๐.๑๙ บาท เนื่องจากค่าเสียหายของวัสดุก่อสร้างลดลง ๙,๓๒๑.๑๙ บาท ค่า Factor F ลดลง ๒,๘๒๑.๐๕ บาท ค่าออกแบบและควบคุมงานเพิ่มขึ้น ๘๗,๙๐๒.๖๐ บาท และเดิมเบื้องต้นพิเศษทศนิยมของผลรวมขึ้นเป็นจำนวนเต็มเพิ่มขึ้น ๐.๑๗ บาท

คำขออุทธรณ์ (หนังสืออุทธรณ์ฉบับลงวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๖๔)

ขอค่าอากรเป็นเงิน ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท หรือเพิ่มขึ้น ๗๐๐,๐๐๐ บาท

ฝ่ายเลขานุการ

เห็นควรเพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างตามที่ฝ่ายคำนวณฯ คิดได้เพิ่มจำนวน ๗๕,๗๖๐.๑๙ บาท

เหตุผลของคณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน

เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๓๖๓๗ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๗๕,๗๖๐.๑๙ บาท ตามที่ฝ่ายคำนวณฯ ประเมินการราคาใหม่

มติที่ประชุม

เพิ่มค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๓๖๓๗ ให้อีกเป็นเงินจำนวน ๗๕,๗๖๐.๑๙ บาท

สรุปมติที่ประชุม

รับอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์ทั้ง ๒ ราย และกำหนดค่าทดแทนสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้อุทธรณ์แต่ละราย ตามรายละเอียดที่ปรากฏในตารางข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนและการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๖๒ ต่อไปด้วย

ลงชื่อ.....ประธานกรรมการ

(นายทวี เกศิสำอาง)

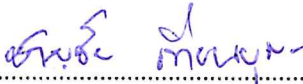
ลงชื่อ ...

ลงชื่อ..........รองประธานกรรมการ
(นายอร่าม ก้อนสมบัติ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายสิริวัฒน์ แสงธรรมธร)

ลงชื่อ.....**ติตราขการอื่น**.....กรรมการ
(นายนพดล เกร็ฤกษ์)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางวราภรณ์ เอื้ออาทร)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายชาญชัย เพียนบุญ)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นางสาวลัษณ์ บวรรัช)

ลงชื่อ..........กรรมการ
(นายเสน่ห์ ตั้งสลิตย์)

ลงชื่อ..........กรรมการและเลขานุการ
(นายสมพิธ สาขำนาญ)

ลงชื่อ ...



ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายวีระศักดิ์ สาระภักดี)



ลงชื่อ.....กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
(นายอักริชญ์ พ่วงแสง)